

Auswirkungen der Coronapandemie im Wohnungseigentumsrecht (HI13733099)

Zusammenfassung

Überblick

Die Coronapandemie stellt Wohnungseigentümer und Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen vor ungeahnte Herausforderungen. Der Beitrag will hier eine erste Hilfestellung leisten und einen Überblick über mögliche Problembereiche geben. Er stellt zu Beginn die jüngsten gesetzgeberischen Maßnahmen dar. Danach wird kursorisch erörtert, inwieweit bereits die bisherigen WEG-Bestimmungen gegebenenfalls geeignet sind, den Folgen der Coronapandemie angemessen zu begegnen.

1 Aktuelle gesetzgeberische Maßnahmen (HI13734597)

1.1 Überblick (HI13734598)

Der Gesetzgeber hat Ende März 2020 das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vorgelegt. Teil dieses sehr umfassenden Gesetzes ist u. a. das am 28.3.2020 in Kraft getretene Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVID-19-Pandemie-Gesetz).

Hinweis

Informative Übersicht: LexCorona

Eine sehr informative Seite, die neben allen bislang erlassenen Gesetzen zur COVID-19-Pandemie (Bund und Länder) auch Rechtsprechung und Fachaufsätze nachweist findet sich unter:

<https://lexcorona.de/doku.php>.

Das COVID-19-Pandemie-Gesetz enthält in seinem § 6 Regelungen für Wohnungseigentümergeinschaften. Nach § 6 Abs. 1 COVID-19-Pandemie-Gesetz bleibt der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Und nach § 6 Abs. 2 COVID-19-Pandemie-Gesetz gilt der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

Das COVID-19-Pandemie-Gesetz widmet sich damit 2 vom Gesetzgeber als wichtig erkannten Problemen:

- Die Frage, was gilt, wenn kein Verwalter bestellt werden kann, weil es vorübergehend zu keiner Versammlung der Wohnungseigentümer kommt.
- Und die Frage, ob die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Hausgeld schulden, obwohl es im Vorjahr oder in den Vorjahren versäumt worden ist, eine Fortgeltung des zuletzt konkret beschlossenen Wirtschaftsplans anzuordnen.

1.2 Die Regelungen im Einzelnen (HI13734599)

1.2.1 Bestellung des Verwalters (HI13734600)

1.2.1.1 Das geltende WEG-Recht (HI13734601)

Eine Person darf nach § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG höchstens 5 Jahre für eine Wohnungseigentumsanlage zum Verwalter bestellt werden. Im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum besteht diese Möglichkeit sogar nur auf höchstens 3 Jahre.

1.2.1.2 Wirkungen des COVID-19-Pandemie-Gesetzes (HI13734602)

§ 6 Abs. 1 COVID-19-Pandemie-Gesetz setzt § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG vorübergehend außer Kraft. Er will 2 Fälle regeln.

1. Bestellung wird ablaufen

Zum einen soll er greifen, wenn die Bestellungszeit eines Verwalters im Jahr 2020 oder später abläuft. Die entsprechende Person bleibt dann auch ohne einen Beschluss der Wohnungseigentümer zunächst weiterhin Verwalter – und also länger als die bislang vorgesehenen 3 oder 5 Jahre. Diese Fortgeltung dürfte im Interesse aller Beteiligten sein und ist die Folge davon, dass vorübergehend keine Versammlungen stattfinden und keine Bestellungsbeschlüsse gefasst werden können.

Hinweis

Amtsniederlegung durch den Verwalter oder Abberufung

Legt der Verwalter während der Geltung des § 6 Abs. 1 COVID-19-Pandemie-Gesetzes allerdings sein Amt nieder, wird er nicht dauerhaft im Amt gehalten werden können. Seine Bestellungszeit läuft dann auch nicht ab, sondern sie wird durch bewusste Niederlegung beendet. Daran wird man ihn nicht hindern können – solange keine "Unzeit" anzunehmen ist (der Verwalter kann sein Amt nur unter den Voraussetzungen der §§ 675, 671 Abs. 2 BGB niederlegen, also nur, wenn die Wohnungseigentümer "für die Besorgung des Geschäfts anderweit Fürsorge treffen können"; eine "anderweitige Fürsorge" durch Bestellung eines neuen Verwalters ist zurzeit praktisch aber kaum möglich). Nichts anderes wird im Übrigen gelten, wenn die Wohnungseigentümer einen Verwalter abberufen, aber keine neue Person zum Verwalter bestellen wollen. Ein Verbot, einen Verwalter abzubestellen, wird man § 6 Abs. 1 COVID-19-Pandemie-Gesetz kaum entnehmen können.

2. Bestellung ist bereits abgelaufen

Zum anderen soll er den Fall erfassen, dass die Amtszeit des Verwalters zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits abgelaufen war. Kam es unabsichtlich zu einem solchen Bestimmungsende, liegt diese Parallelität nahe. Alle Beteiligten werden nämlich wollen, dass alles beim Alten bleibt und der faktische wieder zum richtigen Verwalter wird.

Hinweis

Rechtsgeschäfte

In § 6 Abs. 1 COVID-19-Pandemie-Gesetz heißt es, der Verwalter "bleibt" Verwalter. Das ist wohl so zu verstehen, dass auch alle Rechtsgeschäfte seit dem eigentlichen Ende der Bestellung so zu behandeln sind, als wäre der Verwalter im Amt gewesen.

So muss es aber nicht immer sein. Ich denke etwa an den Fall, dass ein Verwalter sein Amt niedergelegt hatte, an den Fall, dass die Wohnungseigentümer einen Verwalter nicht mehr wollten und die Bestellung daher bewusst haben auslaufen lassen oder den Fall, dass die Wohnungseigentümer eben keinen Verwalter mehr wollten. Soll auch in solchen Fällen die zuletzt bestellte Person dennoch zum Träger des Verwalteramts werden? Und ist es überhaupt möglich, dass eine Person gegen ihren Willen durch den Gesetzgeber in ein Amt gehoben werden kann?

