

WEG-Verwaltung während der COVID-19-Pandemie

Was müssen WEG-Verwalter derzeit beachten?

Die durch die Corona-Pandemie hervorgerufenen persönlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen haben unmittelbare Auswirkungen auch auf die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften.

Für Verwalter und Wohnungseigentümer besteht eine erhebliche Unsicherheit, wie mit der bestehenden Situation umzugehen ist.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen kompakten alphabetischen Überblick über die sich derzeit ergebenden Probleme und eine erste Hilfestellung für deren Bewältigung in der Praxis geben.

Beachten Sie bitte, dass viele Rechtsfragen derzeit nicht abschließend geklärt sind bzw. sich zurzeit kurzfristig Änderungen der Sach- und Rechtslage ergeben können, im Zweifel jeder Fall einzeln betrachtet werden muss und dass daher keine allgemeingültigen Handlungsempfehlungen gegeben werden können¹.

• **Belebenssicht**

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie darf bzw. muss die WEG-Verwaltung ihr Verwaltungsbüro derzeit für die Öffentlichkeit schließen.

Dies führt dazu, dass das jedem Eigentümer individuell zustehende Recht auf Einsichtnahme in sämtliche Verwaltungsunterlagen, das grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben ist, nicht wahrgenommen werden kann².

Von den Eigentümern ist dies indes hinzunehmen, da auf die betrieblichen Belange des Verwalters Rücksicht zu nehmen und im Übrigen die Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB) sowie das Schikaneverbot (§ 226 BGB) zu beachten sind³.

Sofern Dokumente im Einzelfall wirklich dringend benötigt werden, dürfte hier vertretener Auffassung nach ausnahmsweise ein Anspruch auf Übermittlung von Kopien (in angemessenem Umfang) bestehen, zumal wenn der Verwaltervertrag eine Zusatzvergütung für das Fertigen und Übersenden von Kopien vorsieht⁴.

Dabei sind aber Wartezeiten aber hinzunehmen, denn viele Verwaltungen arbeiten, wie andere Unternehmen auch, derzeit im „Notbetrieb“.

Für die Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat: *[siehe: Verwaltungsbeirat]*.

• **Eigentümerversammlung**

Versammlungen sind zurzeit kaum nicht möglich. Bei größeren Gemeinschaften ist die Zusammenkunft der Eigentümer schon aufgrund behördlicher Anordnungen nicht gestattet. Auch stehen geeignete Räumlichkeiten nicht zur Verfügung. Zudem kann es den Wohnungseigentümern wegen der damit verbundenen Gesundheitsgefährdung nicht zumutbar sein, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen.

¹ © Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, zgl. Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Birkenweiher 13, 42651 Solingen, www.krall-kalkum.de - Stand: 11.4.2020

² BGH, Urt. v. 11.2.2011 - V ZR 66/10, ZWE 2011, 2012.

³ OLG Köln, Beschl. v. 07.06.2006 - 16 Wx 241/05, NZM 2006, 702; OLG Hamm, Beschl. v. 12.2.1998 - 15 W 319/97, NZM 1998, 722; Staudinger/Häublein, WEG (2018), § 28 Rn. 332.

⁴ OLG München, Beschl. v. 09.03.2007 - 32 Wx 177/06, NZM 2007, 691; OLG München, Beschl. v. 29.5.2006 - 34 Wx 27/06, ZMR 2006, 881.

Daher ist der Verwalter als zur Einladung und Abhaltung der Eigentümerversammlung gem. § 24 Abs. 1 WEG primär befugtes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt und in aller Regel auch verpflichtet, angesetzte Versammlungen abzusagen bzw. von der Ladung zu eigentlich anstehenden Versammlungen abzusehen⁵.

Die Regelung des § 24 Abs. 1 WEG, wonach mindestens einmal jährlich eine Eigentümerversammlung durch den Verwalter einzuberufen ist, besagt auch nicht, dass die Eigentümerversammlung zwingend in der ersten Jahreshälfte abzuhalten wäre⁶.

Mit Blick hierauf besteht hier vertretener Auffassung nach derzeit auch keine Möglichkeit der Eigentümer, den Verwalter gem. § 24 Abs. 2 WEG zur Einladung und Abhaltung einer Eigentümerversammlung zu verpflichten⁷; ebenso wenig besteht derzeit eine ersatzweise Einladungsbefugnis des Beirats gem. § 24 Abs. 3 WEG mangels pflichtwidrigen Verhaltens des Verwalters⁸.

a) Schriftliches Beschlussverfahren

Die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung kann indes durch einen sog. schriftlichen Umlaufbeschluss gem. § 23 Abs. 3 WEG ersetzt werden, was sich auf den ersten Blick in Zeiten der Corona-Epidemie als Alternative zur Abhaltung einer Eigentümerversammlung anbietet.

aa) Nachteile des schriftlichen Beschlussverfahrens

Nachteilig ist am schriftlichen Beschlussverfahren, dass sämtliche Eigentümer (auch vom Stimmrecht ausgeschlossene) mitwirken und dem Beschluss in Schriftform (d.h., schriftliche Urkunde mit Originalunterschrift; E-Mail, Fax oder digitale Übermittlung reichen nicht aus) zustimmen müssen, der für seine Wirksamkeit auch der (schriftlichen) Verkündung bedarf⁹, weshalb dies rechtssicher in der Praxis nur bei kleinen oder sehr homogenen (und anfechtungsfreien) Gemeinschaften gelingen wird.

Abzuraten ist hier vertretener Auffassung nach von der positiven Verkündung eines schriftlichen Umlaufbeschlusses durch den Verwalter, wenn die gesetzlich erforderliche allseitige schriftliche Zustimmung nicht vorliegt, da höchstrichterlich nicht entschieden und in Rechtsprechung und Literatur umstritten ist, ob überhaupt ein Beschluss zustande kommt (sog. Nicht-Beschluss)¹⁰, der Beschluss nichtig¹¹ oder (nur) rechtswidrig und anfechtbar ist¹².

⁵ BGH, Urt. v. 10.6.2011 - V ZR 222/10, ZMR 2011, 892.

⁶ Jennißen/Schultzky, WEG, 6. Aufl. 2019, § 24 Rn. 3.

⁷ OLG Celle, Beschl. v. 25.6.2003 - 4 W 64/03, MietRB 2003, 74.

⁸ LG München I, Urt. v. 28.6.2012 - 36 S 17241/11 WEG, ZMR 2012, 819.

⁹ BGH, Urt. v. 6.7.2018 - V ZR 221/17, ZMR 2019, 55; BayObLG, Beschl. v. 19.9.2001 - 2Z BR 89/01, ZMR 2002, 62

¹⁰ Nicht-Beschluss: BayObLG, Beschl. v. 21.11.2002 - 2Z BR 89/01, ZMR 2002, 138; OLG Zweibrücken, Beschl. v. 21.11.2002 - 3 W 179/02, ZMR 2004, 60; OLG Schleswig, Urt. v. 5.9.2001 - 9 U 103/00, ZWE 2002, 138; AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 15.12.2015 - 750 C 22/15, ZMR 2016, 316; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 23 Rn. 65; Jennißen/Schultzky, WEG, 6. Aufl. 2019, § 23 Rn. 135 ff..

¹¹ Nichtigkeit: LG München I, Urt. v. 18.7.2013 - 36 S 20429/12 WEG, ZMR 2014, 53.

¹² Rechtswidrigkeit: LG Hamburg, Urt. v. 12.7.2017 - 318 S 31/16, ZMR 2017, 828; LG Karlsruhe, Urt. v. 7.7.2017 - 7 S 74/16, ZWE 2017, 362; AG Hamburg-Barmbek, Beschl. v. 16.3.2007 - 881 II 34/06, ZMR 2009, 406; Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, Rn. 116.

Dies insbesondere wegen der für den Verwalter fatalen Haftungsfolgen der Verkündung und Durchführung eines überhaupt nicht gefassten oder nichtigen Beschlusses sowie aufgrund der den Verwalter unabhängig von § 49 Abs. 2 WEG treffenden Schadensersatzpflicht für die Verkündung ersichtlich rechtswidriger Beschlüsse¹³.

bb) Vorteile des schriftlichen Beschlussverfahrens

Interessant am schriftlichen Beschlussverfahren ist indes, dass dieses nicht zwingend vom Verwalter initiiert werden muss, vielmehr kann jeder Wohnungseigentümer (auch der Vertreter eines Eigentümers) das Verfahren einleiten, die Zustimmungserklärungen der Eigentümer entgegennehmen und das Beschlussergebnis verkünden¹⁴.

