

Hinweise zum Coronavirus für Wohnungsunternehmen

(die Hinweise werden täglich aktualisiert und geben den derzeitigen rechtlichen bzw. Wissensstand wieder)

Die gelb markierten Inhalte sind seit der letzten Versendung überarbeitet worden bzw. hinzugekommen.

Inhaltsverzeichnis	1
I. Empfehlungen zum Umgang im direkten Kundenkontakt.....	9
1. Hygienemaßnahmen bei Einsatz im Umfeld der Liegenschaften (20.03.2020)	9
2. Bei einem regulären Einsatz bei einem Kunden in der Wohnung (23.03.2020).....	9
3. Bei einem Einsatz in einer Wohnung, die offensichtlich durch das Gesundheitsamt unter Quarantäne gestellt wurde (Stand: 24.03.2020).....	9
4. Technische Fragen.....	10
a) Hausreinigung (Stand: 06.04.2020).....	10
b) Wohnungsübergabe (Stand: 26.03.2020).....	11
c) Vorübergehende Stilllegungen von Trinkwasserinstallationen in Gebäuden bei Betriebsunterbrechungen im Zuge von Maßnahmen gegen das Coronavirus (Stand: 24.03.2020)	11
d) Abfalltrennung (27.03.2020).....	12
e) Betrieb Raumluftechnischer Anlagen unter den Randbedingungen der aktuellen Covid-19-Pandemie (Stand: 02.04.2020)	13
f) Schornsteinfegerarbeiten (Stand: 17.04.2020)	14
5. Weitere technische Infos (Stand: 24.03.2020)	14
a) Keine Übertragung von Coronaviren durch Trinkwasser (Stand: 24.03.2020)	14
b) Humane Coronaviren i. A. nicht besonders stabil auf trockenen Oberflächen (Stand: 24.03.2020)	14
c) Mieterhaushalte im selben Mehrfamilienhaus bei Infektion in einem anderen Haushalt i. A. mit geringem Risiko (Stand: 24.03.2020)	15
d) Info von BMG und BZgA in mehreren Sprachen (Stand: 30.03.2020)	15
e) Zeitraum für die notwendige Marktraumumstellung von L-Gas auf H-Gas wird wegen Corona-Krise ausgeweitet (02.04.2020).....	15
f) Ausnahmezulassung für Händedesinfektionsmittel (16.04.2020)	16
6. Arbeitsschutz auf Baustellen.....	16
a) Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) hat Leitlinien zum einheitlichen Arbeitsschutz erarbeitet (Stand: 24.04.2020).....	16
b) Handlungshilfen der BG Bau (Stand: 18.05.2020).....	17
c) Weitere Hinweise (Stand: 24.04.2020)	18
7. Beschluss der Bundesregierung und der Länder zu "Kontaktsperrern" (Stand: 22.03.2020)	19

8.	Digitale Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bauvorhaben - Gesetzesentwurf (Stand: 29.04.2020)	20
II.	Arbeitsrecht (Hinweise unter Mitwirkung des AGV – Arbeitgeberverband der Deutschen Wohnungswirtschaft e.V. - www.agv-online.de)	20
1.	Pflicht zur Arbeitsleistung	20
a)	Besteht eine Pflicht zur Arbeitsleistung? (Stand: 22.03.2020)	20
b)	Welche Auswirkungen auf die Arbeitspflicht hat die Schließung von Kitas/ Schulen? (Stand: 22.3.2020).....	21
c)	Pflege von nahen Angehörigen und Kindern (Stand: 22.03.2020)	22
2.	Informationspflichten	22
a)	Wie muss der Arbeitgeber seine Mitarbeiter informieren? (Stand: 17.03.2020)	22
b)	Muss der Arbeitnehmer den Arbeitgeber über die Krankheitsursache informieren? (Stand: 22.03.2020)	22
3.	Kann der Arbeitgeber eine ärztliche Untersuchung einfordern? (Stand: 22.03.2020)	22
4.	Darf der Arbeitgeber konkrete Schutzmaßnahmen gegenüber den Beschäftigten anordnen? (Stand: 22.03.2020)	23
5.	Haben Mitarbeiter einen Anspruch auf Home-Office? (Stand: 20.03.2020)	23
6.	Sollten Veranstaltungen weiterhin stattfinden? (Stand: 22.03.2020)	23
7.	Welche Ansprüche haben Arbeitnehmer, die unter Quarantäne gestellt werden? (Stand: 22.03.2020)	23
8.	Gibt es ein Muster für eine Arbeitgeberbescheinigung/einen Passierschein? (Stand: 24.03.2020)	24
9.	Kurzarbeitergeld: Prüfung der Antragsvoraussetzungen (Stand: 27.03.2020).....	24
10.	Unter welchen Voraussetzungen können Unternehmen derzeit die Stundung von Sozialversicherungsbeiträgen beantragen? (Stand: 27.03.2020)	25
III.	Mietrecht	25
1.	Veröffentlichung von Handlungsempfehlungen (Stand: 17.03.2020).....	25
2.	Umgang mit Mitarbeitern in Wohnungsbeständen (Stand: 20.03.2020)	26
3.	Ist ein Mieter verpflichtet, den Vermieter oder Mitbewohner zu informieren, wenn dieser positiv auf Corona getestet wurde? (Stand: 17.03.2020)	26
4.	Wenn ein Vermieter Informationen darüber hat, dass ein Mieter positiv auf Corona getestet wurde: Ist dieser verpflichtet, die Hausgemeinschaft zu informieren, ggf. welche Maßnahmen muss er ergreifen. (Stand: 20.03.2020)	26
5.	Wie ist mit einer Quarantäne-Anordnung in der Mietwohnung seitens des Vermieters umzugehen? (Stand: 20.03.2020)	26
6.	Kann der Mieter die Miete mindern, wenn notwendige Leistungen wegen Personalmangel infolge Corona ausbleiben und die Mietsache daher einen Mangel hat? (Stand: 20.03. 2020)	26
7.	Kann der Mieter die Miete mindern, wenn er Räume oder Außenflächen wie Spielplätze oder ähnliches nicht nutzen kann? (Stand: 17.03.2020)	26
8.	Verweigerung des Zutritts (Stand: 22.03.2020).....	26

9. Verweigerung des Zutritts trotz Rechtspflichten des Vermieters (Stand: 22.03.2020)	27
10. Umzug des Mieters (Stand: 26.03.2020).....	27
11. Wie ist das bei Fristen – etwa für Betriebskosten? (Stand: 23.03.2020)	27
12. Was hat das Bundeskabinett am 23.3.2020 für das Mietrecht beschlossen? (Stand: 24.03.2020).....	27
13. Hat der Vermieter trotz des Beschlusses einen Anspruch auf Mietzahlungen? (Stand: 26.03.2020).....	28
14. Was muss ein Mieter tun, um sich während der COVID-19-Pandemie vor einer Kündigung zu schützen? (Stand: 24.03.2020)	28
15. Müssen Mieter die Miete mit Zinsen zurückzahlen? (Stand: 01.04.2020)	28
16. Was ist mit den Mietzahlungen, die ein Mieter derzeit nicht leisten kann? (Stand: 24.03.2020)	28
17. Können Gästewohnungen weiterhin vermietet werden, wenn die Verordnungen zur sozialen Distanzierung besagen, dass keine touristischen Vermietungen stattfinden dürfen? Müssen belegte Wohnungen geräumt werden? Sollen alle zukünftigen Anmietungen/Reservierungen für die es schon Verträge gibt abgesagt werden? (Stand: 25.03.2020)	29
18. Können Wohnungsabnahmen durchgeführt werden? (Stand: 27.03.2020).....	29
19. Was bedeutet "Glaubhaftmachung" im Zusammenhang mit der Frage, ob die Nichtleistung der Mietzahlung für die Monate April bis 30. Juni 2020 auf die Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist? (Stand: 30.04.2020)	29
20. Gewerberecht (Stand: 04.05.2020).....	30
a) Liegt ein Mangel vor, wenn ein Gewerbebetrieb durch behördlich angeordnete Schließung infolge der Corona-Pandemie aktuell nicht betrieben werden kann bzw. kann die Miete gemindert werden? (Stand: 31.03.2020)	30
b) Anspruch auf Vertragsanpassung (Stand: 04.05.2020)	30
IV. Wohnungseigentum/WEG Recht (Stand: 26.03.2020).....	31
1. Kann eine Wohnungseigentümerversammlung noch durchgeführt werden? (Stand: 26.03.2020).....	31
2. Welche Maßnahmen sollten im Falle der Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung getroffen werden? (Stand: 25.03.2020).....	31
3. Kann eine Wohnungseigentümerversammlung virtuell durchgeführt werden? (Stand: 25.03.2020).....	32
4. Was ist, wenn die Wohnungseigentümerversammlung verschoben werden muss? (Stand: 26.03.2020).....	32
5. Zu den Änderungen im Einzelnen (Stand: 25.03.2020):.....	32
a) Verwalterbestellung.....	32
b) Der Wirtschaftsplan gilt fort	32
c) Die Jahresabrechnung	32
6. Was ist bei dringenden Maßnahmen? (Stand: 25.03.2020)	32

7.	Was ist, wenn kein Verwalter bestellt wurde? (Stand: 25.03.2020)	33
8.	Wohnungseigentumsverwaltung (Stand: 24.03.2020)	33
a)	Handlungsempfehlung zu Wohnungsbesichtigungen (Stand: 24.03.2020)	33
V.	Prüfungsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgenossenschaften	35
1.	Aufstellung des Jahresabschlusses	35
a)	Gibt es für die Aufstellung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020)	35
b)	Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)	35
c)	Hat eine verspätete Aufstellung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020)	35
2.	Prüfung des Jahresabschlusses	36
a)	Gibt es für die Prüfung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020)	36
b)	Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)	36
c)	Hat eine verspätete Prüfung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020)	36
d)	Kann Corona Auswirkungen auf die Auslieferung / Unterzeichnung der Prüfungsberichte haben? (Stand 31.03.2020)	36
e)	Wie ist mit Einschränkungen im Rahmen der Prüfung umzugehen? (Stand: 31.03.2020)	37
3.	Offenlegung des Jahresabschlusses	38
a)	Gibt es für die Offenlegung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020)	38
b)	Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)	38
c)	Hat eine verspätete Offenlegung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 17.04.2020)	38
4.	Darstellung im Lagebericht	39
a)	Wie kann im Lagebericht über die Pandemie und deren mögliche Folgen berichtet werden? (Stand: 19.03.2020)	39
b)	Müssen Kleinstgenossenschaften bzw. kleine Genossenschaften, die keinen Lagebericht erstellen, über die Corona Auswirkungen berichten? (Stand: 09.04.2020)	40
VI.	Genossenschaftsrechtliche Fragen	41
1.	Generalversammlung	41
a)	Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Generalversammlung? (Stand: 19.03.2020)	41
b)	Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 26.03.2020)	41

c)	Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 19.03.2020)	42
d)	Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)	42
e)	Gibt es Erleichterungen bei der Einberufung der Generalversammlung? (Stand: 03.04.2020)	42
f)	Können Beschlüsse der Generalversammlung schriftlich oder elektronisch gefasst werden? (Stand: 21.04.2020)	42
2.	Feststellung des Jahresabschlusses	43
a)	Darf ausnahmsweise der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellen? (Stand: 03.04.2020)	43
b)	Ist die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates durch Beschluss der Mitgliederversammlung rechtswirksam, wenn die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgte? (Stand: 03.04.2020)	44
3.	Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden	44
a)	Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens? (Stand: 03.04.2020)	44
b)	Kann das Auseinandersetzungsguthaben ausnahmsweise ohne Feststellung des Jahresabschlusses zumindest teilweise ausgezahlt werden? (Stand: 11.05.2020)	45
c)	Darf eine Dividendenzahlung ohne Feststellung des Jahresabschlusses zumindest teilweise erfolgen? (Stand: 11.05.2020)	45
d)	Welche Auswirkungen haben ggf. vorgenommene Abschlagszahlungen auf den Beschluss über die Gewinnverwendung durch die Generalversammlung hat? (Stand: 20.05.2020)	46
4.	Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter	47
a)	Gibt eine Frist für die Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 19.03.2020)	47
b)	Hat eine verspätet stattfindende Vertreterversammlung Auswirkungen auf die Wahl und Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 19.03.2020)	47
5.	Mitgliederliste	47
a)	Gibt es eine Pflicht zur Führung einer Mitgliederliste? (Stand: 19.03.2020)	47
b)	Kann die Liste aufgrund des Corona-Virus im Einzelfall verzögert geführt werden? (Stand: 19.03.2020)	47
6.	Vorstand	47
a)	Gibt es Regelungen für die Zusammensetzung des Vorstandes? (Stand: 19.03.2020)	47
b)	Gibt es Sonderregelungen hinsichtlich der Amtszeit? (Stand: 30.03.2020)	48
7.	Aufsichtsrat	48
a)	Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf eine ggf. erforderliche (Neu-)Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern? (Stand: 03.04.2020)	48

b)	Darf die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats weniger als die durch Gesetz oder Satzung bestimmte Mindestzahl betragen? (Stand: 03.04.2020)	49
8.	Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat	49
a)	Können Beschlüsse ohne physische Anwesenheit der Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder gefasst werden? (Stand: 30.03.2020)	49
9.	Umgang mit § 49 GenG (Stand: 06.04.2020).....	49
a)	Muss § 49 GenG bei Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen beachtet werden?	49
b)	Fallgruppe 1 (Stand: 07.04.2020).....	50
c)	Fallgruppe 2 (Stand: 07.04.2020).....	50
d)	Fallgruppe 3 (Stand: 07.04.2020).....	51
e)	Fallgruppe 4 (Stand: 07.04.2020).....	52
f)	Kann man mit dem Abschluss einer Stundungs- oder Ratenzahlungsvereinbarung auch bis zur nächsten Generalversammlung warten, wenn es aktuell keinen ausreichenden Beschluss gibt? (Stand: 20.05.2020)	52
VII.	Prüfungsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgesellschaften	53
1.	Aufstellung des Jahresabschlusses	53
a)	Gibt es für die Aufstellung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020).....	53
b)	Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020).....	53
c)	Hat eine verspätete Aufstellung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)	53
2.	Prüfung des Jahresabschlusses	54
a)	Gibt es für die Prüfung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020).....	54
b)	Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020).....	54
c)	Hat eine verspätete Prüfung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)	54
3.	Offenlegung des Jahresabschlusses	54
a)	Gibt es für die Offenlegung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020).....	54
b)	Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020).....	54
c)	Hat eine verspätete Offenlegung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 17.04.2020)	54
4.	Darstellung im Lagebericht	55
a)	Wie kann im Lagebericht über die Pandemie und deren mögliche Folgen berichtet werden? (Stand: 19.03.2020)	55

b) Müssen Kleinstkapitalgesellschaften bzw. kleine Kapitalgesellschaften, die keinen Lagebericht erstellen, über die Corona Auswirkungen berichten? (Stand: 09.04.2020)	56
VIII. Gesellschaftsrechtliche Fragen	56
1. Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung.....	56
a) Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung? (Stand: 30.03.2020)	56
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 30.03.2020).....	57
c) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 17.03.2020)	57
d) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 17.03.2020)	58
e) Können Beschlüsse der Gesellschafterversammlung bzw. Hauptversammlung schriftlich oder elektronisch gefasst werden? (Stand: 30.03.2020)	58
2. Vorab-Dividenden.....	58
a) Können Vorab-Dividenden auch ohne Ermächtigung in der Satzung erfolgen? (Stand: 30.03.2020)	58
3. Sitzungen des Aufsichtsrates.....	58
a) Können Sitzungen des Aufsichtsrates im Umlaufverfahren stattfinden? (Stand: 31.03.2020).....	58
IX. Baurecht/Bauvertragsrecht/Werkvertragsrecht	60
1. Erlass des BMI für Baustellen des Bundes (Stand: 25.03.2020)	60
2. Wird ein Bauunternehmen/Handwerksunternehmen von seiner Leistungspflicht befreit, wenn die Corona-Krise zu Personalengpässen, Materiallieferschwierigkeiten oder anderen Leistungshindernissen führt?.....	60
3. Kann das Wohnungsunternehmen trotzdem zumindest Schadensersatz geltend machen, wenn das Bauunternehmen/Handwerksunternehmen aufgrund höherer Gewalt nicht leisten muss?	60
4. Stellen die Auswirkungen der Corona-Krise immer einen Fall "höherer Gewalt" dar?.....	61
X. Förderung/Unterstützung in der Corona-Krise (27.03.2020)	62
1. Wirtschaftsstabilisierungsfonds (27.03.2020).....	62
a) Zweck des Wirtschaftsstabilisierungsfonds	62
b) Welche "Unternehmen der Realwirtschaft" sind antragsberechtigt?	62
c) Bewertung der Wirksamkeit für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft	62
2. Soforthilfe für kleine Unternehmen, Selbstständige, Freiberufler (Stand: 30.03.2020)	63
a) Wer ist antragsberechtigt?	63
b) Bewertung der Wirksamkeit für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft	63
3. KfW-Sonderprogramm 2020 (Stand: 30.03.2020).....	63

a) Bewertung der Wirksamkeit für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft	64
4. Verfahrenshinweise Beantragung der Mittel (Stand: 30.03.2020)	64
5. KfW-Schnellkredite für den Mittelstand (Stand: 07.04.2020)	64
a) Bewertung der KfW-Schnellkredite aus wohnungswirtschaftlicher Sicht.....	65
6. Gibt es Erleichterungen beim Wohngeld? (Stand: 07.04.2020).....	65
XI. Datenschutz.....	66
1. Informationen zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie (Stand: 31.03.2020)	66
2. Dazu zusammengefasst die wichtigsten Hinweise zur Verarbeitung von Gesundheitsdaten zum Schutz vor Corona-Infektionen: (Stand: 24.03.2020)	66
3. Information zur Einrichtung von Heimarbeitsplätzen (Stand: 24.03.2020)	67
4. SARS-CoV-2 und Datenschutz - Erfassung der Zutritte betriebsfremder Personen mit Kontaktdaten (Stand: 12.05.2020)	68
XII. Weitere Informationen.....	69
1. Steuerrechtliche Fragestellungen (Stand: 23.04.2020)	69
2. Grundsatzwissen über COVID-19 (Stand: 26.03.2020).....	71
3. Bericht zur Auswirkung der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung IAB in Nürnberg (Stand: 26.03.2020)	71
4. F&A des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (Stand: 27.03.2020)	71
5. Zensus 2021, Gebäude- und Wohnungszählung (01.04.2020)	72
6. Warnung vor betrügerischen Mails (Stand: 07.04.2020)	72
7. Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland (Stand: 08.04.2020)	72
8. Online-Seminare für Wohnungsunternehmen (Stand: 05.05.2020).....	73
9. Empfehlungen der Helmholtz-Gemeinschaft (Stand: 16.04.2020)	73
10. Investitionsinitiative Plus zur Bewältigung der Corona-Krise (Stand: 22.04.2020).....	74
11. Öffnung von Spielplätzen (Stand: 05.05.2020)	74
XIII. Anlagen.....	76
1. Umlaufverfahren bei Genossenschaften (Stand: 19.05.2020).....	76
2. Beispielhafter Beschluss der Generalversammlung gemäß § 49 GenG (Stand: 20.05.2020).....	89

I. Empfehlungen zum Umgang im direkten Kundenkontakt

Hinweis: Die [Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung](#) bietet Merkblätter zur Hygiene in Englisch und Türkisch und Infografiken in Englisch, Französisch, Türkisch, Arabisch, Russisch und Farsi an.

1. Hygienemaßnahmen bei Einsatz im Umfeld der Liegenschaften (20.03.2020)

Es gelten in diesem Fall die grundsätzlichen allgemein bekannten Verhaltensweisen, die auch im [Merkblatt der Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung](#) in Bezug auf Hygiene dokumentiert sind:

- Abstand zu anderen Personen halten
- Husten und Niesen in den Ellbogen
- kein Händeschütteln / kein direkter Kontakt
- nach dem Einsatz Hände für mindestens 30 Sekunden mit Wasser und Seife waschen

2. Bei einem regulären Einsatz bei einem Kunden in der Wohnung (23.03.2020)

- Einweghandtücher, Müllbeutel und Seifenspender zur Verfügung stellen

Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts für "[Hygienemaßnahmen für nicht-medizinische Einsatzkräfte](#)" beachten. Schlüsselfragen:

Schlüsselfragen bei Erstkontakt:

- 1: Hat die Person grippeähnliche Symptome (z.B. Fieber, Husten, infektdingte Atemnot)?
- 2: Hatte die Person innerhalb der letzten 14 Tage Kontakt zu einem Coronavirus-Erkrankten?

Wenn alle Fragen mit nein beantwortet wurden:

- mind. 1,5 m Abstand zu anderen Personen halten
- den Kunden höflich bitten während der Reparaturarbeiten nicht im gleichen Raum zu bleiben
- Husten und Niesen in den Ellbogen
- kein Händeschütteln / kein direkter Kontakt
- auf Unterschrift des Mieters verzichten, Arbeit via Foto dokumentieren
- nach dem Einsatz Hände intensiv für mindestens 30 Sekunden mit Seife waschen, verwendete Einweghandtücher nach der Benutzung beim Kunden aus der Mietwohnung in einem gesonderten Müllbeutel mitnehmen und entsorgen.

Wenn Frage 1 UND 2a und/oder 2b mit "JA" beantwortet wurde:

- Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes für Einsatzkraft und Fremdperson, weiter wie oben.

3. Bei einem Einsatz in einer Wohnung, die offensichtlich durch das Gesundheitsamt unter Quarantäne gestellt wurde (Stand: 24.03.2020)

Hinweis: Die Telekom betritt derzeit keine Wohnungen, die unter Quarantäne stehen.

In diesem Fall ist davon auszugehen, dass der Mieter, der sich in seiner Wohnung in behördlicher Quarantäne befindet, nach Vorgaben des zuständigen Gesundheitsamtes handelt. Diese wären zwingend zu beachten.

Nur Arbeiten ausführen, die einen Notfall darstellen. Dies sind:

- Stromversorgung
- Wasserschaden (aber nicht der tropfende Wasserhahn)
- Schimmel
- Heizung
- Einweghandtücher, Müllbeutel, Seifenspender, Desinfektionsmittel und Mund-Nasen-Schutz zur Verfügung stellen
- den Kunden höflich bitten während der Reparaturarbeiten nicht im gleichen Raum zu bleiben. (Wahrscheinlich sind zudem Vorgaben des Gesundheitsamtes zu beachten.)
- Vor Betreten der Wohnung Mieter bitten gut zu lüften
- Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes für Einsatzkraft und Fremdperson
- im Nachgang zu den Arbeiten Hände intensiv für mindestens 30 Sekunden mit Seife waschen, Einweghandtücher nach der Benutzung beim Kunden aus der Mietwohnung in einem gesonderten Müllbeutel mitnehmen und entsorgen.
- Auftrag per Foto dokumentieren, auf Unterschrift Mieter verzichten
- Die eingesetzte Schutzausrüstung nach der Benutzung vor der Mietwohnung ausziehen und in einem gesonderten Müllbeutel mitnehmen und entsorgen.
- Im Anschluss Hände desinfizieren.
- Einwegmasken FFP2 / FFP 3 aufgrund der aktuellen Verknappung nur bei einem begründeten Verdacht im Umgang mit Mietern nutzen.
- Für die reguläre Tätigkeit auf den Baustellen auf GVS Masken P3 als Staubschutzmasken zurückgreifen.
- Desinfektionsmittel nicht im Übermaß und nur gezielt eingesetzt werden.

Merkblatt zur Hygienevorsorge:

https://www.infektionsschutz.de/fileadmin/infektionsschutz.de/Bilder/Infografiken/vorschau_hygiene-tipps.png

4. Technische Fragen

a) Hausreinigung (Stand: 06.04.2020)

Mieter müssen ihrem Vermieter oder Nachbarn nicht mitteilen, wenn sie erkrankt sind oder in häusliche Quarantäne müssen. Selbst wenn der Vermieter erfährt, dass einer seiner Mieter betroffen ist, darf er diese Information (mit Blick auf den Datenschutz) nicht ohne Weiteres an andere Hausbewohner weitergeben. Es könnte aber durchaus sein, dass die Behörden die Nachbarn als mögliche Kontaktpersonen – wie oben beschrieben – informieren.

Für Haushalte, die unter Quarantäne stehen, sind die Gesundheitsämter zuständig. Diese veranlassen alle Maßnahmen. Derzeit werden von den Gesundheitsämtern in den Quarantänewohnungen keine Desinfektionen empfohlen, z.B. nicht für Geschirr und nicht für Wäsche. Ein Merkblatt für Betroffene hat das RKI herausgegeben.

Am 04.04.2020 hat das Robert-Koch-Institut [Hinweise zu Reinigung und Desinfektion von Oberflächen außerhalb von Gesundheitseinrichtungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie](#) herausgegeben. Auszug:

Eine routinemäßige Flächendesinfektion in häuslichen und öffentlichen Bereichen, auch der häufigen Kontaktflächen, wird auch in der jetzigen COVID-19-Pandemie nicht empfohlen. Hier ist die angemessene Reinigung das Verfahren der Wahl. In Außenbereichen bzw. in öffentlichen Bereichen steht die Reinigung von Oberflächen im Vordergrund. Dies gilt auch für Oberflächen, welchen antimikrobielle Eigenschaften zugeschrieben werden, da auch hier Sekrete und Verschmutzungen mechanisch entfernt werden sollen. Ob eine Desinfektion von bestimmten Flächen außerhalb von Gesundheitseinrichtungen überhaupt notwendig ist, sollte im Einzelfall anhand der tatsächlichen Kontamination der Fläche entschieden werden.

Das Entscheidende bleibt also, dass die Hände sauber sind. Daher heißt das oberste Gebot: gründliches Händewaschen mit Seife.

Wichtig zu wissen ist aber, dass die Viren auf unbelebten Oberflächen recht lange überleben können, offenbar bis zu 9 Tage. Auf häufig benutzten Flächen ist eine Übertragung möglich, es gibt aber keine Daten zu erfolgten Übertragungen. Ein Kontakt von 5 s kann wohl 31,6% der Viruslast auf die Hände übertragen (im Hausflur sind 5s Flächenkontakt auf ein und derselben Fläche ungewöhnlich). Dann müsste die Viruslast von der kontaminierten Kontaktfläche noch ins Gesicht. Das kann aber eben durch Händewaschen vermieden werden. Quelle: Elsevier

Es empfiehlt sich daher, in der Hausreinigung neben der gründlichen und nach Bedarf auch häufigeren Reinigung insbesondere Türgriffe und Treppenläufe mit reinigen zu lassen. Eine Desinfektion erscheint aus hygienischer Sicht derzeit nicht generell notwendig. Sollten Desinfektionsmittel vorhanden sein, könnten jedoch speziell Drückerplatten in Aufzügen damit behandelt werden, da Wasser hier eher kontraproduktiv wirkt.

b) Wohnungsübergabe (Stand: 26.03.2020)

Wohnungsunternehmen berichten, dass sie Wohnungsabnahmen und -übergaben momentan getrennt mit Mieter und Nachmieter durchführen, wobei jeweils auch nur eine Person der Mietparteien anwesend sein darf.

Zu Fragen der Wohnungsübergabe bei Infizierungen liegen derzeit keine belastbaren Informationen vor. Quarantäne und Isolation in einer Wohnung obliegen dem Gesundheitsamt. Fragen sind ggf. mit dem Gesundheitsamt zu klären. Wenn Viren auf unbelebten Oberflächen bis zu 9 Tage überleben können (siehe Elsevier), sollte man davon ausgehen können, dass die Wohnung nach 9 Tagen Leerstand ohne Gefahr betreten werden kann.

Der VNW berichtet, dass [laut NDR](#) in Hamburg Umzugshilfe bei Einhaltung einiger Regeln erlaubt ist und nicht gegen eine Kontaktbeschränkung verstößt.

c) Vorübergehende Stilllegungen von Trinkwasserinstallationen in Gebäuden bei Betriebsunterbrechungen im Zuge von Maßnahmen gegen das Coronavirus (Stand: 24.03.2020)

Durch die Maßnahmen gegen das Coronavirus erfolgen auch Betriebsunterbrechungen bei Trinkwasserinstallationen, z.B. in geschlossenen Kindergärten und Schulen, derzeit nicht genutzten Gästewohnungen oder Wohnungen von Haushalten, die in ihr Heimatland gereist sind und derzeit nicht zurückkommen können.

Sollte abzusehen sein, dass eine Trinkwasseranlage bis auf Weiteres nicht mehr benutzt wird, muss

- entweder der bestimmungsgemäße Betrieb aufrechterhalten werden oder
- die Trinkwasser-Installation vorübergehend stillgelegt werden (Betriebsunterbrechung).

Der bestimmungsgemäße Betrieb einer Trinkwasser-Installation ist dann gegeben, wenn das Trinkwasser in der Anlage mindestens alle sieben Tage, besser alle drei Tage, vollständig ausgetauscht wird.

Bei einer längerfristigen Stilllegung einer Trinkwasser-Installation in einem Gebäude ist diese mit Trinkwasser befüllt zu belassen und am Hausanschluss an der Hauptabsperrarmatur abzusperrern. Ist eine Wohnung und kein ganzes Gebäude betroffen, ist die Absperrarmatur in der Zuleitung zur Wohnung abzusperrern. Nur in wenigen Ausnahmefällen ist es notwendig, die Anlage zu entleeren. Dies ist möglichst zu vermeiden, da durch die Entleerung auch Verschmutzungen und Verkeimungen in die Trinkwasser-Installation eingetragen werden können. Zur Wieder-Inbetriebnahme genügt es üblicherweise, alle Entnahmestellen vollständig zu öffnen und das Wasser bis zur Temperaturkonstanz abfließen zu lassen. Quelle: [DVGW](#)

d) Abfalltrennung (27.03.2020)

Das BMU hat eine Pressemeldung zur Müllentsorgung allgemein und speziell zur Abfalltrennung für Haushalte unter Quarantäne herausgegeben.