Hinweis

Wiederbestellung

Will sich ein Verwalter auf seine "Wiederbestellung" nach dem COVID-19-Pandemie-Gesetz berufen, sollte er nach hier vertretener Ansicht rasch wenigstens mit dem Verwaltungsbeirat Kontakt aufnehmen und klären, ob seine "Wiederbestellung" wirklich gewollt ist.

Ferner sollte ein solcher Verwalter sich sehr darum bemühen, wenigstens in einer Rumpfversammlung, sobald diese möglich ist, Klarheit zu schaffen, ob er Verwalter sein soll.

Will eine Person das Verwalteramt nicht, etwa weil es Streit über seinen Verwaltervertrag gibt, sollte er diesen Willen wenigstens dem Verwaltungsbeirat – wenn es einen gibt – mitteilen. Er wird dann meines Erachtens nicht als Verwalter wider Willen angesehen werden können. Eine Amtsniederlegung scheint hingegen keine sinnvolle Alternative zu sein. Denn diese Niederlegung geschähe zur Unzeit – eine Pandemie ist eine solche Zeit – und wäre daher wie vorstehend erwähnt nicht zeitnah möglich.

1.2.1.3 Verwaltervertrag (HI13734603)

Das COVID-19-Pandemie-Gesetz sagt nichts zum Verwaltervertrag. Nach Sinn und Zweck des COVID-19-Pandemie-Gesetzes wird man aber wohl annehmen müssen, dass auch der Verwaltervertrag nicht endet und sich jedenfalls bis zum Ende der Bestellung fortsetzt.

Hinweis

Klärung herbeiführen!

Sicher ist diese Überlegung allerdings nicht! Der Verwalter sollte sich insoweit bemühen, rasch für Klarheit zu sorgen. Ferner muss er an die Wohnungseigentümer herantreten, wenn er Änderungen des Verwaltervertrags wünscht, z. B. Sondervergütungen wegen der Coronapandemie, aber auch andere Änderungen, die ihm sowieso vorschwebten.

1.2.1.4 Dauer der Neuregelung (HI13734604)

Das COVID-19-Pandemie-Gesetz bestimmt nicht unmittelbar, wie lange § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG nicht anwendbar ist. Hierfür gibt es aber auch keinen Bedarf. Denn die Regelungen des § 6 Abs. 1 COVID-19-Pandemie-Gesetzes enden offensichtlich erst, wenn die Wohnungseigentümer durch Beschluss etwas anderes bestimmen. Die Übergangsvorschrift des COVID-19-Pandemie-Gesetzes, wonach das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz ermächtigt wird, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates die Geltung seiner Bestimmungen höchstens zum 31.12.2021 zu verlängern, wenn dies aufgrund fortbestehender Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in der Bundesrepublik Deutschland geboten erscheint, nimmt § 6 daher auch ausdrücklich aus.

1.2.2 Fortgeltung eines Wirtschaftsplans (HI13734605)

Nach § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Die für das Jahr 2019 beschlossenen Wirtschaftspläne endeten damit regelmäßig mit Ablauf des 31.12.2019. Etwas anderes gilt indessen, wenn die Wohnungseigentümer für den für das Jahr 2019 aufgestellten Wirtschaftsplan beschlossen haben, dass dieser fortgelten soll, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen worden ist. Liegt es so, ändert § 6 Abs. 2 COVID-19-Pandemie-Gesetz nichts.

Anders ist aber, wenn diese Fortgeltung von den Wohnungseigentümern nicht beschlossen wurde. Denn dann schulden die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kein Hausgeld für das laufende Wirtschaftsjahr. Für diesen Fall fingiert § 6 Abs. 2 COVID-19-Pandemie-Gesetz, dass der zuletzt von den Wohnungseigentümern durch Beschluss gem. § 28 Abs. 5 WEG genehmigte Wirtschaftsplan – das muss nicht unbedingt ein Plan des Jahres 2019 sein – bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortgilt. Das bedeutet, dass ein Wohnungseigentümer auch für Januar bis März 2020, ggf. aber auch für das Jahr 2019, rückwirkend Hausgeld schuldet. Eine vereinbarte oder generell beschlossene Verfallklausel greift aber erst, wenn der Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten mit der vorgesehenen Mindestzahl monatlicher Raten in Verzug gerät.

Hinweis

Liquidität vorerst gesichert, aber...

Das Gesetz will sicherstellen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer weiterhin über die notwendige Liquidität verfügt. Die Regelung setzt also voraus, dass die Wohnungseigentümer zu Hausgeldzahlungen in der Lage sind. Ferner gibt sie keine Instrumente in die Hand, Sonderumlagen zu simulieren, und auch kein ausdrückliches Recht des Verwalters, ggf. einen Kredit aufzunehmen.

1.2.3 Weitere Bereiche (HI13734606)

Alle weiteren Bereiche des Wohnungseigentumsrechts werden vom COVID-19-Pandemie-Gesetz nicht erfasst. Das COVID-19-Pandemie-Gesetz geht zwar davon aus, dass aufgrund der durch den SARS-CoV-2-Virus ausgelöste Situation die Durchführung von Eigentümerversammlungen derzeit vielfach nicht möglich sein wird. Es erklärt diese aber auch nicht für entbehrlich, sondern geht davon aus, dass sich alle weiteren Fälle bereits mit dem Instrumentarium des WEG und auch ohne eine Versammlung lösen lassen.