Diese Vorgehensweise empfiehlt sich hier vertretener Auffassung nach u.a. im Falle der nachfolgend erörterten (negativen) Folgen der gesetzlichen Sonderregelung zur Fortgeltung der Verwalterbestellung gem. Art. 2 § 6 Abs. 1 des COVID-19-Gesetzes¹⁵ [siehe: *Verwalterbestellung*].

b) Die „Ein-Mann-Versammlung“

Soll trotz der bestehenden Hindernisse gleichwohl eine Eigentümerversammlung abgehalten werden, etwa weil wichtige bzw. dringliche Entscheidungen getroffen werden müssen, die nicht auf den Verwalter delegiert werden können, wie etwa über unaufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen, so empfiehlt sich die Abhaltung einer sog. Ein-Mann-Versammlung mit „abgespeckter“ Tagesordnung [siehe: *Instandhaltung und Instandsetzung*].

Der Verwalter kann hierzu den Versammlungsort in seine Geschäftsräume verlegen und die Tagesordnung auf die wichtigsten Punkte zusammenkürzen. Dabei sollte er im Rahmen der Einladung ausdrücklich kommunizieren, dass mit Blick auf das derzeit bestehende Versammlungsverbot bzw. das bestehende Infektionsrisiko dringend darum gebeten wird, vom persönlichen Erscheinen Abstand zu nehmen und stattdessen dem Verwalter (oder notfalls gebündelt dem Beiratsvorsitzenden oder einer anderen zur Vertretung bereiten und befugten Person) eine formgültige Vollmacht, gegebenenfalls mit Weisungen zur Abstimmung, zu erteilen.

Die sog. „Ein-Mann-Versammlung“ der bereits in Vollzug gesetzten (auch werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft ist von der Rechtsprechung als zulässig anerkannt, da es grundsätzlich keine Pflicht zum persönlichen Erscheinen in der Versammlung gibt, zumal jeder Wohnungseigentümer mittels Vollmacht und gegebenenfalls erteilter Weisung Einfluss auf die Beschlussfassung nehmen kann¹⁶.

Erteilt die Mehrheit der Eigentümer eine Vollmacht, ist eine solche Versammlung in aller Regel auch beschlussfähig.

So kann der Verwalter die Versammlung im Ausnahmefall auch ohne Anwesenheit weiterer Personen durchführen und wirksam Beschlüsse verkünden.

¹³ BGH, Urt. v. 8.2.2019 - V ZR 153/18, ZMR 2019, 696; Jennißen/Schultzky, WEG, 6. Aufl. 2019, § 23 Rn. 180 f.

¹⁴ LG Karlsruhe, Urt. v. 7.7.2017 - 7 S 74/16, ZWE 2017, 362; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 5. Aufl. 2019, § 23 Rn. 43 ff.

¹⁵ Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht v. 27.3.2020, BGBl. 2020 Teil I Nr. 14, S. 569 ff.; Art. 2 – Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrechts zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, § 6 Abs. 1.

¹⁶ OLG München, Beschl. v. 11.12.2007 – 34 Wx 14/07, ZMR 2008, 409; OLG Hamm, Beschl. v. 3.6.2008 – I-15 Wx 15/08, ZMR 2009, 217; Jennißen/Schultzky, WEG, 6. Aufl. 2019, § 23 Rn. 30.

Das Protokoll sollte er dann den Eigentümern aber zeitnah übermitteln.

Mit Blick auf den Umstand, dass der bewusste Ausschluss eines Eigentümers von der Teilnahme an der Versammlung zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse führen kann, sollte es aber vermieden werden, in der Einladung ein Verbot der persönlichen Teilnahme an der Versammlung auszusprechen¹⁷.

Erscheinen trotz des vorstehend vorgeschlagenen Hinweises gleichwohl mehrere Eigentümer persönlich, kann und muss der Verwalter die Versammlung eben absagen bzw. abbrechen.

Entscheidungen, die im Kreise der Eigentümer umstritten sind oder besonderer Erörterung bedürfen, wie z. B. eine nicht sofort umzusetzende größere Instandsetzungsmaßnahme, sollten aber nicht im Rahmen einer „Ein-Mann-Versammlung“ getroffen werden¹⁸.

c) Virtuelle Eigentümerversammlung

Von virtuellen Versammlungen, z. B. per Telefon-, Videokonferenz oder Chat, ist mangels ausdrücklicher Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung (in der Praxis die absolute Ausnahme!) dringend abzuraten, da hierfür (noch) kein rechtlicher Rahmen geschaffen wurde, es sich also im Rechtssinne nicht um Versammlungen handelt.

Das WEG nach derzeitigem Stand geht in jedem Fall von der persönlichen Anwesenheit zumindest einer Person (Eigentümer oder Bevollmächtigter) aus¹⁹.

Auch teilweise virtuelle Versammlungen (bei persönlicher Anwesenheit von Eigentümern unter „Zuschaltung“ weiterer Teilnehmer) sind dementsprechend, insbesondere wegen des Verstoßes gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit, nicht rechtssicher; dergestalt gefasste Beschlüsse dürften zwar nicht nichtig, aber in jedem Fall rechtswidrig und anfechtbar sein²⁰.

Ungeachtet dessen ist es aber zulässig, wenn die abwesenden Eigentümer mit ihrem Vertreter in der (Ein-Mann-)Versammlung per SMS, E-Mail oder auf sonstige Weise digitalen Kontakt halten und z.B. Anweisungen erteilen.

- **Finanzierung der Wohnungseigentümergeinschaft**

[siehe hierzu: Hausgeld / Instandhaltung und Instandsetzung / Jahresabrechnung / Liquiditätspässe / Sonderumlage / Wirtschaftsplan]

- **Hausgeld**

Die laufenden Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer (Hausgeld) sind, auch beim derzeitigen Fehlen der Möglichkeit zur Genehmigung des Wirtschaftsplans durch Versammlungsbeschluss, entweder aufgrund einer vorsorglich beschlossenen wirksamen Fortgeltungsklausel zum letzten Wirtschaftsplan²¹ oder aufgrund der durch das COVID-19-Gesetz v. 27.3.2020 mit Wirkung ab dem 28.3.2020 in Kraft gesetzten Sonderregelung des Art. 2 § 6 Abs. 2, wonach der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort gilt²², zu erfüllen.

¹⁷ BGH, Urt. v. 5.7.2012 - V ZR 241/12, ZMR 2013, 975.

¹⁸ BT-Drs. 19/18110, S. 31.

¹⁹ AG Königstein, Beschl. v. 16.11.2007 - 27 C 955/07, NZM 2008, 171;

²⁰ Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 23 Rn. 17; Jennißen/Schultzky, WEG, 6. Aufl. 2019, § 23 Rn. 27.

²¹ BGH, Urt. v. 14.12.2018 – V ZR 2/18, ZMR 2019, 416.

²² Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht v. 27.3.2020, BGBl. 2020 Teil I Nr. 14, S. 569 ff.; Art. 2 – Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrechts zur Bekämpfung der Auswirkungen der

Gleichwohl wenden verstärkt Wohnungseigentümer gegenüber ihren Zahlungsverpflichtungen ein, aufgrund des COVID-19-Gesetzes v. 27.3.2020 oder wegen pandemiebedingten Liquiditätsgaps derzeit zur Zahlung nicht verpflichtet zu sein.

a) Zahlungsmoratorium für Verbraucher

Mit Wirkung ab dem 1.4.2020 ist im Zuge des COVID-19-Gesetzes v. 27.3.2020 durch Einfügung des Art. 240 § 1 Abs. 1 EGBGB ein Zahlungsmoratorium für Verbraucher in Kraft gesetzt worden, welches diesen bis zum 30.6.2020 ein Leistungsverweigerungsrecht für vor dem 8.3.2020 geschlossene Dauerschuldverhältnisse als Verbraucherverträge zugesteht, wenn sie ihren Zahlungsverpflichtungen wegen der Folgen der Corona-Pandemie nicht nachkommen können und es sich um wesentliche Dauerschuldverhältnisse handelt, die zur Eindeckung mit Leistungen der angemessenen Daseinsvorsorge erforderlich sind²³.

Dieses Moratorium ist indes auf die der Wohnungseigentümergeinschaft geschuldeten laufenden Hausgeldzahlungen sowie weiteren Beitragsforderungen (aus beschlossenen und fälligen negativen Abrechnungsspitzen der Jahresabrechnung oder Sonderumlagen) nicht anwendbar²⁴.

So handelt es sich beim Wirtschaftsplan, der Jahresabrechnung oder einer Sonderumlage schon nicht um einen Verbrauchervertrag, denn die Wohnungseigentümergeinschaft ist selbst Verbraucherin und im Verhältnis zum einzelnen Wohnungseigentümer nicht Unternehmerin²⁵.

b) Zahlungsmoratorium für Kleinstunternehmer

Art. 240 § 1 Abs. 2 EGBGB räumt indes sog. Kleinstunternehmen ein bis zum 30.6.2020 befristetes Leistungsverweigerungsrecht für vor dem 8.3.2020 geschlossene vertragliche Dauerschuldverhältnisse ein, wenn sie ihren Zahlungsverpflichtungen wegen der Folgen der Corona-Pandemie nicht nachkommen können oder dies ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen ihres Erwerbsbetriebs nicht möglich ist.

Unter gesetzlich definierten Begriff des Kleinstunternehmers dürfte nun eine größere Anzahl von Teileigentümern, gerade Gastronomen und Inhaber anderer, derzeit geschlossener kleinerer Unternehmen, fallen²⁶.