Mieter müssen ihrem Vermieter oder Nachbarn nicht mitteilen, wenn sie erkrankt sind oder in häusliche Quarantäne müssen. Die speziellen Informationen zur Müllentsorgung für Haushalte unter Quarantäne müssten daher im Allgemeinen durch die Gesundheitsämter an die betroffenen Haushalte gegeben werden. Doch auch die Hinweise auf die normale Abfalltrennung erscheinen hinsichtlich der höheren Abfallmengen sehr wichtig. Durch das Wohnungsunternehmen können die Informationen auf dem üblichen Wege (Aushang, Mieterprotal) an die Mieter weitergegeben werden. Original siehe [BMU Pressemeldung](#):

Abfalltrennung in Zeiten der Coronavirus-Pandemie wichtiger denn je - Ausnahme nur für Haushalte mit infizierten Personen oder begründeten Verdachtsfällen

Die Bekämpfung des SARS-CoV-2-Virus stellt auch die Abfallentsorgung in Deutschland vor besondere Herausforderungen. Da sich mehr Menschen länger als sonst zuhause aufhalten, fällt dort auch mehr Abfall an. Es kommt auf alle Bürgerinnen und Bürger an, damit die Restabfalltonnen nicht überquellen und Hygieneregeln eingehalten werden. Umso wichtiger sind während der Coronavirus-Pandemie die Abfallvermeidung und die richtige Abfalltrennung. Ausnahmen gelten nur für Haushalte, in denen infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle in häuslicher Quarantäne leben.

Bisher sind keine Fälle bekannt, bei denen sich Personen durch Berührung von kontaminierten Oberflächen mittels Kontaktinfektion angesteckt haben. Dennoch ist dieser Übertragungsweg nicht auszuschließen. Zum Schutz der Hausmeister, Nachbarinnen und Nachbarn in Mehrparteienhäusern sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Abfallentsorgung empfiehlt das Bundesumweltministerium (BMU) daher in Abstimmung mit den für die Abfallentsorgung zuständigen Ministerien der Bundesländer folgende Vorsichtsmaßnahmen.

Für private Haushalte, in denen infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle von COVID-19 in häuslicher Quarantäne leben, gilt:

- Neben Restmüll werden auch Verpackungsabfälle (gelber Sack), Altpapier und Biomüll über die Restmülltonne entsorgt.
- Sämtliche dieser Abfälle werden in stabile, möglichst reißfeste Abfallsäcke gegeben. Einzelgegenstände wie Taschentücher werden nicht lose in Abfalltonnen geworfen.
- Abfallsäcke werden durch Verknoten oder Zubinden verschlossen. Spitze und scharfe Gegenstände werden in bruch- und durchstichsicheren Einwegbehältnissen verpackt. Müllsäcke werden möglichst sicher verstaut, so dass vermieden werden kann, dass zum Beispiel Tiere Müllsäcke aufreißen und mit Abfall in Kontakt kommen oder dadurch Abfall verteilt wird.
- Glasabfälle und Pfandverpackungen sowie Elektro- und Elektronikabfälle, Batterien und Schadstoffe werden nicht über den Hausmüll entsorgt, sondern nach Gesundung und Aufhebung der Quarantäne wie gewohnt getrennt entsorgt.

Für alle privaten Haushalte in Deutschland, in denen keine infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle von COVID-19 leben, gilt weiterhin uneingeschränkt das Gebot der Abfalltrennung. Für sie ändert sich bei der gewohnten Abfallentsorgung nichts.

Diese Vorsichtsmaßnahmen orientieren sich an den Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts (RKI). Die Bundesländer haben sich auf ein vergleichbares Vorgehen verständigt, im Detail sind Abweichungen möglich.

e) Betrieb Raumluftechnischer Anlagen unter den Randbedingungen der aktuellen Covid-19-Pandemie (Stand: 02.04.2020)

Die Verbände Fachverband Gebäude-Klima, RLT-Herstellerverband und Bundesindustrieverband technische Gebäudeausrüstung haben in einem [Papier](#) die derzeitigen Empfehlungen zum Betrieb raumluftechnischer Anlagen unter den Randbedingungen der aktuellen Covid-19-Pandemie zusammengefasst. Auszüge aus dem Papier:

Nach aktuellem Kenntnisstand werden Corona-Viren durch Tröpfcheninfektion übertragen. Grundsätzlich wird eine gute Lüftung der Räume mit möglichst hohem Außenluftanteil empfohlen. Eine Übertragung von Corona-Viren über Lüftungs-/Klimaanlagen kann nach aktuellem Kenntnisstand nahezu ausgeschlossen werden. Über die Außen- und Zuluftleitungen können auch aufgrund der Filtrierung keine Tröpfchen, die das Corona-Virus enthalten könnten, in die Räume eingetragen werden. Abluftleitungen, die möglicherweise mit Tröpfchen belastete Abluft aus den Räumen aufnehmen, transportieren diese nicht in andere Bereiche, da die Systeme im Unterdruck betrieben werden und dadurch auch bei Leckagen der Leitungen keine Abluft entweichen kann.

Empfehlungen für den Betrieb der Anlagen:

- RLT-Anlagen mit Außenluft nicht abschalten, die Außenluftvolumenströme nicht reduzieren.
- Umluftanteile, soweit in den Anlagen vorhanden, zugunsten der Außenluftanteile reduzieren.
- Betriebszeiten der Anlagen ggf. vor und nach der regulären Nutzungszeit verlängern.
- Überströmung von verschiedenen Nutzungseinheiten minimieren (möglichst balancierte Luftvolumenströme in den Nutzungseinheiten). Dabei ist anzumerken, dass eine Überströmung in normalen Gebäuden wegen Türen, Fenstern und Leckagen praktisch

niemals ausgeschlossen wird (Querlüftung funktioniert praktisch ausschließlich durch Überströmung).

Filterwartung:

Viren sind immer an Aerosole oder Staubpartikel gebunden und schweben daher in der Regel nicht als Virus frei im Raum. Sie werden daher wie alle anderen Partikel im Filtermaterial eingelagert. Für die Wartung und den Austausch beladener Filter ist immer persönliche Schutzausrüstung zu tragen.

Anmerkung:

Das Verbändepapier untersetzt die Schutzausrüstung mit "Schutzkittel, Mund-/Nasenschutz FFP3 und Schutzbrille". Dieser Umfang an persönlicher Schutzausrüstung ist nach unserer Kenntnis nirgendwo niedergelegt. Die VDI 6022 "Hygieneanforderungen an raumluftechnische Anlagen und Geräte" bestimmt: "Beim Filterwechsel müssen die beteiligten Personen geeignete Schutzausrüstung tragen." Servicefirmen bringen ihre Schutzausrüstung mit. In Bezug auf eigenes Personal ist anhand einer Gefährdungsbeurteilung zu entscheiden, ob die bisherige Schutzausrüstung ausreichend bleibt.

f) Schornsteinfegerarbeiten (Stand: 17.04.2020)

Der Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks hat in einer [Pressemitteilung](#) informiert, dass die erforderlichen Schornsteinfegertätigkeiten der öffentlichen Gefahrenabwehr dienen und deshalb nicht ausgesetzt oder beliebig verschoben werden dürfen. Sie werden unter Beachtung der Hygienevorschriften ausgeführt. Bestimmte Aufgaben können im Rahmen der Fristen, z.B. der vorgegebenen Zeiträume im Feuerstättenbescheid, verschoben werden, wenn es aus Sicht der Gefahrenabwehr vertretbar sei.

Dabei wird es auch eine Rolle spielen, ob sich die zu überprüfende bzw. zu kehrende Anlage in einer Wohnung befindet, oder die Arbeiten außerhalb von Wohnungen ohne physischen Kontakt möglich sind.

5. Weitere technische Infos (Stand: 24.03.2020)

a) Keine Übertragung von Coronaviren durch Trinkwasser (Stand: 24.03.2020)

Trinkwässer, die unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gewonnen, aufbereitet und verteilt werden, sind sehr gut gegen alle Viren, einschließlich Coronaviren, geschützt. Eine Übertragung des Coronavirus über die öffentliche Trinkwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand höchst unwahrscheinlich. Quelle: [Umweltbundesamt](#)

b) Humane Coronaviren i. A. nicht besonders stabil auf trockenen Oberflächen (Stand: 24.03.2020)

Die Stabilität von Coronaviren in der Umwelt hängt von vielen Faktoren wie Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Beschaffenheit der Oberfläche sowie vom speziellen Virusstamm und der Virusmenge ab. Im Allgemeinen sind humane Coronaviren nicht besonders stabil auf trockenen Oberflächen. In der Regel erfolgt die Inaktivierung in getrocknetem Zustand innerhalb von Stunden bis einigen Tagen. Für das neuartige Coronavirus SARS-CoV-2 zeigen erste Laboruntersuchungen laut einem Preprint-Artikel (eine Veröffentlichung, die noch nicht durch ein in der Wissenschaft übliches Peer-Review-Verfahren geprüft wurde), dass es nach starker

Kontamination bis zu 3 Stunden als Aerosol, bis zu 4 Stunden auf Kupferoberflächen, bis zu 24 Stunden auf Karton und bis zu 2-3 Tagen auf Edelstahl und Plastik infektiös bleiben kann.

Quelle: [Bundesamt für Risikobewertung](#)

c) Mieterhaushalte im selben Mehrfamilienhaus bei Infektion in einem anderen Haushalt i. A. mit geringem Risiko (Stand: 24.03.2020)

Das RKI teilt Kontaktpersonen in verschiedene Kategorien ein, die wiederum für sich spezifische Maßnahmen nach sich ziehen. Bewohner eines Hauses in dem ein Corona-Fall aufgetreten ist, die aber nicht mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt leben sind, wenn überhaupt den Kontaktpersonen der Kategorie II (geringeres Infektionsrisiko) zuzuordnen.

Beispielhafte Konstellationen für geringes Infektionsrisiko:

- Personen, die sich im selben Raum wie ein bestätigter COVID-19-Fall aufhielten, z.B. Klassenzimmer, Arbeitsplatz, jedoch keinen kumulativ mindestens 15-minütigen Gesicht- ("face-to-face") Kontakt mit dem COVID-19-Fall hatten.
- Familienmitglieder, die keinen mindestens 15-minütigen Gesichtskontakt (oder Sprachkontakt) hatten.
- Medizinisches Personal, welches sich ohne Verwendung adäquater Schutzbekleidung im selben Raum wie der bestätigte COVID-19-Fall aufhielt, aber eine Distanz von 2 Metern nie unterschritten hat.

Empfohlenes Vorgehen für das Management von Kontaktpersonen der Kategorie II:

- Nur, falls gemäß Risikoeinschätzung des Gesundheitsamtes als sinnvoll angesehen, sind optional möglich: Information zu COVID-19, insbesondere zu Kontaktreduktion und Vorgehen bei eintretender Symptomatik.

Das bedeutet, dass seitens des Gesundheitsamtes keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind, also auch keine Reinigung oder Desinfektion von Treppenfuren. Generell gilt die Empfehlung, sich nach einem Aufenthalt außerhalb der Wohnung als erstes gründlich die Hände zu waschen. Quelle: [Robert-Koch-Institut](#)

d) Info von BMG und BZgA in mehreren Sprachen (Stand: 30.03.2020)

Ein einfaches Plakat "Schützen, Erkennen, Handeln" bietet die Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung zusammen mit dem BMG in [Deutsch](#), [Englisch](#) und [Türkisch](#) an.

e) Zeitraum für die notwendige Marktraumumstellung von L-Gas auf H-Gas wird wegen Corona-Krise ausgeweitet (02.04.2020)

Entsprechend einer [Pressemitteilung des BMWi](#) dürfen Gasnetzbetreiber entscheiden, aufgrund der Corona-Pandemie vorerst keine neuen Anpassungen mehr einzuleiten.

In jedem Fall muss sichergestellt werden, dass einmal begonnene Umstellungen geordnet zu Ende gebracht werden, um eine sichere Versorgung der Endkunden mit Gas zu jeder Zeit zu gewährleisten.

Wenn ein Netzbereich bereits von L- auf H-Gas umgestellt wurde, müssen die Gasverbrauchsgeräte zeitnah an die neue Gasqualität angepasst werden, damit die Betriebssicherheit dieser Geräte gewährleistet bleibt. Selbstverständlich sind die Monteure gehalten, die empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit zu beachten.

Hintergrund: In Deutschland läuft seit 2014 die so genannte Marktraumumstellung, eine Umstellung von privaten und Industriekunden von niederkalorischem Gas (L-Gas) auf hochkalorisches Gas (H-Gas). Sie ist erforderlich, weil die Förderung von L-Gas in den Niederlanden stark rückläufig ist und deutsche Kunden das L-Gas zukünftig nicht mehr zur Verfügung gestellt bekommen können. Für die Umstellung auf H-Gas aus anderen Bezugsquellen müssen in Haushalten, Gewerbe- und Industriebetrieben Gasgeräte an die veränderte Gasqualität angepasst werden. In den vergangenen Jahren wurden bereits rund 500.000 Gasgeräte angepasst, für dieses Jahr sind etwa 400.000 Anpassungen vorgesehen.

f) Ausnahmezulassung für Händedesinfektionsmittel (16.04.2020)

Die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin hat eine Allgemeinverfügung für die Herstellung und die Bereitstellung auf dem Markt von Desinfektionsmitteln zur Händedesinfektion durch Apotheken, die pharmazeutische und chemische Industrie sowie juristische Personen des öffentlichen Rechts in Deutschland erlassen. Die Verfügung regelt die Abgabe an und Verwendung durch berufsmäßige Verwender und Verbraucher.

[Ausnahmezulassung Händedesinfektionsmittel und FAQs](#)
[Infos zur Flächendesinfektion](#) (Allgemeinverfügung und FAQs)

6. Arbeitsschutz auf Baustellen

a) Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) hat [Leitlinien zum einheitlichen Arbeitsschutz](#) erarbeitet (Stand: 24.04.2020)

Die 10 wichtigsten Grundsätze sind:

1. Arbeitsschutz gilt weiter – und muss bei einem schrittweisen Hochfahren der Wirtschaft zugleich um betriebliche Maßnahmen zum Infektionsschutz vor dem Coronavirus ergänzt werden.
2. Sozialpartnerschaft nutzen, Arbeitsschutzexperten einbinden, Angebot arbeitsmedizinischer Vorsorge ausweiten.
3. Der Sicherheitsabstand von mindestens 1,5 Metern wird universell auch bei der Arbeit eingehalten - in Gebäuden, im Freien und in Fahrzeugen. (Wo dies nicht möglich ist, werden wirksame Alternativen ergriffen.)
4. Abläufe werden so organisiert, dass die Beschäftigten möglichst wenig direkten Kontakt zueinander haben.
5. Niemals krank zur Arbeit.
6. Zusätzlichen Schutz bei unvermeidlichem direkten Kontakt sicherstellen (Kunden, Dienstleister).
7. Zusätzliche Hygienemaßnahmen treffen.
8. Arbeitsmedizinische Vorsorge nutzen; Risikogruppen besonders schützen.
9. Betriebliche Beiträge zur Pandemievorsorge sicherstellen.
10. Aktive Kommunikation rund um den Grundsatz "Gesundheit geht vor".

Die ausführliche Fassung ist erhältlich auf [deutsch](#), [englisch](#), [türkisch](#), [polnisch](#), [russisch](#) und [rumänisch](#).

In der ausführlichen Fassung sind unter II. 4. spezielle Regelungen für Baustellen veröffentlicht:

„Infektionsschutzmaßnahmen für Baustellen, Landwirtschaft, Außen- und Lieferdienste, Transporte und Fahrten innerhalb des Betriebs

Auch bei arbeitsbezogenen (Kunden-)Kontakten außerhalb der Betriebsstätte sind soweit möglich Abstände von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Arbeitsabläufe bei diesen Tätigkeiten sind dahingehend zu prüfen, ob vereinzelt Arbeiten möglich ist, falls dadurch nicht zusätzliche Gefährdungen entstehen. Andernfalls sind möglichst kleine, feste Teams (z.B. 2 bis 3 Personen) vorzusehen, um wechselnde Kontakte innerhalb der Betriebsangehörigen bei Fahrten und Arbeitseinsätzen außerhalb der Betriebsstätte zu reduzieren. Zusätzlich sind für diese Tätigkeiten Einrichtungen zur häufigen Handhygiene in der Nähe der Arbeitsplätze zu schaffen. Weiterhin ist eine zusätzliche Ausstattung der Firmenfahrzeuge mit Utensilien zur Handhygiene und Desinfektion und mit Papiertüchern und Müllbeuteln vorzusehen. Bei betrieblich erforderlichen Fahrten ist die gleichzeitige Nutzung von Fahrzeugen durch mehrere Beschäftigte möglichst zu vermeiden. Darüber hinaus ist der Personenkreis, der ein Fahrzeug gemeinsam - gleichzeitig oder nacheinander - benutzt, möglichst zu beschränken, z. B. indem einem festgelegten Team ein Fahrzeug zu gewiesen wird. Innenräume der Firmenfahrzeuge sind regelmäßig zu reinigen, insbesondere bei Nutzung durch mehrere Personen. Fahrten zur Materialbeschaffung bzw. Auslieferung sind nach Möglichkeit zu reduzieren, Tourenplanungen sind entsprechend zu optimieren. Bei Transport- und Lieferdiensten sind bei der Tourenplanung Möglichkeiten zur Nutzung sanitärer Einrichtungen zu berücksichtigen, da wegen der aktuellen Schließung vieler öffentlich zugänglicher Toiletten und Waschräume Handhygiene nur eingeschränkt möglich ist.“

b) Handlungshilfen der BG Bau (Stand: 18.05.2020)

Als Veranlasser trägt der Bauherr die Verantwortung für Bauvorhaben. Deshalb ist er zur Einleitung und Umsetzung der in der BaustellV verankerten baustellenspezifischen Arbeitsschutzmaßnahmen sowohl bei der Planung der Ausführung eines Bauvorhabens als auch bei der Bauausführung verpflichtet. Der Bauherr kann einen Dritten mit der Wahrnehmung seiner Pflichten aus der BaustellV beauftragen.

Die BG Bau hat mit Datum 12.05.2020 einen [Arbeitsschutzstandard für das Baugewerbe](#) als Handlungshilfe für das Baugewerbe veröffentlicht. In dieser nimmt sie die Vorgaben des Arbeitsschutzstandards des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) auf, der Vorgaben für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit unter Bedingungen der Pandemie macht und der für alle Betriebe verbindlich ist. Arbeitgeber, die diesen Mindeststandard berücksichtigen, können davon ausgehen, dass sie die rechtlichen Vorgaben einhalten.

Die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft BG Bau hat erweiterte Hygienemaßnahmen für Baustellen während der Corona-Pandemie [veröffentlicht](#) und gibt spezielle Hinweise im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung:

[Kurz-Handlungshilfe zur Erstellung und Dokumentation der Gefährdungsbeurteilung für Baustellen \(Coronavirus\)](#)

Die Kurz-Handlungshilfe zur Erstellung und Dokumentation der Gefährdungsbeurteilung umfasst häufig auftretende Gefährdungen für Beschäftigte im Außendienst in Bezug auf biologische Gefährdungen durch das Coronavirus. Zu deren Abwehr werden grundlegende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Beschäftigten werden über die Infektionswege, über die Hygienemaßnahmen und über die Maßnahmen bei Erkrankung oder Infektionsverdacht informiert.
- Bei Wegen zur Arbeitsstelle und zurück wird der Kontakt zu anderen Menschen minimiert.
- Auf der Baustelle (oder in Baustellennähe) stehen den Beschäftigten eine Möglichkeit zum Händewaschen unter fließendem Wasser sowie Flüssigseife und Einmalhandtücher zur Verfügung. Am Waschplatz hängt die Anleitung "Richtiges Händewaschen".
- Die Arbeiten sind so zu organisieren, dass eine direkte enge Zusammenarbeit mit anderen möglichst vermieden wird:
 - Bei Außenarbeiten Mindestabstand von 1,5 m
 - In Innenräumen möglichst nur ein Beschäftigter pro Raum
 - Ist dies nicht möglich: sehr kleine feste Teams zusammenstellen und Mindestabstand von möglichst 1,5 m
 - Die Beschäftigten dazu anzuhalten, sich (mindestens) vor jeder Pause und am Ende der Arbeit die Hände zu waschen. (Dazu sind Flüssigseife und Einmalhandtücher zu verwenden: Keine Stückseife, keine Stoffhandtücher)
 - Die Pausen so organisieren, dass ein Mindestabstand zwischen den Beschäftigten von 1,5 m eingehalten werden kann. Ggf. Pausenmöglichkeiten im Freien schaffen. Oder versetzte Pausenzeiten einführen.
 - Ggf. weitere notwendige Maßnahmen.

Weitere Handlungshilfen der BG Bau:

[Kurz-Handlungshilfe zur Erstellung und Dokumentation der Gefährdungsbeurteilung für Handwerker/Beschäftigte im Kundendienst \(Coronavirus\)](#),

dazu zählen alle Beschäftigten, die Kundenkontakte vor Ort haben, z. B. im Rahmen von Arbeiten und Reparaturaufträgen in Haushalten, bei Beratungs- und Verkaufstätigkeiten, Erstellung von Aufmaßen usw.

[Kurz-Handlungshilfe zur Erstellung und Dokumentation der Gefährdungsbeurteilung für Beschäftigte bei Reinigungsarbeiten \(Coronavirus\)](#)

[Handlungshilfe für das Baugewerbe Coronavirus \(SARS CoV 2\)](#)

c) Weitere Hinweise (Stand: 24.04.2020)

In den Bundesländern wurden eigene Hinweise veröffentlicht, z.B. "Arbeitsschutzmaßnahmen auf Baustellen" ([Baden-Württemberg](#)), "Schutz vor Ansteckung mit dem Corona-Virus auf Baustellen" ([Hamburg](#), [Hessen](#), [Nordrhein-Westfalen](#), [Rheinland-Westfalen](#), [Sachsen](#), [Schleswig-Holstein](#)).

Die Länder-Hinweise waren im Bereich der Waschgelegenheiten bislang strikter, als die Hinweise der BG Bau. Nach Intervention des VdW Rheinland-Westfalen hat nun zuerst NRW in einer Fassung vom 06.04.2020 seine Hinweise ergänzt:

"Für Baustellen, für die bisher keine Sanitärräume erforderlich waren, zum Beispiel die mit mobilen, anschlussfreien Toilettenkabinen, ist es erforderlich, dass diese mindestens mit Handwaschgelegenheiten mit fließendem Wasser (kann auch über einen Wasserbehälter erfolgen), Seife und Einweghandtüchern sowie idealerweise mit Desinfektionsmittel ausgestattet sind oder in unmittelbarer Nähe eine solche Handwaschgelegenheit eingerichtet wird."

Die BauA (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin) hat verschiedene Maßnahmen zur Unterbrechung der Covid-19 Infektionskette für Arbeitgeber und Beschäftigte für Tätigkeiten auf Baustellen in einem [Dokument](#) zusammengefasst.

Die deutsche gesetzliche Unfallversicherung DGUV hat vergleichbare Empfehlungen für [Schutzmaßnahmen für Handwerkerinnen und Handwerker im Kundendienst herausgegeben](#).

7. Beschluss der Bundesregierung und der Länder zu "Kontaktsperrern" (Stand: 22.03.2020)

- Die Bürgerinnen und Bürger werden angehalten, die Kontakte zu anderen Menschen außerhalb der Angehörigen des eigenen Hausstands auf ein absolut nötiges Minimum zu reduzieren.
- In der Öffentlichkeit ist, wo immer möglich, zu anderen als den unter I. genannten Personen ein Mindestabstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- Das Verlassen der eigenen Wohnräume und Aufenthalt im öffentlichen Raum ist nur alleine, mit einer weiteren nicht im Haushalt lebenden Person oder im Kreis der Angehörigen des eigenen Hausstands gestattet.
- Der Weg zur Arbeit, zur Notbetreuung, Einkäufe, Arztbesuche, Teilnahme an Sitzungen, erforderlichen Terminen und Prüfungen, Hilfe für andere oder individueller Sport und Bewegung an der frischen Luft sowie andere notwendige Tätigkeiten bleiben selbstverständlich weiter möglich.
- Verstöße gegen die Kontakt-Beschränkung sollen von den Ordnungsbehörden und der Polizei überwacht und als Ordnungswidrigkeit bestraft werden. Gruppen feiernder Jugendlicher auf öffentlichen Plätzen sind angesichts der ernststen Lage in unserem Land inakzeptabel.
- Gastronomiebetriebe werden geschlossen. Davon ausgenommen ist die Lieferung und Abholung mitnahmefähiger Speisen für den Verzehr zu Hause.
- Diese Maßnahmen sollen zunächst eine Geltungsdauer von zwei Wochen haben. Bund und Länder werden bei der Umsetzung dieser Einschränkungen sowie der Beurteilung ihrer Wirksamkeit eng zusammenarbeiten und sich abstimmen.
- Bund und Länder sind sich darüber im Klaren, dass es sich um sehr einschneidende Maßnahmen handelt. Aber sie sind notwendig und sie sind mit Blick auf das zu schützende Rechtsgut der Gesundheit der Bevölkerung verhältnismäßig.

8. Digitale Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bauvorhaben - Gesetzesentwurf (Stand: 29.04.2020)

Am 28.04.2020 hat das Bundeskabinett den Entwurf für ein Planungssicherstellungsgesetz beschlossen. BMI und BMU wollen mit dieser Initiative sicherstellen, dass eine Vielzahl wichtiger Vorhaben wegen der Corona-Pandemie nicht ins Stocken geraten oder gar scheitern. Anderenfalls würde sich die Umsetzung wichtiger privater und öffentlicher Investitionen verzögern, unter anderem im Bereich des Wohnungsbaus, des Klimaschutzes sowie der Energie- und Verkehrswende.

Viele Planungs- und Genehmigungsverfahren sehen die körperliche Anwesenheit von Personen, zum Beispiel bei der Einsichtnahme in Unterlagen oder bei Erörterungsterminen vor und können aus Gründen des Infektionsschutzes deshalb nicht wie gewohnt durchgeführt werden. Mit dem Gesetz werden daher vorübergehende Ersatzmöglichkeiten für solche Verfahrensschritte eingeführt. Dafür sollen vor allem die Möglichkeiten des Internet genutzt werden, beispielsweise durch das Anbieten von Online-Konsultationen.

Die ortsübliche oder öffentliche Bekanntmachung von Vorhaben oder die Auslegung von Plänen soll weitgehend über das Internet erfolgen können. Daneben bleibt jedoch eine Veröffentlichung der wesentlichen Unterlagen und Entscheidungen sowie die Wahrnehmung von Verfahrensrechten im klassischen, analogen Sinn erhalten, um niemanden von Beteiligungsmöglichkeiten auszuschließen. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist rechtsstaatlicher und demokratischer Standard bei Verfahren. Sie ist auch ein Beitrag zum Umweltschutz, denn so entsteht mehr Transparenz bei den Umweltauswirkungen von Projekten.

Unternehmen und Behörden sind in der aktuellen Situation rasch auf klare und rechtssichere Vorgaben für die Planungs- und Genehmigungsverfahren angewiesen. Das vom Bundeskabinett auf den Weg gebrachte Planungssicherstellungsgesetz macht – befristet bis zum 31. März 2021 – einheitliche Anwendungsvorgaben für die betroffenen Gesetze und Verfahren.

Das Gesetz ist noch nicht in Kraft. Wir informieren dann an dieser Stelle.

II. Arbeitsrecht (Hinweise unter Mitwirkung des AGV – Arbeitgeberverband der Deutschen Wohnungswirtschaft e.V. - www.agv-online.de)

1. Pflicht zur Arbeitsleistung

a) Besteht eine Pflicht zur Arbeitsleistung? (Stand: 22.03.2020)

Gemäß Beschluss von Bund und Ländern vom 22. März gilt:

- Weg zur Arbeit, zur Notbetreuung, Einkäufe, Arztbesuche, Teilnahme an Sitzungen, erforderlichen Terminen und Prüfungen, Hilfe für andere oder individueller Sport und Bewegung an der frischen Luft sowie andere notwendige Tätigkeiten bleiben selbstverständlich weiter möglich.
- Bitte achten Sie auf weitere Regelungen in den Ländern und Kommunen, über die Sie auch über Ihre Regionalverbände informiert werden.

Ansonsten gilt:

Die Pflicht zur Arbeitsleistung wird grundsätzlich nicht berührt. Der nicht erkrankte Arbeitnehmer ist weiterhin verpflichtet, die ihm übertragenen Aufgaben zu erfüllen, sowie den Anordnungen der Vorgesetzten Folge zu leisten.

