

Duisburger Journal

Magazin des Vereins der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e. V.

Ausgabe wegen der Corona-Krise

April 2020



Liebe Mitglieder/innen,

liebe Leser/innen,

die Corona-Krise hat die ganze Welt im Griff und verändert.

Auf Beschluss der Stadt Duisburg mussten wir unseren

Publikumsverkehr bis auf Weiteres einstellen. Unsere Mitarbeiter/innen

sind für Sie weiterhin tätig und erreichbar, sei es telefonisch, per Mail

oder per Fax. Bitte beachten Sie unsere Internetseite

www.hugduisburg.de, auf der wir unter "Aktuelles" immer die neuesten

*Informationen bereitstellen. **Die Rechtsberatung ist somit auch***

weiterhin in Ihrem Interesse möglich!

Die Anzeigeneinnahmen für die Erstellung unserer Zeitung sind

vollständig weggebrochen. Insofern können wir im April 2020 das

Magazin nicht wie bisher herausgeben. Aus den Mitgliedsbeiträgen

können wir die Ausgabe wie bisher nicht alleine darstellen und stemmen.

Vorrangig ist für uns, die Mitglieder weiter umfassend und optimal zu

betreuen und alle Mitarbeiter/innen weiter zu beschäftigen. Das ist auch

unsere soziale Aufgabe.

Daher haben wir uns entschlossen, die April-Ausgabe in der bisherigen

Form ausfallen zu lassen.

Mit dieser Ausgabe in Form einer PDF, die Sie im Internet lesen können, möchte unser Redaktionsbüro – das gmRedaktionsbüro Gerhard Modrow - trotzdem über das politische Geschehen in diesen schweren Zeiten informieren. Gerade jetzt wird es für uns Haus- und Grundeigentümer noch schwerer, denn die Politik scheint die Probleme der privaten Vermieter nicht sehen zu wollen.

Wenn Sie Fragen zur aktuellen Gesetzeslage (Stundung der Mietzahlungen usw.) haben, wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an unseren Geschäftsführer Armin Frenkert (info@hugduisburg.de).

Gerade in der jetzigen Zeit ist es wichtig, zusammenzuhalten, also stärken Sie uns, indem Sie uns auch weiterempfehlen und neue Mitglieder/innen werben. Das belohnen wir mit € 90 an den Tippgeber.

Ich hoffe, dass wir im Mai oder Juni 2020 wieder eine gedruckte Ausgabe des Haus & Grund Journals wie bisher zur Verfügung stellen können.

Bleiben Sie gesund und halten sich bitte im Interesse aller Bürger/innen an die Regeln.

In diesem Sinne

Ihr Rainer Joch

1. Vorsitzender HuG Duisburg

Verein

Ein Rettungsschirm für private Vermieter ist notwendig

Durch die jüngsten Beschlüsse des Bundestages und des Bundesrates sind Millionen vermietender Privathaushalte eventuell gezwungen, langfristig den Sozialstaat zusätzlich zu belasten, wenn die Politik jetzt nicht zügig Rettungsmaßnahmen einleitet.

Knapp 40 Prozent der rund 3,9 Millionen privaten Kleinvermietern sind Rentner.

Es sind viele Haus- und Grundeigentümer auf die Mieten angewiesen, um leben zu können, daher ist ein Mietenmoratorium ohne Absicherung durch einen Fonds sei sozialpolitisches Harakiri. Viele Rentner bessern ihre Rente durch die Einnahmen aus der Vermietung auf, weil sie keine Ansprüche aus der gesetzlichen Rentenkasse haben. Sie waren freiberuflich tätig oder Handwerker und sind nun auf die Mieteinnahmen aus ihren ein bis zwei Mietwohnungen dringend angewiesen.

Wenn sich jetzt auch große Konzerne wie Adidas, Puma oder Deichmann aus der Verantwortung ziehen und für die angemieteten Ladengeschäfte keine Miete für den Monat April zahlen wollen, dann wird es sehr kritisch.

Armin Frenkert, Geschäftsführer von HuG Duisburg äußert sich dazu: „Ich rate jedem Mieter und jedem Vermieter dringend, miteinander das Gespräch zu suchen und einvernehmliche Lösungen zu suchen. Jedes Mietverhältnis muss individuell betrachtet werden“.

Fakten: 66 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland werden von insgesamt 3,9 Millionen privaten Kleinvermietern angeboten. Sie stammen aus allen sozialen Schichten. 39 Prozent sind Rentnerhaushalte, die dringend auf Mieteinnahmen angewiesen sind, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können. 14 Prozent der privaten Vermieter sind Freiberufler, die häufig durch die Corona-Krise in Schwierigkeiten geraten. Und 22 Prozent der privaten Vermieter haben ein durchschnittliches Nettohaushaltseinkommen, das unterhalb des Medians der Bevölkerung liegt.

Die Coronavirusfolgen

Informationen über die Gesetzgebung zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie

Der Bundestag hat am 25. März 2020 und der Bundesrat am 27. März 2020 dem Gesetz zugestimmt, mit dem der Gesetzgeber breitgefächert existenzielle Coronavirusfolgen abwenden will. Das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie“ bringt massive gesetzliche Änderungen u. a. im Zivilrecht, Insolvenzrecht sowie im Strafverfahrensrecht und wurde am Freitag dem 27.3. vom Bundesrat genehmigt werden.

Nachstehend einige Erläuterungen dazu:

Der Gesetzgeber will mit dem Gesetz, den er rasant umgesetzt hat, vorübergehend massiv in das Rechtssystem eingreifen, um existenzielle Folgen und Nöte durch die Pandemie abzuwenden. Besonders umfangreich stellen sich die geplanten Änderungen im Zivilrecht dar.

Grundlegende Prinzipien des BGB werden pandemiebedingt zeitweise aufgehoben

Grundlegende Prinzipien des Allgemeinen und des Schuldrechts werden zeitweise außer Kraft gesetzt oder modifiziert, ebenso im Insolvenzrecht und Gesellschaftsrecht. Im Strafverfahrensrecht geht es um die Verhinderung von drohender Strafverfolgungsverjährung sowie um die Rettung langwieriger Strafprozesse. Sämtliche Regelungen dienen dem Ziel, die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und rechtlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie möglichst weitgehend zu minimieren.

Vertragsrecht: Befristetes Corona-Leistungsverweigerungsrecht bis zum 30. Juni 2020

Im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch sollen in Art. 240 EGBGB zeitlich befristet Regelungen eingeführt werden, die ein außerordentliches Leistungsverweigerungsrecht bzw. ein Recht zur Einstellung von Leistungen aus vertraglichen Verpflichtungen aus für ihn wesentlichen Dauerschuldverhältnissen begründen, wenn

- der Schuldner aufgrund der Folgen der Covid-19-Pandemie außerstande ist, seine vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen,

- ohne seinen angemessenen Lebensunterhalt oder den seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen zu gefährden.
- Die Vorschrift gilt u.a. auch für Leistungen der Grundversorgung wie Strom, Gas, Telekommunikation.

Verbraucher sollen nicht von der Grundversorgung abgeschnitten werden können, wenn sie coronabedingt ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das Leistungsverweigerungsrecht ist befristet auf den 30. Juni 2020.