Fraglich ist, ob Hausgeldansprüche aus einem Dauerschuldverhältnis geschuldet sind. Dabei gehen Teile der Rechtsprechung und Lehre in Ansehung der aus § 16 Abs. 2 WEG folgenden allgemeinen Beitragszahlungspflicht wohl vom Bestehen eines solchen Dauerschuldverhältnisses aus; diese Frage liegt derzeit dem BGH zur Entscheidung vor²⁷.

Folgt man dieser Auffassung, so gelangt man zu dem kuriosen Ergebnis, dass Teileigentümer als Kleinstunternehmer für den Fall nachweisbarer Leistungsunfähigkeit infolge der

COVID-19-Pandemie.

²³ Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht v. 27.3.2020, BGBl. 2020 Teil I Nr. 14, S. 569 ff.; Art. 5 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche.

²⁴ Zschesack, ZWE 2020, 165.

²⁵ BGH, Urt. v. 25.03.2015 - VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 563.

²⁶ Definitionsempfehlung 2003/361/EG der Kommission vom 6.5.2003, ABl. L 124 vom 20.5.2003, S. 36: Unternehmen, die weniger als 10 Personen beschäftigen und deren Jahresumsatz bzw. Jahresbilanz 2 Mio. EUR nicht überschreitet.

²⁷ LG Düsseldorf, Urt. v. 18.9.2019 – 25 S 18/19, ZMR 2019, 978; Revision zum BGH V ZR 250/19.

Corona-Pandemie das Zahlungsmoratorium in Anspruch nehmen könnten, Wohnungseigentümer hingegen nicht²⁸.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass der das Zahlungsmoratorium hindernde Ausschlussbestand des Art. 240 § 1 Abs. 3 EGBGB seinem Wortlaut nach nicht eingreift, wonach die Ausübung des Leistungsverweigerungsrechts nicht möglich ist, wenn dies dem Gläubiger unzumutbar ist, weil dies zu einer Gefährdung seines angemessenen Lebensunterhalts oder des seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen oder zu einer Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen seines Erwerbsbetriebs führt, denn die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband bestreitet keinen eigenen Lebensunterhalt und auch keinen Lebensunterhalt für unterhaltsberechtigte Angehörige und übt auch keinen Erwerbsbetrieb aus.

Hier vertretener Auffassung nach besteht in Ansehung der Hausgeldzahlungen kein Dauerschuldverhältnis i.S.d. Vorschrift.

Hilfswise kann man mit Blick auf den vorstehend aufgezeigten Wertungswiderspruch argumentieren, dass die gesetzliche Regelung ersichtlich auf Wohnungseigentümergeinschaften nicht anwendbar ist.

Geht man hingegen von einer unbewussten Regelungslücke aus, kann man argumentieren, dass Wohnungseigentümer als „Angehörige“ der Gemeinschaft ansehen sind, so dass das der das Zahlungsmoratorium hindernde Ausschlussbestand des Art. 240 § 1 Abs. 3 EGBGB anwendbar ist.

c) Sonstige Einwendungen / Gewährung von Zahlungserleichterungen

Im Übrigen stehen, auch bei nachvollziehbaren Liquiditätsengpässen infolge der Corona-Pandemie, dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber beschlossenen und fälligen Beitragszahlungsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft weder Aufrechnungs- noch Zurückbehaltungsrechte zu (es sei denn diese wären anerkannt oder rechtskräftig tituliert)²⁹.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass für die Gewährung von Zahlungserleichterungen wie Ratenzahlung oder Stundung keine Entscheidungskompetenz des Verwalters besteht³⁰.

Verwaltern ist also anzuraten, das Hausgeldinkasso wie bisher durchzuführen.

• Instandhaltung und Instandsetzung

Aufgrund der derzeit grundsätzlich fehlenden Möglichkeit der Abhaltung von Eigentümerversammlungen stellt sich für den Verwalter aktuell die Frage, ob er (dringende) Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch ohne Beschluss veranlassen kann.

a) Fehlen einer gesetzlichen Sonderregelung

Im COVID-19-Gesetz v. 27.3.2020 sind keine besonderen Befugnisse des Verwalters zur eigenständigen Veranlassung Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ohne Beschluss der Eigentümerversammlung vorgesehen³¹, da der Gesetzgeber hier keinen Handlungsbedarf gesehen hat³².

²⁸ Zschesack, ZWE 2020, 165 m.w.N.

²⁹ BGH, Urt. v. 29.1.2016 - V ZR 97/15, ZMR 2016, 472; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl. 2019, § 16 Rn. 257 ff.

³⁰ BayObLG, Beschl. v. 17.4.2003 - 2Z BR 32/03, ZMR 2003, 947; OLG Düsseldorf, Urt. v. 18.4.2000 - 24 U 29/99, NZM 2001, 290.

³¹ Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht v. 27.3.2020, BGBl. 2020 Teil I Nr. 14, S. 569 ff.

³² BT-Drs. 19/18110, S. 31.

Die hier vertretener Rechtsauffassung nach insoweit unzutreffende Begründung des COVID-19-Gesetzes suggeriert, dass der Verwalter u.a. in Ausübung der sog. Notfallkompetenz gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG „auf der Grundlage des geltenden Rechts ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen, insbesondere notwendige Reparaturen ohne weiteres veranlassen könne und müsse“³³.

Dabei hat der Gesetzgeber indes übersehen, dass nach absolut herrschender Rechtsmeinung der Verwalter zwar befugt ist, in dringenden Fällen Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren oder Schäden für das Gemeinschaftseigentum zu treffen, dies aber nur die Vornahme von Sicherungs- und Schutz- bzw. provisorische Maßnahmen, nicht jedoch die Behebung der Schadensursache selbst, d.h. die Veranlassung von Instandsetzungsmaßnahmen ohne Beschluss erlaubt³⁴ [hierzu nachfolgend unter Buchst. g)].

b) Haftungsrisiko des Verwalters

So ist hier vertretener Meinung nach vor diesbezüglichen „Alleingängen“ des Verwalters, auch mit „Zustimmung“ des in keiner Weise vertretungs- oder weisungsberechtigten Beirats³⁵, zu warnen, da gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG die Entscheidungskompetenz über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich bei den Wohnungseigentümern durch Beschluss in der Eigentümerversammlung liegt und die Wohnungseigentümer bei eigenmächtigem Handeln des Verwalters später im Innenverhältnis den Ausgleich eingegangener Verbindlichkeiten verweigern bzw. Schadensersatzforderungen stellen können³⁶.

Mangels Vertretungsbefugnis im Außenverhältnis haftet der Verwalter zudem Dritten gegenüber gem. § 179 BGB auf Schadensersatz als Vertreter ohne Vertretungsmacht³⁷.

Soweit bisher zugunsten des Verwalters die Rechtsauffassung vertreten wurde, dass diesem wegen ungenehmigter Ausgaben für dringend notwendige und von den Eigentümern im Falle der Abhaltung einer Eigentümerversammlung ohnehin zu beschließende Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung nach den allgemeinen Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag bzw. des Bereicherungsrechts Kostenfreistellungs- bzw. Erstattungsansprüche zustehen sollen³⁸, so ist dies mit Blick auf die Entscheidung des BGH zum Nichtbestehen solcher Ansprüche im Falle der eigenmächtigen Durchführung solcher Maßnahmen durch den einzelnen Eigentümer hier vertretener Auffassung nach nunmehr fraglich³⁹.

Der Verwalter sollte daher im Einzelfall genau prüfen, ob er nach den in der Gemeinschaftsordnung getroffenen Vereinbarungen, durch Beschluss, nach dem Inhalt seines Verwaltervertrags oder aufgrund der gesetzlichen Regelungen auch ohne Ermächtigung handeln darf.

c) Ermächtigung durch Vereinbarung

Vorrangig ist zu prüfen, ob die Regelungen der Gemeinschaftsordnung dem Verwalter die Befugnis einräumen, auch ohne Beschluss Maßnahmen der Instandhaltung und

³³ BT-Drs. 19/18110, S. 31.

³⁴ BGH, Urt. v. 25.9.2015 - V ZR 246/14, ZMR 2016, 210; BGH, Urt. v. 18.2.2011 - V ZR 197/10, NZM 2011, 454, OLG Hamm, Beschl. v. 19.7.2011 - 15 Wx 120/10, ZMR 2012, 31.

³⁵ LG München I, Urt. v. 31.3.2016 - 1 S 19002/11, ZWE 2016, 282.

³⁶ BGH, Urt. v. 25.9.2015 - V ZR 246/14, ZMR 2016, 210.

³⁷ Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl. 2019, § 27 Rn. 25.

³⁸ BGH, Urt. v. 18.2.2011 - V ZR 197/10, NZM 2011, 454.

³⁹ BGH, Urt. v. 14.06.2019 - V ZR 254/17, ZMR 2019, 980.