Der Arbeitgeber kann – vorbehaltlich anderweitiger behördlicher Anweisungen – einzelne Arbeitnehmer jedoch – ohne oder gegen ihren Willen - aufgrund der arbeitsrechtlichen Fürsorgepflicht (§ 241 Abs. 2 BGB) in Ausnahmefällen von ihrer Pflicht zur Erbringung der Arbeitsleistung entbinden. Voraussetzung für eine einseitige Freistellung ist, dass das Suspendierungsinteresse des Arbeitgebers das Interesse des Arbeitnehmers an einer vertragsgemäßen Beschäftigung überwiegt. Dies gilt insbesondere, wenn von dem Arbeitnehmer eine Gesundheitsgefahr für andere Arbeitnehmer, Kunden oder Geschäftspartner ausgeht. Hierfür genügt das Vorliegen eines begründeten Verdachts der Infektion mit einer ansteckenden Krankheit wie dem Coronavirus. Für die Beurteilung, ob ein begründeter Verdacht vorliegt, kann auf die Risikobewertung des Robert-Koch-Instituts verwiesen werden. Ein begründeter Verdacht liegt nach Angaben des Robert-Koch-Instituts vor, wenn mindestens einer der beiden folgenden Konstellationen vorliegt:

- Personen mit akuten respiratorischen Symptomen jeder Schwere oder unspezifischen Allgemeinsymptomen und Kontakt mit einem bestätigten Fall von COVID-19,
- Personen mit akuten respiratorischen Symptomen und Aufenthalt in einem Risikogebiet.

Eine konkrete Infektionsgefahr kann darüber hinaus gegeben sein, wenn sich der Arbeitnehmer in einer gefährdeten Region aufgehalten hat, für die eine Reisewarnung des Auswärtigen Amtes ausgesprochen wurde und der Arbeitnehmer sich an Orten mit erhöhtem Reise- oder Publikumsverkehr, insbesondere Bahnhöfe und Flughäfen, aufgehalten hat. Nach dem Robert-Koch-Institut ist auch bei Kontaktpersonen mit engem Kontakt zu einem Infizierten ein "höheres" Infektionsrisiko gegeben.

Entsprechend § 616 BGB dürfte für den kurzen Zeitraum der Freistellung ein Vergütungsanspruch entstehen (max. 5 bis 10 Arbeitstage).

Bitte beachten Sie Ihre Fürsorgepflicht bei Arbeitnehmern mit einem erhöhten Risiko, z.B. infolge ihres Alters oder aufgrund bestehender Vorerkrankungen. Ist keine Freistellung oder Homeoffice möglich, sollte an die Einrichtung eines Einzelbüros, die Umgestaltung der Arbeitsaufgaben oder an sonstige Maßnahmen zum Schutz des Arbeitnehmers gedacht werden.

Im Falle der unbezahlten Freistellung ist zu beachten, dass der Versicherungsschutz in der gesetzlichen Krankenversicherung nach Ablauf eines Monats endet (§ 19 Abs. 2 SGB V). Hierauf ist der Arbeitnehmer hinzuweisen. Insoweit empfiehlt sich, Kontakt mit der zuständigen Krankenversicherung aufzunehmen.

b) Welche Auswirkungen auf die Arbeitspflicht hat die Schließung von Kitas/Schulen? (Stand: 22.3.2020)

Für den Fall der Kita-/ Schulschließungen wegen des Coronavirus, fehlt es an einer eindeutigen rechtlichen Grundlage für eine bezahlte Freistellung der Arbeitnehmer.

Bitte handeln Sie als Arbeitgeber mit Augenmaß!

c) Pflege von nahen Angehörigen und Kindern (Stand: 22.03.2020)

Sofern ein Arbeitnehmer einen an Corona erkrankten Angehörigen pflegt, wäre er als Kontaktperson freizustellen. Ansonsten gelten die allgemeinen Grundsätze.

2. Informationspflichten

a) Wie muss der Arbeitgeber seine Mitarbeiter informieren? (Stand: 17.03.2020)

Aus der arbeitsrechtlichen Fürsorgepflicht des Arbeitgebers heraus sollte dieser die Mitarbeiter darüber informieren, wie man einer Infektion vorbeugen kann und was zu tun ist, wenn Anzeichen für eine Erkrankung des Arbeitnehmers, anderer Arbeitnehmer oder von Gästen auftreten. Da der Arbeitgeber auch verpflichtet ist, einen Arbeitsplatz anzubieten, an dem gefahrlos gearbeitet werden kann, sollten genügend Möglichkeiten für die Arbeitnehmer bestehen, sich die Hände mit Seife zu waschen und/oder Desinfektionsmittel zur Verfügung stehen.

b) Muss der Arbeitnehmer den Arbeitgeber über die Krankheitsursache informieren? (Stand: 22.03.2020)

Zwar ist ein Arbeitnehmer grundsätzlich nicht verpflichtet, die bestehende Krankheit mitzuteilen. Im Falle einer Infektion mit COVID-19 hat der Arbeitnehmer allerdings aufgrund seiner Treuepflicht dem Arbeitgeber die genaue Erkrankung mitzuteilen. Zudem handelt es sich bei einer Corona-Infektion um eine meldepflichtige Erkrankung, so dass der behandelnde Arzt die Erkrankung mit dem Virus dem Gesundheitsamt mitteilen wird und dieses wird den Arbeitnehmer unter Quarantäne stellen. Das Gesundheitsamt informiert dann in aller Regel auch den Arbeitgeber.

Den Arbeitnehmer trifft zudem eine arbeitsvertragliche Hinweispflicht, soweit er in räumlicher Nähe zu einer mit dem Coronavirus infizierten Person stand oder aus einem Risikogebiet zurückkehrt.

3. Kann der Arbeitgeber eine ärztliche Untersuchung einfordern? (Stand: 22.03.2020)

Der Arbeitgeber kann eine ärztliche Untersuchung eines aus einem Risikogebiet zurückgekehrten Arbeitnehmers nur verlangen, sofern er hieran ein berechtigtes Interesse hat. Ein solches Interesse muss das Selbstbestimmungsrecht und das Recht auf körperliche Unversehrtheit des Arbeitnehmers überwiegen. Das ist anhand der Umstände des Einzelfalles zu prüfen. So kann das Interesse des Arbeitgebers an einer Untersuchung überwiegen, wenn der Arbeitnehmer aus einem Risikogebiet zurückkommt und Erkältungssymptome zeigt, so dass eine konkrete Infektionsgefahr besteht. In der Praxis wird ein Corona Test mittlerweile aber nur noch bei starken Symptomen durchgeführt.

Die Anordnung von Reihen-(Fieber-)Tests vor Betreten des Betriebsgeländes unterliegt der Mitbestimmung des Betriebsrats. Auch insoweit bedarf es einer Interessenabwägung. Letztlich hängen Zulässigkeit und Umfang der Maßnahme von den Umständen des Einzelfalles ab.

4. Darf der Arbeitgeber konkrete Schutzmaßnahmen gegenüber den Beschäftigten anordnen? (Stand: 22.03.2020)

Arbeitnehmer sind gemäß §§ 15, 16 ArbSchG verpflichtet, jede von ihnen festgestellte erhebliche Gefahr für Sicherheit und Gesundheit unverzüglich dem Arbeitgeber zu melden und dessen arbeitsschutzrechtlichen Weisungen nachzukommen. Der Arbeitgeber kann seine Mitarbeiter daher anweisen, Schutzmaßnahmen zu befolgen, die objektiv geeignet sind, der Ausbreitung des Corona- Virus entgegenzuwirken, wie etwa, sich regelmäßig die Hände zu waschen oder zu desinfizieren.

5. Haben Mitarbeiter einen Anspruch auf Home-Office? (Stand: 20.03.2020)

Ist ein Anspruch auf Home-Office nicht im Arbeitsvertrag oder einer Betriebsvereinbarung geregelt, darf der Arbeitnehmer nicht einfach von zu Hause aus arbeiten. Dies wäre mit dem Arbeitgeber abzustimmen.

Aufgrund der Vereinbarung des Bundes und der Länder und der aktuellen Gefahrenlage sollte hier großzügig verfahren werden.

6. Sollten Veranstaltungen weiterhin stattfinden? (Stand: 22.03.2020)

Siehe Vereinbarung des Bundes und der Länder, II.

Bitte beachten Sie auch die aktuellen Informationen in Ihren Bundesländern und Kommunen.

7. Welche Ansprüche haben Arbeitnehmer, die unter Quarantäne gestellt werden? (Stand: 22.03.2020)

Wird gegen den Arbeitnehmer als Ausscheider, Ansteckungsverdächtiger, Krankheitsverdächtiger oder sonstigem Träger von Krankheitserregern ein berufliches Tätigkeitsverbot im Sinne des § 31 IfSG verhängt, richtet sich die Frage der Entschädigung nach § 56 IfSG. In den ersten sechs Wochen erhält der Betroffene eine Entschädigung in Höhe des Verdienstaufschlags (§ 56 Abs. 2 S. 2 IfSG). Die Höhe des Verdienstaufschlags richtet sich nach § 56 Abs. 3 IfSG und entspricht dem regelmäßigen Netto-Arbeitsentgelt. Der Arbeitgeber hat den Verdienstaufschlag in den ersten sechs Wochen für die zuständige Behörde ausbezahlen. Auf Antrag erstattet die Behörde dem Arbeitgeber die ausgezahlten Beträge (§ 56 Abs. 5 IfSG). Von Beginn der siebten Woche an wird die Entschädigung nur noch in Höhe des Krankengeldes unmittelbar durch die Behörde gewährt (§ 56 Abs. 2 S. 3 IfSG). Ist der Arbeitnehmer allerdings selbst an dem Coronavirus erkrankt, hat er Anspruch auf Entgeltfortzahlung für sechs Wochen nach den allgemeinen Regeln (§ 10 MTV, EFZG).

Maßnahmen ausländischer Behörden, z.B. Quarantäne; unterfallen nicht dem deutschen IfSG. Daher scheidet eine Entschädigung gemäß § 56 IfSG in diesen Fällen aus. D.h. der Arbeitge-

ber ist nicht verpflichtet, für die Behörde die Vergütung für bis zu sechs Wochen weiter zu zahlen. Zahlt der Arbeitgeber dennoch in diesen Fällen das Entgelt weiter, besteht kein Erstattungsanspruch gemäß § 56 Abs. 5 IfSG gegen die Behörde.

Ein Anspruch auf Fortzahlung der Vergütung des durch eine ausländische Behörde unter Quarantäne gestellten Arbeitnehmers, der nicht arbeitsunfähig erkrankt ist, dürfte gemäß § 616 BGB wohl nicht bestehen. Die Quarantäneanordnung stellt ein objektives Leistungshindernis dar, also keinen in der Person des Arbeitnehmers liegender Grund. Im Einzelfall ist daher zu prüfen, inwieweit ausländische Vorschriften zur Anwendung kommen und nach ausländischem Recht Anspruch auf Verdienstausschluss besteht.

8. Gibt es ein Muster für eine Arbeitgeberbescheinigung/einen Passierschein? (Stand: 24.03.2020)

Es gibt ein Muster für eine Arbeitgeberbescheinigung/einen Passierschein, das vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. entworfen wurde und als Anlage beigefügt ist.

9. Kurzarbeitergeld: Prüfung der Antragsvoraussetzungen (Stand: 27.03.2020)

Das Wichtigste:

Bis zum 31.12.2020 gilt nach dem aktuellen Erlass der Bundesregierung ein erleichterter Zugang zum Kurzarbeitergeld.

Die Bundesregierung hat durch Verordnung bis zum 31.12.2020 befristete Erleichterungen für die Gewährung von Kurzarbeitergeld erlassen. Begünstigte sind zwar die betroffenen Beschäftigten, der Arbeitgeber muss allerdings den Antrag stellen und das Kurzarbeitergeld mit den Löhnen und Gehältern abrechnen. Der Arbeitgeber selbst wird von der Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge entlastet.

Wohnungsunternehmen, die in der Folge der Corona-Krise Kurzarbeit anordnen, sollten die im Folgenden dargestellten erleichterten Voraussetzungen für die Gewährung von Kurzarbeitergeld prüfen:

- Der Arbeitsausfall beruht auf wirtschaftlichen Gründen oder auf einem unabwendbaren Ereignis.
- Der Arbeitsausfall ist unvermeidbar und der Betrieb hat alles getan, um ihn zu vermindern oder zu beheben.
- Der Arbeitsausfall ist von vorübergehender Natur. Das bedeutet, dass innerhalb der Bezugsdauer grundsätzlich wieder mit dem Übergang zur regulären Arbeitszeit gerechnet werden kann.
- Der Arbeitsausfall wurde der Agentur für Arbeit angezeigt.
- Die Arbeitnehmerin oder der Arbeitnehmer setzt nach Beginn des Arbeitsausfalls eine versicherungspflichtige Beschäftigung fort und es erfolgt keine Kündigung.
- Ein Betrieb kann bereits Kurzarbeit anmelden, wenn mindestens zehn Prozent der Beschäftigten im Betrieb von einem Arbeitsausfall betroffen sind. Diese Schwelle liegt bisher bei einem Drittel der Belegschaft.
- Auf den Aufbau negativer Arbeitszeitsalden vor Zahlung des Kurzarbeitergeldes wird vollständig verzichtet. Das bislang geltende Recht verlangt, dass in Betrieben, in denen

Vereinbarungen zu Arbeitszeitschwankungen genutzt werden, diese auch zur Vermeidung von Kurzarbeit eingesetzt werden.

- Auch Leiharbeiterinnen und Leiharbeiter können Kurzarbeitergeld beziehen.
- Die Sozialversicherungsbeträge, die Arbeitgeber für ihre kurzarbeitenden Beschäftigten allein tragen müssen, wird die Bundesagentur für Arbeit vollständig erstatten.
- Für Bezieherinnen und Bezieher von Saison-Kurzarbeitergeld werden die Sozialversicherungsbeiträge nicht aus der Winterbeschäftigungs-Umlage, sondern auch aus Beitragsmitteln erstattet.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der als Anlage beigefügten FAQ-Liste der Bundesanstalt für Arbeit (BA). Der schnellen Information dient auch das Video der BA, das Sie sich unter folgendem Link anschauen können:

<https://www.arbeitsagentur.de/news/corona-virus-informationen-fuer-unternehmen-zumkurzarbeitergeld>

10. Unter welchen Voraussetzungen können Unternehmen derzeit die Stundung von Sozialversicherungsbeiträgen beantragen? (Stand: 27.03.2020)

Um durch die Corona-Krise finanziell belastete Unternehmen zu entlasten, werden auf Antrag bereits fällig gewordene und noch fällig werdende Sozialversicherungsbeiträge derzeit für die Monate März und April 2020 gestundet. Stundungen werden zunächst längstens bis zum Fälligkeitstermin für die Beträge des Monats Juni 2020 gewährt. Stundungszinsen werden nicht berechnet. Auch von der Erhebung von Säumniszuschlägen und Mahngebühren soll für den vorgenannten Zeitraum abgesehen werden.

Anträge auf Beitragsstundungen sollten - zumindest für den Monat März - bis zum 26.03.2020 gestellt werden, wobei Fristversäumnisse nicht zum Nachteil der Unternehmen gehen. Die Antragstellung sollte aber so schnell wie möglich erfolgen. Verantwortlich für die Abwicklung der Beitragsstundung sind die jeweiligen Krankenkassen bzw. Einzugstellen.

Vorrangig müssen Unternehmen jedoch die Entlastungsmöglichkeiten nach den aktuellen Regeln über Kurzarbeit in Anspruch nehmen. Vorrangig sind zudem sonstige Unterstützungs- und Hilfsmaßnahmen zu nutzen, z.B. die Fördermittel und Kredite, die von der Bundesregierung als Schutzschirm vorgesehen sind. Die dadurch für die Unternehmen zur Verfügung stehenden bzw. freiwerdenden Mittel sind nach Gewährung auch für die Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge einschließlich der bis dahin gestundeten Beiträge zu verwenden.

III. Mietrecht

1. Veröffentlichung von Handlungsempfehlungen (Stand: 17.03.2020)

Vermieter sollten ihre Mieterinnen und Mieter über allgemeine Maßnahmen informieren, wie man sich vor dem Corona-Virus schützen kann. Insbesondere sollte man darauf hinweisen, dass sich Mieterinnen und Mieter vor dem Betreten von Gemeinschaftsräumen (Waschküche etc.) oder dem Treppenhaus die Hände waschen sollten.

2. Umgang mit Mitarbeitern in Wohnungsbeständen (Stand: 20.03.2020)

Weisen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die unmittelbaren Kontakt zu ihren Mietern haben, Krankheitssymptome auf, so wird hier die Ansicht vertreten, dass Mieterinnen und Mieter ihnen den Zugang zu ihrer Wohnung verweigern können. Entsprechende Mitarbeiter sollten ohnehin sämtlichen Kontakt zu anderen Personen vermeiden.

Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung können durch diesen Mitarbeiter verweigert werden. Entsprechendes gilt für Mitarbeiter von Ablese- oder sonstigen Unternehmen.

3. Ist ein Mieter verpflichtet, den Vermieter oder Mitbewohner zu informieren, wenn dieser positiv auf Corona getestet wurde? (Stand: 17.03.2020)

Nein. Krankheiten gehören zum besonders geschützten Persönlichkeitsbereich. Eine Verpflichtung des Betroffenen, andere hierüber zu informieren, besteht insofern nicht. Aber: In diesen Fällen wird nach dem Infektionsschutzgesetz Quarantäne angeordnet. Verstöße gegen eine angeordnete Quarantäne können mit einer Geld- oder Freiheitsstrafe geahndet werden!

4. Wenn ein Vermieter Informationen darüber hat, dass ein Mieter positiv auf Corona getestet wurde: Ist dieser verpflichtet, die Hausgemeinschaft zu informieren, ggf. welche Maßnahmen muss er ergreifen. (Stand: 20.03.2020)

Eine entsprechende Verpflichtung wird derzeit nicht gesehen. Es wird aber empfohlen, diese Frage im konkreten Fall mit dem zuständigen Gesundheitsamt abzustimmen.

5. Wie ist mit einer Quarantäne-Anordnung in der Mietwohnung seitens des Vermieters umzugehen? (Stand: 20.03.2020)

Die Wohnung ist grundsätzlich nicht zu betreten. Bei Gefahr im Verzug ist die Polizei, Feuerwehr oder der Notarzt zu informieren und – bitte mit Schutzvorkehrungen - je nach Notsituation zu helfen.

6. Kann der Mieter die Miete mindern, wenn notwendige Leistungen wegen Personalmangel infolge Corona ausbleiben und die Mietsache daher einen Mangel hat? (Stand: 20.03. 2020)

Ja. Hier gelten schlicht die gesetzlichen Vorschriften über die Mietminderung.

7. Kann der Mieter die Miete mindern, wenn er Räume oder Außenflächen wie Spielplätze oder ähnliches nicht nutzen kann? (Stand: 17.03.2020)

Nein. In diesen Fällen besteht aufgrund der Gefahrlastverteilung kein Recht zur Mietminderung.

8. Verweigerung des Zutritts (Stand: 22.03.2020)

Wenn Mieter den Zutritt zur Wohnung verweigern, weil sie die Sorge vor einer Infizierung haben, so sollte dies vermerkt werden – etwa "Verweigerung wegen Q (Quarantäne)".

9. Verweigerung des Zutritts trotz Rechtspflichten des Vermieters (Stand: 22.03.2020)

Besteht eine Rechtspflicht des Vermieters, etwa zum Einbau von Rauchwarnmeldern, und verweigert der Mieter den Zutritt, so ist dies mit einem "Verweigerung wegen Q" zu vermerken.

Möglicherweise sollte dies unter Beisein eines weiteren Mitarbeiters erfolgen oder anderweitig – per E-Mail Bestätigung durch Mieter – quittiert werden.

10. Umzug des Mieters (Stand: 26.03.2020)

Grundsätzlich bleibt ein Umzug rechtlich möglich. Bitte beachten Sie aber die Einhaltung der Hygieneregeln (Mundschutz). Auch hier sollte überlegt werden, ob manche Arbeiten getrennt durchgeführt werden können.

11. Wie ist das bei Fristen – etwa für Betriebskosten? (Stand: 23.03.2020)

Gem. § 556 c BGB ist die Abrechnung über Betriebskosten dem Mieter spätestens bis zum Ende des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Derzeit ist eine Anpassung der Vorschrift nicht vorgesehen.

Wir werden uns aber dafür einsetzen, dass Fristen generell um 6 Monate verlängert werden.

12. Was hat das Bundeskabinett am 23.3.2020 für das Mietrecht beschlossen? (Stand: 24.03.2020)

Das Bundeskabinett hat am 23.03.2020 den Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht beschlossen. Der Beschluss der Bundesregierung sieht im Mietrecht vor, dass der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen kann, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

Über den ersten Entwurf war der GdW frühzeitig informiert. Durch zahlreiche Gespräche und Anschreiben konnten gegenüber dem ersten Entwurf zwei wesentliche Verbesserungen erzielt werden.

1. Der erste Entwurf hat eine Kündigungsbeschränkung bis zum 30. September vorgesehen. Diese soll nunmehr bis zum 30. Juni 2020 gelten.
2. Der erste Entwurf sah vor, dass eine Vermutung dafür besteht, dass die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der COVID – Pandemie beruht. Eine solche Vermutung hätte der Vermieter kaum widerlegen können. Nunmehr muss der Mieter den Zusammenhang zwischen Nichtleistung und den Auswirkungen der COVID-19 – Pandemie glaubhaft machen.

Parallel zu unseren Gesprächen und Einwirkungen auf den aktuellen Entwurf des Gesetzes, bleibt es dabei, dass der GdW sich sehr nachhaltig und gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund für einen "Sicher-Wohnen-Fonds" einsetzen wird. Mieter, die kurzfristig durch die Pandemie unverschuldet Einkommenseinbußen erleiden und ganz oder teilweise nicht mehr

zur Zahlung ihrer Mieten in der Lage sind, soll durch diesen Fonds die Miete verauslagt werden, bis ggf. andere Sicherungssysteme (Wohngeld oder KdU) einspringen.

Die Mittel aus diesem staatlichen Sicherungssystem müssen schnell und unbürokratisch geleistet werden.

13. Hat der Vermieter trotz des Beschlusses einen Anspruch auf Mietzahlungen? (Stand: 26.03.2020)

Die Miete bleibt regulär fällig. Dies hat zur Folge, dass Mieter bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten und Verzugszinsen fällig werden können. Sie haben aber nach dem Gesetzentwurf bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die Mietschulden zu begleichen. Schaffen sie dies nicht, kann eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands auch auf ausgebliebene Zahlungen aus dieser Zeit erfolgen.

Also:

1. Das Gesetz ändert nichts an der Zahlungsverpflichtung des Mieters. Zahlt der Mieter die Miete nicht, kommt er – ganz normal – in Verzug
2. Rückläufer etc. können ggf. ebenfalls als Verzugsschaden angemeldet werden.
Aber: Hat der Mieter glaubhaft gemacht, dass er die Miete nicht zahlen kann, weil die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen, sollten weitere Maßnahmen zur Einholung des rückständigen Teils (1. April bis 30. Juni 2020) erst einmal unterbleiben.

14. Was muss ein Mieter tun, um sich während der COVID-19-Pandemie vor einer Kündigung zu schützen? (Stand: 24.03.2020)

Ein Mieter sollte dem Vermieter mitteilen, wenn er infolge der COVID-19 Pandemie zeitweise keine Miete zahlen kann. Er muss dies dem Vermieter auch glaubhaft machen. Zur Glaubhaftmachung kann er sich entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Hierfür kommen in Frage: Der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaufschlag.

15. Müssen Mieter die Miete mit Zinsen zurückzahlen? (Stand: 01.04.2020)

Das kommt auf den Einzelfall an – aber grundsätzlich ja. Denn die Mieten bleiben weiter regulär fällig. Beahlt ein Mieter die fällige Miete nicht fristgerecht, dann kommt er grundsätzlich in Verzug. Der Vermieter kann dann – bis der Betrag beglichen ist – hierfür Verzugszinsen verlangen.

16. Was ist mit den Mietzahlungen, die ein Mieter derzeit nicht leisten kann? (Stand: 24.03.2020)

Mieter bleiben zur fristgerechten Zahlung verpflichtet, auch wenn sie im Krisenzeitraum nicht über die finanziellen Mittel dafür verfügen sollten. Dies hat zur Folge, dass Mieter bei nicht

fristgerechter Leistung in Verzug geraten und Verzugszinsen fällig werden können. Sie haben aber bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die Mietschulden zu begleichen. Schaffen sie dies nicht, kann eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands auch auf ausgebliebene Zahlungen aus dieser Zeit erfolgen.

17. Können Gästewohnungen weiterhin vermietet werden, wenn die Verordnungen zur sozialen Distanzierung besagen, dass keine touristischen Vermietungen stattfinden dürfen? Müssen belegte Wohnungen geräumt werden? Sollen alle zukünftigen Anmietungen/Reservierungen für die es schon Verträge gibt abgesagt werden? (Stand: 25.03.2020)

Regelungen für Gästewohnungen richten sich nach Landesweisungen. Hier dürfen auf keinen Fall mehr neue Beherbergungen vorgenommen werden.

Die erzwungene Abreise wird unterschiedlich geregelt. Hier bitte jeweils landesrechtliche Normen beachten. In der Regel sind Gäste nach Hause zu schicken. Zukünftige Vermietungen müssen aber nur dann abgesagt werden, wenn sie sich zeitlich noch innerhalb des Geltungsbereichs der jeweiligen landesrechtlichen Verordnungen befinden. Vermietungen für den Zeitraum danach müssen nicht schon jetzt storniert werden. Ob die Befristung der jeweiligen landesrechtlichen Verordnungen aber demnächst verlängert wird, kann man leider nicht vorher-sagen.

18. Können Wohnungsabnahmen durchgeführt werden? (Stand: 27.03.2020)

Ja. Die Wohnung gehört nicht zum öffentlichen Raum. Nutzen Sie aber bitte die Möglichkeiten der Digitalisierung und halten Sie voneinander Abstand. Bitte beachten Sie auch die oben unter Ziff. I beschriebenen Hygienevorschriften. Und: Es müssen sich nicht zwingend zwei oder mehrere Personen bei der Übergabe in der Wohnung aufhalten.

Wird die Wohnungsabnahme verweigert, bitte vermerken Sie dies. Bei einem daraus entstandenen Schaden dürfte es darauf ankommen, ob die Abnahme zurecht verweigert worden ist, vgl. hier auch die Antworten zu den Fragen 2 und 3.

Sollte tatsächlich jeder Mitarbeiter Ihres Unternehmens unter Quarantäne stehen, könnte ein nicht unter Quarantäne stehender Dritter als Vertreter (z.B. externe Hausverwaltung) eingesetzt werden, der die Wohnungsübergabe mit den Mietern vornimmt.

19. Was bedeutet "Glaubhaftmachung" im Zusammenhang mit der Frage, ob die Nichtleistung der Mietzahlung für die Monate April bis 30. Juni 2020 auf die Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist? (Stand: 30.04.2020)

Dem Mieter, der im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 die Miete trotz Fälligkeit nicht leistet, kann nur dann nicht gekündigt werden, wenn der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung glaubhaft gemacht wird. Die Behauptung ist glaubhaft gemacht, sofern eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass sie zutrifft. In diesen Fällen tritt an die Stelle des Vollbeweises eine Wahrscheinlichkeitsfeststellung (Zöller/Greger, ZPO, 26. Aufl., § 294 Rn. 1). Gesetzlich geregelt ist die Glaubhaftmachung in § 294 ZPO.

Nach der Begründung des Gesetzes kann sich der Mieter zur Glaubhaftmachung entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaufschlag sein. Im Kern kommen alle üblichen Beweismittel und die eigene Versicherung an Eides statt sowie Dritter in Betracht.

Zu beachten ist:

Eine Beweisaufnahme (das Glaubhaftmachen), die nicht sofort erfolgen kann, ist unstatthaft, vgl. § 294 Abs. 2 ZPO. Umstritten ist jedoch, ob diese Vorschrift auch im Rahmen dieses Gesetzes anwendbar ist und die Angaben bzw. Beweise des Mieters bei Glaubhaftmachung vorgelegt werden müssen oder vom Vermieter entsprechend verlangt werden können. Nur dann nämlich würde es nicht ausreichen, wenn der Mieter etwa formuliert, dass er die entsprechenden Unterlagen (irgendwann) noch besorgen wird.

Mit Blick auf den Sinn und Zweck der Vorschrift und den Hinweis auf eine entsprechende Entscheidung des BGH zu § 294 ZPO in der Begründung des Gesetzes kann aber gut vertreten werden, dass entsprechende Nachweise dem Vermieter auch außergerichtlich überreicht werden müssen. Zu strenge Anforderungen sollten an die Glaubhaftmachung aber nicht geknüpft werden. Die Glaubhaftmachung durch entsprechende Unterlagen oder der Versicherung an Eides statt schafft im Übrigen auch für alle Beteiligten die notwendige Rechtsicherheit.

20. Gewerberecht (Stand: 04.05.2020)

a) Liegt ein Mangel vor, wenn ein Gewerbebetrieb durch behördlich angeordnete Schließung infolge der Corona-Pandemie aktuell nicht betrieben werden kann bzw. kann die Miete gemindert werden? (Stand: 31.03.2020)

Eine Mietminderung setzt voraus, dass die Mietsache einen Mangel aufweist. Eine Allgemeinverfügung, behördliche Verbote oder Gebietsabriegelungen wegen Corona führen aber nicht zu einem Mangel der Mietsache selbst. Betroffen ist nur der Gebrauch – auf diese hat der Vermieter aber keinen Einfluss. Das Betreiberrisiko ist grundsätzlich vom Mieter zu tragen.

b) Anspruch auf Vertragsanpassung (Stand: 04.05.2020)

Bei Verträgen über die Vermietung von Gewerberaum ist umstritten, ob die Regelungen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage greifen oder nicht.

Nach den Regelungen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage kann eine Partei die Anpassung des Vertrages verlangen, wenn sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien – wenn sie die Veränderung vorhergesehen hätten – den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten.