Corona-Leistungsverweigerungsrecht für Kleinstunternehmer

Auch Kleinstunternehmen entsprechend der Definition der EU- Empfehlung 2003/361/EG - bis 9 Beschäftigte und bis EUR 2 Mio Umsatz p.a. oder bis EUR 2 Mio Bilanzsumme, wobei Einzelunternehmen einer Unternehmensgruppe zusammengerechnet werden - wird das Recht eingeräumt, Leistungen zur Erfüllung eines Anspruchs, der im Zusammenhang mit einem Dauerschuldverhältnis steht, das vor dem 8. März 2020 geschlossen wurde, bis zum 30. Juni 2020 zu verweigern, wenn

- das Unternehmen die Leistung infolge von Umständen, die auf die Pandemie zurückzuführen sind, nicht erbringen kann oder
- dem Unternehmen die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen seines Erwerbsbetriebs nicht möglich wäre.

Das Leistungsverweigerungsrecht betrifft alle wesentlichen Dauerschuldverhältnisse, die zur zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbsbetriebes erforderlich sind.

Die Bundesregierung hat die Möglichkeit, das Leistungsverweigerungsrecht durch Rechtsverordnung bis zum 30. September 2020 zu verlängern.

Ausnahmen vom Corona-Leistungsverweigerungsrecht

Wichtig: Das Leistungsverweigerungsrecht gilt nicht, wenn die Ausübung für den Gläubiger unzumutbar ist, weil hierdurch die wirtschaftliche Grundlage seines Gewerbebetriebs gefährdet würde. Für Kleinstunternehmer gilt es auch dann nicht, wenn die Nichterbringung der Leistung zu einer Gefährdung des angemessenen Lebensunterhalts des Gläubigers oder seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen führen würde. Die Regelung gilt auch nicht für Miet- und Pachtverhältnisse, da hierfür eine gesonderte Regelung gilt und nicht für Verpflichtungen im Zusammenhang mit Arbeitsverträgen.

Corona-Sonderregelungen für Wohnraum und Gewerbemietverhältnisse

Deutliche Einschränkung des Kündigungsrechts für Miet- und Pachtverhältnisse: Das Recht der Vermieter zur Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen wird empfindlich eingeschränkt. Mietschulden, die in dem Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 pandemiebedingt entstehen, berechtigen den Vermieter oder Verpächter nicht zur Kündigung des Miet- oder Pachtverhältnisses.

Den Ursachenzusammenhang zwischen der Pandemie und der Nichtleistung muss der Mieter glaubhaft machen. Von dieser Regelung kann nicht durch eine Individualabsprache zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Die Zahlungsverpflichtung als solche bleibt allerdings bestehen. Ausgeschlossen sind sowohl die fristlose als auch die ordentliche Kündigung, und zwar unabhängig davon, ob es sich um Wohnraum oder Geschäftsraum handelt.

Die Kündigungsbeschränkung endet mit Ablauf des 30. September 2022.

Zahlungsrückstände müssen bis 30. Juni 2022 ausgeglichen werden

Wichtig: Wegen Zahlungsrückständen, die zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 eingetreten sind und die bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen sind, kann anschließend wieder gekündigt werden.

Hinweis: Die allgemeinen zivilrechtlichen Regeln über Fälligkeit und Verzug werden hierdurch nicht berührt, auch nicht die allgemeinen Vorschriften zur Kündigung beispielsweise aus wichtigem Grund.

Die Bundesregierung hat die Möglichkeit, durch Rechtsverordnung die Kündigungsbeschränkung auf Zahlungsrückstände zu erstrecken, die im Zeitraum 1. Juli 2020 bis längstens 30. September 2020 entstanden sind.

Pandemiebedingte Sonderregelungen zu Verbraucherdarlehen

In Art. 240 EGBGB wird ein neuer § 3 eingeführt, nach dem zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 fällige Darlehensforderungen kraft Gesetzes für drei Monate gestundet werden.

Voraussetzung:

- Der Darlehensvertrag wurde vor dem 15. März 2020 abgeschlossen und

- der Verbraucher pandemiebedingt außergewöhnliche Einnahmeausfälle hat, die ihm die geschuldete Leistung unzumutbar machen. Den Vertragsparteien wird zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt, eine abweichende Vertragslösung zu vereinbaren.
- Den Vertragsparteien wird zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt, eine abweichende Vertragslösung zu vereinbaren.

Hinweis: Nach den Vorstellungen der Regierung soll die Stundungsfrist dem Verbraucher die Möglichkeit geben, gesetzliche Hilfsangebote wahrzunehmen und Unterstützungsmaßnahmen zu beantragen. Während dieser Zeit sollen die Verbraucher auch vor einer Kündigung des Darlehens wegen coronabedingten Zahlungsverzugs geschützt sein. Die Regelung betrifft Darlehensansprüche, die in dem Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 fällig werden.

Anschließend sollen die Vertragspartner über die weiteren Rückzahlungsmodalitäten verhandeln. Kommt eine Einigung nicht zustande, verlängert sich die Vertragslaufzeit um drei Monate, die jeweilige Fälligkeit der vertraglichen Leistungen wird um diese Frist hinausgeschoben. Sämtliche Regeln stehen unter dem Vorbehalt, dass diese für den Darlehensgeber unter Berücksichtigung seiner allgemeinen Lebensumstände nicht unzumutbar sind.

Die Bundesregierung hat darüber hinaus die Möglichkeit, die Regelung durch Rechtsverordnung um drei Monate zu verlängern.

Ausweitung auf Kleinstunternehmer möglich

Flankierend wird die Bundesregierung ermächtigt, den Schutz der Darlehensnehmer auf Kleinstunternehmer zu erweitern.

Bundesregierung kann Regelungen verlängern

Gemäß neuem Art. 240 § 4 EGBGB wird der Bundesregierung die Option eingeräumt, die Fristen betreffend der Fälligkeit der Zins und Tilgungsleistungen durch einfache Verordnung bis zum 30.9.2020 zu verlängern sowie die Verlängerung der Vertragslaufzeit auf zwölf Monate auszudehnen, sofern das soziale Leben und die Erwerbstätigkeit einer Vielzahl von Menschen weiterhin in erheblichem Maße beeinträchtigt bleibt.

Regelungen Corona-Gesetz zum Insolvenzrecht

Ist eine Firma überschuldet und kann ihre Zahlungsverpflichtungen und Kredite in absehbarer Zeit nicht bedienen, ist der Geschäftsführer verpflichtet, innerhalb von drei Wochen den Antrag auf Insolvenz beim zuständigen Amtsgericht einzureichen. Angesichts der Coronakrise droht damit eine regelrechte Insolvenzwelle.

Coronabedingte Aussetzung der Insolvenzantragspflicht bis September 2020

Die Bundesregierung will deshalb die Regeln zur Anmeldung der Insolvenz lockern und betroffenen Betrieben erhebliche Finanzhilfen zur Verfügung stellen. Das BMJV hat den Gesetzentwurf zur Aussetzung der Insolvenzantragspflicht (CorInsAG) am 20. März 2020 vorgelegt. Hiermit soll vermieden werden, dass ein Unternehmen allein deshalb einen Insolvenzantrag stellen muss, weil ein Antrag auf öffentliche Hilfen im Rahmen der Corona-Pandemie noch nicht bearbeitet wurde oder Finanzierungs- oder Sanierungsverhandlungen noch nicht zum Erfolg geführt haben. Danach soll die Insolvenzantragspflicht (§ 15a InsO, § 42 Abs. 2 BGB) für von der Corona-Pandemie betroffene Unternehmen bis zum 30. September 2020 ausgesetzt werden.