Instandsetzung auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu veranlassen (die Ausnahme).

d) Ermächtigung durch den Verwaltervertrag

Vorsicht ist geboten, wenn der Verwalter die Vergabe von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen ohne Beschluss auf eine entsprechende Klausel seines Verwaltervertrags stützen möchte.

Diesbezügliche Regelungen in dem der Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucherin⁴⁰ vom Verwalter als Unternehmer gestellten Verwaltervertrag unterliegen der AGB-Kontrolle und werden von der Rechtsprechung regelmäßig gem. §§ 305, 307, 305c BGB mangels betraglicher (doppelter) Begrenzungen als unbillig benachteiligende, intransparente sowie überraschende Klauseln, aufgrund inhaltlicher Unbestimmtheit sowie einer unzulässigen Delegation von Entscheidungskompetenzen (typischer Fall: „in Abstimmung mit dem Beirat“) als unwirksam angesehen⁴¹.

Abgesehen davon wird von der neueren Rechtsprechung und Literatur die Auffassung vertreten, dass im Rahmen des Verwaltervertrags der Beschlusskompetenz der einzelnen Eigentümer zugeordnete gemeinschaftliche Belange im Verwaltervertrag nicht vorgreiflich geregelt werden können, weil dieser nur das Rechtsverhältnis zwischen dem Verwalter und dem rechtsfähigen Verband betrifft, dieser aber für die Beschlussfassung über Instandsetzungen nicht zuständig ist⁴².

e) Ermächtigung durch Vorratsbeschluss

Hat sich der Verwalter hingegen durch einen sog. Vorratsbeschluss eine wirksame (d.h., betraglich doppelt auf den Einzelfall sowie auf eine Jahressumme „gedeckelte“ und von der Mitwirkung des Verwaltungsbeirats unabhängige) Befugnis zur Vergabe von Aufträgen zur Instandhaltung und Instandsetzung einräumen lassen, so kann er im Rahmen der ihm gesetzten finanziellen Grenzen ohne weiteres handeln⁴³.

f) Gesetzliche Handlungskompetenzen

aa) Maßnahmen der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung

§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG, wonach der Verwalter die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen hat, beschreibt nach h.M. lediglich die Aufgaben des Verwalters und verleiht diesem weder im Innenverhältnis die Befugnis, noch im Außenverhältnis die Vertretungsmacht zum Abschluss von Rechtsgeschäften namens der Wohnungseigentümergeinschaft⁴⁴.

bb) Laufende Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung

Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG ist der Verwalter aber befugt, die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ohne Beschluss zu treffen.

⁴⁰ BGH, Urt. v. 25.03.2015 - VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 563.

⁴¹ OLG München, Beschl. v. 20.3.2008 - 34 Wx 46/07, ZMR 2009, 64; OLG Düsseldorf, Beschl. v. 30.7.1997 - 3 Wx 61/97, ZMR 1997, 605.

⁴² LG Frankfurt a.M., Urt. v. 27.9.2017 - 2-13 S 49/16, ZMR 2018, 62; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl. 2019, § 26 Rn. 77; Staudinger/Jacoby, WEG (2018), § 26 Rn. 160; § 27 Rn. 118 - 120.

⁴³ OLG Düsseldorf, Beschl. v. 8.11.2000 - 3 Wx 253/00, ZMR 2001, 303; LG München I, Beschl. v. 11.10.2017 - 1 T 475/16, ZMR 2018, 72; LG München I, Urt. v. 11.12.2014 - 36 S 152/14, ZMR 2015, 152.

⁴⁴ BGH, Urt. v. 18.2.2011 - V ZR 197/10, NZM 2011, 454.

Der Umfang dieser gesetzlichen Handlungskompetenz des Verwalters ist indes umstritten und weitgehend ungeklärt⁴⁵.

Nach wohl h.M. fällt hierunter nur die Veranlassung laufender, d.h. regelmäßig (nicht notwendig jährlich) wiederkehrender und nicht außergewöhnlicher Maßnahmen, wie etwa die Veranlassung von notwendigen Prüf- und Wartungsarbeiten oder sich typischerweise wiederholender Instandsetzungen (z.B. Auswechslung von Verschleißteilen) als Einzelauftrag, wobei es zutreffender Auffassung nach dabei nicht auf die Höhe der entstehenden Kosten ankommt⁴⁶.

cc) Veranlassung von Notmaßnahmen

Der Verwalter ist gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3, 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG befugt, in dringenden Fällen, wenn -wie derzeit gegeben- die vorherige Beschlussentscheidung der Eigentümersammlung nicht eingeholt werden kann, Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren oder Schäden für das Gemeinschaftseigentum zu treffen.

Dies umfasst jedoch nach h.M. nur die Vornahme von Sicherungs- und Schutzmaßnahmen (z.B. bei plötzlichen Schadensereignissen wie Brand, Sturm, Leitungswasser- oder Überschwemmungsschäden) sowie die provisorische Wiederherstellung von Versorgungseinrichtungen (z.B. bei Ausfall der Elektro-, Heizungs- oder Warmwasserversorgung) nicht aber die Behebung der Schadensursache, d.h. die Instandsetzung selbst (z.B. die Neuanschaffung und den Einbau einer Heizungsanlage), es sei denn, diese wäre als Sicherungs- und Schutzmaßnahme unumgänglich (z.B.: Abriss einer einsturzgefährdeten Mauer)⁴⁷.

Ob der Verwalter ungeachtet dessen berechtigt ist, ohne Beschluss der Eigentümersammlung Instandsetzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WEG als Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, zu veranlassen, wird hier bezweifelt⁴⁸.

Abgesehen davon, dass § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG sowie des § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG gerade zur Veranlassung von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung besondere Regelungen enthalten, bezieht sich die Bestimmung primär auf die Vornahme prozessualer und sonstiger juristischer Maßnahmen zur Fristwahrung sowie Abwehr von Rechtsnachteilen⁴⁹.

Da die Veranlassung dringender Instandsetzungsmaßnahmen immer (auch) als Maßnahme zur Vermeidung denkbarer Rechtsnachteile angesehen werden kann, liefern die in § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 und 4 WEG enthaltenen Beschränkungen leer⁵⁰.

Für den Verwalter besteht mit Blick hierauf zudem das Dilemma, dass ihn nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (hier vertretener Auffassung nach in offenem Widerspruch zum Wohnungseigentumsrecht) eine organschaftliche eigene Pflicht zur Wahrnehmung der Verkehrssicherung sowie zur Veranlassung von Maßnahmen der Instandsetzung aufgrund behördlicher Anordnungen trifft⁵¹.

⁴⁵ Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 27 Rn. 114 ff.; Jennißen/Heinemann, WEG, 6. Aufl. 2019, § 27 Rn. 26 ff.; Staudinger/Häublein, WEG (2018), § 27 Rn. 209.

⁴⁶ Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 27 Rn. 217, 223; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 27 Rn. 117.

⁴⁷ BGH, Urt. v. 25.9.2015 - V ZR 246/14, ZMR 2016, 210; BGH, Urt. v. 18.2.2011 - V ZR 197/10, NZM 2011, 454, OLG Hamm, Beschl. v. 19.7.2011 - 15 Wx 120/10, ZMR 2012, 31; LG München I, Urt. v. 5.8.2010 - 36 S 19282/09, ZWE 2011, 42; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 27 Rn. 33.

⁴⁸ so aber die Begründung zum COVID-19-Gesetz: BT-Drs. 19/18110, S. 31.

⁴⁹ Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 27 Rn. 205.

⁵⁰ a.A.: Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 27 Rn. 108.

⁵¹ OVG Münster, Beschl. v. 28.1.2011 - 2 B 1495/10, ZMR 2011, 425; OVG Münster, Beschl. v. 15.4.2009 - 10 B 304/09, ZMR 2010, 78; Jennißen/Heinemann, WEG, 6. Aufl. 2019, § 27 Rn. 28.

In diesen Fällen dürfte hier vertretener Auffassung nach zwar keine wohnungseigentumsrechtliche Handlungsbefugnis bestehen; allerdings dürfte der Verwalter, der in solchen Fällen notfallmäßig handelt, keinen berechtigten Einwendungen der Eigentümer bei der Erfüllung eingegangener Verbindlichkeiten ausgesetzt sein.

g) Ausweg 1: Umlauf- oder Ein-Mann-Beschluss

Für die Veranlassung nicht notfallmäßiger (s.o.), aber gleichwohl dringender, allerdings nicht laufender (s.o.) Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bleibt derzeit hier vertretener Auffassung nach mangels vereinbarter oder beschlossener Handlungskompetenz des Verwalters (s.o.) nur die Möglichkeit, über ein schriftliches Umlaufverfahren oder eine sog. „Ein-Mann-Versammlung“ einen Beschluss herbeizuführen [siehe: *Eigentümerversammlung*].

h) Ausweg 2: Genehmigung des Verwalterhandelns

Ungeachtet dessen kann der Verwalter sich sein (notfallmäßiges) Handeln durch Beschluss stets genehmigen lassen.