Teilweise wird vertreten, dass die Regelungen nicht anwendbar sind, da das Risiko mit dem Gewerbe Geld zu verdienen, allein in den Risikobereich des Mieters fällt und die neu geschaffene Vorschrift zum Ausschluss der Kündigung eine spezialgesetzliche Vorschrift sei. Andere wiederum vertreten die Ansicht, dass die aktuelle Situation eine absolute Ausnahme darstelle,

die nicht allein im Risiko nur einer Partei liegen könne. Dies gelte insbesondere dann, wenn Gewerbetreibende die Räumlichkeiten aufgrund der Pandemie und der mit ihr verbundenen Beschränkungen länger nicht nutzen können.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Gerichte am Ende entscheiden werden.

Jedenfalls ist zu betonen, dass die Regelungen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage insbesondere mit Blick auf die zu treffende Rechtsfolge eine Entscheidung im Einzelfall ist. Neben der Dauer der Nutzungsbeschränkung kann es auch eine Rolle spielen, ob die Räume für die Lagerung und Aufbewahrung der Verkaufsgegenstände genutzt werden. Auch hierfür könnte ein Entgelt (Miete) verlangt werden.

IV. Wohnungseigentum/WEG Recht (Stand: 26.03.2020)

1. Kann eine Wohnungseigentümerversammlung noch durchgeführt werden? (Stand: 26.03.2020)

Das Bundeskabinett hat am 23. März 2020 mehrere Entwürfe für Gesetzespakete zur Bewältigung der Corona-Epidemie beschlossen. Der Deutsche Bundestag hat am 25. März 2020 den Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, der neben zahlreichen anderen Regelungen temporäre Sonderregelungen für WEG-Verwalter und Eigentümerversammlungen enthält, in erster, zweiter und dritter Lesung verabschiedet. Der Deutsche Bundesrat hat am 27. März 2020 zugestimmt.

In der Gesetzesbegründung wird erläutert, dass die Durchführung von Eigentümerversammlungen derzeit vielfach nicht möglich ist. Bei größeren Gemeinschaften ist die Zusammenkunft der Eigentümer häufig schon aufgrund behördlicher Anordnungen nicht gestattet. Auch stehen vielerorts geeignete Räumlichkeiten nicht zur Verfügung. Zudem kann es den Wohnungseigentümern wegen der damit verbundenen Gesundheitsgefährdung nicht zumutbar sein, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen. Nach unserem Dafürhalten dürfen Eigentümerversammlungen aus diesen Gründen daher abgesagt werden. Die Ausnahmen gelten vorerst nur für Versammlungen und Beschlüsse, die im laufenden Jahr stattfinden sollten. Allerdings soll das Bundesjustizministerium ermächtigt werden, die Corona-bedingten Regeln durch Rechtsverordnung bis zum 31. Dezember 2021 zu verlängern, sollte eine anhaltende Covid-19-Epidemie in Deutschland das erfordern.

2. Welche Maßnahmen sollten im Falle der Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung getroffen werden? (Stand: 25.03.2020)

Neben den üblichen Schutzmaßnahmen (Verzicht auf Händeschütteln, Abstandhalten, Bereitstellen von Desinfektionsmitteln) könnten Vollmachten erteilt werden, um den Personenkreis zu reduzieren.

Versammlungsräume sollten danach ausgesucht werden, dass sie großzügig sind und so jeder einen genügenden Abstand zum anwesenden Miteigentümer einnehmen kann.

3. Kann eine Wohnungseigentümerversammlung virtuell durchgeführt werden? (Stand: 25.03.2020)

In einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften wird dies bereits heute gelebt. Maßgeblich ist jedoch, dass die rechtlichen und technischen Voraussetzungen hierfür vorliegen. Wesentlich ist, dass eine entsprechende Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung getroffen wurde.

4. Was ist, wenn die Wohnungseigentümerversammlung verschoben werden muss? (Stand: 26.03.2020)

Hier sollte beachtet werden, dass grundsätzlich fristgebundene Maßnahmen, die Beschlüsse erfordern, ggf. nicht rechtzeitig erfolgen könnten. Um diese Problematik zu beheben sieht das neue Gesetz vor, dass der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt. Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan soll zudem bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortgelten.

5. Zu den Änderungen im Einzelnen (Stand: 25.03.2020):

a) Verwalterbestellung

Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des WEG bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Dadurch werden die durch den Bestellungsbeschluss sowie durch die Höchstfristen des § 26 Absatz 1 Satz 2 WEG festgesetzten Begrenzungen der Amtszeit zeitweise außer Kraft gesetzt. Dies gilt auch, wenn die Amtszeit des Verwalters zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits abgelaufen ist, aber auch, wenn sie erst danach abläuft. Die Amtszeit endet mit der Abberufung oder der Bestellung eines neuen Verwalters. Die Möglichkeit der Niederlegung des Amtes bleibt unberührt.

b) Der Wirtschaftsplan gilt fort

Der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort. Damit ist sichergestellt, dass seine Fortgeltung auch ohne Beschlussfassung gegeben ist und eine Anspruchsgrundlage für die laufenden Hausgeldforderungen bestehen bleibt.

c) Die Jahresabrechnung

Über die Jahresabrechnung ist dagegen zu beschließen, sobald die Eigentümerversammlung wieder zusammentreten kann. Soweit die Jahresabrechnung als Zahlenwerk insbesondere für steuerliche Zwecke erforderlich ist, ist sie den Wohnungseigentümern schon zuvor zur Verfügung zu stellen.

6. Was ist bei dringenden Maßnahmen? (Stand: 25.03.2020)

Das geltende Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht bereits vor, dass der Verwalter in dringenden Fällen die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümer treffen darf (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG). Ein dringender Fall liegt vor, wenn die vorherige Befassung der Eigentümer in der Eigentümerversammlung nicht möglich ist. In diesen Fällen ist der Verwalter auch zur Vertretung

berechtigt (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG). Daneben ist der Verwalter berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG).

Auf der Grundlage des geltenden Rechts kann und muss der Verwalter demnach ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen veranlassen. Das gilt insbesondere für den Fall, dass dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht, wenn nicht umgehend gehandelt würde. Insbesondere notwendige Reparaturen können auf dieser Grundlage vom Verwalter veranlasst werden.

Demnach bleibt die Gemeinschaft im Hinblick auf unaufschiebbare Maßnahmen in der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation auch dann handlungsfähig, wenn keine Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann. Über alle anderen Maßnahmen kann entschieden werden, wenn die Eigentümerversammlung wieder zusammentreten kann.

7. Was ist, wenn kein Verwalter bestellt wurde? (Stand: 25.03.2020)

In einer verwalterlosen Gemeinschaft hat im Übrigen jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 2 WEG die Befugnis, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer alle Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Insofern besteht kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf, aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation in die Kompetenzregelungen des WEG einzugreifen.

8. Wohnungseigentumsverwaltung (Stand: 24.03.2020)

Der VNW hat die praktische Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnungseigentumsverwaltung,

- Beschlussfassung zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan/Fortgeltung des Wirtschaftsplans,
- Verwalterneubestellung, bauliche Maßnahmen, Reparaturen, Instandhaltungen, Modernisierungen und andere Maßnahmen der Bewirtschaftung des Wohnungseigentumsbestandes

und Lösungsmöglichkeiten und Handlungsempfehlungen zur weiteren Vorgehensweise unter Berücksichtigung des neuen Gesetzesentwurfes der Bundesregierung in einem [Rundschreiben](#) zusammengestellt.

a) Handlungsempfehlung zu Wohnungsbesichtigungen (Stand: 24.03.2020)

Ob eine Wohnungsbesichtigung geduldet werden muss, kommt auf den Einzelfall an, insbesondere, ob die Besichtigung im konkreten Fall für den Mieter zumutbar ist. Dies dürfte nicht der Fall sein, wenn

- der Mieter unter staatlicher Quarantäne steht oder
- der Vermieter/Verwalter/Besichtigende Krankheitssymptome aufweist oder in den letzten zwei Wochen in einem Risikogebiet gewesen ist oder Kontakt mit einer positiv getesteten Person hatte.

Auch wird der Mieter nicht dulden müssen, dass mehr Personen als zwingend notwendig an der Besichtigung teilnehmen, also beispielsweise in Bezug auf eine bevorstehende Wohnungsübergabe nur eine Person, bei Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel maximal zwei Personen und bei Besichtigungen wegen Verkaufs der Wohnung oder Nachfolgevermietung in der Regel zwei Personen.

Nach Möglichkeit sollten Handschuhe und Mundschutz getragen werden, soweit vorhanden. Dem Mieter sollte schriftlich bzw. in Textform bestätigt werden, dass der Vermieter/Verwalter/Besichtigende keine Krankheitssymptome aufweist oder in den letzten zwei Wochen in einem Risikogebiet gewesen ist oder Kontakt mit einer positiv getesteten Person hatte.

Sollte der Mieter die Besichtigung dennoch nicht dulden, besteht nur die Möglichkeit, Duldklage auf Zutritt zu erheben. Hier wird der Vermieter aufgrund der derzeitigen Situation - auch bei den Gerichten werden zurzeit nur die dringendsten Fälle verhandelt – Geduld und Zeit aufbringen müssen. Von daher ist der Vermieter/Verwalter realistischer Weise von der Zustimmung des Mieters abhängig und sollte den – nachvollziehbaren - Bedenken und ggf. geforderten "Auflagen" des Mieters Rechnung tragen. Quelle: [Newsletter BREIHOLDT VOSCHERAU, Extra-Ausgabe 03/2020](#)

V. Prüfungsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgenossenschaften

1. Aufstellung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Aufstellung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020)

Der Vorstand einer Genossenschaft ist hinsichtlich der Aufstellung des Jahresabschlusses an eine gesetzliche Frist gebunden. Gemäß § 336 Abs. 1 Satz 2 HGB hat er den Jahresabschluss und ggf. den Lagebericht in den ersten **fünf Monaten** des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen.

Für **Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung** gilt gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 KWG eine verkürzte Frist. Diese müssen den Jahresabschluss in den ersten **drei Monaten** des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr aufstellen und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sowie der Deutschen Bundesbank einreichen.

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)

Sollte eine Einschränkung oder Einstellung des Geschäftsbetriebes dazu führen, dass die jeweiligen Aufstellungsfristen nicht eingehalten werden können, verstößt die Genossenschaft **rein formal** gesehen gegen das Gesetz bzw. die Satzung.

Sofern es jedoch **hinreichend gewichtige Gründe** für die Nichteinhaltung der Frist gibt, wird materiell-rechtlich **kein rechtswidriges Handeln** vorliegen. Damit sind keine praktischen Konsequenzen zu erwarten.

Dies gilt in jedem Fall, wenn der Geschäftsbetrieb aufgrund behördlicher Anordnung eingestellt werden muss oder wenn es in der Genossenschaft konkrete Verdachtsfälle oder gar bestätigte Fälle einer Corona-Infektion gibt.

Aber auch ohne eine formale behördliche Anordnung oder ohne konkret vorliegende Verdachts- oder Infektionsfälle innerhalb der Belegschaft kann es geboten sein, den Geschäftsbetrieb einzuschränken oder gar einzustellen. Sofern es die verantwortlichen Organe aufgrund der aktuellen Situation vor Ort, insbesondere aufgrund offizieller Warnungen oder Empfehlungen, nach einer entsprechenden Risikoabwägung für sinnvoll und notwendig halten, den Geschäftsbetrieb im Sinne der Fürsorgepflicht für die Mitarbeiter einzuschränken oder einzustellen, ist auch hierin kein rechtswidriges Handeln zu erblicken. Die Risikoabwägung sollte gut dokumentiert werden.

c) Hat eine verspätete Aufstellung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen diesen Institutionen, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Aufstellung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

2. Prüfung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Prüfung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020)

Für die Pflichtprüfung des Jahresabschlusses durch den genossenschaftlichen Prüfungsverband existiert keine gesetzlich vorgeschriebene Prüfungsfrist. Auch ohne gesetzlichen Rahmen bleibt es jedoch nicht dem Prüfungsverband in willkürlicher Entscheidungsfreiheit überlassen, wann er die jährliche bzw. zweijährliche gesetzliche Pflichtprüfung durchführt. Einen Anhaltspunkt für die Prüfungsfrist bietet § 339 HGB. Danach muss der Vorstand einer Genossenschaft spätestens vor Ablauf des Geschäftsjahres, das auf das zu prüfende Jahr folgt, den festgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bericht des Aufsichtsrates beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers elektronisch einreichen. Ist die Erteilung eines Bestätigungsvermerks vorgeschrieben, so ist dieser mit dem Jahresabschluss einzureichen. Ist die Prüfung zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen, so ist der Vermerk unmittelbar nach Abschluss der Prüfung nachzureichen. Hieraus ergibt sich, dass jedenfalls ein enger zeitlicher Zusammenhang mit dem für das abgelaufene Geschäftsjahr aufgestellten Jahresabschluss herzustellen ist, **der nicht über einer Zeitdauer von einem Jahr nach Ablauf des betreffenden Geschäftsjahres liegen sollte.**

In Ausübung der Aufsichtspraxis wendet die BaFin die Vorgabe des § 340k Abs. 1 Satz 2 HGB analog auf **Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung** an. Die Prüfung ist bei diesen Genossenschaften spätestens **vor Ablauf des fünften Monats** des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahrs vorzunehmen.

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)

Ausnahmen von den vorstehend genannten Zeitvorgaben sind in begründeten Ausnahmefällen möglich. Wir gehen davon aus, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung solch ein Ausnahmefall ist. Insofern gelten die Ausführungen unter 1 b) hier entsprechend.

c) Hat eine verspätete Prüfung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 18.03.2020)

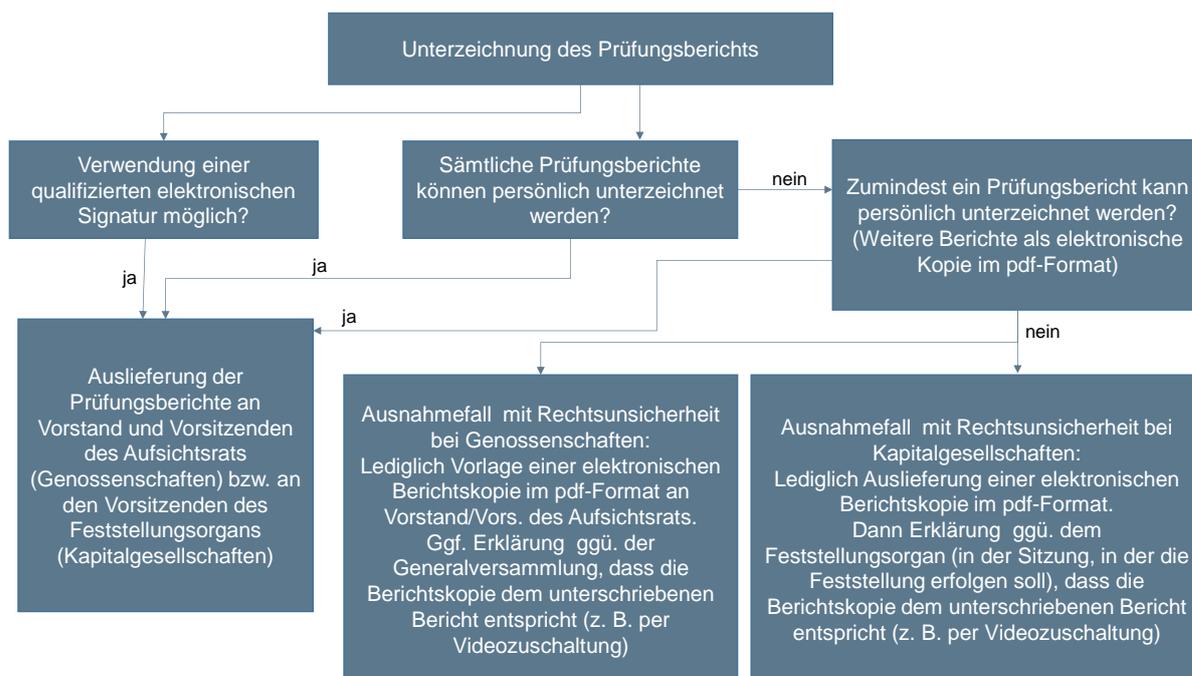
Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen diesen Institutionen, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Prüfung darstellt und insofern kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

d) Kann Corona Auswirkungen auf die Auslieferung / Unterzeichnung der Prüfungsberichte haben? (Stand 31.03.2020)

Ja, die Corona-Pandemie kann Auswirkungen auf die Unterzeichnung der Prüfungsberichte haben. Es besteht die Möglichkeit, dass Prüfungsberichte erst verspätet oder zunächst gar nicht unterzeichnet werden können. Dies kann z. B. an einem krankheitsbedingtem Ausfall des oder der Unterschriftsberechtigten liegen. Aus diesem Grund sind verschiedene Szenarien

möglich, die wir Ihnen kurz grafisch aufbereitet haben. Die Nichtunterzeichnung von Prüfungsberichten ist aufgrund der organisatorischen Struktur der Prüfungsverbände eher unwahrscheinlich und stellt einen absoluten Ausnahmefall dar.

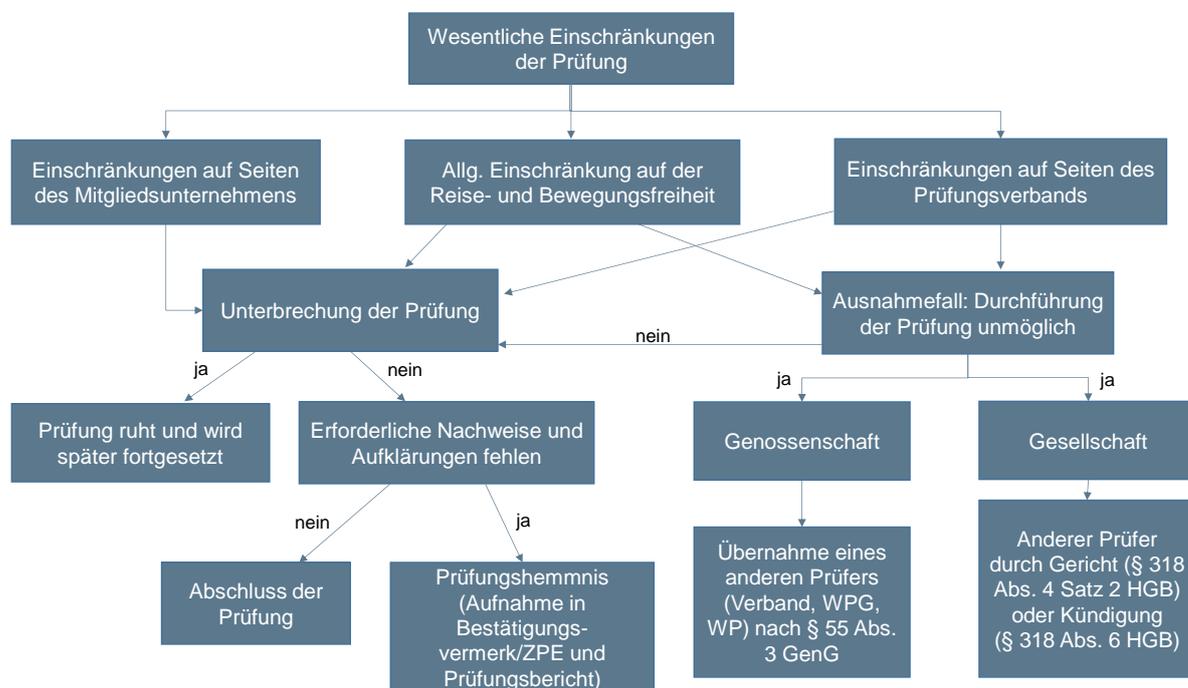


Diese grafische Aufbereitung nimmt die Ausarbeitung "Auswirkungen der Ausbreitung des Coronavirus auf die Rechnungslegung und deren Prüfung" (Teil 2, Abschnitt 5.5) des IDW vom 25.03.2020 mit auf.

e) Wie ist mit Einschränkungen im Rahmen der Prüfung umzugehen? (Stand: 31.03.2020)

Die zurzeit laufenden sowie die geplanten Prüfungen sind unterschiedlich stark von der Corona-Pandemie betroffen. Es gibt Prüfungen, die werden wie geplant durchgeführt und andere die aufgrund z. B. von Personalengpässen oder fehlender technischer Infrastruktur nicht oder nur bedingt durchgeführt werden können. Die Einschränkungen liegen dabei auf Seiten der Wohnungsunternehmen und/oder auf Seiten der Prüfungsverbände oder aber sind durch allgemeine Einschränkungen (eingeschränkte Reise- und Bewegungsfreiheit) bedingt.

Wir halten verschiedene Szenarien aufgrund der zurzeit bestehenden Einschränkungen der Prüfung für möglich, die wir Ihnen kurz grafisch darstellen. Wobei der Fall der "Prüfungsunterbrechung", der häufigste Fall sein dürfte. Aber auch eine zeitliche Ausdehnung der Prüfung zur Erlangung aller notwendigen Prüfungsnachweise ist ein gängiges Mittel. Wir empfehlen daher eine intensive Abstimmung mit Ihrem Prüfungsverband.



Die grafische Aufbereitung nimmt die Ausarbeitung "Auswirkungen der Ausbreitung des Coronavirus auf die Rechnungslegung und deren Prüfung (Teil 2, Abschnitt 5.3) des IDW vom 25.03.2020 mit auf.

3. Offenlegung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Offenlegung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 18.03.2020)

Der Vorstand hat gemäß § 339 HGB unverzüglich nach der Generalversammlung über den Jahresabschluss, jedoch spätestens vor Ablauf des **zwölften Monats** des dem Abschlussstichtag nachfolgenden Geschäftsjahrs, den festgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bericht des Aufsichtsrats beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch einzureichen.

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.03.2020)

Wir gehen davon aus, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Offenlegung darstellt. Insofern gelten die Ausführungen unter 1 b) hier entsprechend.

c) Hat eine verspätete Offenlegung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 17.04.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Auch ein Ordnungsgeldverfahren seitens des Bundesamtes für Justiz nach § 339 Abs. 4 i.V.m. § 335 HGB scheidet aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen dem IDW, der WPK und dem BMJV, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Offenlegung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

Des Weiteren hat das Bundesamt für Justiz folgendes verlautbart:

"Der Erlass von Androhungs- und Ordnungsgeldverfügungen ist derzeit ausgesetzt. Die gesetzliche Offenlegungspflicht nach § 325 HGB besteht dennoch fort.

Die gesetzliche Jahresfrist für die Einreichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 endete im Fall eines kalendergleichen Geschäftsjahres am 31. Dezember 2019. Die mit einer Androhungsverfügung gesetzte sechswöchige Nachfrist zur Offenlegung ab Zustellung der Verfügung ist nicht verlängerbar. Um den besonderen Belastungen, denen die Unternehmen in der Corona-Krise ausgesetzt sind, Rechnung zu tragen, gewährt das Bundesamt für Justiz allerdings allen Unternehmen, die eine Androhungsverfügung mit dem Ausstellungdatum zwischen dem 6. Februar 2020 und dem 20. März 2020 erhalten haben, von Amts wegen – d. h. ohne gesonderten Antrag – Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen entschuldigter Offenlegungssäumnis. Voraussetzung hierfür ist, dass die versäumte Offenlegung der Rechnungslegungsunterlagen innerhalb von sechs Wochen ab dem 1. Mai 2020, also bis spätestens zum 12. Juni 2020, nachgeholt wird. Erfolgt die Offenlegung bis zum 12. Juni 2020, wird das zuvor angedrohte Ordnungsgeld nicht festgesetzt. Dies gilt auch für Unternehmen, die im Zeitraum zwischen dem 6. Februar 2020 und dem 20. März 2020 eine weitere Androhung für die Offenlegung der Rechnungslegungsunterlagen für frühere Geschäftsjahre erhalten haben, die mit einer Festsetzung von Ordnungsgeld verbunden ist. Ein gesonderter Antrag muss auch hier nicht gestellt werden."

4. Darstellung im Lagebericht

a) Wie kann im Lagebericht über die Pandemie und deren mögliche Folgen berichtet werden? (Stand: 19.03.2020)

Dazu haben wir einen Textvorschlag erarbeitet:

"Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen."

b) Müssen Kleinstgenossenschaften bzw. kleine Genossenschaften, die keinen Lagebericht erstellen, über die Corona Auswirkungen berichten? (Stand: 09.04.2020)

Fraglich ist, ob Kleinstgenossenschaften (§ 336 Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 267 a Abs. 1 HGB) und kleine Genossenschaften (i. S. v. § 267 Abs. 1 HGB) die gemäß § 267 a Abs. 2 i. V. m. § 264 Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 HGB keinen Lagebericht erstellen, trotzdem eine Berichterstattung zu den Auswirkungen der Corona-Krise vornehmen müssen und wenn ja, wo.

Eine Berichterstattung im Lagebericht entfällt grundsätzlich, da Kleinstgenossenschaften und kleine Genossenschaften vom Gesetzgeber explizit von der Erstellung eines solchen befreit sind. Falls laut Satzung dennoch ein Lagebericht zu erstellen ist, dann wäre darin eine Berichterstattung zu den Auswirkungen der Corona-Krise vorzunehmen. Eine beispielhafte Formulierung ist im Abschnitt V.4 a enthalten.

Wäre stattdessen eine Berichterstattung im Anhang vorzunehmen? Grundsätzlich nicht, da Kleinstgenossenschaften einen solchen gar nicht erst erstellen müssen und gleichzeitig mit den kleinen Genossenschaften sowieso über § 288 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 HGB von der Nachtragsberichterstattung nach § 285 Nr. 33 HGB befreit sind. Diese Befreiungsvorschrift gilt auch, wenn nur aufgrund einer satzungsmäßigen Verpflichtung ein Anhang zu erstellen ist.

VI. Genossenschaftsrechtliche Fragen

1. Generalversammlung

a) Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Generalversammlung? (Stand: 19.03.2020)

Die Generalversammlung stellt gemäß § 48 GenG den Jahresabschluss fest. Sie beschließt über die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrags sowie über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Nach § 48 Abs. 1 Satz 3 GenG hat die Generalversammlung in den ersten **sechs Monaten** des Geschäftsjahres stattzufinden (vgl. auch § 32 Abs. 1 GdW-Mustersatzung).

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 26.03.2020)

Angesichts der zwischen der Bundesregierung und den Landesregierungen vereinbarten Maßnahmen ist es bis auf weiteres nicht möglich, Generalversammlungen mit physischer Anwesenheit durchzuführen. Die aktuelle Situation verbunden mit den entsprechenden Vorlaufzeiten für eine Generalversammlung lässt erwarten, dass die Maßnahmen im Ergebnis dazu führen werden, dass im ersten Halbjahr 2020 keine entsprechenden Versammlungen mehr durchgeführt werden können.

Sollte die Frist aufgrund der Maßnahmen nicht eingehalten werden können, liegt ein berechtigter Grund für die Fristüberschreitung vor.

Sofern die Maßnahmen wider Erwarten kurzfristig wieder außer Kraft gesetzt werden, könnte sich im Einzelfall ein Zeitfenster für die Durchführung der Versammlung im ersten Halbjahr 2020 ergeben. Dies gilt jedoch nur, sofern keine weiteren Gründe gegen die Durchführung der Versammlung sprechen.

Eine behördliche Anordnung im Einzelfall ist in jedem Fall ein derartiger Grund.

Aber auch wenn es unter den Mitgliedern konkrete Verdachtsfälle oder gar bestätigte Fälle einer Corona-Infektion gibt, liegt bei einer Verschiebung über die gesetzlich vorgesehene Frist hinaus kein rechtswidriges Handeln vor.

Gleiches dürfte auch gelten, wenn der Geschäftsbetrieb aufgrund entsprechender Verdachts- oder Infektionsfälle innerhalb der Belegschaft derart eingeschränkt ist, dass eine Abhaltung der Generalversammlung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist nicht möglich ist.

Auch ohne eine formale behördliche Anordnung oder ohne konkret vorliegende Verdachts- oder Infektionsfälle kann es geboten sein, die Versammlung zu verschieben. Sofern es die verantwortlichen Organe aufgrund der aktuellen Situation vor Ort, insbesondere aufgrund offizieller Warnungen oder Empfehlungen, nach einer entsprechenden Risikoabwägung für sinnvoll und notwendig halten, die Versammlung im Sinne der Fürsorgepflicht für die Mitglieder und Mitarbeiter zu verschieben, ist auch hierin regelmäßig kein rechtswidriges Handeln zu erblicken. Die Risikoabwägung sollte gut dokumentiert werden.

Wie die Gesetzesbegründung zum Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht ausdrücklich klarstellt, kann die Fristüberschreitung mangels Verschulden des Vorstandes im Rahmen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung auch nicht dazu führen, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in Zweifel gezogen werden könnte.

c) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 19.03.2020)

Eine ggf. verspätete Beschlussfassung hat auf die Wirksamkeit der Beschlüsse **keine** Auswirkungen.

d) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

e) Gibt es Erleichterungen bei der Einberufung der Generalversammlung? (Stand: 03.04.2020)

Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine den Anforderungen der Satzung entsprechende Einberufung, bspw. im für Bekanntmachungen vorgesehenen Genossenschaftsblatt, nicht möglich ist, weil dieses aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie bspw. nicht gedruckt oder verteilt werden kann.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht kann daher die Einberufung von Generalversammlungen, die im Jahr 2020 stattfinden, abweichend von § 46 Abs. 1 Satz 1 GenG im Internet auf der Internetseite der Genossenschaft oder durch unmittelbare Benachrichtigung der Mitglieder in Textform erfolgen (Art. 2 § 3 Abs. 2 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

f) Können Beschlüsse der Generalversammlung schriftlich oder elektronisch gefasst werden? (Stand: 21.04.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können in Bezug auf Generalversammlungen, die im Jahr 2020 durchgeführt werden, abweichend von § 43 Abs. 7 Satz 1 GenG Beschlüsse der Mitglieder auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist (Art. 2 § 3 Abs. 1 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Der Vorstand hat in diesem Fall dafür zu sorgen, dass der Niederschrift gemäß § 47 GenG ein Verzeichnis der Mitglieder, die an der Beschlussfassung mitgewirkt haben, beigefügt ist. Bei jedem Mitglied, das an der Beschlussfassung mitgewirkt hat, ist die Art der Stimmabgabe zu vermerken.