Voraussetzungen der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht

Die Aussetzung ist zwar an bestimmte Voraussetzungen gebunden, durch spezielle Beweislastregeln sind die Anforderungen aber eher niedrig:

- Die Zahlungsunfähigkeit bzw. Überschuldung des Unternehmens muss Folge der Pandemie sein,
- wobei die Beweislast nicht beim Unternehmen, sondern bei demjenigen liegt, der die Pflicht zur Insolvenzantragstellung geltend macht.
- Für Insolvenzantragspflichtige, die bis zum 31. Dezember 2019 zahlungsfähig waren, streitet eine Vermutung dafür, dass die Insolvenzreife auf der Covid-19-Pandemie beruht.
- Die an die Insolvenzreife geknüpften Zahlungsverbote (§ 64 Satz 1 GmbHG, § 92 Abs. 2 Satz 1 AktG) werden gelockert, um Geschäftsführer und Vorstand vor Haftungsgefahren zu schützen.
- Die Neuaufnahme von Krediten in der Krise wird anfechtungs- und haftungsrechtlich privilegiert.

- Bestehen erkennbar später keine realistischen Sanierungsaussichten, bleibt die Insolvenzantragspflicht bestehen.

Eingeschränkte Insolvenzanfechtung

Bei eingetretener Insolvenzreife besteht grundsätzlich das Risiko, dass Vertragspartner des Schuldners Leistungen und Zahlungen infolge späterer Insolvenzanfechtungen seitens des Insolvenzverwalters wieder herausgeben müssen. Dies könnte Geschäftspartner von Leistungen und insbesondere auch Zahlungen in der Krise abhalten und damit betroffene Unternehmen zusätzlich gefährden. Deshalb sind gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 CorInsAG-E Rechtshandlungen, die dem anderen Teil eine Sicherung oder Befriedigung gewährt oder ermöglicht haben, die dieser zu Recht beanspruchen konnte, in einem späteren Insolvenzverfahren nicht anfechtbar, es sei denn, dem anderen Teil war bekannt, dass die Sanierungsbemühungen des Schuldners nicht zur Beseitigung einer eingetretenen Zahlungsunfähigkeit geeignet gewesen sind.

Gesetz soll Anreiz für Kredite schaffen

Ergänzend gilt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 CorInsAG-E die bis zum 30. September 2023 erfolgte Rückgewähr eines im Aussetzungszeitraum gewährten neuen Kredits sowie die im Aussetzungszeitraum erfolgte Bestellung von Sicherheiten zur Absicherung solcher Kredite nicht als Gläubigerbenachteiligung. Dies gilt auch für die Rückgewähr von Gesellschafterdarlehen und Zahlungen auf Forderungen aus Rechtshandlungen, die einem solchen Darlehen wirtschaftlich entsprechen. Darüber hinaus sind gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 CorInsAG-E Kreditgewährung und Absicherungen im Aussetzungszeitraum nicht als sittenwidriger Beitrag zur Insolvenzverschleppung anzusehen.

Beschränkung der Gläubigerinsolvenzanträge

Der Entwurf enthält eine empfindliche Einschränkung der Insolvenzantragsmöglichkeiten der Gläubiger. Bei Gläubigerinsolvenzanträgen, die innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes gestellt werden, wird das Insolvenzverfahren nur dann eröffnet, wenn der Eröffnungsgrund bereits am 1. März 2020 vorlag, § 3 CorInsAG-E.

Verlängerung der Regelung ist möglich

Die Regelungen zur Aussetzung der Insolvenzantragspflicht sind befristet bis zum 30. September 2020, die Einschränkung der Gläubigerinsolvenzanträge ist auf drei Monate befristet, um die Eingriffe in die Gläubigerrechte möglichst gering zu halten. Das BMJV wird durch das Gesetz allerdings ermächtigt, die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht durch Rechtsverordnung bis zum 31. März 2021 zu verlängern, wenn dies aufgrund Fortbestehens der Nachfrage nach verfügbaren öffentlichen Mitteln, andauernder Finanzierungsschwierigkeiten oder sonstiger Umstände geboten erscheint.

Regelungen Corona-Gesetz zum Gesellschaftsrecht

Erleichterte Einberufung der Gesellschafterversammlung

- Im Gesellschaftsrecht, Genossenschaftsrecht, Vereinsrecht, Stiftungsrecht und Wohnungseigentumsrecht werden Erleichterungen der Teilnahme an einer Versammlung oder Hauptversammlung geschaffen. Unter anderem wird die präsenzlose virtuelle Hauptversammlung mit verkürzter Einberufungsfrist unter Zuhilfenahme geeigneter elektronischer Kommunikationsmittel eingeführt, §§ 1 ff des *„Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie“*.
- Erleichterte Abschlagszahlungen an die Aktionäre
- Abweichend von § 59 Abs. 1 AktG kann der Vorstand während der Krise auch ohne Ermächtigung durch die Satzung entscheiden, einen Abschlag auf den Bilanzgewinn nach Maßgabe des § 59 Abs. 2 AktG (Jahresüberschuss nach vorläufigem Jahresabschluss) an die Aktionäre zu zahlen.
- Corona-bedingt verlängerte Umwandlungsfristen

Für Umwandlungen wird die Frist des § 17 Abs. 2 Satz 4 UmwG auf zwölf Monate verlängert. Damit soll verhindert werden, dass Umwandlungsmaßnahmen an einem Fristablauf scheitern, weil coronabedingt keine Versammlungsmöglichkeit bestand.

Corona-Gesetz macht längere Unterbrechung von Strafverfahren möglich

- Eine ganze Reihe laufender Strafprozesse drohen zu scheitern, weil strafprozessuale Maßnahmen bzw. Verhandlungen wegen der Covid-19-

Pandemie nicht durchgeführt werden können. Deshalb sollen gemäß Art. 3 des vorgelegten Gesetzentwurfs in § 10 StPOEG ein zusätzlicher Hemmungstatbestand eingeführt werden, wonach unabhängig von der Dauer der Hauptverhandlung

- der Lauf der in § 229 Abs. 1 und 2 StPO genannten Unterbrechungsfristen gehemmt ist, solange die Hauptverhandlung aufgrund von Schutzmaßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von Infektionen mit dem SARS-CoV-2-Virus nicht durchgeführt werden kann.
- Die Dauer der Hemmung ist auf maximal zwei Monate begrenzt.
- Die Unterbrechungsfristen enden frühestens zehn Tage nach Ablauf der Hemmung.
- Beginn und Ende der Hemmung stellt das Gericht durch unanfechtbare Beschluss fest.

Die Vorschrift gilt entsprechend für die Frist zur Urteilsverkündung gemäß § 268 Abs. 3 Satz 2 StPO.

Fazit: Mit den blitzschnell in die Wege geleiteten rechtlichen Maßnahmen im Entwurf eines "Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht" beweist die Bundesregierung ihre Handlungsfähigkeit. Mit den teilweise sehr komplexen Regelungen dürften auf Anwälte und Gerichte schon kurzfristig jede Menge an Auslegungsproblemen warten.

Armin Frenkert, Geschäftsführer von HuG Duisburg steht den Mitgliedern von HuG Duisburg jederzeit zur Verfügung, um Sie als Mitglied über die Auswirkungen dieser Gesetze zu informieren und Ihnen zu helfen, wie Sie mit Ihren Mietern eine vernünftige Regelung finden. Bitte rufen Sie uns an:

Telefon: 02 03 / 99 21 70 oder senden Sie uns ein Fax unter 02 03 / 99 21 710.