Ein Beschluss, durch den die Eigentümer solches Handeln genehmigen, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, sofern die Maßnahme objektiv erforderlich war und auch ansonsten (insbes. hinsichtlich der Höhe der aufgewendeten Kosten) die vorherige Beschlussfassung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte⁵².

i) Finanzierung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Auch wenn der Verwalter zur Veranlassung von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung ohne Beschluss berechtigt ist, bleibt zu beachten, dass deren Finanzierung sichergestellt sein muss.

Reichen die laufenden Mittel der Wohnungseigentümergeinschaft nicht aus, so kann mangels entsprechender Vereinbarung, gesetzlicher Sonderregelung durch das COVID-19-Gesetz sowie mangels der Abhaltung einer Ein-Mann-Versammlung oder eines schriftlichen Umlaufbeschlusses der Verwalter nicht selbständig eine Sonderumlage erheben.

Auch ein Zugriff auf die Mittel der Instandhaltungsrückstellung ist dem Verwalter ohne entsprechende Vereinbarung oder Beschluss der Eigentümerversammlung rechtmäßig nicht ohne weiteres erlaubt⁵³.

Im absoluten Notfall wird der Verwalter daher trotz der grundsätzlichen Rechtswidrigkeit auf die Mittel der Instandhaltungsrückstellung zurückgreifen und versuchen müssen, sich dies nach Beendigung der bestehenden Ausnahmesituation von den Eigentümern genehmigen zu lassen⁵⁴.

Hat der Verwalter ohne Beschluss auf die Mittel der Rücklage zurückgegriffen, so muss dies in der Jahresabrechnung ausdrücklich angegeben werden, wobei es für die Richtigkeit der Jahresabrechnung nicht darauf ankommt, ob tatsächlich getätigte Ausgaben zu Recht oder zu Unrecht vorgenommen wurden⁵⁵.

⁵² LG Hamburg, Urt. v. 14.12.2016 - 318 S 32/16, ZMR 2017, 261; LG Itzehoe, Urt. v. 9.8.2016 - 11 S 9/15, ZMR 2017, 184

⁵³ BGH, Beschl. v. 11.6.2015 - V ZB 78/14, NZM 2015, 864.

⁵⁴ Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 21 Rn. 123; Zscheschack, ZWE 2020, 165.

⁵⁵ BGH, Urt. v. 4.3.2011 - V ZR 156/10, ZMR 2011, 573; LG Düsseldorf, Urt. v. 21.12.2016 - 25 S 63/16, ZMR 2017, 181; AG München, Urt. v. 13.9.2017 - 481 C 7072/17 WEG, ZWE 2018, 278.

Zu beachten ist aber, dass die Genehmigung der Jahresabrechnung, welche die formal korrekte Darstellung einer solchen nicht zuvor beschlossenen Entnahme aus der Rücklage ausweist, nicht automatisch zur Billigung durch die Wohnungseigentümer führt. Es bedarf eines ausdrücklichen sog. Vorschaltbeschlusses⁵⁶.

- **Jahresabrechnung**

Aufgrund der derzeit grundsätzlich fehlenden Möglichkeit der Abhaltung von Eigentümerversammlungen stellt sich für den Verwalter aktuell die Frage, wie er mit der Erstellung und Genehmigung der Jahresabrechnung umgehen soll.

- a) Fehlen einer gesetzlichen Sonderregelung**

Das COVID-19-Gesetz v. 27.3.2020 sieht zur Jahresabrechnung keine gesetzliche Sonderregelung wie zum Wirtschaftsplan vor⁵⁷, da der Gesetzgeber hier keinen Handlungsbedarf gesehen hat⁵⁸.

Gleichwohl sehen sich viele Verwalter Forderungen der Eigentümer ausgesetzt, die meinen, einen Rechtsanspruch auf Vorlage und Beschluss über die Jahresabrechnung (2019) zu besitzen, u.a. weil diese angeblich für steuerliche Zwecke bzw. für die Betriebskostenabrechnung gegenüber Mietern benötigt werde.

Mangels derzeitiger Möglichkeit der Abhaltung von Eigentümerversammlungen können Jahresabrechnungen bis auf Weiteres (Ausnahme: schriftliches Umlaufverfahren oder Ein-Mann-Versammlung) nicht beschlossen werden [*siehe: Eigentümerversammlung*].

Ohne Genehmigungsbeschluss gem. § 28 Abs. 5 WEG entsteht weder eine Zahlungsverpflichtung des einzelnen Eigentümers zum Ausgleich einer negativen Abrechnungsspitze noch eine Verpflichtung der Gemeinschaft zur Auszahlung positiver Abrechnungsspitzen⁵⁹.

Ist die Jahresabrechnung bereits fertiggestellt oder ist deren Erstellung auch unter Berücksichtigung der derzeitigen betrieblichen Einschränkungen möglich, so hat der Verwalter diese den Eigentümern ungeachtet der derzeit fehlenden Möglichkeit eines Genehmigungsbeschlusses zur Verfügung zu stellen, denn die aus § 28 Abs. 3 WEG folgende Pflicht des Verwalters zur Erstellung und Vorlage der Jahresabrechnung ist hiervon unabhängig⁶⁰.

Hierzu ist festzuhalten, dass die Jahresabrechnung vom Verwalter erst dann vorzulegen ist, wenn Abrechnungsreife eingetreten ist, d.h. sämtliche zu deren Fertigung notwendigen Informationen und Unterlagen vorliegen. Dabei wird zwar angenommen, dass dies regelmäßig binnen 6 Monaten machbar ist, indes sind vom Verwalter nicht zu vertretende Erschwernisse und Verzögerungen, wie derzeit durch die Corona-Pandemie, fristverlängernd zu berücksichtigen⁶¹.

⁵⁶ LG Düsseldorf, Urt. v. 23.9.2015 – 25 S 18/15, ZMR 2016, 126; LG Berlin, Urt. v. 26.11.2013 – 55 S 69/11, ZMR 2014, 383.

⁵⁷ Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht v. 27.3.2020, BGBl. 2020 Teil I Nr. 14, S. 569 ff.

⁵⁸ BT-Drs. 19/18110, S. 31.

⁵⁹ Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 28 Rn. 166.

⁶⁰ so auch die Begründung zum COVID-19-Gesetz, BT-Drs. 19/18110, S. 31; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 28 Rn. 104, 107; Zscheschack, ZWE 2020, 165.

⁶¹ LG Dresden, Urt. v. 5.7.2019 - 2 S 101/19, ZMR 2019, 778; LG Dortmund, Urt. v. 5.10.2016 - 1 S 205/16, ZMR 2017, 183.

b) Betriebskostenabrechnung bei vermietetem Wohnungseigentum

Der Beschluss über die WEG-Abrechnung ist keine Voraussetzung für die Fertigung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung.

Liegt keine beschlossene Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft vor, so kann der vermietende Eigentümer ohne weiteres dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung präsentieren, zu der erklärt wird, dass diese sich aufgrund vom Vermieter nicht zu vertretener Umstände noch nachträglich ändern kann.

Die Versäumung der Abrechnungsfrist gem. § 556 Abs. 3 S. 3 BGB führt nämlich nur zum Nachforderungsausschluss, wenn die Fristversäumung schuldhaft erfolgt, was infolge der jetzt herrschenden Umstände nicht anzunehmen ist⁶².

c) Einkommensteuerliche Zwecke

Im Steuerrecht gilt das Zufluss-/Abflussprinzip, so dass Zahlungen, die aufgrund einer erst in 2020 zu beschließenden wohnungseigentumsrechtlichen Jahresabrechnung zu leisten wären, in der Einkommensteuererklärung für das Jahr 2019 ohnehin grundsätzlich nichts zu suchen haben. Für das Steuerjahr 2019 sind grundsätzlich die aufgrund des Wirtschaftsplans geleisteten Hausgeldzahlungen, Sonderumlagen sowie das Abrechnungsergebnis 2018 (geflossen in 2019) relevant⁶³.

Abgesehen davon kann immer eine Fristverlängerung beantragt werden oder eine vorläufige Steuererklärung eingereicht werden.

d) Bescheinigung für Aufwendungen gem. § 35a EStG

Der Verwalter ist mangels besonderer vertraglicher Regelung zur Erstellung einer Bescheinigung nach § 35a EStG nicht verpflichtet.

Da diese nicht Bestandteil der wohnungseigentumsrechtlichen Jahresabrechnung ist, kann sie also ohnehin auch ohne Beschluss über die Jahresabrechnung erteilt werden⁶⁴.

• Liquiditätsengpass

Da aufgrund der durch die Corona-Pandemie hervorgerufenen wirtschaftlichen Einschränkungen zu erwarten ist, dass Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft im früheren Umfang bedient werden, stellt sich für den Verwalter die Frage, wie er auf Liquiditätsengpässe zu reagieren hat [*siehe auch: Hausgeld / Instandhaltung und Instandsetzung / Jahresabrechnung / Sonderumlage / Wirtschaftsplan*].

a) Erhebung von Sonderumlagen

Reichen die laufenden Mittel der Wohnungseigentümergeinschaft nicht aus, so kann der Verwalter mangels entsprechender Vereinbarung, gesetzlicher Sonderregelung durch das COVID-19-Gesetz sowie mangels der Abhaltung einer Ein-Mann-Versammlung oder eines schriftlichen Umlaufbeschlusses der Verwalter nicht selbständig Sonderumlagen erheben.