2 Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (HI13734607)

2.1 Laufende Maßnahmen (HI13734608)

Nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG darf der Verwalter die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung treffen. Welche Maßnahmen "laufend" sind, ist allerdings hoch streitig. Eine Klärung durch den BGH steht aus.

Übersicht

- Teilweise wird gemeint, es müsse sich um wiederkehrende Maßnahmen handeln.
- Andere wollen nur solche Maßnahmen nicht für "laufend" erklären, die außergewöhnlich sind, weil sie weder durch Abnutzung hervorgerufen werden noch in bestimmten Abständen wiederkehren.

- Wieder andere erklären die Kostenbelastung für beachtlich oder meinen, "laufend" sei als "gewöhnlich" zu verstehen.

Hinweis

Vorsicht walten lassen!

Der Verwalter sollte insoweit lieber vorsichtig sein und grundsätzlich keine Erhaltungsmaßnahme als "laufend" ansehen. Hierfür gibt es auch wohl keinen großen Bedarf.

2.2 Notmaßnahmen (HI13734609)

2.2.1 Überblick (HI13734610)

Nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG kann der Verwalter in "dringenden" Fällen "sonstige" zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen treffen. In diesem Sinne "dringend" sind nach h. M. Fälle, die wegen ihrer objektiven Eilbedürftigkeit eine vorherige, gegebenenfalls im Sinne von § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG dringende Einberufung einer Versammlung und die Befassung der Wohnungseigentümer mit "Ob" und "Wie" einer Erhaltungsmaßnahme nicht mehr zulassen. Entscheidend ist stets, ob die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gefährdet wäre, wenn nicht sofort gehandelt werden würde. Zu fragen ist also jeweils, ob die (weitere) Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder Menschen gefährdet wären, wenn nicht umgehend gehandelt würde. Beispiele für solche eiligen Fälle sind etwa:

- ein Gasleck,
- ein Leitungsbruch,
- der Ausfall der Heizungsanlage im Winter,
- ein Brand oder eine Explosion, die Schäden verursachen, denen man sofort entgegenzutreten muss,
- die Verstopfung einer Versorgungs- oder Abwasserleitung,
- eine Überschwemmung oder das (teilweise) abgedeckte/beschädigte Dach.

Hinweis

Wenn die Eigentümer schon entschieden haben...

Haben die Wohnungseigentümer die Frage bereits entschieden oder/und den Verwalter angewiesen, wie er handeln soll, kann der Verwalter von dieser Bestimmung im Innenverhältnis nicht mehr auf Grundlage von § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG abweichen.

2.2.2 Umfang der Maßnahme (HI13734611)

§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG deckt nach Ermessen des Verwalters nur solche Maßnahmen ab, die im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung eine Gefahrenlage für das gemeinschaftliche Eigentum beseitigen, nicht aber solche, die der dauerhaften Behebung der Schadensursache dienen. Die Bestimmung des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG erlaubt mithin nur Sicherungsmaßnahmen, die aber auch im Abriss einer einsturzgefährdeten Mauer, in der provisorischen Eindeckung eines Daches oder im Auspumpen eines überfluteten Kellers bestehen können.

Hinweis

Mittel aus der Instandhaltungsrückstellung

Die Mittel für eine Maßnahme nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG sind grundsätzlich der Instandhaltungsrückstellung zu entnehmen. Der Verwalter ist grundsätzlich hingegen nicht als berechtigt anzusehen, einen Darlehensvertrag zu schließen. Im Einzelfall muss jetzt aber anderes gelten.

2.2.3 Verkehrssicherung (HI13734612)

Im Rahmen des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG kann der Verwalter verpflichtet sein, eine Störung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung abzuwenden. So liegt es bei Gefahr in Verzug. Ferner kann der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG verpflichtet sein, bei Gefahr im Verzug die vom gemeinschaftlichen Eigentum ausgehenden Gefahren abzuwenden und insoweit anstelle der originär Verpflichteten zu handeln.

3 Eilige Maßnahmen jenseits der Erhaltung (§ 27 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG) (HI13734613)

3.1 Überblick (HI13734614)

Das Wohnungseigentumsgesetz geht davon aus, dass grundsätzlich wenigstens einmal im Jahr eine Versammlung der Wohnungseigentümer möglich ist und dass dort sämtliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer durch Beschluss geregelt werden können. Ungeachtet dessen enthält das Gesetz Bestimmungen, wenn dies einmal ausnahmsweise nicht der Fall sein sollte und ein dringendes, eiliges Handeln des Verwalters notwendig ist:

- Zum einen ist der Verwalter nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind und
- zum anderen ist der Verwalter nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG in einem solchen Fall berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind.

Die Kommentierungen und Entscheidungen zu diesen Bestimmungen enthalten – soweit ersichtlich – zurzeit keine Erläuterungen, ob sie ein Handeln des Verwalters in besonderen Notlagen, z. B. bei einer Pandemie, erlauben.^[1] Diese Notlage war offensichtlich für die Kommentatoren nicht vorstellbar und auch noch nie ernsthafter Gegenstand der Rechtsprechung. Das heißt aber nicht, dass § 27 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG deswegen nichts leisten würden.^[2] Für die Frage, was diese Normen leisten, ist insoweit auf ihren Sinn und Zweck abzustellen.