Auch erreichen Sie uns unter der E-Mail info@hugduisburg.de

Mieter sollten mögliche Wohngeldansprüche prüfen

Mieter, die im Zuge der Corona-Krise mit Zahlungsschwierigkeiten rechnen, sollten mögliche Wohngeldansprüche prüfen.

Vielen Mietern ist gar nicht bewusst, dass der Staat Menschen mit niedrigen Einkommen hilft, weiterhin ihre Miete zu zahlen. Gleiches gelte für selbstnutzende Eigentümer, die beispielsweise Kredite bedienen müssen oder sonstige immobilienbezogene Aufwendungen haben.

Das Wohngeld – ob als Miet- oder als Lastenzuschuss – unterstützt bedürftige Personen und Haushalte in diesen schwierigen Zeiten gezielt und unmittelbar. Mieter und Eigentümer sollten sich jetzt informieren.

Dieses Vorgehen sei besonders Mietern von Gewerbeeinheiten zu empfehlen. Denn für diese gelte grundsätzlich nichts anderes, selbst wenn der Betrieb des Gewerbes durch die behördliche Maßnahme eingeschränkt werde. Grundsätzlich sei die Immobilie mangelfrei, sodass eine Mietminderung oder ein Aussetzen der Miete nicht in Betracht komme.

Vermieter und Mieter müssten in diesen Zeiten zusammenstehen und kooperieren.

Duisburg

Keine Energiesperren durch die Stadtwerke Duisburg

Während der Corona-Krise setzen die Stadtwerke Duisburg Energiesperren für säumige Kunden aus. Die Regelung gilt erst einmal bis einschließlich 19. April 2020.

Ärger wegen der Gebühren über die Anliegergebühren

Die Anlieger der Gerhardstraße sind sauer wegen der Höhe der Anliegergebühren und fühlen sich von der Stadtverwaltung zu spät und zu wenig informiert.

Mit den Forderungen der Stadt mit Beiträgen bis zu 10.000 Euro hatten die Anlieger nicht gerechnet und daher geraten einige Hauseigentümer jetzt in Schwierigkeiten. Etliche Anwohner haben über HuG Duisburg Widerspruch eingelegt.

„Eine frühzeitige Information von Seiten der Stadt wäre hilfreich gewesen“, erklärt HuG Geschäftsführer Armin Frenkert und zeigt wenig Verständnis für die Erklärung der Stadtverwaltung.

Die Verwaltung der Stadt Duisburg betont, dass es gerade beim Straßenbau zahlreiche Planänderungen, die im Vorfeld nicht miteinbezogen werden können. Hinzu komme die Möglichkeit steigender Baukosten. Deshalb könnten die genauen Kosten nicht zu Baubeginn festgelegt werden.

Doch die Anwohner der Gerhardstraße fühlen sich von der Stadtverwaltung zu wenig informiert und sind auch nicht damit zufrieden, dass sie zu wenig in die Planungen einbezogen worden sind. So waren die Parkbuchten von Niemanden gewollt und auch die neuen Laternen waren nicht notwendig. „Die alten Laternen waren durchaus noch in Ordnung“, betonen die Anwohner.

Frenkert appelliert noch einmal die Stadtverwaltung, die Anwohner vor den Ausbaustraßen entsprechend vorher über die Kosten zu informieren. „Es muss einfach möglich sein, dass die Anwohner einen ca. Betrag mitgeteilt werden“.

Wohnungsbaupolitik

KÜNDIGUNGSSCHUTZ-KLAUSEL

Es drohen Domino-Effekte

Die Bundesregierung möchte verhindern, dass Mieter aufgrund der Corona-Krise ihre Wohnung verlieren. Das ist nachvollziehbar – doch dazu die Kündigungsschutzregeln zu verändern, könnte weitreichende Folgen haben. Besser wäre es, einen Sozialfonds aufzulegen.

Die Bundesregierung hat beschlossen, dass Vermieter ab dem 1. April dieses Jahres nur dann Mietern kündigen dürfen, wenn sie sechs Monate keine Miete zahlen. Die Regelung soll zunächst bis zum 30. September 2020 gelten, kann aber noch einmal um zwölf Monate verlängert werden – im Extremfall könnten damit Mieter 18 Monate keine Miete zahlen. Die Miete wird dabei gestundet, muss also später zurückgezahlt werden. Bislang darf ein Vermieter einem Mieter kündigen, wenn er zwei Monate keine Miete zahlt. Wer nur einen Teil der Miete zahlt, schiebt die drohende Kündigung auf.

Dank Rettungsschirmen nur wenige Notsituationen

Es ist nachvollziehbar, dass Mieter in der aktuellen Lage geschützt werden sollen. Niemand soll in Pandemie-Zeiten seine Wohnung verlieren. Allerdings dürften auch nicht viele Mieter in solch eine Situation kommen: Dafür sorgen staatliche Rettungsschirme, die auch Selbständige in Krisen-Zeiten finanziell aushelfen. Bei Arbeitnehmern greifen darüber hinaus auch das Kurzarbeitergeld, das ALG I und ALG II sowie das Wohngeld.

Problematisch ist die Regelung vor allem, weil Vermieter nicht entscheiden können, ob ein Mieter tatsächlich zahlungsunfähig ist und ob das

eine Folge der Pandemie ist. Damit gibt es Anreize, die Regelung auszunutzen. Schon heute stellt es für Vermieter eine große Herausforderung dar, Mietschulden gerichtlich einzufordern. Häufig bleibt ein Teil der Schulden offen.

Vermieter auf Mieteinnahmen angewiesen

Dem Gesetz mag auch das Bild des reichen Vermieters zugrunde liegen, der eine Stundung der Mieten leicht verkraften kann. Allerdings ist die Einkommenssituation der rund 3,9 Millionen privaten Vermieter recht unterschiedlich. 22 Prozent der Vermieter haben ein Einkommen unterhalb des Medians der Bevölkerung. Zudem sind Freiberufler überrepräsentiert, die in der jetzigen Lage besondere Einkommensausfälle haben. Zwar sollen nach den Vorschlägen des Bundes Vermieter selbst Kredite stunden können, doch Nebenkosten wie Grundsteuer, Energiekosten oder Versicherungen laufen weiter. Mietstundungen könnte deshalb einen Domino-Effekt auslösen, der die wirtschaftlichen Folgen der Krise potenziert.

Besser wäre es daher, einen Sozialfonds für Mieter und in Not geratene Selbstnutzer aufzulegen. Bei einem solchen Fonds könnten Mieter nach einer einfachen Bedürftigkeitsprüfung einen zinslosen Kredit aufnehmen, um Mieten weiter zu bezahlen. Damit könnte Mietern wirksam und zielgenau geholfen werden, ohne weitere Folgeprobleme auszulösen.

Professor Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Kompetenzfeldes Finanzmärkte und Immobilienmärkte

Institut der Deutschen Wirtschaft Köln

Ministerin Scharrenbach: 396,6 Millionen Euro für 273 Kommunen

273 Kommunen in Nordrhein-Westfalen erhalten 2020 rund 396,6 Millionen Euro aus der Städtebauförderung und dem Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“: Damit können 295 Projekte mit zuwendungsfähigen Ausgaben in Höhe von insgesamt rund 532 Millionen Euro umgesetzt werden. Die Landesregierung steht auch in der aktuellen Lage an der Seite der Kommunen.