⁶² BGH, Urt. v. 25.1.2017 - VIII ZR 249/15, ZMR 2017, 303; BGH, Urt. v. 23.11.1981 - VIII ZR 298/80, ZMR 1982, 108.

⁶³ Anwendungsrundschreiben des BMF v. 9.11.2016, Rn. 47, Az.: IV C 8 - S 2296-b/07/10003 :008.

⁶⁴ KG Berlin, Beschl. v. 16.4.2009 - 24 W 3/08, ZMR 2009, 709; LG Düsseldorf, Beschl. v. 8.2.2008 - 19 T 489/07, ZMR 2008, 484.

b) Zugriff auf die Mittel der Instandhaltungsrückstellung

Auch ein Zugriff auf die Mittel der Instandhaltungsrückstellung ist dem Verwalter ohne entsprechende Vereinbarung oder Beschluss der Eigentümerversammlung rechtmäßig nicht ohne weiteres erlaubt⁶⁵.

Vorsicht ist insbesondere geboten, wenn der Verwalter sich für den Rückgriff auf die Mittel der Instandhaltungsrückstellung zur Behebung eines Liquiditätsengpasses auf eine entsprechende Klausel seines Verwaltervertrags stützen möchte.

Diesbezügliche Regelungen in dem der Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucherin vom Verwalter als Unternehmer gestellten Verwaltervertrag unterliegen der AGB-Kontrolle und werden von der Rechtsprechung grundsätzlich gem. §§ 305, 307, 305c BGB als unbillig benachteiligende, intransparente sowie überraschende Klauseln, aufgrund inhaltlicher Unbestimmtheit sowie einer unzulässigen Delegation von Entscheidungskompetenzen als unwirksam angesehen⁶⁶.

Abgesehen davon wird von der neueren Rechtsprechung und Literatur die Auffassung vertreten, dass im Rahmen des Verwaltervertrags der Beschlusskompetenz der einzelnen Eigentümer zugeordnete gemeinschaftliche Belange im Verwaltervertrag nicht vorgreiflich geregelt werden können, weil dieser nur das Rechtsverhältnis zwischen dem Verwalter und dem rechtsfähigen Verband betrifft, dieser aber für die Beschlussfassung nicht zuständig ist⁶⁷.

Auch ist die rechtswirksame Formulierung eines diesbezüglichen Vorratsbeschlusses nach den von der Rechtsprechung aufgestellten Anforderungen praktisch kaum möglich⁶⁸.

Hat sich der Verwalter hingegen durch einen sog. Vorratsbeschluss über eine Liquiditätsrücklage eine wirksame Befugnis zum Zugriff auf diese Mittel gesichert, so kann er im Rahmen der ihm gesetzten finanziellen Grenzen ohne weiteres handeln⁶⁹.

Im absoluten Notfall wird der Verwalter daher trotz der grundsätzlichen Rechtswidrigkeit auf die Mittel der Instandhaltungsrückstellung zurückgreifen und versuchen müssen, sich dies nach Beendigung der bestehenden Ausnahmesituation von den Eigentümern genehmigen zu lassen.

c) Zahlungsmoratorium für die Wohnungseigentümergeinschaft?

Fraglich ist, ob die Wohnungseigentümergeinschaft sich wegen eines Liquiditätsengpasses aufgrund von Hausgeldausfällen infolge der Corona-Pandemie, auf das mit Wirkung ab dem 1.4.2020 im Zuge des COVID-19-Gesetzes vom 27.3.2020 durch Einfügung des Art. 240 § 1 Abs. 1 EGBGB in Kraft gesetzte Zahlungsmoratorium für Verbraucher berufen kann.

Art. 240 § 1 Abs. 1 EGBGB gesteht Verbrauchern bis zum 30.6.2020 ein Leistungsverweigerungsrecht für vor dem 8.3.2020 geschlossene Dauerschuldverhältnisse als Verbraucherverträge zu, wenn sie ihren Zahlungspflichten wegen der Folgen der Corona-

⁶⁵ BGH, Beschl. v. 11.6.2015 - V ZB 78/14, NZM 2015, 864.

⁶⁶ LG Düsseldorf, Urt. v. 23.9.2015 - 25 S 18/15, ZMR 2016, 873; LG Köln, Urt. v. 24.11.2011 - 29 S 111/11, ZWE 2012, 279.

⁶⁷ Jennißen, WEG, 6. Aufl. 2019, § 26 Rn. 95; Staudinger/Jacoby, WEG (2018), § 26 Rn. 160; § 27 Rn. 118 – 120.

⁶⁸ LG München I, Urt. v. 14.7.2016 - 36 S 3310/16, IMR 2017, 62; LG Frankfurt, Urt. v. 16.7.2014 – 2-13 S 91/13, IMR 2014, 389.

⁶⁹ LG München I, Urt. v. 14.7.2016 - 36 S 3310/16, ZWE 2017, 286; Bärman/Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 28 Rn 126.

Pandemie nicht nachkommen können (was u.a. auch die Zahlung der Verwaltervergütung betrifft)⁷⁰.

Zwar wird die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher angesehen⁷¹, fraglich ist aber, ob die für die Geltendmachung des Leistungsverweigerungsrechts für Dauerschuldverhältnisse notwendige Gefährdung eines angemessenen Lebensunterhalts nachgewiesen werden kann, denn die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband bestreitet keinen eigenen Lebensunterhalt und auch keinen Lebensunterhalt für unterhaltsberechtigte Angehörige.

So kann man argumentieren, dass die gesetzliche Regelung ersichtlich auf Wohnungseigentümergeinschaften nicht anwendbar ist.

Geht man hingegen von einer unbewussten Regelungslücke aus, kann man argumentieren, dass Wohnungseigentümer als „Angehörige“ der Gemeinschaft ansehen sind, so dass das Zahlungsmoratorium anwendbar ist.

Immerhin muss aber nachgewiesen werden, dass die Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft droht [*siehe auch: Hausgeld*].

Mit Blick auf die bestehende Rechtsunsicherheit sollten regelmäßig zu erbringende Zahlungen an Gläubiger der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund von Dauerschuldverhältnissen, wie beispielsweise auf Energie- oder Wärmelieferungsverträge, Wartungsverträge oder auch den Verwaltervertrag, wenn irgend möglich, pünktlich bezahlt werden.

Hervorzuheben ist, dass für andere als Dauerschuldverhältnisse, wie z.B. die einzelne Werklohnforderung eines Handwerkers, das Zahlungsmoratorium ausdrücklich nicht gilt.

- **Rechnungsprüfung**

[*siehe Belegeinsicht / Verwaltungsbeirat*]

- **Sonderumlage**

Da das COVID-19-Gesetz v. 27.3.2020 keine gesetzliche Sonderregelung für die Erhebung von Sonderumlagen vorsieht⁷², so kann der Verwalter mangels entsprechender Vereinbarung sowie mangels der Abhaltung einer Ein-Mann-Versammlung oder eines schriftlichen Umlaufbeschlusses nicht selbständig eine Sonderumlage erheben [*siehe auch: Hausgeld / Finanzierung / Instandhaltung und Instandsetzung / Jahresabrechnung / Liquiditätsengpass / Wirtschaftsplan*].

- **Verträge**

Besteht bei Verträgen der Wohnungseigentümergeinschaft dringender Handlungsbedarf, etwa wegen einer Kündigung, Vertragsänderung oder -verlängerung, so darf der Verwalter in Eilfällen das Notwendige auch ohne Beschluss veranlassen, sofern er zur Abwendung eines der Gemeinschaft ansonsten drohenden Rechtsnachteils handelt (vgl.: § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WEG).

⁷⁰ Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht v. 27.3.2020, BGBl. 2020 Teil I Nr. 14, S. 569 ff.; Art. 5 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche.

⁷¹ BGH, Urt. v. 25.03.2015 - VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 563.

⁷² Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht v. 27.3.2020, BGBl. 2020 Teil I Nr. 14, S. 569 ff.

Besondere Vorsicht ist allerdings geboten, wenn von Seiten des Beirats oder der Eigentümer vom Verwalter verlangt wird, die Durchführung bereits beauftragter Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen gegenüber den Auftragnehmern der Wohnungseigentümergeinschaft aus Gründen der Corona-Pandemie zu verweigern.

Stand heute ist die Durchführung von Baumaßnahmen nicht grundsätzlich verboten. Ausnahmen sind dabei natürlich möglich, wie z.B. die Durchführung von Baumaßnahme innerhalb einer Wohnung, wenn der Gesundheitsschutz nicht eingehalten werden kann. Unbetroffen wären aber sicher Wartungs- oder Instandsetzungsarbeiten z.B. im Außenbereich oder im Treppenhaus.