§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG

Der Zweck des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG besteht darin, die Wohnungseigentümer zu schützen und ihnen die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu erleichtern.^[3] Wenn ein Dritter oder ein Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümer vorgeht und rasch eine Entscheidung getroffen werden muss, soll der Verwalter von Amts wegen das Entsprechende veranlassen dürfen. Dieses Bedürfnis besteht, weil die Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich zusammenwirken müssen^[4] und die damit notwendige Entscheidungsfindung in den von § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG benannten Fällen gegebenenfalls zu spät kommt.^[5] § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG setzt dabei unausgesprochen voraus, dass der Verwalter in Eilfällen

nicht nur handeln kann, sondern auch entsprechend handeln muss. § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG enthält mithin neben einer Vertretungsmacht als Amtspflicht zusätzlich eine verpflichtende Geschäftsführungsaufgabe des jeweiligen Amtsträgers.^[6]

§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG

Der Zweck des § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG ist nicht anders zu sehen. Auch er sieht vor, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein rasches Handeln zu ermöglichen.^[7] Der Verwalter soll – anders als sonst – befugt sein, ohne Einschaltung der Wohnungseigentümer, das Notwendige zu tun.^[8] Zu diesem Zweck gibt § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG dem Verwalter vor allem eine gesetzliche Vertretungsmacht für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Vorschrift enthält neben einer Vertretungsmacht als Amtspflicht auch eine Geschäftsführungsaufgabe des jeweiligen Amtsträgers.^[9]

AG München bestätigt Vertretungsmacht des Verwalters!

So hat die Rechtslage mittlerweile auch das AG München gesehen.^[10] In einem von ihm zu entscheidenden Fall musste man die im Sondereigentum stehenden Räume eines Wohnungseigentümers betreten, um einen Wassereintritt zu stoppen. Da der Wohnungseigentümer dieses Betreten nach § 14 Nr. 4 Hs. 1 WEG gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dulden musste, aber nicht wollte, musste ihn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Duldung verklagen – wegen der Eilbedürftigkeit im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes. Da es sich dabei um eine Aktivklage handelt, hätte der Verwalter die Wohnungseigentümer eigentlich um eine Ermächtigung bitten müssen. Dafür bestand wegen der Dringlichkeit, aber auch wegen der Corona-Krise keine Möglichkeit. Es war daher zu fragen, ob in einem solchen Falle – wie von mir in diesem Blog angeregt und nahegelegt – der Verwalter ausnahmsweise nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG vorgehen kann. Diese Frage bejahte das Gericht.^[11] Es bestünde auch in Zeiten der Corona-Pandemie ein Wohnungsbetretungsrecht des Verwalters und der Handwerker bei einem aktuellen Wasserschaden.

Hinweis

Der Gesetzgeber denkt nicht anders!

Das COVID-19-Pandemie-Gesetz sieht diese Fragen im Übrigen nicht anders. Es erwähnt im Zusammenhang mit der Begründung des § 6 Abs. 1 ausdrücklich, dass Verwalter berechtigt sind, "Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind (§ 27 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 WEG)". Ferner heißt es dort: "Auf der Grundlage des geltenden Rechts kann und muss der Verwalter demnach ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle "unaufschiebbaren Maßnahmen veranlassen"." Beide Äußerungen zeigen meines Erachtens sehr deutlich, dass die Verwalter auch nach dem Willen des Gesetzgebers von § 27 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 WEG Gebrauch machen können und Gebrauch machen sollen.

3.2 Tatbestandsvoraussetzungen (HI13734615)

Die Tatbestandsvoraussetzungen sind grundsätzlich bei beiden Bestimmungen identisch.

1. Zum einen müssen aus objektiver Sicht Maßnahmen zu treffen sein, die zur Wahrung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind.
2. Zum anderen darf – unausgesprochen, aber wohl unstrittig – keine Möglichkeit bestehen, die Wohnungseigentümer mit der Angelegenheit zu befassen.

Die 2. Voraussetzung dürfte angesichts der zurzeit bestehenden Coronapandemie in aller Regel vorliegen. Denn es besteht nach den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen und den

Rahmenbedingungen grundsätzlich keine realistische Möglichkeit, dass die Wohnungseigentümer zu einer Versammlung zusammenkommen.

Versammlungen können nämlich nur stattfinden, soweit die gesetzlichen Bestimmungen Versammlungen überhaupt zulassen. Das kann man vorübergehend aber ausschließen. Etwa in der aktuellen Berliner Verordnung über erforderliche Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2 in Berlin vom 27.3.2020 sind nach deren Art. 1 öffentliche und nichtöffentliche Veranstaltungen, Versammlungen, Zusammenkünfte und Ansammlungen verboten.

Die anderen Länder haben sehr ähnliche Bestimmungen getroffen.^[1] Auf die Frage, ob es eine Ausgangssperre oder Kontaktverbot gibt, kommt es also in der Regel gar nicht an. Aber auch diese beiden Instrumente führen offensichtlich dazu, dass zurzeit auch faktisch keine Versammlungen stattfinden können. Die Alternative, dass die Wohnungseigentümer nämlich einen schriftlichen Beschluss fassen, ist zwar eröffnet, dürfte häufig aber zu lange dauern und würde in den allermeisten Wohnungseigentumsanlagen daran scheitern, dass sich nicht alle Wohnungseigentümer an der Beschlussfassung beteiligen.

Ob die 1. Voraussetzung vorliegt, ist hingegen stets eine Frage des Einzelfalls. Ist aus objektiver Sicht rasch und möglichst unverzüglich auf einen Vertrag hinzuwirken, etwa mit einem Träger der Daseinsvorsorge, mit einem Versicherungsunternehmen, mit einem Hausmeister oder anderen Dienstleistern, die Leistungen in Bezug auf die Wohnungseigentumsanlage erbringen (z. B. Unternehmen für die Treppenhausreinigung), sollte im Ergebnis aber kein Zweifel vorliegen, dass der Verwalter auf einen solchen Vertrag einwirken kann, z.B. einer Vertragsänderung zustimmen darf.