„In diesen Zeiten ist die Städtebauförderung ein Mutmacher und Impulsgeber für Solidarität und Zusammenhalt. Die Kommunen sind derzeit stark gefordert. Die Gelder für die Städtebauförderung sind deshalb jetzt ein wichtiges Zeichen. In diesen Zeiten ist die Städtebauförderung des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen ein verlässlicher Partner an der Seite unserer Handwerks- und Wirtschaftsbetriebe sowie der Kommunen. Über eine halbe Milliarde Euro Investitionen werden für die Bürgerinnen und Bürger in Nordrhein-Westfalen umgesetzt. Vor allem dem Kreis Heinsberg wird derzeit viel abverlangt. Er wird bei der Städtebauförderung mit 5.917.000 Euro bedacht. In dieser ernsten Lage können wir so für die Zeit danach starke Impulse setzen und damit auch gute Nachrichten überbringen“, sagt Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Horst Seehofer, Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat: „Wir verschlanken unsere Förderstruktur. Damit erleichtern wir den Städten und Kommunen die Umsetzung ihrer Vorhaben. Zudem wird der Klimaschutz zur Fördervoraussetzung. Städtebauförderung ohne Klimaschutz wird es künftig nicht mehr geben.“

Barrierefreier Um- und Ausbau der öffentlichen Infrastruktur

Der barrierefreie Um- und Ausbau der öffentlichen Infrastruktur nimmt weiter Fahrt auf: 32 Kommunen erhalten rund 49,1 Millionen Euro Fördermittel des Bundes und des Landes. Damit werden öffentliche Räume und Treffpunkte für die Bürgerschaft altersgerecht umgebaut. Scharrenbach: „Damit entstehen generationenübergreifende Orte des gesellschaftlichen Zusammenlebens und damit auch des gelebten Zusammenhalts in unserem Land. Aktuell ein ganz wichtiges Signal für unsere Bevölkerung.“

Regionale Betrachtung

- **Regionale Ostwestfalen-Lippe 2022 44,5 Millionen Euro**
(Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh, Kreis Herford, Kreis Höxter, Kreis Lippe, Kreis Minden-Lübbecke und Kreis Paderborn)
- **Regionale Bergisches Rheinland 2025 31,9 Millionen Euro**
(Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und den östlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises)
- **Regionale Südwestfalen 2025 43,7 Millionen Euro**
(Hochsauerlandkreis, Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Soest)
- **Ruhrgebiet (RVR-Verbandsgebiet) 123,0 Millionen Euro**
(11 kreisfreie Städte, Ennepe-Ruhr-Kreis, Kreis Recklinghausen, Kreis Unna, Kreis Wesel sowie zwei Stiftungen)
- **Zukunftsregion Rheinisches Revier 50,7 Millionen Euro**
(Städteregion Aachen, Kreis Düren, Rhein-Erft-Kreis, Kreis Euskirchen, Kreis Heinsberg, Stadt Mönchengladbach und Rhein-Kreis Neuss)

An der Finanzierung der Städtebauförderung und des Investitionspaktes „Soziale Integration im Quartier“ beteiligen sich das Land Nordrhein-Westfalen mit 198,1 Millionen Euro, der Bund mit 191,3 Millionen Euro und die Europäische Union mit 7,2 Millionen Euro.

Die kompletten Städtebauförderprogramme Nordrhein-Westfalen 2020 sowie weitere Informationen zur Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen finden Sie auf der Internetseite

<https://www.mhkbw.nrw/themen/bau/land-und-stadt-foerdern/programme-der-staedtebaufoerderung>

Die Stadt Duisburg erhält insgesamt 5.868.000 Euro und zwar für die nachstehenden Projekte:

- **Duisburg-Hochfeld, Knotenpunkt Grüner Ring – Sedanstraße:
Grüner Ring Nord (1. BA) RheinPark (4-NA) 5.221.000 Euro**
- **Duisburg-Hochheide, Ottostraße 54-56, Umzugsbeihilfen,
Verfügungsfonds, Quartiermanagement 376.000 Euro**
- **Duisburg-Marxloh, Unterstützung privater Baumaßnahmen zur
Verbesserung des Stadtbildes, Verfügungsfonds 138.000 Euro**
- **Duisburg-Laar, Bolzplatz Apostelstraße 133.000 Euro**

Problemimmobilien beeinträchtigen das Quartiersumfeld

Sie sind baulich verwahrlost, stehen leer oder sind stark überbelegt: In Deutschland gibt es zig solcher "Problemimmobilien", viele davon in Nordrhein-Westfalen. Eine Arbeitshilfe des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zeigt, wie Kommunen und Wohnungsunternehmen damit umgehen können.

Der 132 Seiten umfassende ausführliche Leitfaden des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt, wie Kommunen solche "Problemimmobilien" aufwerten oder sogar los werden können. Neben anwendbaren rechtlichen Regelungen stellt der Leitfaden auch Fallbeispiele aus unterschiedlich großen Städten und Gemeinden verschiedener Bundesländer vor.

Dabei geht es um auch um Wohnungen, die "aufgrund skrupelloser Bewirtschaftungsstrategien einzelner Eigentümer" verwahrlost sind, heißt es in dem Arbeitspapier. Viele Kommunen zeigen dem BBSR zufolge Eigentümern bereits Grenzen für den verantwortungslosen Umgang mit Immobilien auf. Die Anwendungsbeispiele sollen aber auch andere Städte und Gemeinden dazu ermutigen, "die rechtlichen Möglichkeiten aktiv zu nutzen", sagt der Leiter des BBSR, Markus Eltges.

Die Publikation ist eine Neufassung des Leitfadens aus dem Jahr 2014. Die aktualisierte Fassung, an der die kommunalen Spitzenverbände und wohnungswirtschaftlichen Verbände, darunter der GdW, mitgearbeitet haben, widmet sich neben den einzelnen Rechtsinstrumenten auch den Möglichkeiten der integrierten Quartiersentwicklung und der Städtebauförderung.

Tausende verwahrloste Immobilien in NRW überprüft

Kommunen in Nordrhein-Westfalen sind 2018 besonders häufig gegen verwahrloste Immobilien vorgegangen. In rund 3.300 Fällen seien Missstände wie Vernachlässigung, etwa Feuchtigkeit, Schimmel oder desolate Sanitäreinrichtungen, und Überbelegungen überprüft worden, sagte Landesbauministerin Ina Scharrenbach (CDU). 2017 habe es ebenfalls rund 3.000 Fälle gegeben. Das sei ein Anstieg von knapp elf Prozent.

Landesweit seien rund 950 Wohnungen oder Häuser auf Unbewohnbarkeit hin überprüft worden. Manche Eigentümer müssten

dazu angehalten werden, ihre Immobilien in Ordnung zu halten, so die Ministerin. Fast drei Viertel der Fälle entfallen auf größere Städte, angeführt von Dortmund (594). 2017 waren es noch 193. Besonders die Vermietung teilweise maroder Wohnungen an Zuwanderer aus Südosteuropa sei in vielen Kommunen ein Thema.

Auf Grundlage der Landesbauordnung und des Wohnungsaufsichtsgesetzes können Kommunen bei Verwahrlosung von Mietwohnungen tätig werden. So können sie zum Beispiel hohe Zwangsgelder verhängen und als letztes Mittel sogar eine Wohnung für unbewohnbar erklären lassen.