Die Anfechtung eines solchen Beschlusses kann unbeschadet der Regelungen in § 51 Abs. 1 und 2 GenG nicht auf Verletzungen des Gesetzes oder der Mitgliederrechte gestützt werden,

die auf technische Störungen im Zusammenhang mit der Beschlussfassung nach Satz 1 zurückzuführen sind, es sei denn, der Genossenschaft ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen.

Ungeachtet der eröffneten Option der Durchführung einer "virtuellen" Generalversammlung sollte jedoch zunächst einmal die weitere Entwicklung abgewartet werden, bevor eine virtuelle Generalversammlung durchgeführt wird. Derzeit bietet es sich eher an, abzuwarten, inwiefern sich in den nächsten Wochen absehen lässt, ob die Ausbreitung der Infektionen im zweiten Halbjahr abgeklungen ist und die Beschränkungen der Versammlungsmöglichkeiten insoweit aufgehoben wurden, dass eine herkömmliche Generalversammlung im zweiten Halbjahr stattfinden kann.

Damit kann zwar die 6-Monatsfrist im Sinne von § 48 GenG nicht eingehalten werden, allerdings hat dies keine Sanktionen zur Folge und die Fristeinholung kann auch nicht durch ein Zwangsgeld nach § 160 GenG erzwungen werden. Wie die Gesetzesbegründung ferner ausdrücklich klarstellt, kann die Fristüberschreitung mangels Verschulden des Vorstandes im Rahmen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung auch nicht dazu führen, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in Zweifel gezogen werden könnte.

Wir haben zusammen mit dem GdW-FA Recht eine ausführliche Stellungnahme zur Möglichkeit einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren erarbeitet, die wir als **Anlage** dieser FAQ beigefügt haben.

2. Feststellung des Jahresabschlusses

a) Darf ausnahmsweise der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellen? (Stand: 03.04.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können Jahresabschlüsse, deren Feststellung im Jahr 2020 erfolgen soll, abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG auch durch den Aufsichtsrat festgestellt werden (Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Diese vom Gesetzgeber geregelte Sonderkompetenz des Aufsichtsrates bezieht sich nur auf die Feststellung des Jahresabschlusses; mit allen Folgen der Feststellung.

Die Generalversammlung bleibt weiterhin dafür zuständig, über die Verwendung des Jahresüberschusses/Bilanzgewinns oder die Deckung eines Jahresfehlbetrags/Bilanzverlustes sowie über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats zu entscheiden.

Hinweis: Zwar heißt es in § 48 GenG, dass die Generalversammlung über die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrags beschließt. Jedoch kann der Jahresabschluss mit oder ohne Ergebnisverwendung aufgestellt werden. Wird er unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt, so beschließt die Generalversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns oder die Deckung eines Bilanzverlustes (vgl. § 268 Abs. 1 HGB).

Vor diesem Hintergrund sind zwei Szenarien zu unterscheiden:

- Aufstellung des Jahresabschlusses ohne Ergebnisverwendung

→ Wenn der Jahresabschluss ohne Ergebnisverwendung vom Aufsichtsrat festgestellt wird, hat die Generalversammlung weiterhin die Entscheidungsbefugnis über den gesamten Jahresüberschuss.

- Aufstellung des Jahresabschlusses unter teilweiser Ergebnisverwendung

→ Wenn der unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellte Jahresabschluss vom Aufsichtsrat festgestellt wird, bestätigt der Aufsichtsrat als Feststellungsorgan auch die vom Vorstand vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses.

→ D. h., hier hat die Generalversammlung "nur" noch Entscheidungsbefugnis über den Bilanzgewinn. Sie kann nicht mehr in die Verwendung des Jahresüberschusses eingreifen.

b) Ist die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates durch Beschluss der Mitgliederversammlung rechtswirksam, wenn die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgte? (Stand: 03.04.2020)

Es hat keine Auswirkungen auf die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, wenn der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellt.

3. Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden

a) Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens? (Stand: 03.04.2020)

Ein ausgeschiedenes Mitglied hat einen Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens binnen sechs Monate nach dem Ausscheiden (§ 73 Abs. 2 GenG). Allerdings setzt die Konkretisierung des Auseinandersetzungsanspruchs der Höhe nach die Feststellung des Jahresabschlusses voraus. Vor einer entsprechenden Feststellung ist daher die Geltendmachung des Auseinandersetzungsanspruches mangels Fälligkeit ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn der Jahresabschluss bis zum Ablauf der 6-Monatsfrist noch nicht festgestellt wurde.

Sofern der Jahresabschluss erst nach Ablauf der 6-Monatsfrist festgestellt wird, ist das Auseinandersetzungsguthaben mit Ablauf der 6-Monatsfrist unter den Grundsätzen des Verzuges (§§ 286 ff. BGB) zu verzinsen. Eine entsprechende Mahnung des Mitgliedes ist dabei nicht nötig, da die Frist nach dem Kalender bestimmt ist (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Eine Haftung der Genossenschaft nach den Grundsätzen des Verzuges setzt jedoch ein Verschulden auf Seiten der Genossenschaft voraus (§ 286 Abs. 4 BGB). Dieses Verschulden wird zwar vom Gesetz grundsätzlich vermutet, jedoch dürfte sich die Genossenschaft bei Vorliegen der o. g. Voraussetzungen von dem Vorwurf des Verschuldens befreien können.

Die Verzugsthematik kann dadurch vermieden werden, dass von der gesetzlich geregelten Sonderkompetenz des Aufsichtsrates Gebrauch gemacht wird (Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht) und der Aufsichtsrat im Jahr 2020 den Jahresabschluss feststellt (siehe dazu oben). In diesem Fall sind die Voraussetzungen von § 73 Abs. 2 GenG erfüllt und das Auseinandersetzungsguthaben kann ganz normal ausgezahlt werden.

b) Kann das Auseinandersetzungsguthaben ausnahmsweise ohne Feststellung des Jahresabschlusses zumindest teilweise ausgezahlt werden? (Stand: 11.05.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht darf der Vorstand im Jahr 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach pflichtgemäßem Ermessen eine Abschlagszahlung auf eine zu erwartende Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens eines ausgeschiedenen Mitgliedes leisten (Art. 2 § 3 Abs. 4 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Ein solcher Abschlag darf jedoch nur bezahlt werden, wenn ein vorläufiger Abschluss für das vergangene Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss ergibt. Als Abschlag darf höchstens die Hälfte des Betrages gezahlt werden, der von dem Jahresüberschuss nach Abzug der Beträge verbleibt, die nach Gesetz oder gemäß der Satzung in Gewinnrücklagen einzustellen sind. Außerdem darf der Abschlag nicht die Hälfte des vorjährigen Bilanzgewinns übersteigen. Bei dieser Berechnung sind eventuelle "Vorab-Dividenden" (siehe unten) einzubeziehen. Das heißt, Abschlagszahlungen auf Auseinandersetzungsguthaben und "Vorab-Dividenden" dürfen zusammen jeweils nicht die genannten Maximalbeträge übersteigen.

Ungeachtet dessen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens auf "normalem" Weg, wenn der Aufsichtsrat den Jahresabschluss festgestellt hat (siehe oben).

c) Darf eine Dividendenzahlung ohne Feststellung des Jahresabschlusses zumindest teilweise erfolgen? (Stand: 11.05.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht darf der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach pflichtgemäßem Ermessen eine Abschlagszahlung auf eine an ein Mitglied zu erwartende Dividendenzahlung leisten (Art. 2 § 3 Abs. 4 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Ein solcher Abschlag darf jedoch nur bezahlt werden, wenn ein vorläufiger Abschluss für das vergangene Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss ergibt. Als Abschlag darf höchstens die Hälfte des Betrages gezahlt werden, der von dem Jahresüberschuss nach Abzug der Beträge verbleibt, die nach Gesetz oder gemäß der Satzung in Gewinnrücklagen einzustellen sind. Außerdem darf der Abschlag nicht die Hälfte des vorjährigen Bilanzgewinns übersteigen. Bei dieser Berechnung sind eventuelle Abschlagszahlungen auf Auseinandersetzungsguthaben (siehe oben) einzubeziehen. Das heißt, Abschlagszahlungen auf Auseinandersetzungsguthaben und "Vorab-Dividenden" dürfen zusammen jeweils nicht die genannten Maximalbeträge übersteigen.

Gesetzlich nicht eindeutig festgelegt ist die Frage, ob diese Sonderermächtigung nur dann zur Geltung kommt, wenn von der gesetzlich geregelten Sonderkompetenz des Aufsichtsrates, wonach dieser im Jahr 2020 den Jahresabschluss feststellen darf, kein Gebrauch gemacht wird. Zu dieser Frage sind unterschiedliche Lesarten des Gesetzes vertretbar. Die Konferenz der Prüfungsdirektoren hat sich in ihrer Sitzung am 07.05.2020 mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass Abschlagszahlungen auf Dividenden auch nach Feststellung des Jahresabschlusses möglich sind. Diese Auffassung wird auch vom GdW-Fachausschuss Recht mitgetragen.

d) Welche Auswirkungen haben ggf. vorgenommene Abschlagszahlungen auf den Beschluss über die Gewinnverwendung durch die Generalversammlung hat? (Stand: 20.05.2020)

Sofern eine Abschlagszahlung auf eine zu erwartende Dividendenzahlung erfolgt, stellt sich die Frage, welche Auswirkungen dies auf den Beschluss über die Gewinnverwendung durch die Generalversammlung hat.

Werden aufgrund eines vorläufigen Jahresabschlusses aus dem sich ergebenden Jahresüberschuss Abschlagszahlungen auf den voraussichtlichen Bilanzgewinn geleistet, kommt die oben geschilderte Rechtslage in Bezug auf die Aufstellung des Jahresabschlusses unter teilweiser Ergebnisverwendung zum Tragen.

Dies würde bedeuten, dass die Generalversammlung die finale Entscheidungskompetenz über die Verwendung des Bilanzgewinns hat. Im Falle von Abschlagszahlungen gilt dies indes nicht in letzter Konsequenz:

Die Generalversammlung kann im Rahmen des Beschlusses über die Verwendung des Bilanzgewinns über die zwischenzeitlich abgeflossenen Mittel (Abschlagszahlungen) nicht nochmals verfügen

Die Abschlagszahlungen erfolgen von Vorstand und Aufsichtsrat auf Grund der gesetzlichen Ermächtigung in eigener Verantwortung und sind der Zuständigkeit der Generalversammlung entzogen (vgl. Art. 2 § 3 Abs. 4 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Daher gilt bei erfolgten Abschlagszahlungen folgendes (§ 59 AktG analog):

Der ausgewiesene Bilanzgewinn des festgestellten Jahresabschlusses enthält zwar auch die Beträge der Abschläge, die tatsächlich bereits ausgezahlt wurden, wenn die Auszahlung nach dem Bilanzstichtag erfolgt.

Jedoch ist diesen Abschlagszahlungen dadurch Rechnung zu tragen, dass die Minderung des Bilanzgewinns auf Grund von Abschlagszahlungen informationshalber im Jahresabschluss vermerkt wird. Wenn indes der Jahresabschluss bereits vor dem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat zur Auszahlung von Abschlagszahlungen festgestellt wurde, kann die Information über bereits ausgezahlte Abschlagszahlungen im Gewinnverwendungsvorschlag erfolgen. Auf diese Weise ist ersichtlich, in welcher Höhe der Bilanzgewinn tatsächlich (nur) noch durch die Generalversammlung verteilt werden kann.

Die Generalversammlung kann daher über diese zwischenzeitlich abgeflossenen Mittel nicht nochmals verfügen. Die Generalversammlung muss die bereits ausgezahlten Abschlagszahlungen auch nicht genehmigen bzw. bestätigen.

Beispiel:

Bilanzgewinn = 1.000.000 EUR (bereits ausgezahlte Abschlagszahlungen 400.000 EUR)

→ zur tatsächlichen Verwendung durch die Generalversammlung = 600.000 EUR

4. Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter

a) Gibt eine Frist für die Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 19.03.2020)

Gemäß § 31 Abs. 5 der GdW-Mustersatzung endet die Amtszeit eines Vertreters sowie die des an seine Stelle getretenen Ersatzvertreters mit der Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates über das ____ Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.

Die Neuwahl der Vertreter und der Ersatzvertreter muss gemäß § 31 Abs. 6 der GdW-Mustersatzung jeweils spätestens bis zu der Vertreterversammlung durchgeführt sein, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das ____ Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit der bisherigen Vertreter beschließt.

Sofern die Amtszeit planmäßig mit der Vertreterversammlung 2020 endet bzw. beginnt, stellt sich die Frage, welche Auswirkung eine Verschiebung ggf. über das erste Halbjahr 2020 hinaus hat.

b) Hat eine verspätet stattfindende Vertreterversammlung Auswirkungen auf die Wahl und Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 19.03.2020)

Sofern die Vertreterversammlung 2020 verschoben werden muss, hat dies keine Auswirkungen auf die Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter. Die Amtszeit der derzeit sich im Amt befindlichen Vertreterinnen und Vertreter endet und die Amtszeit der neu gewählten beginnt mit der Vertreterversammlung 2020, unabhängig davon, wann diese stattfindet.

5. Mitgliederliste

a) Gibt es eine Pflicht zur Führung einer Mitgliederliste? (Stand: 19.03.2020)

Nach § 30 GenG ist der Vorstand verpflichtet, die Mitgliederliste zu führen.

b) Kann die Liste aufgrund des Corona-Virus im Einzelfall verzögert geführt werden? (Stand: 19.03.2020)

Sollte eine auf das Corona-Virus zurückgehende Einschränkung oder Einstellung des Geschäftsbetriebes zur Verzögerung bei der Führung der Mitgliederliste führen, ist dies kein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Insofern gelten die Ausführungen unter 1.1.2 hier entsprechend.

6. Vorstand

a) Gibt es Regelungen für die Zusammensetzung des Vorstandes? (Stand: 19.03.2020)

Der Vorstand besteht gemäß § 24 GenG aus **zwei** Personen und wird gemäß der gesetzlichen Regelung von der Generalversammlung gewählt und abberufen. Die Satzung kann eine höhere Personenzahl sowie eine andere Art der Bestellung und Abberufung bestimmen.

Gemäß § 21 Abs. 4 GdW-Mustersatzung wird der Vorstand vom Aufsichtsrat bestellt. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird von der jeweiligen Genossenschaft festgelegt.

b) Gibt es Sonderregelungen hinsichtlich der Amtszeit? (Stand: 30.03.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht bleiben Vorstandsmitglieder, deren Bestellungen im Jahr 2020 ablaufen, auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Neubestellung eines Nachfolgers im Amt (Art. 2 § 3 Abs. 5 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Ist dies jedoch z. B. aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich oder stirbt ein Vorstandsmitglied und wird dadurch die gesetzliche oder satzungsmäßige Mindestzahl an Mitgliedern unterschritten, ist dies unschädlich. Denn die gesetzliche Regelung bestimmt ferner, dass die Anzahl der Mitglieder des Vorstands weniger als die durch Gesetz oder Satzung bestimmte Mindestzahl betragen darf (Art. 2 § 3 Abs. 5 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Wenn ungeachtet der gesetzlichen Sonderregelung bei Unterschreiten der gesetzlichen oder satzungsmäßigen Mindestzahl ein Ersatz für das bspw. verstorbene Vorstandsmitglied gefunden werden soll, gibt es zwei Wege:

Sofern die Zahl der Vorstandsmitglieder unter die gesetzliche oder satzungsmäßige Mindestzahl sinkt und die Generalversammlung für die (Nach-)Bestellung eines Vorstandsmitgliedes zuständig ist, kann der Aufsichtsrat für einen im Voraus begrenzten Zeitraum einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen (§ 37 GenG, § 24 Abs. 6 GdW-Mustersatzung). In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben. Eine Verhinderung ist auch der Tod eines Vorstandsmitgliedes.

Sofern die Zahl der Vorstandsmitglieder unter die gesetzliche oder satzungsmäßige Mindestzahl sinkt und der Aufsichtsrat für die (Nach-)Bestellung eines Vorstandsmitgliedes zuständig ist, kann die (Nach-)Bestellung durch den Aufsichtsrat erfolgen. Wenn keine Beschlussfassung des Aufsichtsrates mit physischer Anwesenheit möglich ist, wäre zu prüfen, ob ein Beschluss im Umlaufverfahren möglich ist (siehe unten).

7. Aufsichtsrat

a) Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf eine ggf. erforderliche (Neu-)Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern? (Stand: 03.04.2020)

Nach § 24 Abs. 4 der GdW-Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften werden die Aufsichtsratsmitglieder von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Sofern daher ein Aufsichtsratsmitglied auf der Mitgliederversammlung im Jahr 2017 für drei Jahre gewählt wurde, dauert dessen Amtszeit bis zum Jahr 2020 (2018, 2019, 2020).

Das genaue Ende der Amtszeit im Jahr 2020 wird jedoch durch den Schluss der ordentlichen Mitgliederversammlung im Jahr 2020 bestimmt (vgl. § 24 Abs. 4 Satz 3 GdW-Mustersatzung).

Die jeweiligen "alten" Aufsichtsratsmitglieder bleiben daher bei einer Verschiebung der Generalversammlung auf das zweite Halbjahr 2020 solange im Amt, bis die entsprechende Versammlung durchgeführt wurde.

Des Weiteren stellt das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht klar, dass Aufsichtsratsmitglieder, deren Bestellungen im Jahr 2020 ablaufen, auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Bestellung ihres Nachfolgers im Amt bleiben (Art. 2 § 3 Abs. 5 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

b) Darf die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats weniger als die durch Gesetz oder Satzung bestimmte Mindestzahl betragen? (Stand: 03.04.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht darf die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats im Jahr 2020 weniger als die durch Gesetz oder Satzung bestimmte Mindestzahl betragen (Art. 2 § 3 Abs. 5 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

8. Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat

a) Können Beschlüsse ohne physische Anwesenheit der Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder gefasst werden? (Stand: 30.03.2020)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können Sitzungen des Vorstands oder Aufsichtsrats oder deren gemeinsame Sitzungen, die im Jahr 2020 stattfinden, auch ohne Grundlage in der Satzung oder in der Geschäftsordnung im Umlaufverfahren in Textform oder als Telefon- oder Videokonferenz durchgeführt werden (Art. 2 § 3 Abs. 6 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Die Gesetzesbegründung stellt insoweit ferner klar, dass ggf. entgegenstehende Satzungsregelungen oder Regelungen in der jeweiligen Geschäftsordnung aufgrund der gesetzlichen Sonderregelung während des Geltungszeitraums dieser Sonderregelung unbeachtlich sind.

9. Umgang mit § 49 GenG (Stand: 06.04.2020)

a) Muss § 49 GenG bei Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen beachtet werden?

Ja, sollten bei Wohnungsgenossenschaften Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen hinsichtlich nicht gezahlter Nutzungsentgelte abgeschlossen werden, ist auf § 49 GenG zu achten.

Nach § 49 GenG hat die Generalversammlung die Beschränkungen festzusetzen, die bei Gewährung von "Kredit" an denselben Schuldner eingehalten werden sollen. Diese Beschränkungen müssen von Vorstand und Aufsichtsrat grundsätzlich eingehalten werden. Als Kredit gilt im Sinne dieser Vorschrift auch eine Stundung oder eine Ratenzahlungsvereinbarung.

Im Hinblick auf die konkrete Anwendung von § 49 GenG sind verschiedene Fallkonstellationen zu unterscheiden. Die im Folgenden dargestellte Rechtsansicht zu den verschiedenen Konstellationen wird von der Konferenz der Prüfungsdirektoren und dem GdW-Fachausschuss Recht mehrheitlich geteilt, ebenso vom Genossenschaftsreferat des BMJV.

b) Fallgruppe 1 (Stand: 07.04.2020)

Es ist ein entsprechender Beschluss im Sinne von § 49 GenG vorhanden und die beabsichtigten Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen sind vom Beschluss gedeckt.

Die Unternehmen sollten zuerst prüfen, ob ein entsprechender Beschluss im Sinne von § 49 GenG vorhanden ist und die beabsichtigten Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen vom Beschluss gedeckt sind. Die Beschlüsse können sehr unterschiedlich sein.

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand haben viele Wohnungsgenossenschaften, deren Generalversammlungen einen entsprechenden Beschluss im Sinne von § 49 GenG gefasst haben, in diesem Beschluss u. a. folgendes geregelt:

- a) *Im Rahmen von Nutzungsverträgen über Wohnungen ist die Stundung von Nutzungsgewehre und Betriebskosten zulässig bis zur Höhe von höchstens __ (Anzahl) monatlichen Entgelten.*
- b) *Mit Ausnahme der Kreditgewährung im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen bzw. dem Erwerb von Erbbaurechten darf eine Kreditgewährung an einen Schuldner die Grenze von EUR __ nicht übersteigen.*

Wir vertreten die Ansicht, dass Stundungen im Wohnraummietverhältnis von Buchstabe a) und Ratenzahlungsvereinbarungen im Wohnraummietverhältnis sowie Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen im Gewerbemietverhältnis von Buchstabe b) gedeckt sind.

Sofern bei o. g. Beschlusslage die eingetragene Anzahl der monatlichen Entgelte [Buchstabe a)] und die betragsmäßige Höhe [Buchstabe b)] für die beabsichtigten Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen ausreichend sind, sind insoweit die Vorgaben von § 49 GenG eingehalten.

Dies gilt entsprechend, wenn andere Beschlüsse gefasst wurden und die getroffenen Beschränkungen ausreichend sind.

Es stellt sich indes die Frage, was gilt, wenn der vorhandene Beschluss der Höhe nach die beabsichtigten Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen nicht abdeckt, d. h. diese ihrer Höhe nach über den Beschluss hinausgehen.

c) Fallgruppe 2 (Stand: 07.04.2020)

Es ist ein entsprechender Beschluss im Sinne von § 49 GenG vorhanden, aber die beabsichtigten Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen sind nur teilweise vom Beschluss gedeckt, d. h. sie gehen ihrer Höhe nach über den Beschluss hinaus.

Grundsätzlich gilt, dass die von der Generalversammlung festgesetzten Beschränkungen einzuhalten sind. Gemäß der einschlägigen genossenschaftsrechtlichen Kommentarliteratur können sich die Vorstände der Genossenschaft auch nicht darauf berufen, dass die Kreditgewährung im Übrigen nicht schuldhaft, sondern angesichts der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers und der vereinbarten Sicherheiten vertretbar war.

Fraglich ist jedoch, ob diese vom Reichsgericht entwickelte Rechtsauffassung in letzter Konsequenz auch in der aktuellen Situation greift. Die Überschreitung der von der Generalversammlung festgesetzten Beschränkungen mag ein Verschulden auf Seiten des Vorstandes grundsätzlich inzidieren. Angesichts der in dieser Form noch nie dagewesenen Ausnahmesituation muss den Vorständen jedoch unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit der Exkulpation bleiben.

Sofern daher der Vorstand aufgrund der aktuellen Situation darlegen kann, dass für Mietzahlungen, die in den Anwendungsbereich von Art. 240 § 2 EGBGB-neu fallen, eine Stundung oder Ratenzahlungsvereinbarung über die von der Generalversammlung festgesetzten Beschränkungen hinaus aufgrund einer von ihm vorzunehmenden Abwägung aller in Betracht kommenden Umstände aus einer ex ante Perspektive für ihn vertretbar war, muss aus unserer Sicht der Vorwurf des Verschuldens ausscheiden.

In die vorzunehmende Gesamtabwägung müssen neben betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vor allem auch genossenschaftliche Aspekte, wie ggf. Rücksichtnahme auf besondere Notsituationen einzelner Mitglieder, einfließen.

Für diese Ansicht streitet aus unserer Sicht auch das Postulat der widerspruchsfreien Rechtsordnung. Würde man dem Vorstand einer Wohnungsgenossenschaft in diesem Zusammenhang nicht ermöglichen, auf entsprechende Notsituationen bei einigen nutzenden Mitgliedern zu reagieren, würde sich aus unserer Sicht ein Widerspruch zu der hinter Art. 240 § 2 EGBGB-neu liegenden gesetzgeberischen Wertung ergeben.

d) Fallgruppe 3 (Stand: 07.04.2020)

Es ist kein Beschluss im Sinne von § 49 GenG vorhanden, diesen müsste es jedoch eigentlich geben, da auch bisher schon "Kredite" im Sinne von § 49 GenG vergeben wurden.

Hier liegt das Problem nicht in der Überschreitung der von der Generalversammlung festgesetzten Beschränkungen, sondern darin, dass der Vorstand die Generalversammlung in der Vergangenheit nicht zur Beschlussfassung im Sinne von § 49 GenG angehalten hat. Führt man die für Fallgruppe 2 getroffene Wertung hier konsequent fort, müssen fehlende Beschlüsse der Generalversammlung und das Versäumnis des Vorstandes in Bezug auf Stundungen und/oder Ratenzahlungsvereinbarungen für diejenigen Mietzahlungen unbeachtlich sein, die in den Anwendungsbereich von Art. 240 § 2 EGBGB-neu fallen.

Zwar schreibt Art. 240 § 2 EGBGB-neu weder eine Stundung noch eine Ratenzahlung vor. Aber soweit die Vorstände im Rahmen einer Gesamtabwägung unter besonderer Berücksichtigung genossenschaftlicher Gesichtspunkte Stundungen und/oder Ratenzahlungsvereinbarungen für notwendig halten, sollte dies nicht an einem fehlenden Beschluss im Sinne von § 49 GenG scheitern.

Ungeachtet der dargestellten Rechtsauffassung weisen wir daraufhin, dass ein fehlender Beschluss der Generalversammlung zu § 49 GenG bei nächster Gelegenheit nachgeholt werden sollte (vgl. auch § 35 Abs. 1 Buchstabe I GdW-Mustersatzung).

e) Fallgruppe 4 (Stand: 07.04.2020)

Es ist kein Beschluss im Sinne von § 49 GenG vorhanden, es gab bisher auch keine Notwendigkeit dazu, da bisher keine "Kredite" im Sinne von § 49 GenG vergeben wurden

Auch hier liegt das Problem in den fehlenden Beschlüssen der Generalversammlung. Allerdings bestand in dieser Fallgruppe in der Vergangenheit keine Notwendigkeit für diese Beschlüsse. Insofern greift unseres Erachtens hier erst recht die Argumentation zu Fallgruppe 3.

Auch bezüglich dieser Fallgruppe ist bei nächster Gelegenheit ein Beschluss zu empfehlen, da sich die Notwendigkeit eines solchen Beschlusses schnell und unvermittelt ergeben kann.

f) Kann man mit dem Abschluss einer Stundungs- oder Ratenzahlungsvereinbarung auch bis zur nächsten Generalversammlung warten, wenn es aktuell keinen ausreichenden Beschluss gibt? (Stand: 20.05.2020)

Ja, diese Möglichkeit besteht auch. Auf der Generalversammlung kann dann ein passender Beschluss gefasst werden. Art. 240 § 2 EGBGB-neu schreibt zum jetzigen Zeitpunkt weder eine Stundung noch eine Ratenzahlungsvereinbarung zwingend vor.

Ein Beispiel für einen möglichen Beschluss nach § 49 GenG ist als **Anlage** zu dieser FAQ-Liste beigefügt. Dieses Beispiel enthält neben Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen weitere Anwendungsfälle des § 49 GenG.

VII. Prüfungsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgesellschaften

1. Aufstellung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Aufstellung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020)

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von den gesetzlichen Vertretern in den ersten **drei Monaten** des Geschäftsjahrs für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen (§ 264 Abs. 1 Satz 3 HGB).

Kleine Kapitalgesellschaften (§ 267 Abs. 1 HGB) dürfen den Jahresabschluss auch später aufstellen, wenn dies einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entspricht, jedoch innerhalb der ersten **sechs Monate** des Geschäftsjahres (§ 264 Abs. 1 Satz 4 HGB).

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020)

Sollte eine Einschränkung oder Einstellung des Geschäftsbetriebes dazu führen, dass die jeweiligen Aufstellungsfristen nicht eingehalten werden können, verstößt die Gesellschaft **rein formal** gesehen gegen das Gesetz bzw. die Satzung/den Gesellschaftsvertrag.

Sofern es jedoch **hinreichend gewichtige Gründe** für die Verschiebung bzw. Nichteinhaltung der Fristen gibt, wird materiell-rechtlich **kein rechtswidriges Handeln** vorliegen. Damit sind keine praktischen Konsequenzen zu erwarten.

Dies gilt in jedem Fall, wenn der Geschäftsbetrieb aufgrund behördlicher Anordnung eingestellt werden muss oder wenn es in der Gesellschaft konkrete Verdachtsfälle oder gar bestätigte Fälle einer Corona-Infektion gibt.