Hinweis

Verbraucherdarlehensvertrag über geringe Summen

Stehen dem Verwalter für eine Maßnahme keine Mittel zur Verfügung, sind also sowohl die Mittel für die Betriebs- und Verwaltungskosten als auch die Instandhaltungsrückstellung nicht auskömmlich, und ist wegen Gefahr im Verzug dringend etwas zu unternehmen, dürfte der Verwalter ausnahmsweise auch berechtigt sein, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Verbraucherdarlehensvertrag über geringere Summen – die Summen sind abhängig von der Größe der Wohnungseigentumsanlage und Anzahl der Wohnungen – zu schließen.

3.3 Fazit (HI13734616)

Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG grundsätzlich ausreichend ermächtigt, jenseits der Erhaltungsmaßnahmen sämtliche Notmaßnahmen für eine Wohnungseigentumsanlage zu treffen.

Hinweis

Zur Zeit nur Notmaßnahmen!

Zu beachten ist, dass es sich zur Zeit um eine Sondersituation handelt. Wenn die Wohnungseigentümer mit einer Angelegenheit wieder befasst werden können oder wenn eine Angelegenheit objektiv nicht eilig ist, hat der Verwalter im geltenden Recht selbstverständlich die Befassung der Wohnungseigentümer abzuwarten.

Im neuen WEG-Recht, das ggf. noch im Herbst 2020 in Kraft tritt, jedenfalls aber wohl zum 1.1.2021, wird das im Übrigen wieder etwas anders sein. Nach dem geplanten § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E ist der Verwalter nämlich gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist oder die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Diese Regelung ist deutlich flexibler und dürfte es noch leichter machen, in Krisenzeiten das Notwendige zu veranlassen.

4 Beschlussfassungen (HI13734617)

4.1 Eigentümerversammlungen (HI13734618)

4.1.1 Überblick (HI13734619)

Viele Wohnungseigentümer und Verwalter sind zurzeit unsicher, ob eine Möglichkeit oder gar Verpflichtung besteht, Versammlungen abzuhalten. Diese Antwort ist, wie bereits näher unter Abschn. 3.2 ausgeführt und dort auch begründet, zurzeit klar mit "nein" zu beantworten.^[1]

Dies entspricht auch der Ansicht des Gesetzgebers. Aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation ist auch nach dessen Ausführungen die Durchführung von Versammlungen derzeit grundsätzlich nicht möglich.^[2] Bei größeren Gemeinschaften ist die Zusammenkunft nach dessen Worten häufig schon aufgrund behördlicher Anordnungen nicht gestattet. Auch stünden vielerorts geeignete Räumlichkeiten nicht zur Verfügung. Zudem werde es den Wohnungseigentümern wegen der damit verbundenen Gesundheitsgefährdung grundsätzlich nicht zumutbar sein, an einer Versammlung teilzunehmen. Dies gilt für die Wohnungseigentümer, die vor Ort wohnen. Aber vor allem für die Wohnungseigentümer, die anreisen müssten.

Hinweis

Versammlungen sind aktuell verzichtbar!

Für Eigentümerversammlungen gibt es vorübergehend grundsätzlich auch keinen Anlass. Denn die Regelungen des COVID-19-Pandemie-Gesetzes sowie die Bestimmungen der § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 WEG ermöglichen eine Verwaltung ausnahmsweise und vorübergehend auch ohne Befassung der Wohnungseigentümer.

4.1.2 Virtuelle Eigentümerversammlung (HI13734620)

Das geltende Recht lässt keine virtuellen Versammlungen zu. Allerdings ist es möglich, eine virtuelle Versammlung gleichsam zu simulieren.

Zum einen können sämtliche Wohnungseigentümer dem Verwalter vorab und ohne Einladung eine Vollmacht erteilen. In diesem Fall ist der Verwalter wohl berechtigt und verpflichtet, aufgrund der Vollmachten mit sich selbst eine Versammlung abzuhalten. Dieser Weg ist für die Wohnungseigentümer auch gefahrlos, wenn sie den Verwalter vorher und im Einzelnen angewiesen haben, wie er abstimmen soll.

Zum anderen ist es möglich, dass der Verwalter sich mit nur 1 Wohnungseigentümer trifft. Dieser Wohnungseigentümer und/oder der Verwalter können von den anderen Wohnungseigentümern Vollmachten erhalten. Der Wohnungseigentümer, der in der Versammlung anwesend ist, steht mit den anderen Wohnungseigentümern in einem telefonischen Kontakt oder kommuniziert mit ihnen über die sozialen Medien oder per E-Mail und holt so gegebenenfalls ihre Weisungen für die Versammlung ein. Problematisch ist insoweit allerdings die Einberufung. Denn diese müsste bedingt

erfolgen. Bedingung wäre, dass nur 1 Wohnungseigentümer kommt. Ob dies möglich ist, ist leider sehr unklar.

Hinweis

Verwalterermächtigung

Zur Sicherheit sollte versucht werden, den Verwalter in der Versammlung nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG vorübergehend umfassend zu ermächtigen.

4.1.3 Echte Eigentümerversammlung (HI13734621)

Findet im Übrigen im Einzelfall trotz aller Bedenken und rechtlichen Grenzen eine Versammlung statt, sollten die Wohnungseigentümer neben den üblichen Schutzmaßnahmen (kein Händeschütteln, Abstandhalten, Bereitstellen von Desinfektionsmitteln) ausdrücklich ermutigt werden, umfassend Vollmachten zu erteilen.^[1]

4.2 Schriftlicher Beschluss (HI13734622)

Neben der Abhaltung einer Versammlung kann im begründeten Einzelfall versucht werden, schriftlich einen Beschluss zu fassen. Schriftliche Beschlüsse sind in geeigneten Wohnungseigentumsanlagen sogar das Mittel der Wahl. Dabei sollte auch hier versucht werden, den Verwalter nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG vorübergehend umfassend zu ermächtigen. Rechtssicher ist ein schriftlicher Beschluss allerdings nur, wenn sich daran sämtliche Wohnungseigentümer beteiligen und über den Beschlussantrag mit "Ja" stimmen.