Klimaschutzprogramm bringt Deutschland in Reichweite seines Klimaziels für 2030

Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 wird Deutschland seine Treibhausgasemissionen bis 2030 um 51 Prozent gegenüber 1990 mindern. Das ist das Ergebnis einer Abschätzung zur Gesamtminderungswirkung des Programms, die Gutachter im Auftrag des Bundesumweltministeriums berechnet haben. Ohne Klimaschutzprogramm würde Deutschland demnach bis zum Jahr 2030 seine Treibhausgasemissionen nur um 41 Prozent senken können. Allerdings reichen die bisher beschlossenen Maßnahmen noch nicht aus, um das deutsche Ziel von mindestens 55 Prozent Minderung bis 2030 zu erreichen.

Die Bundesregierung hatte beim Beschluss des Klimaschutzprogramms zugesagt, die gesamte Klimaschutzwirkung der Maßnahmen berechnen zu lassen. Das Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesumweltministeriums und des Umweltbundesamtes wurde vom Öko-Institut geleitet und kommt zu dem Schluss, dass insbesondere in

den Sektoren Verkehr (mit einer Treibhausgasminderinglücke von 33 Mio. t CO₂-Äq. im Jahr 2030) und Gebäude (mit einer Treibhausgasminderinglücke von 17 Mio. t CO₂-Äq. im Jahr 2030) zusätzlicher Handlungsbedarf besteht mit Blick auf die kommenden Jahre bis 2030. Im Sektor Verkehr wird demnach bis 2030 weniger als die Hälfte der notwendigen Minderung erreicht.

Bundesumweltministerin Svenja Schulze: *„Das Klimapaket bringt uns einen großen Schritt voran. Ich finde, das macht Mut. Es bringt deutlich mehr, als viele glauben. Aber zur Ehrlichkeit gehört auch, dass noch weitere Maßnahmen nötig sind, um die noch fehlenden Prozentpunkte zu schaffen. Das Gute ist: In den Bereichen, wo sich die Politik bereits erfolgreich gekümmert hat, liegen wir weitgehend auf Kurs, etwa in der Industrie oder beim Kohleausstieg. Im Verkehrsbereich ist dagegen noch viel zu tun, die neuen Zahlen geben uns hier deutliche Warnsignale und zeigen Handlungsbedarf für das Klimakabinett.“*

Grundsätzlich gilt es zu berücksichtigen, dass die Schätzungen mit Unsicherheiten behaftet sind. Niemand kann die zukünftige Emissionsentwicklung und die Wirkung der Klimaschutzmaßnahmen genau vorhersagen. Plausible zugrundeliegende Annahmen spielen hier eine wichtige Rolle. Die hier beschriebenen Szenarien können unter der Berücksichtigung bisheriger Beobachtungen als eine bestmögliche Annäherung an die Realität verstanden werden. Die Studie hat die Beschlüsse des Vermittlungsausschusses mit Blick auf die CO₂-Bepreisung und den Kabinettsbeschluss zum Kohleausstieg in der Modellierung berücksichtigt.

Die Studie des Öko-Instituts verwendet prozessbasierte Energiesystem- bzw. Emissionsberechnungsmodelle. In den Modellen werden die energiebedingten Emissionen aus den einzelnen Sektoren unter

Berücksichtigung der im Klimaschutzprogramm 2030 beschlossenen Maßnahmen ermittelt. Außerdem werden Schätzungen für die Entwicklung der nicht-energiebedingten Emissionen (die zum Beispiel in der Landwirtschaft oder in industriellen Verarbeitungsprozessen entstehen) erstellt. Die Energienachfrage- und Treibhausgasemissionsentwicklung werden dann in ein übergeordnetes Modell integriert, in dem auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Sektoren berücksichtigt werden können. So wirkt sich zum Beispiel die gesteigerte Stromnachfrage durch mehr E-Fahrzeuge und den Einsatz von Wärmepumpen auf die Stromerzeugung aus. Gleichermaßen wirken sich Kohleausstieg und mehr Erneuerbare Energien auf den Stromsektor aus. Diese Wechselwirkungen werden in einem integrierten Modell abgebildet. Daraus lässt sich dann die absehbare Entwicklung der Treibhausgasemissionen insgesamt ableiten.

Um zu analysieren, ob die Maßnahmen aus dem Klimaschutzprogramm 2030 für die Zielerreichung ausreichen, muss zunächst abgeschätzt werden, wie sich die Emissionen ohne das Klimaschutzprogramm 2030 zukünftig entwickelt hätten. Grundlage hierfür sind die in den Treibhausgasinventaren des Umweltbundesamtes beobachtbaren vergangenen Trends der Emissionsentwicklung. Zusammen mit Daten über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, die Bevölkerungsentwicklung und der Berücksichtigung von bereits beschlossenen Maßnahmen lassen sich anhand dieser Daten absehbare zukünftige Trends der Emissionsentwicklung ableiten.

Die zentralen Ergebnisse der Studie finden Sie in dieser Tabelle:

THG- Emissionen in Mio. t CO ₂ -Äq.	Inventardaten		Abschätzung BMU/UBA Vorhaben (Öko-Institut e.V.)		<i>KSG Ziel</i>
			2025	2030	
Sektoren	1990	2018	2025	2030	2030
Energie	466	305	241	186	175
Gebäude	210	117	105	87	70
Verkehr	164	162	150	128	95
Industrie	284	195	161	143	140
Landwirtschaft	90	70	67	64	58
Abfall	38	10	7	5	5
Summe	1251	858	731	614	543
Minderung ggü. 1990 in % (gerundet)		31	42	51	Mind. 55

Bundeskabinett beschließt Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Die Bundesregierung hat den von der Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz vorgelegten Entwurf eines Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes beschlossen.

Die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Christine Lambrecht: „Das Wohnungseigentumsgesetz stammt aus dem Jahr 1951. Mit dem vom Kabinett beschlossenen Gesetzesentwurf soll es an die Bedürfnisse des 21. Jahrhunderts angepasst werden. Insbesondere die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften soll effektiver gestaltet und bauliche Maßnahmen unter anderem zur energetischen Sanierung und zur Barrierereduzierung vereinfacht werden. Sowohl Wohnungseigentümer als auch Mieter erhalten zudem einen Rechtsanspruch auf den Einbau einer Ladeeinrichtung für ein Elektrofahrzeug. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Förderung der E-Mobilität! Außerdem kann künftig jeder Wohnungseigentümer einen Glasfaserschluss mit hoher Kapazität verlangen – ein wichtiger Schritt, damit die Digitalisierung in Deutschland nicht nur ein Lippenbekenntnis bleibt.“

Mit dem heute vom Kabinett beschlossenen Gesetzesentwurf wird das Wohnungseigentumsgesetz aus dem Jahr 1951 in wesentlichen Teilen modernisiert. Der Gesetzesentwurf enthält Vorschläge zu einer effizienteren Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften und zur rechtlichen Erleichterung baulicher Veränderungen. Denn der bauliche Zustand von Wohnungseigentumsanlagen bleibt vielfach hinter dem Zustand vergleichbarer Anlagen zurück, da bauliche Veränderungen zum Beispiel zum energetischen oder barrierereduzierenden Umbau derzeit

nicht oder nur erschwert möglich sind. Bauliche Maßnahmen im individuellen Interesse einzelner Wohnungseigentümer, die zugleich im gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen, werden künftig erleichtert.

So soll der interessierte Wohnungseigentümer im Grundsatz einen Anspruch darauf haben, dass ihm der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierereduzierende Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes und zum Glasfaseranschluss auf eigene Kosten gestattet werden. Auch Mieter sollen einen Anspruch darauf haben, dass der Vermieter den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, den barrierereduzierenden Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes auf ihre Kosten gestattet.