Aber auch ohne eine formale behördliche Anordnung oder ohne konkret vorliegende Verdachts- oder Infektionsfälle innerhalb der Belegschaft kann es geboten sein, den Geschäftsbetrieb einzuschränken oder gar einzustellen. Sofern es die verantwortlichen Organe aufgrund der aktuellen Situation vor Ort, insbesondere aufgrund offizieller Warnungen oder Empfehlungen, nach einer entsprechenden Risikoabwägung für sinnvoll und notwendig halten, den Geschäftsbetrieb im Sinne der Fürsorgepflicht für die Mitarbeiter einzuschränken oder einzustellen, ist auch hierin regelmäßig kein rechtswidriges Handeln zu erblicken. Die Risikoabwägung sollte gut dokumentiert werden.

c) Hat eine verspätete Aufstellung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen diesen Institutionen, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Aufstellung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

2. Prüfung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Prüfung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020)

§§ 316 ff. HGB sehen keine Frist vor, innerhalb derer die Prüfung abgeschlossen sein muss. Aber die Prüfung muss so rechtzeitig erfolgen, dass bspw. die Feststellung des Jahresabschlusses ordnungsgemäß erfolgen kann (siehe unten).

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020)

Ausnahmen von den vorstehend genannten Zeitvorgaben sind in begründeten Ausnahmefällen möglich. Wir gehen davon aus, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung solch ein Ausnahmefall ist. Insofern gelten die Ausführungen unter 1 b) hier entsprechend.

c) Hat eine verspätete Prüfung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen diesen Institutionen, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Prüfung darstellt und insofern kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

3. Offenlegung des Jahresabschlusses

a) Gibt es für die Offenlegung des Jahresabschlusses Fristen? (Stand: 19.03.2020)

Geschäftsführung bzw. Vorstand haben gemäß § 325 HGB den festgestellten oder gebilligten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk oder den Vermerk über dessen Versagung sowie den Bericht des Aufsichtsrats elektronisch beim Betreiber des Bundesanzeigers spätestens **ein Jahr** nach dem Abschlussstichtag des Geschäftsjahrs einzureichen, auf das sie sich beziehen.

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 19.03.2020)

Wir gehen davon aus, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Offenlegung darstellt. Insofern gelten die Ausführungen unter 1. b) hier entsprechend.

c) Hat eine verspätete Offenlegung des Jahresabschlusses haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 17.04.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

Auch ein Ordnungsgeldverfahren seitens des Bundesamtes für Justiz nach § 339 Abs. 4 i.V.m. § 335 HGB scheidet aus.

Diese Rechtsauffassung wird auch vom IDW, der WPK und dem BMJV geteilt. Es gibt eine abgestimmte Rechtsauffassung zwischen dem IDW, der WPK und dem BMJV, dass eine auf die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes und der Prüfung einen berechtigten Grund für eine ggf. verspätete Offenlegung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln vorliegt.

Des Weiteren hat das Bundesamt für Justiz folgendes verlautbart:

"Der Erlass von Androhungs- und Ordnungsgeldverfügungen ist derzeit ausgesetzt. Die gesetzliche Offenlegungspflicht nach § 325 HGB besteht dennoch fort.

Die gesetzliche Jahresfrist für die Einreichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 endete im Fall eines kalendergleichen Geschäftsjahres am 31. Dezember 2019. Die mit einer Androhungsverfügung gesetzte sechswöchige Nachfrist zur Offenlegung ab Zustellung der Verfügung ist nicht verlängerbar. Um den besonderen Belastungen, denen die Unternehmen in der Corona-Krise ausgesetzt sind, Rechnung zu tragen, gewährt das Bundesamt für Justiz allerdings allen Unternehmen, die eine Androhungsverfügung mit dem Ausstellungdatum zwischen dem 6. Februar 2020 und dem 20. März 2020 erhalten haben, von Amts wegen – d. h. ohne gesonderten Antrag – Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen entschuldigter Offenlegungssäumnis. Voraussetzung hierfür ist, dass die versäumte Offenlegung der Rechnungslegungsunterlagen innerhalb von sechs Wochen ab dem 1. Mai 2020, also bis spätestens zum 12. Juni 2020, nachgeholt wird. Erfolgt die Offenlegung bis zum 12. Juni 2020, wird das zuvor angedrohte Ordnungsgeld nicht festgesetzt. Dies gilt auch für Unternehmen, die im Zeitraum zwischen dem 6. Februar 2020 und dem 20. März 2020 eine weitere Androhung für die Offenlegung der Rechnungslegungsunterlagen für frühere Geschäftsjahre erhalten haben, die mit einer Festsetzung von Ordnungsgeld verbunden ist. Ein gesonderter Antrag muss auch hier nicht gestellt werden.

Das Bundesamt für Justiz wird gegen kapitalmarktorientierte Unternehmen, deren Frist zur Offenlegung für das kalendergleiche Geschäftsjahr 2019 regulär am 30. April 2020 endet (§ 325 Absatz 4 HGB), vor dem 1. Juli 2020 kein Ordnungsgeldverfahren einleiten. Es folgt insoweit der Empfehlung der European Securities and Markets Authority (ESMA) vom 27. März 2020."

4. Darstellung im Lagebericht

a) Wie kann im Lagebericht über die Pandemie und deren mögliche Folgen berichtet werden? (Stand: 19.03.2020)

Dazu haben wir einen Textvorschlag erarbeitet:

"Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung

bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen."

b) Müssen Kleinstkapitalgesellschaften bzw. kleine Kapitalgesellschaften, die keinen Lagebericht erstellen, über die Corona Auswirkungen berichten? (Stand: 09.04.2020)

Fraglich ist, ob Kleinstkapitalgesellschaften (§ 267 a Abs. 1 HGB) und kleine Kapitalgesellschaften (§ 267 Abs. 1 HGB) die gemäß § 267 a Abs. 2 i. V. m. § 264 Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 HGB keinen Lagebericht erstellen, trotzdem eine Berichterstattung zu den Auswirkungen der Corona-Krise vornehmen müssen und wenn ja, wo.

Eine Berichterstattung im Lagebericht entfällt grundsätzlich, da Kleinstkapitalgesellschaften und kleine Kapitalgesellschaften vom Gesetzgeber explizit von der Erstellung eines solchen befreit sind. Falls laut Gesellschaftsvertrag dennoch ein Lagebericht zu erstellen ist, dann wäre darin eine Berichterstattung zu den Auswirkungen der Corona-Krise vorzunehmen. Eine beispielhafte Formulierung ist im Abschnitt VII.4 a enthalten.

Wäre stattdessen eine Berichterstattung im Anhang vorzunehmen? Grundsätzlich nicht, da Kleinstkapitalgesellschaften einen solchen gar nicht erst erstellen müssen und gleichzeitig mit den kleinen Kapitalgesellschaften sowieso über § 288 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 HGB von der Nachtragsberichterstattung nach § 285 Nr. 33 HGB befreit sind. Diese Befreiungsvorschrift gilt auch, wenn nur aufgrund einer gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung ein Anhang zu erstellen ist. Eine Ausnahme davon besteht jedoch, wenn die kleine Kapitalgesellschaft gemäß Gesellschaftsvertrag wie für große Kapitalgesellschaften den Anhang aufstellen muss. Dann wäre ein Nachtragsbericht nach § 285 Nr. 33 HGB aufzunehmen, soweit eine solche Notwendigkeit besteht.

VIII. Gesellschaftsrechtliche Fragen

1. Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung

a) Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung? (Stand: 30.03.2020)

GmbH

Die Gesellschafter haben gemäß § 42a Abs. 2 GmbHG spätestens bis zum Ablauf der ersten **acht Monate** oder, wenn es sich um eine kleine Gesellschaft handelt (§ 267 Abs. 1 HGB), bis zum Ablauf der ersten **elf Monate** des Geschäftsjahrs über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Ergebnisverwendung zu beschließen. Der Gesellschaftsvertrag kann die Frist nicht verlängern.

Aktiengesellschaft

Die ordentliche Hauptversammlung zum Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie zur Entgegennahme des festgestellten des Jahresabschlusses oder Feststellung des Jahresabschlusses hat in den ersten **acht Monaten** des Geschäftsjahrs stattzufinden (§ 175 AktG).

Die Frist zur Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung wird durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht

von acht **auf zwölf Monate verlängert** (Art. 2 § 1 Abs. 5 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 30.03.2020)

Angesichts der zwischen der Bundesregierung und den Landesregierungen vereinbarten Maßnahmen ist es bis auf weiteres nicht möglich, Gesellschafterversammlungen oder Hauptversammlungen mit physischer Anwesenheit durchzuführen.

Die aktuelle Situation verbunden mit den entsprechenden Vorlaufzeiten für eine Gesellschafterversammlung bzw. Hauptversammlung lässt erwarten, dass die Maßnahmen im Ergebnis dazu führen werden, dass zumindest im ersten Halbjahr 2020 keine entsprechenden Versammlungen mehr durchgeführt werden können.

Sollte die jeweilige Frist aufgrund der genannten Maßnahmen nicht eingehalten werden können, liegt ein berechtigter Grund für die Fristüberschreitung vor.

Sofern die Maßnahmen wider Erwarten kurzfristig wieder außer Kraft gesetzt werden, könnte sich im Einzelfall ein Zeitfenster für die Durchführung der Versammlung innerhalb der jeweils zulässigen Frist ergeben. Dies gilt jedoch nur, sofern keine weiteren Gründe gegen die Durchführung der Versammlung sprechen.

Eine behördliche Anordnung im Einzelfall ist in jedem Fall ein derartiger Grund.

Aber auch wenn es unter den Gesellschaftern bzw. Aktionären konkrete Verdachtsfälle oder gar bestätigte Fälle einer Corona-Infektion gibt, liegt bei einer Verschiebung über die gesetzlich vorgesehene Frist hinaus kein rechtswidriges Handeln vor.

Gleiches dürfte auch gelten, wenn der Geschäftsbetrieb aufgrund entsprechender Verdachts- oder Infektionsfälle innerhalb der Belegschaft derart eingeschränkt ist, dass eine Abhaltung der Gesellschafterversammlung bzw. Hauptversammlung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist nicht möglich ist.

Auch ohne eine formale behördliche Anordnung oder ohne konkret vorliegende Verdachts- oder Infektionsfälle kann es geboten sein, die Versammlung zu verschieben. Sofern es die verantwortlichen Organe aufgrund der aktuellen Situation vor Ort, insbesondere aufgrund offizieller Warnungen oder Empfehlungen, nach einer entsprechenden Risikoabwägung für sinnvoll und notwendig halten, die Versammlung im Sinne der Fürsorgepflicht für die Gesellschafter bzw. Aktionäre und Mitarbeiter zu verschieben, ist auch hierin regelmäßig kein rechtswidriges Handeln zu erblicken. Die Risikoabwägung sollte gut dokumentiert werden.

In jedem Fall gilt, bei Vorliegen entsprechender Verschiebungsgründe ist **nicht** von einem Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung auszugehen.

c) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 17.03.2020)

Eine ggf. verspätete Beschlussfassung hat auf die Wirksamkeit der Beschlüsse **keine** Auswirkungen.

d) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 17.03.2020)

Sofern entsprechende Gründe für die jeweilige Fristüberschreitung vorliegen, scheidet ein Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und sowie eine zivilrechtliche Haftung der verantwortlichen Organe aus.

e) Können Beschlüsse der Gesellschafterversammlung bzw. Hauptversammlung schriftlich oder elektronisch gefasst werden? (Stand: 30.03.2020)

GmbH

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können in Bezug auf Gesellschafterversammlungen, die im Jahr 2020 durchgeführt werden, Beschlüsse auch dann schriftlich oder in Textform verfasst werden, wenn nicht sämtliche Gesellschafter mit diesem Verfahren einverstanden sind (Art. 2 § 2 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Aktiengesellschaft

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können Hauptversammlungen, die im Jahr 2020 durchgeführt werden, nach Entscheidung des Vorstandes mit Zustimmung des Aufsichtsrates ohne physische Teilnahme als reine Online-Hauptversammlungen stattfinden. Dies gilt auch dann, wenn die Satzung der Gesellschaft eine Online-Hauptversammlung nicht vorsieht. Die Anfechtung eines Beschlusses der Hauptversammlung wird eingeschränkt. Näheres ist in Art. 2 § 1 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht geregelt.

2. Vorab-Dividenden

a) Können Vorab-Dividenden auch ohne Ermächtigung in der Satzung erfolgen? (Stand: 30.03.2020)

Im Jahr 2020 werden Vorab-Dividenden im Sinne von § 59 AktG durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht ohne vorherigen Hauptversammlungsbeschluss nach Entscheidung des Vorstandes mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch dann ermöglicht, wenn dies in der Satzung nicht vorgesehen ist (Art. 2 § 1 Abs. 4 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

3. Sitzungen des Aufsichtsrates

a) Können Sitzungen des Aufsichtsrates im Umlaufverfahren stattfinden? (Stand: 31.03.2020)

Nach § 108 Abs. 4 AktG, der auch auf Aufsichtsräte einer GmbH angewandt wird, sind schriftliche, fernmündliche oder andere vergleichbare Formen der Beschlussfassung des Aufsichtsrats möglich, wenn kein Aufsichtsratsmitglied diesem Verfahren widerspricht.

Der Aufsichtsrat benötigt für diese Beschlussfassung nach § 108 Abs. 4 AktG keine Ermächtigung durch die Satzung oder Geschäftsordnung. Vorbehaltlich einer näheren Regelung durch die Satzung oder Geschäftsordnung setzt die Beschlussfassung ohne Sitzung aber voraus, dass kein Aufsichtsratsmitglied der vorgeschlagenen Abstimmungsform widerspricht. Bei Widerspruch auch nur eines Mitglieds darf die Beschlussfassung ohne Sitzung nicht erfolgen, es sei denn, in der Satzung oder Geschäftsordnung ist etwas anderes bestimmt.

IX. Baurecht/Bauvertragsrecht/Werkvertragsrecht

1. Erlass des BMI für Baustellen des Bundes (Stand: 25.03.2020)

Das BMI hat einen [Erlass](#) zu bauvertraglichen Fragen der Corona-Pandemie an das BBSR gerichtet. **Baustellen des Bundes** sollen unter Sicherheitsmaßnahmen möglichst weiter betrieben werden. Eine besondere Bedeutung komme in dieser Situation dem Sicherheits- und Gesundheitskoordinator nach § 3 BaustellenV zu.

Zu Sicherheitsmaßnahmen hat die Berufsgenossenschaft des Bauwesens eine [Reihe Informationen](#) erarbeitet, darunter Kurz-Handlungshilfen zur Erstellung und Dokumentation der Gefährdungsbeurteilung für Beschäftigte, Baustellen und [Handwerker/Beschäftigte im Kundendienst](#).

Weitere Infos im Erlass für die öffentlichen Bauvorhaben betreffen die Handhabung von Bauablaufstörungen und die Frage der höheren Gewalt. Hinsichtlich Zahlungen wird darauf hingewiesen, dass die unverzügliche Prüfung und Begleichung von Rechnungen in der jetzigen Situation einen besonders hohen Stellenwert habe.

2. Wird ein Bauunternehmen/Handwerksunternehmen von seiner Leistungspflicht befreit, wenn die Corona-Krise zu Personalengpässen, Materiallieferschwierigkeiten oder anderen Leistungshindernissen führt?

Ein Auftragnehmer (Bauunternehmen/Handwerksunternehmen) wird dann von seinen Leistungspflichten befreit, wenn ein Fall der "höheren Gewalt" vorliegt. Unter höherer Gewalt versteht die Rechtsprechung ein Ereignis, welches keiner Sphäre einer der Vertragsparteien zuzuordnen ist, sondern von außen auf die Lebensverhältnisse der Allgemeinheit oder einer unbestimmten Vielzahl von Personen einwirkt und objektiv unabwendbar sowie unvorhersehbar ist (BGH, Urteil vom 22. April 2004 – III ZR 108/03).

Unter diesem Begriff werden grundsätzlich auch Krankheiten und Seuchen gefasst (BGH, Urteil vom 16. Mai 2017 – X ZR 142/15). Die Weltgesundheitsorganisation WHO hat die Verbreitung des Corona-Virus am 11.03.2020 als "Pandemie" eingestuft, so, dass wir rechtlich wohl von einem solchen Fall der "höheren Gewalt" ausgehen, der dann auch Auswirkungen auf Werkverträge haben kann. Das Vorliegen höherer Gewalt führt zu einem (vorübergehenden) Ausschluss der Leistungspflicht. Derjenige Vertragspartner, der aufgrund des Vorliegens höherer Gewalt nicht leisten kann, wird von seiner Leistungspflicht zumindest für den Zeitraum des Vorliegens dieser Umstände frei.

3. Kann das Wohnungsunternehmen trotzdem zumindest Schadensersatz geltend machen, wenn das Bauunternehmen/Handwerksunternehmen aufgrund höherer Gewalt nicht leisten muss?

Nein. Ein Schadensersatzanspruch setzt Verschulden voraus. Ein Verschulden liegt aber nicht vor, wenn tatsächlich ein Fall "höherer Gewalt" gegeben ist.

4. Stellen die Auswirkungen der Corona-Krise immer einen Fall "höherer Gewalt" dar?

Möglicherweise bestehen wirksame vertragliche Regelungen zwischen den Parteien zur Frage der "höheren Gewalt" und damit zusammenhängenden Leistungshindernissen. Diese hätten Vorrang.

X. Förderung/Unterstützung in der Corona-Krise (27.03.2020)

Zur Abfederung der Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde ein Milliarden-Hilfspaket aufgelegt. Die Maßnahmen des Bundes (Wirtschaftsstabilisierungsfonds, Soforthilfe, KfW-Sonderprogramm 2020) werden durch Maßnahmen der Bundesländer flankiert.

1. Wirtschaftsstabilisierungsfonds (27.03.2020)

a) Zweck des Wirtschaftsstabilisierungsfonds

Der Wirtschaftsstabilisierungsfonds dient der Stabilisierung von Unternehmen der Realwirtschaft durch Überwindung von Liquiditätsengpässen und durch Schaffung der Rahmenbedingungen für eine Stärkung der Kapitalbasis von Unternehmen, deren Bestandsgefährdung erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaft, die technologische Souveränität, Versorgungssicherheit, kritische Infrastrukturen oder den Arbeitsmarkt hätte.

Der Wirtschaftsstabilisierungsfonds sieht folgende Stabilisierungsinstrumente vor:

- **Liquiditätsgarantien:** Garantierahmen in Höhe von 400 Mrd. EUR, um Liquiditätsengpässen von Unternehmen zu begegnen und um ihnen zu helfen, sich am Kapitalmarkt zu refinanzieren.
- **Kapitalmaßnahmen:** Kreditermächtigung in Höhe von 100 Mrd. EUR für direkte Rekapitalisierungsmaßnahmen, um die Solvenz von Unternehmen sicherzustellen (insbesondere Erwerb von Anteilen oder stillen Beteiligungen, Zeichnung von Genussrechten oder Nachrangdarlehen).
- **Refinanzierung:** Kreditermächtigung in Höhe von 100 Mrd. EUR zur Refinanzierung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bei der Ausführung der ihr zugewiesenen Sonderprogramme.

b) Welche "Unternehmen der Realwirtschaft" sind antragsberechtigt?

Unternehmen der Realwirtschaft im Sinne des Wirtschaftsstabilisierungsfonds sind Wirtschaftsunternehmen, die nicht Unternehmen des Finanzsektors und keine Kreditinstitute oder Brückeninstitute sind und die in den letzten beiden bereits bilanziell abgeschlossenen Geschäftsjahren vor dem 01.01.2020 mindestens zwei der drei folgenden Kriterien erfüllt haben:

- a) eine Bilanzsumme von mehr als 43 Mio. EUR,
- b) mehr als 50 Mio. EUR Umsatzerlöse sowie
- c) mehr als 249 Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt.

c) Bewertung der Wirksamkeit für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft

GdW Unternehmen fallen in der überwiegenden Mehrheit nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Errichtung eines Wirtschaftsstabilisierungsfonds. Die Zielrichtung des Gesetzes ist es, systemrelevante Großunternehmen, die durch die Corona-Pandemie in Liquiditätsschwierigkeiten geraten sind, am Leben zu halten. Von den GdW Unternehmen würden bezüglich der Größenkriterien gerade einmal 89 Unternehmen in den Anwendungsbereich fallen.

2. Soforthilfe für kleine Unternehmen, Selbstständige, Freiberufler (Stand: 30.03.2020)

Mit einem Sofortprogramm werden für **Kleinstunternehmen**¹ aus allen Wirtschaftsbereichen sowie für Soloselbstständige und Angehörige der Freien Berufe einmalige Soforthilfen in Form von Zuschüssen zur Verfügung gestellt. Der Bund stellt für diese Soforthilfe 50 Mrd. EUR bereit.

a) Wer ist antragsberechtigt?

- Selbstständige und **Unternehmen** mit bis zu 5 Beschäftigten (Vollzeitäquivalente)
 - Einmalzahlung von bis zu 9.000 EUR für 3 Monate (nicht zurückzuzahlen)
- Selbstständige und **Unternehmen** mit bis zu 10 Beschäftigten (Vollzeitäquivalente)
 - Einmalzahlung von bis zu 15.000 EUR für 3 Monate (nicht zurückzuzahlen)

Um die Soforthilfen in Anspruch nehmen zu können, müssen Antragsteller wirtschaftliche Schwierigkeiten (Existenzbedrohung bzw. Liquiditätsengpass) infolge der Corona-Pandemie nachweisen können. Das heißt konkret, dass das jeweilige Unternehmen vor März 2020 nicht in wirtschaftlichen Schwierigkeiten gewesen sein darf und der Schadenseintritt nach dem 11.03.2020 erfolgt sein muss.

Hinweis: Dieses Sofortprogramm des Bundes ergänzt die Programme der Bundesländer. Die Anträge werden deswegen aus einer Hand in den Bundesländern bearbeitet.

Übersicht über die zuständigen Behörden oder Stellen in den Ländern (Hinweis: Die genannten Ansprechpartner können sowohl zu Länder-Soforthilfen kontaktiert werden, wie auch für Bundes-Soforthilfen):

https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2020/03/2020-03-29-PM-Verwaltungsvereinbarung-Soforthilfe-Anlage.pdf?__blob=publicationFile&v=4

b) Bewertung der Wirksamkeit für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft

GdW Unternehmen fallen in der überwiegenden Mehrheit nicht in den Anwendungsbereich des Programms. Die Zielrichtung des Gesetzes ist es, Kleinstunternehmen sowie Soloselbstständige und Angehörige der Freien Berufe, die durch die Corona-Pandemie in Liquiditätsschwierigkeiten geraten sind, am Leben zu halten.

3. KfW-Sonderprogramm 2020 (Stand: 30.03.2020)

Unternehmen können ab sofort bei ihrer Bank oder Sparkasse einen Kredit für Investitionen und Betriebsmittel beantragen, sofern sie bis zum 31.12.2019 nicht in Schwierigkeiten waren

¹ **Kleinstunternehmen gemäß EU-Definition:** Kleinstunternehmen ist ein Unternehmen mit weniger als 10 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz bzw. einer Jahresbilanz von unter 2 Mio. EUR.

(<https://www.kfw.de/kfw.de.html>). Zielrichtung des Programmes ist es, Unternehmen, die durch die Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind, mit Liquidität zu versorgen.

a) Bewertung der Wirksamkeit für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft

Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft steht das Programm grundsätzlich offen. So können sowohl Investitionen durch die Unternehmen, z. B. in die eigene Betriebs- und Geschäftsausstattung o. ä., und – derzeit wahrscheinlich viel relevanter – Betriebsmittel (Personalkosten) finanziert werden. **Investitionen in den Wohnungsbestand sind nicht zulässig.** Dafür stehen die Energieeffizienzprogramme der KfW weiterhin zur Verfügung.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Programme ist, dass es sich um gewerbliche Unternehmen handelt, die zu mehr als 50 % in privater Hand sind. Mehrheitlich öffentlichen Unternehmen steht das Programm nicht offen.

Öffentlichen Unternehmen steht weiterhin das Programm IKU – Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen zur Verfügung.

4. Verfahrenshinweise Beantragung der Mittel (Stand: 30.03.2020)

- Bei notwendigen Überbrückungsfinanzierungen sollte als erster Schritt zeitnah das Gespräch mit der Hausbank gesucht werden.
- Über ihre Hausbank können auch die Bundeshilfen der KfW beantragt werden.
- Die Förderdarlehen werden im Hausbankenverfahren vergeben. Das bedeutet, dass Unternehmen hierbei ihre Anträge auf Förderdarlehen nicht bei der KfW oder dem jeweiligen Landesförderinstitut, sondern direkt bei ihrer Bank stellen.
- Die Hausbank prüft die Anträge kurzfristig und leitet sie an die entsprechenden Förderinstitute weiter.
- Die Kreditentscheidung verbleibt bei der jeweiligen Hausbank.

5. KfW-Schnellkredite für den Mittelstand (Stand: 07.04.2020)

Unter der Voraussetzung, dass ein mittelständisches Unternehmen im Jahr 2019 oder im Durchschnitt der letzten drei Jahre einen Gewinn ausgewiesen hat, wird ein "Sofortkredit" gewährt:

Das Wichtigste:

- Förderkredit für Anschaffungen und laufende Kosten
- für Unternehmen mit 11 bis 249 Mitarbeitern, die mindestens seit Januar 2019 am Markt sind
- Max. Kreditbetrag: bis zu 3 Monatsumsätze des Jahres 2019
 - Unternehmen mit bis zu 50 Beschäftigten erhalten max. 500.000 Euro
 - Unternehmen mit mehr als 50 Beschäftigten erhalten max. 800.000 Euro
- Zinssatz von aktuell 3,00 % p.a.
- 10 Jahre Laufzeit
- 100 % Risikoübernahme durch die KfW
- keine Risikoprüfung durch Ihre Bank

a) Bewertung der KfW-Schnellkredite aus wohnungswirtschaftlicher Sicht

Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft steht das Programm grundsätzlich offen. Allerdings werden mit diesem Programm nur Investitionen in das Unternehmen, z. B. in die eigene Betriebs- und Geschäftsausstattung gefördert. Investitionen in den Wohnungsbestand sind nicht zulässig. Darüber hinaus gibt es ein Kumulierungsverbot mit anderen KfW-Programmen oder anderen Instrumenten des Wirtschaftsstabilisierungsfonds. Das Programm steht kommunalen Wohnungsunternehmen **nicht** zur Verfügung (analog der KfW Sonderprogramme).

6. Gibt es Erleichterungen beim Wohngeld? (Stand: 07.04.2020)

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat den für die Durchführung des Wohngelds zuständigen Ministerien folgende Hinweise gegeben:

a) Formlose Antragstellung

Die Antragstellung soll formlos per E-Mail **oder Telefon** – ohne ausgefüllten Vordruck – zur Fristwahrung in Bezug auf die Festsetzung des Bewilligungszeitraumes (BWZ) zulässig sein.

b) Schnelle Antragsbearbeitung

Die Antragsbearbeitung soll schnell und ohne unnötige Verzögerungen erfolgen. Dazu dienen:

Einfache Plausibilitätsprüfung

Bei Bürgerinnen und Bürgern, die wegen der derzeit geltenden Beschränkungen Einkommenseinbußen haben und deshalb (ggf. erstmals) Wohngeld beantragen, soll vorerst auf die Plausibilitätsprüfung und die Prüfung von Unterhaltsansprüchen verzichtet werden, um eine schnelle Entscheidung zu ermöglichen.

Beschäftigte in Kurzarbeit

Für Beschäftigte in Kurzarbeit soll grundsätzlich die Lohn-/Gehaltsbescheinigung oder eine sonstige verbindliche Information über die Höhe des Kurzarbeitergeldes eingereicht werden. Eigene Berechnungen des Wohngeldamtes sollen nur in Ausnahmefällen erfolgen.

Bewilligungszeiträume / Weiterleistungsanträge

Weiterleistungsanträge von Wohngeldempfängern, die weiterhin ein vergleichsweise konstantes Einkommen haben (z. B. Rentnerinnen und Rentner), können abweichend von § 25 Abs. 1 WoGG mit einem Bewilligungszeitraum (BWZ) von bis zu 18 Monaten bewilligt werden. Bei Erst- und Erhöhungsanträgen von wohngeldberechtigten Studierenden oder Schülerinnen und Schülern, die vorübergehende Einkommenseinbußen durch den Verlust ihres Nebenjobs haben, bietet sich eine Verkürzung des BWZ auf drei bis sechs Monate an.

Selbstständig Tätige (Gewerbetreibende Und Freiberufler)

Bei selbstständig tätigen Personen (u. a. Gewerbetreibende (Einzelunternehmern), Freiberufler), die infolge der geltenden Beschränkungen keine Einnahmen erzielen können und denen keine anderweitigen Einkünfte oder Vermögen zur Verfügung stehen, ist der Lebensunterhalt nicht mehr gesichert. Deshalb soll auf die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach

dem SGB II (Arbeitslosengeld II) und insbesondere auf das Sozialschutz-Paket der Bundesregierung durch die Wohngeldämter hingewiesen werden. Entsprechendes soll auch bei gänzlichen Einnahmeausfällen (finanzielle Notlage) gelten.

Gegenprüfungen von Wohngeldbewilligungen / automatisierter Datenabgleich / Bußgeldverfahren

Nur in Abstimmung mit dem zuständigen Landesministerium (bzw. der unteren Fachaufsichtsbehörde) soll es möglich sein, dass Gegenprüfungen von Wohngeldbewilligungen bei erheblicher Arbeitsüberlastung in eingeschränktem Umfang vorzunehmen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Bearbeitung der Wohngeldanträge oberste Priorität hat. Auf die Bearbeitung von Rückläufen aus dem automatisierten Wohngelddatenabgleich sowie Bußgeldverfahren soll vorübergehend verzichtet werden, soweit dies die Bearbeitung der Wohngeldanträge verzögern würde.