5 Infektionsfälle in einer Wohnungseigentumsanlage (HI13734623)

5.1 Datenschutz (HI13734624)

Der Verwalter ist nach Art. 6 Abs. 1 Buchstabe c) DSGVO (Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung) berechtigt und verpflichtet, nach § 16 Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 Infektionsschutzgesetz, den Beauftragten der zuständigen Behörde und des Gesundheitsamts das Grundstück, Räume, Anlagen, Einrichtungen sowie sonstige Gegenstände zugänglich zu machen und Auskünfte zu erteilen.

Hinweis

Hinweispflicht des Verwalters

Nach Art. 6 Abs. 1 Buchstabe d) DSGVO (Schutz der lebenswichtigen Interessen einer anderen natürlichen Person) ist der Verwalter im besonders gelagerten Einzelfall außerdem wohl auch berechtigt, auf Corona-Fälle in der Wohnungseigentumsanlage unter Nennung des Namens hinzuweisen, z. B. wenn sich die Person gegenüber dem Schutz Dritter völlig uneinsichtig zeigt.

5.2 Aushänge (HI13734625)

Jeder Verwalter sollte dafür Sorge tragen, dass durch Schreiben oder eine E-Mail, aber auch durch Aushänge im Gebäude auf die elementaren Regelungen (Abstandhalten, Händewaschen, Kontakt vermeiden usw.) und die aktuellen Bundes- und Landesbestimmungen hingewiesen wird.

Hausmeister und Dienstleister, z. B. für die Außenanlagen oder die Reinigung des Treppenhauses, sind entsprechend anzuweisen, unter anderem beispielsweise die Handläufe und Knäufe besonders zu reinigen. Was im Detail gilt, ist mit den Dienstleistern zu besprechen. Im Einzelfall wird auch zu prüfen sein, vorübergehend die Frequenz und Intensität der Hausreinigung zu überprüfen.

Hinweis

Um "tätige Mithilfe" bitten

Es ist möglich und vorstellbar, dass der Verwalter auch die Wohnungseigentümer anspricht und sie motiviert, vorübergehend auf freiwilliger Basis für eine besondere Reinigung der entsprechenden Stellen zu sorgen. Ein Beschluss wäre insoweit allerdings nicht möglich, da es sich um eine "tätige Mithilfe" handeln würde, für die keine Beschlusskompetenz besteht. Es ist freilich nicht zu beanstanden und auch hinzunehmen, wenn einzelne Wohnungseigentümer zu solchen Maßnahmen nicht bereit sind.

5.3 Infektionsschutz im Übrigen (HI13734626)

Zu einem Infektionsschutz im Übrigen ist der Verwalter nicht verpflichtet. Er muss also nur die aktuellen Gesetze umsetzen, sowie den behördlichen Anforderungen Folge leisten und beispielsweise – soweit landesrechtlich vorgesehen – Spielplätze oder andere Flächen sperren. Aktiv ist hingegen zurzeit nichts zu unternehmen.

5.4 Todesfälle (HI13734627)

Kommt es wegen der Coronapandemie zu Todesfällen in einer Wohnungseigentumsanlage, ist es grundsätzlich die Aufgabe der Angehörigen und der Behörden, das Notwendige zu veranlassen. Aufgabe des Verwalters ist es, diese Schritte angemessen zu begleiten und zu fördern. Wird einem Verwalter ein Todesfall bekannt, sollte er, soweit möglich und soweit Adressen bekannt sind und unter Wahrung des Datenschutzes bekannt sein dürfen, die Angehörigen und die Behörden unterrichten.

Hinweis

Adressenaustausch anregen

Der Verwalter kann anregen, dass Nachbarn untereinander die Adressen von Angehörigen austauschen und ihm diese Adressen in einem Todesfall mitteilen.

6 Hausgeld (HI13734628)

6.1 Überblick (HI13734629)

Es ist vorstellbar, dass Wohnungseigentümer durch die Coronapandemie ihr Hausgeld nur noch teilweise bzw. nicht mehr vollständig zahlen können. Das COVID-19-Pandemie-Gesetz sieht dafür keine Regelung vor.

Eine solche Regelung folgt wohl auch nicht aus dem am 1. April 2020 in Kraft getretenen Art. 240 § 1 EGBGB. Danach hat ein Verbraucher zwar das Recht, Leistungen zur Erfüllung eines Anspruchs, der im Zusammenhang mit einem Verbrauchervertrag steht, der ein Dauerschuldverhältnis ist und vor

dem 8. März 2020 geschlossen worden ist, bis zum 30. Juni 2020 zu verweigern, wenn dem Verbraucher infolge von Umständen, die auf die Ausbreitung der Infektionen mit dem SARS-CoV-2-Virus (COVID-19-Pandemie) zurückzuführen sind, die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung seines angemessenen Lebensunterhalts oder des angemessenen Lebensunterhalts seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen nicht möglich wäre. Die Verpflichtung, Hausgeld zu zahlen, kann wohl nicht als ein Verbrauchervertrag angesehen werden.^[1]

Hier gilt es aber gegebenenfalls, die Entwicklung abzuwarten. Der EuGH versteht nämlich das von einem Wohnungseigentümer geschuldete Hausgeld als eine Vertragsschuld.^[2] Insofern mag manchem der Schritt zu einem "Verbraucherschutzvertrag" nicht als zu groß erscheinen.