Natürlich besteht die Möglichkeit, sich mit dem Auftragnehmer einvernehmlich über eine Aussetzung der Auftragsdurchführung zu verständigen. Besteht der Unternehmer aber darauf, weil er z. B. das Material schon vorfinanziert und die Arbeiten eingeplant hat, kann der Verwalter nicht eigenmächtig die Durchführung z.B. von Baumaßnahmen untersagen. Diesbezügliche „Weisungen“ des Beirats sind rechtlich unwirksam, da der Beirat mit keinerlei rechtlicher Vollmacht der übrigen Eigentümer oder Weisungskompetenz gegenüber dem Verwalter ausgestattet ist⁷³.

Die u. U. eintretenden Folgen (Vertragskündigung durch den Auftragnehmer/Schadensersatz) einer eigenmächtig untersagten oder abgebrochenen Baumaßnahme hat der Verwalter selbst zu verantworten – es sei denn, eine diesbezügliche Weisung durch einen Beschluss der Eigentümer liegt vor⁷⁴.

Abgesehen hiervon besteht keine Kompetenz des Verwalters zur eigenmächtigen vertraglichen Handlungen für die Gemeinschaft, insbesondere ist vor der Verzögerung der Erfüllung oder gar Kündigung bereits wirksam geschlossener und durchführbarer Verträge zu warnen [*siehe auch: Instandhaltung und Instandsetzung*].

Zum Verwaltervertrag: [*siehe Verwalterbestellung*].

- **Verwalterbestellung**

Probleme ergeben sich, wenn die Amtszeit des Verwalters abläuft oder bereits abgelaufen ist und mangels Möglichkeit der Abhaltung einer Eigentümerversammlung kein Beschluss über die Wiederbestellung des Verwalters gefasst werden kann.

Die dann verwalterlose Eigentümergeinschaft wäre nicht mehr handlungsfähig. Zwar vertreten in diesem Fall gem. § 27 Abs. 3 S. 2 WEG sämtliche Wohnungseigentümer die Gemeinschaft und können durch Beschluss gem. § 27 Abs. 3 S. 3 WEG einen oder mehrere Eigentümer zum Vertreter der WEG bestellen; diese Möglichkeit scheidet jedoch derzeit faktisch aus [*siehe Eigentümerversammlung*].

a) Die gesetzliche Sonderregelung

Mit Blick hierauf hat der Gesetzgeber durch das COVID-19-Gesetz v. 27.3.2020 mit Wirkung ab dem 28.3.2020 folgende Sonderregelung in Kraft gesetzt⁷⁵:

⁷³ LG München I, Urt. v. 31.3.2016 - 1 S 19002/11, ZWE 2016, 282.

⁷⁴ vgl. §§ 642, 643, 648 BGB.

⁷⁵ Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht v. 27.3.2020, BGBl. 2020 Teil I Nr. 14, S. 569 ff.; Art. 2 – Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrechts zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie.

Art. 2 § 6 Abs. 1:

Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt über die ursprünglich beschlossene Amtsdauer hinaus bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

Diese Sonderregelung tritt mit Ablauf des 31.12.2021 außer Kraft⁷⁶.

So begrüßenswert die o.g. Regelung ist, so wirft diese doch etliche Fragen auf:

b) Ablauf der Verwalterbestellung nach dem 28.3.2020

Art. 2 § 6 Abs. 1 bewirkt, dass der aktuell im Amt befindliche Verwalter, dessen Verwalterbestellung nach dem 28.3.2020 ablaufen würde, auch ohne Beschluss der Eigentümersammlung mangels seiner Abberufung, Weiterbestellung oder der Neubestellung eines anderen Verwalters weiter im Amt bleibt.

Fraglich ist dabei, wie lange diese gesetzlich begründete Verwalterbestellung gelten soll, denn der Wortlaut des Gesetzes sieht keine ausdrückliche Befristung vor und die Regelung über das Außerkrafttreten der Sonderregelung besagt ihrem Wortlaut nach nicht, dass der solcherart eingesetzte Verwalter mit dem 31.12.2021 sein Amt automatisch wieder verliert (was wiederum zu einem verwalterlosen Zustand führen würde), sondern nur, dass ab dem 31.12.2021 der zuletzt bestellte Verwalter nicht automatisch im Amt bleibt⁷⁷.

Diese „ewig währende“ Verwalterbestellung kraft Gesetzes mangels einer Wiederbestellung durch Beschluss widerspricht hier vertretener Auffassung nach jedoch der Intention der geschaffenen Übergangsregelung, da in grundlegende Verwaltungsrechte der Eigentümer eingegriffen wird.

Spätestens mit Ablauf des 31.12.2021 wird der Verwalter verpflichtet sein, eine Eigentümersammlung zwecks seiner Wieder- oder der Neubestellung eines anderen Verwalters abzuhalten.

c) Ablauf der Verwalterbestellung bereits vor dem 28.3.2020

Ist die Eigentümergemeinschaft indes bereits vor Inkrafttreten der Übergangsregelung verwalterlos, weil die Bestelldauer des Verwalters bereits vor dem 28.3.2020 ablief und dessen Weiterbestellung bzw. die Neubestellung eines anderen Verwalters unterblieb, so soll nach der Gesetzesbegründung (was sich so aber aus dem Gesetzeswortlaut nicht ergibt) die Übergangsregelung des § 6 Abs. 1 auch für diesen Fall gelten⁷⁸.

Dies bedeutet zumindest nach dem Willen des Gesetzgebers, dass der nicht mehr im Amt befindliche Verwalter, dessen Verwalterbestellung bereits vor dem 28.3.2020 ablief, auch ohne Beschluss der Eigentümersammlung wieder im Amt befindlich ist.

Da die Übergangsregelung aber erst am 28.3.2020 in Kraft getreten ist, wird der Verwalter nicht rückwirkend in das Amt gesetzt, sondern erst mit Wirkung ab dem 28.3.2020.

Unproblematisch dürften der (in der Praxis gar nicht so seltene) Fall sein, dass die Amtsdauer des bisherigen Verwalters schlicht aufgrund der zeitlichen Befristung (unbemerkt bzw. versehentlich) abgelaufen ist.

⁷⁶ Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht v. 27.3.2020, BGBl. 2020 Teil I Nr. 14, S. 569 ff.; Art. 6, Abs. 2.

⁷⁷ Zscheschack, ZWE 2020, 165.

⁷⁸ BT-Drs. 19/18110 S. 31.

Hiervon betroffene Verwalter sollten sich gleichwohl umgehend mit den Wohnungseigentümern (zumindest dem Beirat) in Verbindung setzen und dies kommunizieren.

Problematisch ist aber der Fall, dass entweder die Wohnungseigentümer oder der Verwalter eine Wiederaufnahme der Verwaltungstätigkeit nicht wünschen.

Da die Amtseinsetzung indes kraft Gesetzes erfolgt, kommt es, anders als bei der Verwalterbestellung durch Beschluss, weder darauf an, ob der Verwalter sein Einverständnis mit der Amtsübernahme erklärt oder die Eigentümer damit einverstanden sind⁷⁹.

Der Verwalter befindet sich ab dem 28.3.2020 automatisch wieder im Amt und hat die Verwaltung der Gemeinschaft auszuüben.

Nimmt man die Gesetzesbegründung wörtlich, so soll § 6 Abs. 1 mangels Begrenzung des Verlusts der Amtsstellung auf bloßen Zeitablauf sogar bewirken, dass selbst der Verwalter, der vor dem 28.3.2020 von den Eigentümern auch wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung abgewählt wurde oder selbst sein Verwalteramt aus wichtigem Grund niedergelegt hat, als wieder im Amt befindlich anzusehen sein soll.

Hier vertretener Auffassung nach ist § 6 Abs. 1 auch nach der Gesetzesbegründung (zumal mit Blick auf den Wortlaut des Gesetzes) auf den o.g. Fall nicht anwendbar.

Nimmt man gleichwohl die Anwendbarkeit an, so ergeben sich kaum lösbare Probleme für die Eigentümer, den ungewollten Verwalter loszuwerden.

Bestehen Zweifel am Willen der Eigentümer, sich weiter verwalten zu lassen, oder Zweifel am Willen des Verwalters, die Verwaltung fortzusetzen, kann derzeit die Frage der Verwalterbestellung umgehend nur im Rahmen eines schriftlichen Beschlussverfahrens oder einer („Ein-Mann“-Eigentümerversammlung zu klären, anlässlich derer entweder über die Wiederbestellung des bisherigen oder über dessen Abwahl sowie die Neubestellung eines anderen Verwalters Beschluss gefasst wird [siehe: *Eigentümerversammlung*].