Es ist zu erwarten, dass diese Hinweise des Bundes nun auch von den zuständigen Wohngeldbehörden umgesetzt werden.

XI. Datenschutz

1. Informationen zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie (Stand: 31.03.2020)

Die unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder (DSK) haben eine umfangreiche Liste von "Fragen und Antworten" zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch Arbeitgeber und Dienstherren im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie veröffentlicht:

https://www.datenschutzkonferenz-online.de/media/pm/20200325_Informationen_zu_Corona_und_Arbeitgeber.pdf

Die Datenschützer stellen klar, dass der Schutz personenbezogener Daten und Maßnahmen zur Bekämpfung der Infektion sich nicht entgegenstehen.

2. Dazu zusammengefasst die wichtigsten Hinweise zur Verarbeitung von Gesundheitsdaten zum Schutz vor Corona-Infektionen: (Stand: 24.03.2020)

Bei dem Schutz vor Corona-Infektionen in Ihrem Unternehmen kommt es zur Verarbeitung von Gesundheitsdaten, die nach Art. 9 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) besonders geschützt sind. Zur Eindämmung der Corona-Pandemie und zum Schutz des Unternehmens werden derzeit folgende Maßnahmen zur Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten als zulässig eingestuft:

- Informationen zu einer festgestellten Infektion oder Kontakt mit einer nachweislich infizierten Person,
- Informationen über einen Aufenthalt in einer vom Robert-Koch-Institut (RKI) als Risikogebiet eingestuften Region,
- Informationen von Gästen und Besuchern, insbesondere um festzustellen, ob diese selbst infiziert sind oder im Kontakt mit einer nachweislich infizierten Person standen,

- Informationen von Gästen und Besuchern, ob diese sich im relevanten Zeitraum in einer vom RKI als Risikogebiet eingestuften Region aufgehalten haben,
- Offenlegung personenbezogener Daten von nachweislich infizierten oder unter Infektionsverdacht stehenden Personen zur Information von Kontaktpersonen nur, wenn die Kenntnis der Identität für die Vorsorgemaßnahmen der Kontaktpersonen ausnahmsweise erforderlich ist.

Die Berechtigung zur Verarbeitung personenbezogener Mitarbeiterdaten ergibt sich in diesen Fällen für Unternehmen im nicht öffentlichen Bereich aus § 26 Abs 1 BDSG bzw. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. f) DSGVO. Soweit Gesundheitsdaten verarbeitet werden, sind zudem auch § 26 Abs. 3 BDSG und Art. 9 Abs. 2 lit. b) DSGVO einschlägig.

Sollten Sie vorhaben, Fiebertemperaturen und sonstige medizinische Maßnahmen (z.B. Rachenabstriche für Speichelproben) durchführen zu wollen, können diese Maßnahmen durchaus als zulässig angesehen werden, wenn die Ergebnisse nur für eine Einlasskontrolle mit Entscheidung Zutritt ja/nein genutzt werden oder wenn die Maßnahmen rein freiwillig ohne Nutzungsverpflichtung sind.

3. Information zur Einrichtung von Heimarbeitsplätzen (Stand: 24.03.2020)

Auch im Home-Office müssen die Voraussetzungen zur Einhaltung der bestehenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen gegeben sein. Die Verantwortlichkeit des Unternehmens und damit ggf. auch die persönliche Haftung der Geschäftsführung bleiben bestehen. Es sollte konkrete Vorgaben für die Beschäftigten geben wie der Arbeitsplatz zu Hause zu gestalten ist. Dies sollte in einer Richtlinie zu Datenschutz und Datensicherheit bei Home-Office-Tätigkeit erfolgen.

Sollten Sie über diese Richtlinie nicht verfügen, sind folgende Maßnahmen zur Gewährleistung der nach der DSGVO geforderten technischen und organisatorischen Maßnahmen zur Datensicherheit mindestens zu ergreifen:

- Mitarbeitern sollten für die Arbeit im Home-Office oder von unterwegs dienstliche Endgeräte mit entsprechenden Benutzer- und Zugriffsrechten zur Verfügung gestellt werden, der Einsatz privater Geräte ist zu verbieten und dies, soweit möglich, auch technisch zu unterbinden.
- Die Festplatten bei mobilen Endgeräten sollten verschlüsselt werden, so dass die Daten bei Verlust des Geräts vor dem Zugriff Unbefugter geschützt sind.
- Daten außerhalb der gesicherten Arbeitsstätte zu verarbeiten, birgt das Risiko eines Datenverlustes. Arbeitsergebnisse lokal zu speichern sollte nicht erlaubt sein. Die Kommunikation mit der Arbeitsstelle hat über eine verschlüsselte Verbindung zu erfolgen. Hierzu sollte eine VPN-Verbindung genutzt werden (IPSec, OpenVPN u.a.), die eine Verbindung zu den Systemen des Unternehmens herstellen und keine lokale Speicherung erlauben.
- Der Einsatz von Zertifikaten, Chipkarten und/oder Hardwaretoken ist zu empfehlen und sorgt für eine sichere Identifikation und Authentifizierung am Unternehmensnetzwerk. Die Zertifikate sollten regelmäßig erneuert und auf Schwachstellen überprüft werden.
- Am häuslichen Arbeitsplatz sollte das private Wireless LAN derart eingerichtet sein, dass ein hinreichend sicherer und aktueller Sicherheitsstandard implementiert ist (Verschlüsselung mit WPA2). Der Routerzugriff sollte mit einem eigenen und nicht herstellerseitig vorgegebenen Schlüssel mit einer Passwortlänge von mindestens 12 Zeichen,

bestehend aus Buchstaben in Groß- / Kleinschreibung, Zahlen und Sonderzeichen jeweils ohne erkennbaren Sinnzusammenhang versehen sein.

- Die Mitarbeiter sollten verpflichtet werden und Maßnahmen kennen, um vertrauliche Daten und Informationen vor Einsicht und Zugriff Dritter zu schützen, wie z. B. die Ausrichtung des Monitors, die Verwendung eines Blickschutzfilters sowie die Einrichtung und Nutzung eines automatischen, passwortgeschützten Bildschirmschoners.
- Die vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellte IT-Ausstattung darf ausschließlich für dienstliche Zwecke genutzt werden, damit eine problematische Vermischung von privaten und beruflichen Daten ausgeschlossen ist.
- Es sollten Regelungen zum Umgang mit gedruckten Dokumenten vorgegeben werden, wie z. B. dass diese nach deren Nutzung zu schreddern sind und keinesfalls als Schmier- noch Malpapier für Kinder zweckentfremdet werden sollten.

Weiterführende Informationen zum Datenschutz bezüglich Home Office finden Sie unter:
<https://www.datenschutzzentrum.de/uploads/it/uld-ploetzlich-homeoffice.pdf>

4. SARS-CoV-2 und Datenschutz - Erfassung der Zutritte betriebsfremder Personen mit Kontaktdaten (Stand: 12.05.2020)

Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) hat in Zusammenhang mit den Lockerungen der strengen Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Krise am 16.04.2020 ein Papier mit dem Titel „SARS-COV-2-Arbeitsschutzstandards“ veröffentlicht. In diesem Papier werden in dem Abschnitt „Besondere organisatorischen Maßnahmen“ im Kapitel „II Betriebliches Maßnahmenkonzept für zeitlich befristete zusätzliche Maßnahmen zum Infektionsschutz vor SARS-CoV-2“-Vorgaben zum „Zutritt betriebsfremder Personen zu Arbeitsstätten und Betriebsgelände“ aufgestellt:

Zutritte betriebsfremder Personen sind nach Möglichkeit auf ein Minimum zu beschränken. Kontaktdaten betriebsfremder Personen sowie Zeitpunkt des Betretens/Verlassens der Arbeitsstätte/des Betriebsgeländes sind möglichst zu dokumentieren. Betriebsfremde Personen müssen zusätzlich über die Maßnahmen informiert werden, die aktuell im Betrieb hinsichtlich des Infektionsschutzes vor SARS-CoV-2 gelten.

Bei der Dokumentation des Zutritts und der Kontaktdaten handelt es sich um eine **Verarbeitung von personenbezogenen Daten** im Sinne der DSGVO (Art. 4 Nr. 1 und Nr. 2 DSGVO). Als Erlaubnistatbestand für die Verarbeitung nach Art. 6 DSGVO kann dabei auf das berechnete Interesse der verantwortlichen Stelle als Arbeitgeber oder eines Dritten (Arbeitnehmer, Besucher) gem. Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO zurückgegriffen werden. Jedes Unternehmen hat als verantwortliche Stelle den ordnungsgemäßen Arbeitsschutzmaßnahmen und der damit einhergehenden Nachverfolgung von Infektionsketten Folge zu leisten. Dritte, wie Arbeitnehmer und Besucher (Kunden, Mieter, Geschäftspartner), haben ebenfalls ein Interesse daran, im Fall der Fälle informiert werden zu können.

Die Dokumentation der Besucher mit Kontaktdaten ist ein zusätzliches Verfahren mit Verarbeitung personenbezogener Daten und erfordert eine Ergänzung Ihres „**Verzeichnis der Verfahrenstätigkeiten**“. Weiterhin sollte eine Prüfung und mögliche Ergänzung der Informationen zur Datenverarbeitung sowie die Beachtung von Aufbewahrungs- bzw. Löschrufen durchgeführt werden. Zu den Aufbewahrungsfristen wurden in dem Papier keine expliziten Aussagen getroffen. Ausgehend von den bekannten Inkubationszeiten von Covid-19 sowie der Nachvollziehbarkeit von Infektionsketten ist von einer Aufbewahrungszeit von vier bis sechs Wochen

auszugehen. Es ist daher empfehlenswert, die Listen pro Woche und derart zu führen, dass ein effizientes Löschen jederzeit möglich ist (z. B. in Papierform, als Excel-Tabelle mit Ablage an einem Speicherort). Ebenso sind durch entsprechende Maßnahmen die Zugriffsberechtigungen auf die Listen sowie deren zweckgebundene Verwendung zu organisieren, damit nur die damit beschäftigten Personen die Daten verwenden können.

XII. Weitere Informationen

1. Steuerrechtliche Fragestellungen (Stand: 23.04.2020)

Das BMF hat folgende steuerpolitische Maßnahmen (Erleichterungen) auf den Weg gebracht:

Im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gilt im Hinblick auf Stundungs- und Vollstreckungsmaßnahmen sowie bei der Anpassung von Vorauszahlungen für Steuern, die von den Landesfinanzbehörden im Auftrag des Bundes verwaltet werden, Folgendes: Zum BMF-Schreiben vom 19.03.2020 <https://www.bundesfinanzministerium.de/nl/30df53e6-9dea-4250-9efd-260e05854263>

Nach dem Ergebnis der Erörterung der obersten Finanzbehörden der Länder gilt bei der Festsetzung des Gewerbesteuermessbetrages für die Zwecke der Vorauszahlungen (§ 19 Abs. 3 Satz 3 GewStG) Folgendes: Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 19.03.2020 <https://www.bundesfinanzministerium.de/nl/7a0452f6-07b6-453d-b293-a75e54f8025f>

Das BMF hat am 03.04.2020 mitgeteilt, dass Sonderzahlungen für Beschäftigte – unabhängig von Beruf oder Branche – bis zu einem Betrag von 1.500 EUR im Jahr 2020 lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei gestellt werden. Erfasst werden solche Sonderzahlungen, die die Beschäftigten zwischen dem 01.03.2020 und dem 31.12.2020 erhalten. Voraussetzung ist, dass die Sonderzahlungen zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn geleistet werden. Zur Pressemitteilung des BMF im Detail: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2020/04/2020-04-03-GPM-Bonuszahlungen.html?cms_pk_kwd=03.04.2020_Sonderzahlungen+jetzt+steuerfrei&cms_pk_campaign=Newsletter-03.04.2020

Das BMF hat sich – im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder – in einem weiteren Schreiben (09.04.2020) auf die steuerliche Behandlung von Maßnahmen zur Förderung und Unterstützung von der Corona-Krise Betroffener verständigt, die im Zeitraum vom 01.03.2020 bis zum 31.12.2020 durchgeführt werden.

Im Einzelnen geht es um Folgendes:

- Spenden zugunsten spendenempfangsberechtigter Einrichtungen – Ausführungen zum vereinfachten Zuwendungsnachweis
- Spendenaktionen von steuerbegünstigten (gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen) Körperschaften zugunsten von Betroffenen der Corona-Krise – Ausführungen zur (unschädlichen) nicht satzungsmäßigen Mittelverwendung bzw. zur unschädlichen Weiterleitung der Spendenmittel an andere spendenempfangsberechtigte Einrichtungen

- Hilfeleistungen durch steuerbegünstigte Körperschaften z. B. in Form der entgeltlichen Zurverfügungstellung von Räumlichkeiten, Personal, Sachmitteln oder sonstigen Leistungen – Ausführungen zur ertragsteuerlichen und umsatzsteuerlichen Behandlung
- Ausführungen zur (unschädlichen) Mittelverwendung steuerbegünstigter Körperschaften
 - beim Ausgleich von Verlusten im steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb oder in der Vermögensverwaltung aufgrund Corona
 - bei der Aufstockung des Kurzarbeitergelds eigener Arbeitnehmer aus eigenen Mitteln
 - bei der Fortsetzung der Zahlung der Ehrenamts- oder Übungsleiterpauschalen trotz Nichtausüben der Tätigkeit aufgrund Corona
- Zuwendungen aus dem Betriebsvermögen – Ausführungen zum Betriebsausgabenabzug z. B. von Zuwendungen im Rahmen von Sponsoring-Maßnahmen oder zur Unterstützung von Geschäftspartnern zur Aufrechterhaltung der Geschäftsbeziehung
- Arbeitslohnspende – Ausführungen zum Umgang mit dem Verzicht eines Arbeitnehmers auf die Auszahlung eines Teils des Arbeitslohns zugunsten einer Zahlung des Arbeitgebers an eine spendenempfangsberechtigte Einrichtung
- Aufsichtsratsvergütungen – Ausführungen zum Umgang mit dem Verzicht eines Aufsichtsratsmitglieds vor Fälligkeit oder Auszahlung auf Teile seiner Aufsichtsratsvergütung zugunsten einer spendenempfangsberechtigten Einrichtung
- Ausführungen für Zuwendungen in Form einer Schenkung

Zu den Details diesbezüglich wird auf das BMF-Schreiben vom 09.04.2020 verwiesen: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Weitere_Steuerthemen/Abgabenordnung/2020-04-09-steuerliche-massnahmen-zur-foerderung-der-hilfe-fuer-von-der-corona-krise-betroffene.html

Für den Fall, dass Arbeitgeber durch das Coronavirus unverschuldet daran gehindert sind, die monatlichen oder vierteljährlichen **Lohnsteuer-Anmeldungen** fristgerecht abzugeben, hat sich das BMF im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder auf eine Möglichkeit der Fristverlängerung verständigt. Zu den Antragsvoraussetzungen und zur maximalen Dauer der möglichen Fristverlängerung siehe BMF-Schreiben vom 23.04.2020 <https://www.bundesfinanzministerium.de/nl/409b1d41-de88-4cc5-8e12-0c74beee70c7>

Das BMF hat im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder zudem einen **FAQ "Corona" (Steuern)** ausgearbeitet, der einen Überblick über die steuerlichen Erleichterungen geben soll. Die Ausführungen gelten als **allgemeine** Hinweise und werden regelmäßig aktualisiert. Link zum BMF: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/2020-04-01-FAQ_Corona_Steuern.html?cms_pk_kwd=06.04.2020_FAQ+Corona+Steuern+&cms_pk_campaign=Newsletter-06.04.2020. Dort steht auch der FAQ zum Download zur Verfügung.

Link zum FAQ "Corona" (Steuern – Stand: 06.05.2020): https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/2020-04-01-FAQ_Corona_Steuern_Anlage.pdf;jsessionid=B5DA142C5D74C5C11128FA5A675C55DF.delivery2-replication?_blob=publicationFile&v=23

2. Grundsatzwissen über COVID-19 (Stand: 26.03.2020)

Eine Wissensplattform für Mediziner stellt aktuelle Informationen über Covid-19 zur Verfügung, z. B. Inkubationszeit, Dauer der Ansteckung, Transmissionswege, Überträger, Immunität und Einflussfaktoren auf die Übertragung und Verbreitung. Quelle: <https://www.amboss.com/de/wissen/COVID-19>

3. Bericht zur Auswirkung der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung IAB in Nürnberg (Stand: 26.03.2020)

Ausgang für das berechnete Modell ist die Annahme, dass ein Teil der Wirtschaftstätigkeit für sechs Wochen ausfällt und dann über einen ebenso langen Zeitraum zur Normalität zurückkehrt. Zugleich wird unterstellt die Weltwirtschaft gerät in eine deutliche Rezession, die nicht zu einer systemischen Krise anwächst. Für das Jahr 2020 kann unter dieser Annahme eine drastische Schrumpfung des realen Bruttoinlandsprodukts von 2,0 Prozent erwartet werden. Die Zahl der Arbeitslosen steigt im Jahresdurchschnitt um 90.000. Bei der Erwerbstätigkeit ergibt sich im Jahresdurchschnitt nur noch Stagnation, zeitweise sinkt sie um 300.000 Personen.

Alternativ wird das Szenario betrachtet in dem ein Teil der Wirtschaftstätigkeit von zweieinhalbmonatigen Ausfällen betroffen ist, die sich erst bis zum Jahresende wieder normalisieren. Daraus ergäbe sich für das Jahr 2020 rechnerisch eine BIP-Schrumpfung um 4,7 Prozent. In dem Fall zweieinhalbmonatiger Ausfälle mit Normalisierung der Wirtschaftstätigkeit erst bis zum Jahresende wird die Belastung für den Arbeitsmarkt erheblich größer. Bei der Erwerbstätigkeit würde man sich im Bereich doppelt so hoher Rückgänge der Erwerbstätigkeit (-600.000 Personen) bewegen. Auch die Arbeitslosigkeit würde zunächst deutlich stärker steigen und im weiteren Jahresverlauf langsamer wieder zurückgehen. Im ungünstigen Falle könnte die Marke von drei Millionen Arbeitslosen im Laufe des Jahres wieder überschritten werden.

Den vollständigen Bericht finden Sie unter: <http://doku.iab.de/kurzber/2020/kb0720.pdf>

4. F&A des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (Stand: 27.03.2020)

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz in Berlin hat ein Papier mit Fragen und Antworten zum Schutz der Mieterinnen und Mieter in Zeiten der COVID-19-Pandemie erstellt.

Das PDF kann hier heruntergeladen werden:

https://www.bmjuv.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Miete/032320_FAQ_Miete.html

5. Zensus 2021, Gebäude- und Wohnungszählung (01.04.2020)

Der bayrische Ministerpräsident Markus Söder hat am Montagabend öffentlich eine Verschiebung des Zensus 2021 ins Spiel gebracht. Er sieht beim Bayrischen Statistischen Landesamt nicht ausreichend Kapazitäten, um den Zensus wie geplant bis Mai 2021 umzusetzen und plädiert dafür, den Stichtag um ein Jahr zu verschieben. Laut Presseberichten haben die Ministerpräsidenten mit dem Bund darüber gesprochen. Das Ergebnis ist bislang nicht bekannt. Falls eine Verschiebung angestrebt wird, wird es dazu Gespräche auf europäischer Ebene geben.

Die Wohnungswirtschaft ist als Auskunftgeber beim Zensus 2021 bei der Gebäude- und Wohnungszählung betroffen: Seit dem 4. Quartal 2019 stehen die Unternehmen und die einzelnen zuständigen Statistischen Landesämter in Kontakt, um die Bestandslisten abzugleichen. Die statistischen Behörden bauen ein Gebäude- und Wohnungsregister als Grundstock für die Zählung auf. Der Zeitplan ist hier je nach Bundesland etwas verschieden (die Durchführung des Zensus obliegt den Landesämtern, der Bund koordiniert hier nur). Ende 2020 wird dieses Gebäude- und Wohnungsregister noch einmal aktualisiert. Die Unternehmen liefern dazu noch einmal die aktuellen Daten zu den abgestimmten Bestandslisten.

Im Mai 2021 nach dem Stichtag übertragen die Wohnungsunternehmen mit einer Datei die erfragten Merkmale zu Gebäuden und Wohnungen.

Wir verfolgen die Entwicklung und informieren Sie weiter.

6. Warnung vor betrügerischen Mails (Stand: 07.04.2020)

Die Bundesagentur für Arbeit warnt vor einer betrügerischen Mail, die an Arbeitgeber und Unternehmen gerichtet ist. Unter der Mailadresse kurzarbeitergeld@arbeitsagentur-service.de fragen die Absender gezielt Angaben zu Person, Unternehmen und den Beschäftigten ab, um Kurzarbeitergeld erhalten zu können.

Die Bundesagentur bittet Sie, diese Mail nicht zu öffnen und sofort zu löschen.

Die vollständige Pressemitteilung finden Sie hier:

<https://www.arbeitsagentur.de/presse/2020-21-gefaelschte-mail-an-arbeitgeber-zum-kurzarbeitergeld-im-umlauf>

7. Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland (Stand: 08.04.2020)

Die Corona-Krise wird deutliche Spuren in der Wirtschaft hinterlassen. Im Frühjahrsgutachten sagen führende Wissenschaftler eine tiefe Rezession und steigende Arbeitslosigkeit voraus. Optimistisch blicken sie auf 2021.

Aus Sicht führender Wirtschaftsforschungsinstitute löst die Corona-Krise eine schwerwiegende Rezession in Deutschland aus: Im Frühjahrsgutachten gehen die Wissenschaftler von einem Minus von 4,2 Prozent für 2020 aus. Dies wäre die schwerste Rezession seit der Finanz- und Wirtschaftskrise vor mehr als zehn Jahren.

Die Corona-Krise wird laut dem Gutachten mit dem Titel "Wirtschaft unter Schock" auch deutliche Spuren auf dem Arbeitsmarkt hinterlassen. In der Spitze werde die Arbeitslosenquote auf 5,9 Prozent und die Zahl der Kurzarbeiter auf 2,4 Millionen hochschnellen.

Für das kommende Jahr sagen die Institute jedoch eine Erholung und ein Wachstum von 5,8 Prozent voraus.

<https://www.ifo.de/sites/default/files/secure/prognosen/gd202004/gd-202004-gesamtdokument.pdf>

8. Online-Seminare für Wohnungsunternehmen (Stand: 05.05.2020)

Um die Ansteckungsgefahren so gering wie möglich zu halten und den Sorgen und Ängsten vieler Bildungsteilnehmer und auch deren Unternehmen zu entsprechen, bieten die Bildungsakademien der Wohnungswirtschaft viele ihrer Veranstaltungen als Online-Varianten an.

Die Einzelheiten können Sie unter folgenden Links einsehen:

AWI: <https://awi-vbw.de/tagesseminare.html>

BBA: <https://www.bba-campus.de/themen/webinare/>

EBZ: <https://ebz-training.de/?online=1>

MFA: <https://www.mfa-erfurt.de/>

SFA: <https://www.sfa-immo.de/seminare-foren>

9. Empfehlungen der Helmholtz-Gemeinschaft (Stand: 16.04.2020)

Eine Gruppe von Forschern der Helmholtz-Gemeinschaft hat Empfehlungen für den weiteren Umgang mit der Corona-Krise veröffentlicht. Die Forscher stellen mit ihrem Gutachten den Empfehlungen der Leopoldina eine datenbasierte und modell-gestützte Analyse und ein Monitoring des Fortschreitens der Pandemie zur Seite.

Die zentrale Aussage der Helmholtz-Wissenschaftler: Die Kontaktbeschränkungen müssen zunächst weitergeführt und durch flankierende Maßnahmen begleitet werden, so dass die sogenannte Reproduktionszahl dauerhaft und deutlich unter 1 sinkt. Ein Infizierter würde demnach statistisch deutlich weniger als einen weiteren Menschen anstecken.

Die Vorstellung einer denkbaren Herdenimmunität, nachdem sich 50 Millionen in Deutschland mit dem Virus infiziert haben, wird aufgrund der hohen und langjährigen Belastung der Gesundheitsinfrastruktur ausdrücklich verworfen. Die Forscher sprechen hier von voraussichtlich 25 Jahren bis eine solche Herdenimmunität erreicht werden könnte, bei hoher Belastung des Gesundheitswesens und vielen Toten. Die Helmholtz-Experten empfehlen dagegen ein Szenario des weitgehenden Austrocknens des Virus bis zur Entwicklung eines Impfstoffes.

https://www.helmholtz.de/fileadmin/user_upload/01_forschung/Helmholtz-COVID-19-Papier.pdf

10. Investitionsinitiative Plus zur Bewältigung der Corona-Krise (Stand: 22.04.2020)

Die für Regionalentwicklung zuständigen Minister der EU, in Deutschland das BMI, haben am 22. April 2020, einen [zweiten Rechtsakt](#) angenommen, mit dem die Vorschriften über den Einsatz der EU-Strukturfonds geändert werden. Mit diesen Änderungen können die Mitgliedstaaten die betreffenden Mittel auf krisenbezogene Maßnahmen ausrichten. Der Rechtsakt, der die Bezeichnung „Investitionsinitiative Plus zur Bewältigung der Coronavirus-Krise“ trägt, wurde vom Europäischen Parlament bereits am 17. April 2020 gebilligt.

Es geht um die Strukturfondsmittel der Finanzierungsperiode 2014 - 2020. Auf der Grundlage dieses Rechtsaktes können alle für 2020 in den Strukturfonds vorhandenen Reserven eingesetzt werden können, um die Auswirkungen der Pandemie zu bewältigen. Darüber hinaus können die Mitgliedstaaten für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 eine finanzielle Unterstützung von 100 % aus dem EU-Haushalt beantragen, eine Ko-Finanzierung entfällt. Unter normalen Umständen werden die kohäsionspolitischen Programme gemeinsam mit EU-Haushaltsmitteln und Beiträgen der Mitgliedstaaten finanziert. Zugriff auf diese Finanzmittel haben in Deutschland die Bundesländer, in der Regel die Landeswirtschaftsministerien. Diese haben auch einen Überblick, wieviel noch nicht abgerufene Finanzmittel noch für das jeweilige Bundesland zur Verfügung stehen.

Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Belastung der nationalen Haushalte zu verringern, indem gezielt in die Gesundheitsversorgung, in KMU, die in Schwierigkeiten sind, und in Programme für befristete Beschäftigung investiert wird.

Der Rechtsakt soll am 24. April 2020 in Kraft treten.

Weitere Informationen: [Investitionsinitiative Plus zur Bewältigung der Coronavirus-Krise, 20. April 2020](#)

11. Öffnung von Spielplätzen (Stand: 05.05.2020)

In einigen Bundesländern können Spielplätze wieder geöffnet werden.

Hierzu werden spezielle Hygienekonzepte und -maßnahmen herausgegeben, die zu beachten sind. Die Regelungen in den einzelnen Bundesländern sind unterschiedlich. Beispielsweise soll in Schleswig-Holstein der Betreiber ein Hygienekonzept erstellen und entsprechend umsetzen. Er hat dabei in eigener Verantwortung und unter Berücksichtigung der Empfehlungen der obersten Landesgesundheitsbehörde zu entscheiden, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Weise er die Öffnung praktisch umsetzt. Bestandteile des Hygienekonzeptes sind u.a. die Einhaltung des Abstandsgebotes durch Zugangskontrolle, die Verhinderung von Ansammlungen von Erwachsenen oder Jugendlichen und die Reinigung der Spielgeräte in regelmäßigen Abständen. Die Einhaltung der Regelungen erfolgt in der Verantwortung des Betreibers, um den infektionshygienischen Erfordernissen gerecht zu werden. Dies kann auch durch eine Delegation der Aufgabe an Dritte erfolgen. In Berlin gibt es unterschiedliche Regelungen innerhalb der Bezirke.

Deshalb kann hier nur empfohlen werden, sich vor der Öffnung mit dem jeweils zuständigen Amt in Verbindung zu setzen oder sich auf der Homepage der entsprechend zuständigen Stelle (Landratsämter, Bezirke, etc.) zu erkundigen.

Vollkommen ungeklärt ist aber die Frage, wie die Einhaltung der teilweise strengen Regelungen praktisch umzusetzen sind und wie bei Verstößen umzugehen ist.

Hinweis: Hier könnte es eine Fülle von Problem geben, von der Haftung bis zur Frage eventueller Mietminderungen, wenn die Öffnung zwar möglich aber praktisch unverhältnismäßig ist.

XIII. Anlagen

1. Umlaufverfahren bei Genossenschaften (Stand: 19.05.2020)

Generalversammlung 2020 im Wege des Umlaufverfahrens

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVID-19-Gesetz) können gemäß dessen Art. 2 § 3 Abs. 1 in Bezug auf Generalversammlungen, die im Jahr 2020 durchgeführt werden, abweichend von § 43 Abs. 7 Satz 1 GenG Beschlüsse der Mitglieder auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist.

In Anbetracht dieser gesetzlichen Option tritt bei den Wohnungsgenossenschaften vermehrt die Frage zu Tage, ob Beschlüsse schriftlich bzw. elektronisch im Wege des Umlaufverfahrens gefasst werden können. Die nachfolgende Stellungnahme geht der Frage nach, ob und unter welchen Voraussetzungen dies unter Berücksichtigung von Art. 2 § 3 Abs. 1 COVID-19-Gesetz möglich ist. Die im Rahmen dieser Stellungnahme erarbeiteten Ergebnisse werden von der Konferenz der Prüfungsdirektoren und vom GdW-FA Recht mitgetragen.