6.2 Aufbringung der Mittel (HI13734630)

Gehen der Verwaltung die Mittel aus, ist nach hier vertretener Ansicht ausnahmsweise davon auszugehen, dass der Verwalter berechtigt ist, vorübergehend das Konto der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu überziehen. Ferner dürfte im begründeten Einzelfall sogar der Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags mit geringem Volumen – abhängig von der Größe der Wohnungseigentumsanlage und der Anzahl der Wohnungseigentümer – als möglich erscheinen.

6.3 Insolvenzverfahren der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (HI13734631)

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nicht insolvenzfähig. Das Gesetz geht weiterhin davon aus, dass es immer einen oder mehrere Wohnungseigentümer gibt, die vorübergehend die notwendigen Mittel für alle anderen Wohnungseigentümer aufbringen.

6.4 Insolvenzverfahren eines Wohnungseigentümers (HI13734632)

Zwingt die Coronapandemie einen Wohnungseigentümer dazu, einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen zu stellen, gelten keine Besonderheiten. Die Schritte, die hier zu gehen sind, folgen den üblichen Regeln des Insolvenzverfahrens.^[1]

7 Jahresabrechnung (HI13734633)

Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Wohnungseigentümer durch Beschluss zeitnah die Abrechnungen über den Wirtschaftsplan nach § 28 Abs. 5 WEG genehmigen werden. Dies ist vorübergehend hinzunehmen. Soweit vermietende Wohnungs- und/oder Teileigentümer mit Blick auf die Fristen des Mietrechts oder der Steuererklärungen schnell, jedenfalls aber bis zum Ablauf des Jahres 2020, Informationen für ihre Abrechnungen benötigen, können und müssen sie sich diese beim Verwalter beschaffen.

8 Öffentliches Recht (HI13734634)

Der jeweilige Träger des Verwalteramts wird im öffentlichen Recht in Bezug auf den allgemeinen Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums als ein möglicher "Störer" angesehen. Denn der Verwalter kann nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG und nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG in das gemeinschaftliche Eigentum eingreifen, ohne die Wohnungseigentümer einschalten zu müssen. Ferner ist es vorstellbar, dass die Wohnungseigentümer dem Verwalter Verwaltungskompetenz übertragen haben. Es ist daher möglich, dass eine Behörde im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie den Verwalter als Zustands- und auch als Handlungsstörer kraft Unterlassens in Anspruch nimmt. Dies sollte der Verwalter hinnehmen. Im Rahmen des unter Abschn. 2 und 3 Geschilderten sollte er dann das Notwendige umsetzen.

Hinweis

Handlungspflichten sind einzuhalten

Hier gilt letztlich nichts anderes, als wenn Wasser durch Legionellen verseucht ist.

9 Kontakt zu den Wohnungseigentümern (HI13734635)

Die Verwalter sollten versuchen, wenn dies nicht bereits in der Vergangenheit aus anderen, besseren Anlässen geschehen ist, mit den Wohnungseigentümern unverzüglich Kontakt aufzunehmen, ob diese bereit sind, mit ihnen im Wege des E-Mail-Verkehrs und/oder über geschützte Bereiche im Internet zu kommunizieren. Ferner spricht nichts dagegen, sich mit den Wohnungseigentümern in den sozialen Medien auszutauschen. Grundsätzlich können dort alle Fragen von Bedeutung angesprochen werden.

Der Verwalter ist auch berechtigt, etwa einen E-Mail-Verteiler einzurichten. Wichtig ist allerdings, dass alle, die sich dieser Medien bedienen, mit einem Informationsaustausch und/oder Diskurs an diesem Ort einverstanden sind. Der Verwalter muss sich ferner darüber bewusst sein, dass viele Aufsichtsbehörden etwa den Einsatz von WhatsApp zwischen einem Unternehmen und einem Betroffenen sehr kritisch sehen. Denn dieser Dienst greift schon bei der Installation auf dem Handy sämtliche Daten aus dem Adressbuch ab und übersendet diese an die eigenen Server.

Es ist daher ratsam, europäische oder deutsche Messenger-Dienste zu nutzen. Es gibt mittlerweile eine Reihe von Apps, die den datenschutzrechtlichen Anforderungen nahezu gerecht werden. Es können grundsätzlich alle Fragen ausgetauscht werden. Soweit ein Wohnungseigentümer an einem solchen Diskurs nicht teilnehmen möchte oder nicht kann, ist das – sofern nichts Anderes vereinbart ist – zu respektieren und kann auch nicht anders beschlossen werden.

Hinweis

Stets Datenschutz beachten!

Soweit der Verwalter in den sozialen Medien Informationen zur Verfügung stellt, muss er den Datenschutz beachten und grundsätzlich personenbezogene Daten schwärzen, soweit die davon betroffenen Wohnungseigentümer ihm keine Ermächtigung erteilt haben, anders zu verfahren.

Im Einzelfall kommt auch eine Video-Kommunikation in Betracht. Der Verwalter sollte auch hier darauf achten, dass bei der Auswahl des Anbieters die gesetzlichen Vorgaben und deren Einhaltung transparent für den Nutzer dargestellt sind. Weiterhin ist zu klären, ob der Anbieter die Regeln in Bezug auf Privacy Shield und die Standardschutzklauseln (SCC) einhält und sich diesen unterstellt.

Hinweis

Bei Einsatz DSGVO beachten!

Sobald ein Videokonferenz-Tool eingesetzt wird, ist zwischen dem Anbieter und dem Unternehmen ein Auftragsverarbeitungsvertrag i. S. d. Art. 28 DSGVO zu schließen. Viele Anbieter halten einen entsprechenden Vertrag vor. Allerdings muss der Verwalter aktiv den Vertrag anfordern und entsprechend ausfüllen und übersenden. Die Informationspflichten (Datenschutzhinweise) sind dann entsprechend anzupassen.