Darüber hinaus enthält der Gesetzentwurf Vorschläge für eine bessere Nutzung der Digitalisierung, für die effektivere Gestaltung von Entscheidungsprozessen und für mehr Transparenz in den Wohnungseigentümergeinschaften. Indem Vorschriften klarer gefasst werden, leistet der Gesetzentwurf schließlich einen Beitrag zur Erhöhung der Rechtssicherheit.

Der Regierungsentwurf ist von der Internetseite

https://www.bmjv.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2020/032320_WEG.html abrufbar.

Recht

Eigentümer können Weisungen beschließen

Der Verwalter vertritt die beklagten Wohnungseigentümer im Prozess über eine Beschlussanfechtung. Die Eigentümer können Weisungen für die Prozessführung beschließen. Die Möglichkeit für einzelne Eigentümer, sich selbst zu vertreten und im Prozess abweichend von der Mehrheit zu handeln, kann nicht ausgeschlossen werden.

Hintergrund: Mehrheitsbeschluss über Prozessvergleich

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte den Verwalter vorzeitig abberufen. Hiergegen erhob der abberufene Verwalter Anfechtungsklage. Im Zuge dieses Prozesses schlug das Amtsgericht den Abschluss eines Vergleichs vor. Nachdem der abberufene Verwalter sich mit dem Vorschlag einverstanden erklärt hatte, berief der neue Verwalter eine Eigentümerversammlung ein. In dieser diskutierten die Wohnungseigentümer über den Vergleichsvorschlag und beschlossen schließlich mit Stimmenmehrheit, den Vorschlag anzunehmen.

Einige Eigentümer erhoben gegen den Beschluss Anfechtungsklage und teilten dem Amtsgericht mit, sich nunmehr selbst zu vertreten und mit einem Vergleich nicht einverstanden zu sein. Gleichwohl stellte das Amtsgericht fest, dass ein Vergleich zustande gekommen sei. Die abweichende Erklärung sei aufgrund des zustimmenden Beschlusses unbeachtlich.

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob die Eigentümer für den Beschluss über die Annahme des Vergleichs Beschlusskompetenz hatten oder ob der Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig ist.

Entscheidung: Eigentümer dürfen Weisungen an Verwalter beschließen

Die Wohnungseigentümer hatten die Beschlusskompetenz, über die Annahme des Vergleichsvorschlags zu entscheiden und dem Verwalter eine entsprechende Weisung zu erteilen.

Verwalter vertritt die beklagten Eigentümer im Anfechtungsprozess

Zunächst ist der Verwalter nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG berechtigt, die beklagten Wohnungseigentümer in einem gegen sie gerichteten Beschlussmängelverfahren umfassend zu vertreten. Das entspricht gerade bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften mit vielen Wohnungseigentümern einem praktischen Bedürfnis. Deren Prozessführung wird jedenfalls zunächst in eine Hand gelegt und dadurch praxisgerecht kanalisiert. Der Verwalter darf einen Rechtsanwalt beauftragen.

Die Vertretungsmacht des Verwalters erstreckt sich auch auf den Abschluss eines Prozessvergleichs. Wenn der Verwalter einen Rechtsanwalt beauftragt hat, kann er diesem eine verbindliche Weisung zum Abschluss eines solchen Vergleichs erteilen.

Eigentümer können Weisungen zur Prozessführung beschließen

Die Vertretungsbefugnis des Verwalters nimmt den Wohnungseigentümern nicht ihre Entscheidungsbefugnis. Deshalb können die Eigentümer dem Verwalter Weisungen für die Prozessführung erteilen, auch für den Abschluss eines Prozessvergleichs. Eine verbindliche Weisung erfordert einen Mehrheitsbeschluss im Rahmen einer Eigentümerversammlung unter Einhaltung der entsprechenden Förmlichkeiten. Der anfechtende Eigentümer hat hierbei ein Teilnahmerecht, insoweit aber kein Stimmrecht. Abweichende Weisungen einzelner Wohnungseigentümer an den Verwalter sind unbeachtlich.

Wenn der Verwalter einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer beauftragt hat, kann nur er dem Rechtsanwalt verbindliche Weisungen für die Prozessführung erteilen, solange er zur Vertretung der Wohnungseigentümer befugt ist. Einzelne Eigentümer können dem vom Verwalter beauftragten Anwalt hingegen keine Weisungen erteilen.

Die Beschlusskompetenz für Weisungen an den Verwalter schließt es nicht aus, dass sich die beklagten Eigentümer außerhalb einer Eigentümerversammlung und ohne Anwesenheit des Anfechtungsklägers mit dem Verwalter und dem sie vertretenden Rechtsanwalt austauschen. Das kann beispielsweise zweckmäßig sein, um prozesstaktische Fragen wie den Abschluss eines Vergleichs zu besprechen. Eine für den Verwalter verbindliche Mehrheitsentscheidung erfordert allerdings einen Beschluss in einer Eigentümerversammlung.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich im Prozess selbst vertreten

Von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nicht umfasst ist hingegen ein Beschluss, der es den beklagten Wohnungseigentümern untersagt, in dem Prozess für sich selbst aufzutreten und von dem Mehrheitsbeschluss abweichende Prozesshandlungen vorzunehmen.

Ein solcher Beschluss würde die prozessualen Rechte der Wohnungseigentümer unangemessen einschränken und wäre nichtig.

Beklagte Wohnungseigentümer müssen sich nicht durch den Verwalter vertreten lassen. Jeder beklagte Eigentümer kann sich im Anfechtungsprozess auch selbst vertreten oder durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen. Dann besteht für eine Vertretung dieses Wohnungseigentümers durch den Verwalter kein Bedürfnis (mehr).

Um die zunächst bestehende Vertretungsmacht des Verwalters zu beenden, reicht es aber nicht aus, wenn ein Wohnungseigentümer

erklärt, nicht (mehr) vom Verwalter vertreten werden zu wollen. Die Vertretungsmacht des Verwalters endet vielmehr erst, wenn die Selbstvertretung des Eigentümers oder die Vertretung durch einen anderen Rechtsanwalt dem Gericht angezeigt worden ist. Bei einem Prozess mit Anwaltszwang, etwa vor dem Landgericht in der Berufungsinstanz oder dem BGH in der Revisionsinstanz, endet die Vollmacht des bisherigen Anwalts für einen Wohnungseigentümer erst, wenn ein anderer Anwalt seine Bestellung bei Gericht angezeigt hat. Ab diesem Zeitpunkt können vom Verwalter abgegebene Prozessklärungen für den sich selbst vertretenden oder durch einen anderen Anwalt vertretenen Wohnungseigentümer keine Rechtswirkungen mehr entfalten.

Hat ein Wohnungseigentümer schon vor einer Beschlussfassung über das prozessuale Vorgehen des Verwalters als Vertreter der Wohnungseigentümer seine Selbstvertretung gegenüber dem Gericht angezeigt, kann der Verwalter diesen Wohnungseigentümer nicht wirksam vertreten.

Weisungen für Prozessvergleich

Auch wenn es wie hier um die Frage geht, ob ein Prozessvergleich geschlossen werden soll, muss der Verwalter für sein weiteres Prozessverhalten einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer beachten.

Solange sich ein in der Abstimmung unterlegener Wohnungseigentümer vor dem Gericht nicht selbst vertritt, können der Verwalter und der von ihm beauftragte Rechtsanwalt im Namen aller beklagten Wohnungseigentümer dem von der Mehrheit gewünschten Prozessvergleich zustimmen.