Bleibt der wieder eingesetzte Verwalter insoweit untätig, der nicht zur Durchführung des o.g. Verfahrens gezwungen werden kann, so kann jeder Wohnungseigentümer selbst ein schriftliches Beschlussverfahren einleiten, um die Frage der Verwalterbestellung zu klären⁸⁰ [siehe: *Eigentümerversammlung*].

d) Amtsniederlegung durch den Verwalter

Dabei bleibt es dem Verwalter unbenommen, sein Verwalteramt jederzeit auch ohne das Vorliegen wichtiger Gründe niederzulegen, denn niemand kann zur Ausübung des Verwalteramts gezwungen werden, weshalb die Amtsniederlegung ungeachtet ihrer Berechtigung die Beendigung des Verwalteramtes bewirkt⁸¹.

Zu berücksichtigen ist indes, dass die Amtsniederlegung ohne besonders triftige Gründe (persönliche Verhinderung, Krankheit oder erhebliche Pflichtverletzungen der Eigentümer) zum Schadensersatz verpflichten kann, da diese nach den derzeit gegebenen Umständen regelmäßig zur Unzeit erfolgt⁸².

⁷⁹ Staudinger/Jacoby, WEG (2018), § 26 Rn. 43; Zscheschack, ZWE 2020, 165.

⁸⁰ LG Karlsruhe, Urt. v. 7.7.2017 - 7 S 74/16, ZWE 2017, 362; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 5. Aufl. 2019, § 23 Rn. 43 ff.

⁸¹ AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 5.1.2016 – 539 C 47/15, ZMR 2016, 314; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 26 Rn 16.

⁸² Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl. 2019, § 26 Rn. 51; Zscheschack, ZWE 2020, 165.

Problematisch kann indes das notwendige Bewirken des Zugangs der Amtsniederlegungs- bzw. Vertragskündigungserklärung werden, da derzeit keine Eigentümerversammlungen abgehalten werden können. Da umstritten ist, ob die Amtsniederlegung nicht nur gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern zusätzlich auch gegenüber sämtlichen einzelnen Eigentümern zu erklären ist, sollte die Amtsniederlegung nachweisbar gegenüber sämtlichen Eigentümern schriftlich erklärt werden⁸³.

e) Keine Sonderregelung zum Fortbestehen des Verwaltervertrags

Leider betrifft die Übergangsregelung unter Art. 2 § 6 Abs. 1 des COVID-19-Pandemie-Gesetzes ausdrücklich nur die Amtsstellung des Verwalters nach WEG, die nach der Rechtsprechung des BGH vom Verwaltervertrag, der u.a. die für den Verwalter wichtige Frage seiner Vergütung, insbesondere seiner Zusatz- und Sondervergütungen regelt, strikt zu trennen ist⁸⁴.

Enthält der Verwaltervertrag eine Verlängerungsklausel für den Fall der Wiederbestellung des Verwalters, so ist diese Regelung hier vertretener Auffassung nach dahingehend auszulegen, dass diese sinngemäß auch auf die nun gesetzlich angeordnete Fortsetzung des Verwalteramts anzuwenden ist⁸⁵.

Enthält der Verwaltervertrag keine Verlängerungsklausel, so wird streitig werden, ob dem Verwalter die vertraglich vereinbarten Vergütungen, insbesondere die zulässigerweise über die Basisvergütung des Verwalters für dessen Grundleistungen hinaus vereinbarten variablen Zusatz- sowie Sondervergütungen in vollem Umfang zustehen⁸⁶.

Zwar steht dem Verwalter im Falle eines fehlenden Verwaltervertrags nach den allgemeinen Regeln des Auftragsrechts gem. §§ 683, 670 BGB Aufwendungsersatz in Höhe der üblichen Vergütung zu, wobei zu deren Bestimmung auf die im zuvor geschlossenen Verwaltervertrag vereinbarte Vergütung zurückzugreifen ist, weshalb letztlich dem Verwalter weiterhin grundsätzlich die zuletzt vereinbarte Vergütung zufließen sollte, jedoch ist zu beachten, dass im Streitfall die Gefahr besteht, dass Gerichte im Einzelfall Zusatz- und Sondervergütungen ablehnend gegenüberstehen und diese regelmäßig für unüblich halten.

- **Verwaltervertrag**

[siehe oben Verwalterbestellung]

- **Verwaltungsbeirat**

Die Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats nach WEG bestehen im bisherigen Umfang grundsätzlich unverändert fort, insbesondere die Pflicht zur Rechnungsprüfung *[siehe auch: Eigentümerversammlung / Verwalterbestellung]*.

⁸³ OLG München, Beschl. v. 6.9.2005 - 32 Wx 60/05, ZMR 2005, 981; LG Karlsruhe, Urt. v. 11.12.2011 - 11 S 231/11, ZWE 2013, 180; AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 5.1.2016 - 539 C 47/15, ZMR 2016, 314; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 26 Rn. 276; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 26 Rn. 17; Jennißen, WEG, 6. Aufl. 2019, § 26 Rn. 167; Staudinger/Jacoby, WEG 2018, § 26 Rn. 108.

⁸⁴ BGH, Beschl. v. 20.6.2002 - V ZB 39/01, NZM 2002, 788.

⁸⁵ Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 26 Rn. 179.

⁸⁶ BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, ZMR 2020, 206.

Da die übliche persönliche Rechnungsprüfung durch den Beirat in den Geschäftsräumen des Verwalters derzeit aber undurchführbar ist, bietet es sich für den Verwalter an, den Mitgliedern des Beirats die Abrechnungsunterlagen und -belege digital zur Verfügung zu stellen, was nach aktueller Rechtsprechung ohne weiteres zulässig ist⁸⁷.

Abzuraten ist davon, die Abrechnungsunterlagen im Original außer Haus zu geben, da der Verwalter für ein etwaiges Verlustrisiko haftet.

- **Wirtschaftsplan**

Probleme ergeben sich, wenn mangels Möglichkeit der Abhaltung einer Eigentümerversammlung die Geltungsdauer des Wirtschaftsplans abläuft, da in diesem Fall keine Verpflichtung der Eigentümer mehr besteht, Hausgeldzahlungen zu leisten.

- a) Die gesetzliche Sonderregelung**

Mit Blick hierauf hat der Gesetzgeber durch das COVID-19-Gesetz v. 27.3.2020 mit Wirkung ab dem 28.3.2020 folgende Sonderregelung in Kraft gesetzt⁸⁸:

Art. 2 § 6 Abs. 2:

Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

Diese Sonderregelung tritt mit Ablauf des 31.12.2021 außer Kraft⁸⁹.

- b) Wirtschaftsplan mit Fortgeltungsklausel**

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft schon vor Inkrafttreten der gesetzlichen Sonderregelung vorsorglich eine wirksame Fortgeltungsklausel zum Wirtschaftsplan im Einzelfall beschlossen⁹⁰ oder ist eine solche in der Gemeinschaftsordnung vereinbart, so ergeben sich keine Besonderheiten.

Ist zusätzlich bereits vor Inkrafttreten der Sonderregelung eine wirksame Vorfälligkeits- oder Verfallklausel zum Wirtschaftsplan beschlossen (oder vereinbart) worden, so gerät der Wohnungseigentümer bei Nichtleistung des Hausgelds nach den beschlossenen oder vereinbarten Bestimmungen in Verzug und die Vorfälligkeits- oder Verfallklausel greift ohne weiteres ein.

- c) Wirtschaftsplan ohne Fortgeltungsklausel**

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft vor Inkrafttreten der gesetzlichen Sonderregelung keine Fortgeltungsklausel zum Wirtschaftsplan beschlossen, so tritt gemäß der gesetzlichen Sonderregelung der zuletzt beschlossene, abgelaufene Wirtschaftsplan rückwirkend wieder in Kraft.

Enthält der Beschluss über den wieder in Kraft gesetzten Wirtschaftsplan eine Vorfälligkeits- oder Verfallklausel (oder ist eine solche vereinbart), so gilt diese nicht rückwirkend. Zwar tritt der Wirtschaftsplan rückwirkend zu Beginn des jeweiligen Wirtschaftsjahres (typischerweise zum 1.1.2020) in Kraft und begründet ab diesem Zeitpunkt die

⁸⁷ LG Berlin, Urt. v. 30.10.2018 - 63 S 192/17, ZMR 2019, 122.

⁸⁸ Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht v. 27.3.2020, BGBl. 2020 Teil I Nr. 14, S. 569 ff.; Art. 2 – Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrechts zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie.

⁸⁹ Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht v. 27.3.2020, BGBl. 2020 Teil I Nr. 14, S. 569 ff.; Art. 6, Abs. 2.

⁹⁰ BGH, Urt. v. 14.12.2018 – V ZR 2/18, ZMR 2019, 416.

Rechtsgrundlage für die Zahlungspflicht, da die gesetzliche Sonderregelung aber erst mit Wirkung ab dem 28.3.2020 in Kraft getreten ist, kann der zahlungspflichtige Eigentümer erst ab diesem Zeitpunkt in Verzug geraten.

Eine vereinbarte oder beschlossene Vorfälligkeits- oder Verfallklausel greift somit erst, wenn der Wohnungseigentümer sich nach Inkrafttreten der Sonderregelung mit der vorgesehenen Mindestzahl monatlicher Raten im Verzug befindet; d.h. typischerweise ab April 2020.