10 Verwaltervertrag und Begleitbeschlüsse (HI13734636)

Sind dem Verwalter in einem von den Wohnungseigentümern genehmigten Verwaltervertrag oder durch Beschluss weitere Kompetenzen eingeräumt worden – in der Regel aber nicht nur für Erhaltungsmaßnahmen –, sind auch diese Rechte und die damit korrespondierenden Pflichten während der Coronapandemie zu beachten und umzusetzen.

11 Laufende Gerichtsverfahren (HI13734637)

Für laufende Gerichtsverfahren gelten wieder § 27 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG. Der Verwalter ist bei Klagen, bei denen die Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Beklagten sind (Passivprozesse), danach berechtigt, diese im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen.

An dieser Stelle gilt es im Übrigen, ein erst jüngst veröffentlichtes BGH-Urteil zu beachten. Danach begründet § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG für Passivprozesse eine umfassende und im Außenverhältnis uneingeschränkte gesetzliche Vertretungsbefugnis des Verwalters.^[1] Für § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG kann insoweit nichts anderes gelten. Es bedarf daher – jedenfalls zunächst – auch hier keiner Rückkopplung mit den Wohnungseigentümern.

Anders ist es im Grundsatz für Aktivprozesse, wobei es sich praktisch nur um solche namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handeln kann. Hier kann der Verwalter nämlich nur etwas unternehmen, wenn eine Frist zu wahren ist oder ein sonstiger Rechtsnachteil abgewendet werden soll. Dieses begrenzt erlaubte Tun ist aber auch völlig ausreichend, denn nur dann ist eine Sache auch so eilig, dass die Wohnungseigentümer mit ihr zunächst nicht befasst werden müssen.

Hinweis

Mahnverfahren und Hausgeldklage

Zur raschen Erlangung von Liquidität ist jetzt auch ein Mahnverfahren oder eine Hausgeldklage nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG möglich. Freilich dürfte diese Möglichkeit ohnehin in den meisten Verwalterverträgen vorgesehen sein, sodass es ausreichend ist, wenn der Verwaltervertrag von den Wohnungseigentümern durch Beschluss genehmigt wurde.

12 Verwalter- "ABC" zur Coronapandemie (HI13734638)

Abrechnung	Es gibt zurzeit keine Abrechnungen. Soweit vermietende Wohnungs- und/oder Teileigentümer mit Blick auf die Fristen des Mietrechts oder der Steuererklärungen jedenfalls bis zum Ablauf des Jahres 2020 Informationen für ihre Abrechnungen benötigen, müssen sie sich diese beim Verwalter beschaffen.
Datenschutz	Siehe "Infektionsfälle in einer Wohnungseigentumsanlage".
Erhaltungsmaßnahmen	Die laufenden Erhaltungsmaßnahmen kann der Verwalter ohne Einbindung der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG veranlassen. Und auch dringende Erhaltungsmaßnahmen kann der Verwalter ohne Einbindung der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG veranlassen.

E-Mail und Internet	Die Verwalter sollten versuchen, wenn nicht bereits geschehen, mit den Wohnungseigentümern Kontakt aufzunehmen, ob diese bereit sind, mit ihm im Wege des E-Mail-Verkehrs und über geschützte Bereiche im Internet zu kommunizieren.
Eigentümerversammlung	Eigentümerversammlungen sind zurzeit grundsätzlich nicht möglich. Das Ermessen der Verwalter, diese einzuberufen bzw. bereits anberaumte Versammlungen zu vertagen, ist grds. auf Null reduziert.
Infektionsfälle in einer Wohnungseigentumsanlage	Der Verwalter ist nach Art. 6 Abs. 1 Buchstabe c) DSGVO (Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung) berechtigt und verpflichtet, nach § 16 Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 Infektionsschutzgesetz, den Beauftragten der zuständigen Behörde und des Gesundheitsamtes das Grundstück, Räume, Anlagen, Einrichtungen sowie sonstige Gegenstände zugänglich zu machen und Auskünfte zu erteilen.
Jahresabrechnung	Siehe "Abrechnung".
Hausgeld	Das Moratorium in Art. 240 § 1 EGBGB gilt nicht für Wohnungseigentümer.
Öffentliches Recht	Die Verwalter werden nach Ansicht des Verwaltungsrechts u. a. als Zustandsstörer im Wohnungseigentumsrecht angesehen.
Schriftliche Beschlüsse	Schriftliche Beschlüsse sind in geeigneten Wohnungseigentumsanlagen das Mittel der Wahl.
Versammlung	Siehe "Eigentümerversammlung".
Verwaltungsbeirat	Die Stellung des Verwaltungsbeirats und seine Rechte und Pflichten haben sich nicht verändert.
Verträge	Ist bei einem Vertrag dringend etwas zu veranlassen, kann der Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ohne Einbindung der Wohnungseigentümer das Notwendige nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG in Verbindung mit § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG veranlassen.
Verwalterbestellung	§ 6 Abs. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVID-19-Pandemie-Gesetz) sorgt dafür, dass die derzeit bestellte Person auch nach Ablauf der Beststellungszeit im Amt bleibt.
Verwaltervertrag	Das COVID-19-Pandemie-Gesetz sagt nichts zum Verwaltervertrag. Nach seinem Sinn und Zweck wird man aber wohl annehmen müssen, dass auch der Verwaltervertrag nicht endet.
Wirtschaftspläne	§ 6 Abs. 2 des COVID-19-Pandemie-Gesetzes sorgt dafür, dass der im Jahr 2019 oder in früheren Jahren genehmigte Gesamtwirtschaftsplan und die entsprechenden Gesamtwirtschaftspläne fortgelten, bis die Wohnungseigentümer neue Pläne genehmigen.