Wenn jedoch ein Wohnungseigentümer seine eigene Vertretung gegenüber dem Gericht wirksam herbeigeführt hat, kann er von dem Verwalter beziehungsweise dem von ihm beauftragten Rechtsanwalt nicht mehr vertreten werden. Dann kommt es für die Wirksamkeit des Vergleichs auch auf die Zustimmung des sich selbst vertretenden Wohnungseigentümers an.

Im vorliegenden Fall war der Eigentümerbeschluss über die Annahme des Vergleichs von der Beschlusskompetenz über die Erteilung von Weisungen an den Verwalter gedeckt und daher nicht nichtig. Da die Eigentümer, die mit dem Vergleich nicht einverstanden waren, dem Gericht aber mitgeteilt hatten, sich selbst zu vertreten, hält es der BGH für zweifelhaft, ob das Amtsgericht das Zustandekommen des Vergleichs feststellen durfte. Indes ließ der BGH diesen Punkt offen, weil das Landgericht die Revisionszulassung auf die Frage beschränkt hatte, ob für den Weisungsbeschluss Beschlusskompetenz bestand.

BGH, Urteil v. 18.10.2019, V ZR 286/18

Mieter riss die alte Tapete ab und hörte dann mit den Arbeiten auf **Renovierung abgebrochen**

Wenn ein Mieter an einer Immobilie Renovierungsarbeiten vornimmt, dann sollten diese im Regelfall auch abgeschlossen werden. Sonst könnten von Seiten des Eigentümers Schadenersatzforderungen drohen. Mit einem abgebrochenen Austausch der Tapeten mussten sich nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS drei Gerichtsinstanzen befassen.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 263/17

Der Fall: Die Tapeten in einer Doppelhaushälfte waren nach Ansicht eines Mieters in einem bedauernswerten Zustand. Sie waren mehrere Jahrzehnte alt und lösten sich zum Teil schon ab. Deswegen entschied er sich, sie auszutauschen. Er begann mit den Arbeiten und löste die Tapeten von der Wand. Doch dann wurde bekannt, dass das Objekt verkauft werden soll. Der Mieter beendete die Renovierung. Anschließend strengte der Eigentümer einen Zivilprozess an. Er forderte Schadenersatz, um neu tapezieren zu können.

Das Urteil: Während das Amtsgericht zu der Überzeugung kam, wegen des schlechten Zustandes der Tapeten sei kein Schadenersatz nötig, sprach das Landgericht dem Eigentümer eine Entschädigung zu. Der Bundesgerichtshof hatte schließlich das letzte Wort. Grundsätzlich müsse man von einer Pflichtverletzung des Mieters sprechen, weil er die Arbeiten abgebrochen habe. Allerdings könne auch der Zustand der Tapete nicht außer Acht gelassen werden. Es liege im konkreten Fall an dem Vermieter, Beweise für den eventuell noch vorhandenen Wert der Tapete vorzulegen. Erst dann komme ein Schadenersatz in Betracht.

TIPPS



Die NRW-Soforthilfe ist erfolgreich gestartet: In den ersten 44 Stunden haben mehr als 150.000 Kleinunternehmer, Freiberufler und Soloselbstständige einen Antrag gestellt. 700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bezirksregierungen haben bereits 100.000 Anträge bewilligt.

Noch bis 31. Mai können Kleinunternehmer – je nach Mitarbeiterzahl – Zuschüsse von Bund und Land in Höhe von 9.000, 15.000 und 25.000 Euro beantragen, um finanzielle Engpässe infolge der Corona-Krise zu überbrücken. Unterstützung beim Ausfüllen des Antrags geben auch die Wirtschaftskammern mit ihrem Beratungsnetzwerk.

Wirtschafts- und Digitalminister Prof. Dr. Andreas Pinkwart: „Die kleinen Unternehmen, Selbstständigen und Gründer sind das Rückgrat der Wirtschaft in Nordrhein-Westfalen, sie können sich in der Krise auf die Solidarität der Gemeinschaft verlassen. Deshalb haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bezirksregierungen und bei IT.NRW professionell und engagiert am Wochenende bereits 100.000 Anträge bewilligt. Das ist ein toller Erfolg und eine starke Teamleistung der öffentlichen Verwaltung. Als einziges Bundesland hat Nordrhein-Westfalen bislang ein von Anfang bis Ende vollständig digitales und bürgerfreundliches Verfahren, das sich als außerordentlich leistungsfähig erweist.“

Innenminister Herbert Reul, zu dessen Geschäftsbereich die fünf Bezirksregierungen in Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Münster und Köln gehören: „Über das Wochenende haben fast 700 Freiwillige in den Bezirksregierungen Sonderschichten geschoben und bei der Antragsbearbeitung schnelle Entscheidungen getroffen. Das zeigt einmal mehr, wie modern und pragmatisch unsere Landesverwaltung arbeitet. Und: Dass die Bürgerinnen und Bürger sich in der Krise auf den öffentlichen Dienst verlassen können. Ich bin wirklich sehr stolz auf meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.“

Brigitta Radermacher, Regierungspräsidentin der Bezirksregierung Düsseldorf: „Danke allen Freiwilligen aus den unterschiedlichsten Fachbereichen der Bezirksregierung: Ihr habt am Wochenende einen tollen Job gemacht. Ihr habt einen wichtigen Beitrag geleistet, um Kleinunternehmen, Vereinen und damit Menschen in Not so schnell wie möglich zu helfen. Die Arbeit geht nun mit dem gleichen Engagement weiter, damit die Hilfe schnell dort ankommt, wo sie jetzt so dringend gebraucht wird.“

Die zwischenzeitlich abgeschlossenen Verhandlungen zwischen Bund und Ländern haben zu Verbesserungen für Antragsteller geführt:

- Stichtag: 31.12.2019. Ab sofort sind auch Unternehmer, Solo-Selbstständige im Haupterwerb und Freiberufler antragsberechtigt, die zum 31.12.2019 am Markt tätig waren (zuvor: 1.12.2019).
- Arbeitslosengeld II: Die NRW-Soforthilfe können nun auch Empfänger von Arbeitslosengeld II erhalten.
- Gleiches gilt für Studierende und Rentner, die die Voraussetzungen erfüllen und im Haupterwerb eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig ausüben.

Eine Übersicht von Fragen und Antworten zur NRW-Soforthilfe sowie weitere Erläuterungen und Links zu Bürgschaften, Darlehen der KfW-Bank und anderen Finanzierungs-Instrumenten finden Sie auf unserem laufend aktualisierten

Informationsportal: <https://www.wirtschaft.nrw/corona>

HuG Duisburg Öffnungszeiten

Wir sind weiterhin für Sie da!

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen rund um COVID-19 ist unsere Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr geschlossen, Sie können uns telefonisch, per E-Mail und per Post erreichen.

Zentrale: Tel.: 0203 99 217 0 (Mo.-Do. 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr und Fr. 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr)

Email: info@hugduisburg.de

Aktuelle und weitere Informationen zur Geschäftsstelle und zum Geschäftsbetrieb finden Sie im Menü unter

[COVID-19, aktuelle Situation bei HuG Duisburg!](#)

Diese Ausgabe wurde vom gmRedaktionsbüro Gerhard Modrow, Ostallee 23, 26524 Hage, Telefon: 049 31 9 29 80 03, Mobil: 0176 20 82 51 59

E-Mail: gm@gm-hage.de zusammengestellt.