Ungeachtet dieser Stellungnahme sollte jedoch zunächst einmal die weitere Entwicklung abgewartet werden, bevor eine Beschlussfassung ohne Versammlung durchgeführt wird. Derzeit bietet es sich eher noch an, abzuwarten, inwiefern sich in den nächsten Wochen absehen lässt, ob die Ausbreitung der Infektionen im Laufe des zweiten Halbjahrs so weit abgeklungen ist, dass eine herkömmliche Generalversammlung im zweiten Halbjahr stattfinden kann. Des Weiteren ist es nach derzeitigem Kenntnisstand unschädlich, wenn in diesem Jahr aufgrund der COVID-19-Pandemie keine Beschlüsse der Generalversammlung gefasst werden und dies im nächsten Jahr, sobald es geht, nachgeholt wird (vgl. insoweit auch *Schmidt*, COVID-19, Rechtsfragen zur Corona-Krise, 1. Auflage, 2020, § 8 Rn. 37).

Damit kann zwar die 6-Monatsfrist im Sinne von § 48 GenG nicht eingehalten werden, allerdings hat dies keine Sanktionen zur Folge und die Fristeinholung kann auch nicht durch ein Zwangsgeld nach § 160 GenG erzwungen werden. Wie die Gesetzesbegründung zum COVID-19-Gesetz ferner ausdrücklich klarstellt, kann die Fristüberschreitung mangels Verschulden des Vorstandes im Rahmen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung auch nicht dazu führen, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in Zweifel gezogen werden könnte (BT-Drs. 19/18110, S. 28).

1

Zur Begrifflichkeit Umlaufverfahren

Eine schriftliche bzw. elektronische Beschlussfassung im Wege des Umlaufverfahrens bedeutet in diesem Zusammenhang, dass eine Beschlussfassung außerhalb einer bzw. ohne eine Versammlung stattfindet. Insofern ist dieser Weg der Beschlussfassung abzugrenzen von der Durchführung einer Versammlung bspw. per Videokonferenzschaltung.

Die gewählten Begrifflichkeiten im COVID-19-Gesetz sind insoweit nicht ganz eindeutig. In der gesetzlichen Regelung (Art. 2 § 3 Abs. 1) ist die Rede von Beschlüssen der Mitglieder, die

"schriftlich" oder "elektronisch" gefasst werden können. In der dazugehörigen Gesetzesbegründung (BT-Drs. 19/18110, S. 28) ist dagegen von der Durchführung einer "virtuellen" General- oder Vertreterversammlung die Rede.

Aus dem Zusammenspiel von Gesetzestext und Gesetzesbegründung sowie dem Verweis auf § 43 Abs. 7 GenG scheint der Gesetzgeber des COVID-19-Gesetzes den Begriff der "virtuellen" Generalversammlung als den Oberbegriff anzusehen, worunter sowohl die Durchführung einer virtuellen Generalversammlung im engeren Sinne bspw. per Videokonferenz als auch die reine Beschlussfassung in schriftlicher oder elektronischer Form im Wege des Umlaufverfahrens gefasst werden können.

Dafür spricht auch, dass es an anderer Stelle der Gesetzesbegründung heißt, dass für Genossenschaften Erleichterungen wie bspw. die Durchführung von Versammlungen ohne physische Präsenz sowie die Beschlussfassung außerhalb von Versammlungen ermöglicht wird (BT-Drs. 19/18110, S. 5).

Nach Auskunft des für das Genossenschaftsrecht zuständigen Referats im BMJV ist mit elektronisch im Sinne des COVID-19-Gesetzes nicht die elektronische Form nach § 126a BGB gemeint, sondern, soweit es um die elektronische reine Beschlussfassung geht, dass bereits eine einfache E-Mail ausreichend ist. Ungeachtet dessen sollte von den Mitgliedern/Vertretern verlangt werden, bei der Abstimmung im Umlaufverfahren (sowohl in schriftlicher Form, aber vor allem auch bei E-Mail-Abstimmungen) ihren vollen Namen, die Anschrift und eine Mitgliedsnummer anzugeben (siehe dazu auch unten).

Für den folgenden Verlauf der Stellungnahme wird für das hier diskutierte Verfahren der Begriff "**Umlaufverfahren**" verwendet. Damit wird gleichzeitig zum Ausdruck gebracht, dass ein Verfahren zu erfolgen hat, was die Mitgliederrechte soweit wie möglich wahrt.

2 Zur Zulässigkeit von Umlaufverfahren

Nach § 43 Abs. 1 GenG üben die Mitglieder ihre Rechte in den Angelegenheiten der Genossenschaft in der Generalversammlung aus soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt.

Grundsätzlich geht das Genossenschaftsgesetz demnach von der Durchführung einer Versammlung aus. Gleichzeitig wohnt dem Genossenschaftsgesetz jedoch die Ausnahme inne, dass unter bestimmten Voraussetzungen auf die Durchführung einer Versammlung verzichtet werden kann. So können bspw. nach § 43 Abs. 7 Satz 1 GenG Beschlüsse der Mitglieder schriftlich oder in elektronischer Form gefasst werden, sofern die Satzung dies zulässt. Unabhängig davon, dass die herrschende Meinung "elektronische Form" im Sinne von § 43 Abs. 7 Satz 1 GenG im Sinne des § 126a BGB interpretiert, zeigt diese Regelung, dass Umlaufverfahren grundsätzlich möglich sind, sofern die Satzung dies gestattet (vgl. *Holt-haus/Lehnhoff*, in: Lang/Weidmüller, GenG, § 43 Rn 114; *Keßler*, in: Berliner Kommentar, § 43 ff. Rn 120).

Das COVID-19-Gesetz modifiziert die "normalen" Regeln des Genossenschaftsgesetzes insofern, als dass Umlaufverfahren grundsätzlich auch dann zulässig sind, wenn diese Möglichkeit in der Satzung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

Die Gesetzesbegründung zum COVID-19-Gesetz nennt als Ziel der einschlägigen gesetzlichen Regelungen ausdrücklich "die Beschlussfassung außerhalb von Versammlungen" (BT-Drs. 19/18110, S. 5).

Insofern bestätigt das COVID-19-Gesetz die Möglichkeit von Umlaufverfahren, wobei elektronisch im Sinne des COVID-19-Gesetzes nicht die elektronische Form nach § 126a BGB meint, sondern auch eine einfache E-Mail ausreichend ist.

Auch das zuständige Referat im BMJV hält nach telefonischer Rücksprache Umlaufverfahren unter Berücksichtigung von Art. 2 § 3 Abs. 1 COVID-19-Gesetz grundsätzlich für zulässig (ebenso *Wälzholz/Bayer*, DNotZ 2020, 285, 299).

3

Zu den zulässigen Beratungs- und Beschlussgegenständen (im Folgenden: Verfahrensgegenstände)

Das COVID-19-Gesetz verzichtet auf eine satzungsrechtliche Grundlage für eine Durchführung von Umlaufverfahren, womit auch einhergeht, dass auf die nähere Ausgestaltung des Verfahrens und der Wahrung der Mitgliederrechte in der Satzung verzichtet wird.

Dies heißt jedoch im Umkehrschluss nicht, dass der Gesetzgeber gänzlich auf die Wahrung der Mitgliederrechte verzichten wollte. Insofern tritt hier ein gewisses Spannungsfeld auf zwischen der eröffneten Option von Umlaufverfahren und der vom Gesetzgeber nicht geklärten und offenen Frage, wie die Mitgliederrechte zu wahren sind.

Bei der Frage beispielsweise, welche Beschlüsse gefasst werden, ist eine Abwägung vorzunehmen zwischen dem vom Gesetzgeber intendierten Ziel "erforderliche" Beschlüsse trotz der aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehenden Einschränkungen der Versammlungsfreiheit fassen zu können (vgl. BT-Drs. 19/18110, S. 5) und einer weitest gehenden – von den Genossenschaften mangels gesetzlicher Vorgabe selbst organisierten – Wahrung der Mitgliederrechte.

3.1

Kernbeschlüsse

Was die Genossenschaften anbelangt, ging es dem Gesetzgeber im Wesentlichen darum, dass die Unternehmen trotz der aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehenden Einschränkungen der Versammlungsfreiheit die **Beschlüsse nach § 48 GenG** fassen können (vgl. BT-Drs. 19/18110, S. 28). Diese Beschlüsse sind mit einer, wenn auch nicht zwangsgeldbewährten, gesetzlichen Frist versehen. Sie können als "**Kernbeschlüsse**" bezeichnet werden. Diesen Kernbeschlüssen kommt im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung eine starke

Gewichtung zu. Sie kommen in erster Linie für Umlaufverfahren in Betracht. Dennoch sind die Mitgliederrechte, soweit wie möglich, zu wahren (siehe näher dazu unten).

Im Hinblick auf die Feststellung des Jahresabschlusses und die Gewinnverwendung bspw. ist der Jahresabschluss den Mitgliedern bzw. bei Vertreterversammlung nur den Vertretern zur Kenntnis zu bringen (siehe unten).

Eine (Teil-)Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder könnte in der vorliegend diskutierten Ausnahmesituation auch ohne eine vorhergehende Beratung über das Prüfungsergebnis erfolgen (siehe dazu sogleich). In diesem Fall wäre jedoch zu bedenken, dass die Entlastungswirkung nur eingeschränkt eintritt. Namentlich nur in Bezug auf Haftungstatbestände, die der Generalversammlung bei der Beschlussfassung über die Entlastung bekannt waren (bspw. aus dem Bericht des Aufsichtsrates). Auf Ansprüche wegen Haftungstatbeständen, die der Generalversammlung nicht bekannt waren und auch nicht bekannt sein konnten, erstreckt sich die sonst mit der Entlastung einhergehende Verzichtswirkung nicht. Dies hat gleichzeitig zur Folge, dass zwingend (erneut) eine Entlastung zu erfolgen hat, wenn die Beratung über das Prüfungsergebnis erfolgt ist.

Von den "Kernbeschlüssen" sind andere Beratungs- und Beschlussgegenstände bzw. Tagesordnungspunkte zu unterscheiden, die zwar auch "elementar", aber nicht mit einer gesetzlichen Frist versehen sind.

Was die anderen Beratungs- und Beschlussgegenstände bzw. Tagesordnungspunkte angeht, ist jeweils im Rahmen der Abwägung zu entscheiden, ob sich dafür ein Umlaufverfahren eignet.

3.2 Weitere Tagesordnungspunkte

3.2.1 Wahlen

Zwar spricht das COVID-19-Gesetz expressiv verbis von Beschlüssen und nicht von Wahlen. Jedoch gilt auch eine Wahl als Beschluss im Sinne von § 51 GenG.

Dennoch ist nicht zweifelsfrei geklärt, ob Wahlen zum Aufsichtsrat durch Umlaufverfahren stattfinden können. Dies gilt jedenfalls für die Genossenschaften, bei denen die Mitglieder das Recht haben, noch während der Versammlung ihre Kandidatur zu erklären. Diesem Recht der Mitglieder könnte jedoch dadurch Rechnung getragen werden, dass diese im Vorfeld rechtzeitig über die aufgrund der besonderen Situation geplante Vorgehensweise (Umlaufverfahren inkl. Wahlen) informiert werden und ihnen mitgeteilt wird, dass diese Vorgehensweise es abweichend von der eigentlichen Regelung erfordert, sich bis zum Tag X als Kandidat/in aufzustellen.

Ungeachtet dessen: Wenn von einer Wahl auf dem hier diskutierten Weg Abstand genommen und die Wahl durchgeführt wird, sobald wieder normale Versammlungen nach dem GenG möglich sind, dürfte das jedenfalls die Handlungsfähigkeit des Aufsichtsrates nicht beeinflussen. Aufsichtsratsmitglieder bleiben nach Art. 2 § 3 Abs. 5 COVID-19-Gesetz im Amt bis ein Nachfolger gewählt wurde.

Soweit es andere Wahlen, beispielsweise der Wahl eines Wahlvorstandes geht, ist im Einzelfall zu entscheiden, ob diese im Umlaufverfahren durchgeführt werden sollen.

3.2.2

Beratung und mögliche Beschlussfassung nach § 59 GenG

"Elementar" ist ferner die Beratung und mögliche Beschlussfassung nach § 59 GenG. Die Beratung über das Prüfungsergebnis hat wesentliche Bedeutung für die Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder.

Die Konferenz der Prüfungsdirektoren hat sich in ihrer Sitzung am 07.05.2020 dafür ausgesprochen, dass im Falle geordneter wirtschaftlicher Verhältnisse und dem Fehlen von wesentlichen Beanstandungen auch eine Beratung über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung im Umlaufverfahren möglich ist. Bei geordneten Verhältnissen ohne Besonderheiten kann ausnahmsweise in Kauf genommen werden, dass der Prüfungsverband an der Generalversammlung nicht teilnehmen und sich äußern kann. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis als Grundlage des Tagesordnungspunktes ist in jedem Fall zur Verfügung zu stellen (siehe unten). Dazu stellt der Prüfungsverband eine Äußerung des Verbandes zur Verfügung, dass über das zusammengefasste Prüfungsergebnis hinaus keine Ausführungen verbandsseitig zu machen sind.

Sollte jedoch im Laufe des Verfahrens von Seiten der Mitglieder der Antrag gestellt werden, den Prüfungsbericht ganz oder in bestimmten Teilen zu verlesen (vgl. § 59 Abs. 3 GenG), ist von einer Beratung im Umlaufverfahren Abstand zu nehmen. Die Beratung und mögliche Beschlussfassung nach § 59 GenG sind in diesem Fall bei nächster Gelegenheit nachzuholen.

Gleiches gilt, wenn ein stark negatives Prüfungsergebnis vorliegt. In diesem Fall dürfte schon von vorneherein eine Generalversammlung im Umlaufverfahren ausscheiden, da eine sachgerechte Erörterung der speziellen Verhältnisse der Genossenschaft in diesen Ausnahmefällen eine Präsenzveranstaltung erfordert.

Wenn nach diesen Grundsätzen auch eine Beratung über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung im Umlaufverfahren durchgeführt wurde, ist davon auszugehen, dass auch die Wirkungen der Entlastungen und Vorstand und Aufsichtsrat vollumfänglich eintreten und insoweit keine erneute Entlastung in einer späteren Versammlung zu erfolgen hat.

3.2.3

Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Auch die Beratung über Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates zählen nicht zu den "Kernbeschlüssen". Diese haben jedoch ebenfalls wesentliche Bedeutung für die Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder. Insofern sollte den Mitgliedern bzw. bei Vertreterversammlung nur den Vertretern vor Abstimmung die Gelegenheit zur Kenntnisnahme und Nachfrage gegeben werden (siehe dazu unten).

3.2.4

Satzungsänderungen

Satzungsänderungen sind derart wesentlich, dass sie **nicht** im Umlaufverfahren erfolgen sollten.

3.2.5

Beschlussfassung nach § 49 GenG

Eine Beschlussfassung nach § 49 GenG im Wege eines Umlaufverfahrens erscheint möglich, wenn die Mitglieder bzw. bei Vertreterversammlung nur die Vertreter die Möglichkeit erhalten, Nachfragen zu stellen. Ob sich diese Form der Beschlussfassung im Einzelfall anbietet, muss individuell entschieden werden.

3.2.6

Zusammenfassung Verfahrensgegenstände

Als Verfahrensgegenstände für Umlaufverfahren kommen daher nach unserer Auffassung im Wesentlichen in Betracht:

- Feststellung des Jahresabschlusses
- Beschluss über die Gewinnverwendung
- Entlastung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern
- ggf. Wahlen
- ggf. Beratung über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung
- ggf. Beschlussfassung nach § 49 GenG

Eine diesbezügliche Beschlussfassung ersetzt grundsätzlich die jeweilige Beschlussfassung per Durchführung einer „normalen“ Generalversammlung, welche insoweit auch nicht nachgeholt werden muss.

Ungeachtet dessen ist es den Genossenschaften freigestellt, andere Beratungs- und Beschlussgegenstände bzw. Tagesordnungspunkte zum Gegenstand einer "normalen" (Präsenz-)Versammlung in 2020 zu machen, sofern eine solche wieder durchführbar ist. Dies kann ggf. auch von den Mitgliedern verlangt werden (vgl. § 45 GenG). In diesem Fall ist es auch unschädlich, wenn zuvor bestimmte Punkte bereits im Umlaufverfahren abgehandelt wurden.

Wenn jedoch in 2020 tatsächlich noch eine "normale" Präsenzversammlung anberaumt wird und zuvor noch kein Umlaufverfahren durchgeführt wurde, ist zu empfehlen, dann auch alles in der Präsenzversammlung abzuhalten. Durch eine dann erfolgende Splittung der Tagesordnungspunkte etwa dahingehend, einzelne Punkte im Umlaufverfahren durchzuführen und andere in der Präsenzversammlung, könnten sich die zuständigen Organe dem Vorwurf der Treuwidrigkeit aussetzen.

4

Zum Ablauf des Verfahrens und der Wahrung der Mitgliederrechte

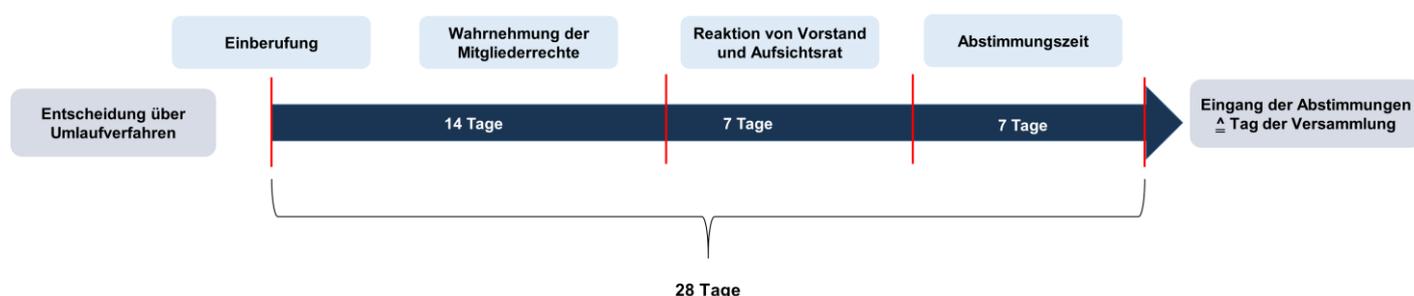
Wie dargelegt wurde, muss sichergestellt werden, dass ein gewisses **Mindestmaß an Mitgliederrechten** gewahrt wird, wenn Beschlüsse im Umlaufverfahren herbeigeführt werden sollen.

Klar ist aber auch, dass im Rahmen eines solchen Verfahrens nicht dieselben Maßstäbe an die Wahrung der Mitgliederrechte gelegt werden können, wie bei Durchführung einer normalen Generalversammlung. Darin ist jedoch kein unüberwindbarer Widerspruch zur Wahrung der

Mitgliederrechte zu erblicken. Der zwangsläufig andere Maßstab zur Wahrung der Mitgliederrechte ist vielmehr Ausfluss der gesetzgeberischen Entscheidung im Rahmen der COVID-19-Gesetzgebung.

Der Mindestschutz der Mitgliederrechte muss im Rahmen des Ablaufs des Umlaufverfahrens sichergestellt werden. Dabei gilt es Folgendes zu bedenken und zu berücksichtigen: Der Gesetzgeber hat im COVID-19-Gesetz zwar geregelt, dass dieses Verfahren nach hier vertretener Ansicht durchgeführt werden kann. Aber wie, mit welchen Verfahrensregeln, hat er offengelassen. Im GenG gibt es dazu keine näheren Verfahrensregeln und in den Satzungen der Genossenschaften auch nicht, sonst bräuchte es die COVID-Regelung nicht. Wenn man den klaren Willen des Gesetzgebers umsetzen will, müssen die einschlägigen, sonst geltenden Verfahrensregeln zur Durchführung einer Generalversammlung im Sinne der Regeln und der Intention des COVID-19-Gesetzes interpretiert werden. Würde man strikt die vorhandenen Regeln im GenG und den Satzungen anwenden, ginge die geschaffene Option ins Leere, da sie unanwendbar wäre. Insofern verbleibt den Genossenschaften mangels konkreter gesetzlicher Vorgaben ein gewisser Umsetzungsspielraum.

Übersicht beispielhafter Ablaufplan



4.1

Entscheidung über Durchführung eines Umlaufverfahrens

Im Rahmen des COVID-19-Gesetzes wurde nicht ausdrücklich geregelt, wer die Entscheidungsbefugnis zur Durchführung von Umlaufverfahren hat. Es ist davon auszugehen, dass die Entscheidungsbefugnis dem zuständigen **Einberufungsorgan** zukommt. Dies ist nach § 44 Abs. 1 GenG grundsätzlich der Vorstand der Genossenschaft. Gemäß § 33 Abs. 1 der GdW-Mustersatzung wird die Generalversammlung vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. **Vorstand und Aufsichtsrat sollten gemeinsam beraten und dann getrennt voneinander eine Entscheidung treffen.** Dabei ist auch über das konkrete Verfahren, insbesondere zur Wahrung der Mitgliederrechte, zu beschließen.

Vorstand und Aufsichtsrat sollten die Abwägung, ob und zu welchen Tagesordnungspunkten ein Umlaufverfahren durchgeführt wird, sorgsam dokumentieren.

4.2

Einberufung der Generalversammlung bzw. Bekanntgabe des Umlaufverfahrens

Der Einberufung zur Generalversammlung steht in diesem Fall die Bekanntgabe des Umlaufverfahrens inkl. Übersendung der Verfahrensgegenstände und notwendigen Unterlagen gleich. Ungeachtet dessen muss dieser Akt gesetzes- und satzungskonform erfolgen.

Dazu zählt insbesondere die Wahrung der einschlägigen **Fristen**. Fraglich ist, wie die einschlägigen Fristen zu berechnen sind.

Es empfiehlt sich als den **Tag der Versammlung** den Tag festzusetzen, bis zu dem die Rückmeldungen bzw. Abstimmungsergebnisse bei der Genossenschaft eingegangen sein müssen. Dieser Tag ersetzt insofern den Tag der Versammlung.

Vor diesem Hintergrund muss zwischen dem Tag der Versammlung und dem Tag, zu dem die Einberufung bei den Mitgliedern eingegangen ist, ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen (vgl. § 46 Abs. 1 GenG sowie § 33 GdW-Mustersatzung).

Um jedoch den Besonderheiten von Umlaufverfahren Rechnung zu tragen und ein Mindestmaß an Mitgliederrechten zu wahren, empfiehlt sich, von einem Zeitraum von der Einberufung bis zum Tag der Versammlung von vier Wochen auszugehen (siehe dazu unten).

Neben der Frist ist die **Form** der Einberufung bzw. der Bekanntgabe der Umlaufverfahren zu beachten.

Gemäß § 33 Abs. 2 GdW-Mustersatzung hat die Einberufung bzw. Bekanntgabe der Umlaufverfahren bei einer **Mitgliederversammlung** unter Angabe der Verfahrensgegenstände durch eine den Mitgliedern zugegangene Mitteilung in Textform oder durch einmalige Bekanntmachung in einer in der Satzung genannten Tageszeitung zu erfolgen.

Entsprechendes gilt soweit die Genossenschaft über eine **Vertreterversammlung** verfügt (vgl. § 33 Abs. 2 GdW-Mustersatzung mit Vertreterversammlung). Bei einer Vertreterversammlung ist des Weiteren zu beachten, dass die Verfahrensgegenstände auch allen Mitgliedern durch Veröffentlichung im Genossenschaftsblatt oder im Internet unter der Adresse der Genossenschaft oder durch unmittelbare Benachrichtigung in Textform bekanntzumachen sind (vgl. § 33 Abs. 3 GdW-Mustersatzung mit Vertreterversammlung).

Abgesehen von dieser normalen Form der Einberufung kann für das hier diskutierte Verfahren die Einberufung bzw. Bekanntgabe des Umlaufverfahrens abweichend von den normalen Regularien auch im Internet auf der Internetseite der Genossenschaft oder durch unmittelbare Benachrichtigung der Mitglieder bzw. Vertreter in Textform erfolgen (vgl. Art. 2 § 3 Abs. 3 COVID-19-Gesetz).

Um den Besonderheiten des Umlaufverfahrens Rechnung zu tragen, erscheint es empfehlenswert, durch eine den Mitgliedern/Vertretern zugegangene Mitteilung in Textform einzuladen, sofern die Satzung (auch) diese Möglichkeit zulässt.

4.3

Unterlagen zur Verfügung stellen

Unabhängig davon, welcher zulässige Weg der Einberufung bzw. Bekanntgabe des Umlaufverfahrens gewählt wird, sind den Mitgliedern bzw. bei Vertreterversammlung nur den Vertretern die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die **Abstimmungszettel** sind den Mitgliedern bzw. bei Vertreterversammlung nur den Vertretern zu übersenden. Ein Beispiel für einen Abstimmungszettel mit Angabe der Beschlussgegenstände ist als **Anlage** beigelegt. Es kann sich anbieten, den Abstimmungszettel etwas später bzw. noch nicht mit der Einberufung zu versenden, um zu verhindern, dass es bereits zu Rückläufern kommt, ohne dass die Phase zur Wahrnehmung der Mitgliederrechte (siehe unten) abgeschlossen ist.

Der **Jahresabschluss**, ggf. der **Lagebericht** sowie der **Bericht des Aufsichtsrats** sollten mindestens ab dem Zeitpunkt der Einberufung bzw. der Bekanntgabe des Umlaufverfahrens im Geschäftsraum der Genossenschaft oder an einer anderen durch den Vorstand bekannt zu machenden geeigneten Stelle zur Einsichtnahme der Mitglieder ausgelegt, auf der Internetseite der Genossenschaft zugänglich gemacht oder ihnen sonst zur Kenntnis gebracht werden (vgl. § 48 Abs. 3 GenG). Dies sollte hier entsprechend für **Berichte des Vorstandes** gelten.

Sofern auch eine Beratung über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung im Umlaufverfahren erfolgen soll, ist auch das **zusammengefasste Prüfungsergebnis mit einer Äußerung des Prüfungsverbandes hierzu** zur Verfügung zu stellen.

Soll eine Beschlussfassung nach **§ 49 GenG** im Umlaufverfahren herbeigeführt werden, ist die entsprechende **Beschlussvorlage** ebenfalls vorab zur Verfügung zu stellen.

Sollten **Wahlen zum Aufsichtsrat** im Umlaufverfahren durchgeführt werden, bietet es sich an, eine jeweilige **Kurzvita** der Kandidaten zur Verfügung zu stellen.

In welcher Form den Mitgliedern bzw. bei Vertreterversammlung nur den Vertretern die Dokumente zur Kenntnis gebracht werden, ist individuell zu entscheiden. Auch eine Auslegung in den Geschäftsräumen scheint aktuell rein rechtlich möglich zu sein, da es einen triftigen Grund darstellen dürfte, die Geschäftsräume aufzusuchen. Psychologisch dürfte sich eher (ausnahmsweise) die Zugänglichmachung auf der Internetseite im Mitgliederbereich oder die Übersendung an die Mitglieder/Vertreter anbieten.

4.4

Wahrnehmung der Mitgliederrechte

Nachdem die Einberufung bzw. Bekanntgabe des Umlaufverfahrens erfolgt ist, ist den Mitgliedern/Vertretern Zeit einzuräumen, um ihre Mitgliederrechte wahrnehmen zu können.

Den Mitgliedern/Vertretern ist ein gewisser Zeitraum, empfehlenswert scheinen hier 14 Tage, einzuräumen, in denen sie ihr Rede-, Frage-, Antrags- und Auskunftsrecht wahrnehmen können.

Dazu sollten die Mitglieder/Vertreter bereits im Rahmen der Einberufung bzw. Bekanntgabe des Umlaufverfahrens darauf hingewiesen werden, dass sie sich in dieser Zeit schriftlich oder per E-Mail an den Vorstand der Genossenschaft wenden können, um die genannten Rechte wahrzunehmen.

Der Hinweis in der Einberufung könnte bspw. lauten:

"Sie haben bis zum XX.XX.XXXX Zeit, Ihr Rede-, Frage-, Antrags- und Auskunftsrecht durch schriftliche Mitteilung oder Mitteilung per E-Mail an den Vorstand auszuüben. Vorstand und Aufsichtsrat werden auf eingehende Mitteilungen durch Antwort an alle Mitglieder/Vertreter bis zum XX.XX.XXXX reagieren."

4.5

Reaktion von Vorstand und Aufsichtsrat

Nachdem der Zeitraum zur Wahrnehmung der Mitgliederrechte abgelaufen ist, sollten Vorstand und Aufsichtsrat weitere sieben Tage Zeit haben, um auf die eingehenden Schriftsätze der Mitglieder bzw. Vertreter reagieren zu können. Praktisch können Vorstand und Aufsichtsrat die eingehenden Fragen intern schon aufarbeiten, während die Phase zur Wahrnehmung der Mitgliederrechte noch läuft.

Die Reaktion sollte in der Weise erfolgen, dass die Antwort nicht nur an das jeweilige Mitglied bzw. an den jeweiligen Vertreter gerichtet wird, sondern an alle Mitglieder bzw. Vertreter (z. B. in einer "Frage-/Antwort-Liste").

Es kann sich auch anbieten, dass Vorstand und Aufsichtsrat die "Frage-/Antwort-Liste" auf der Internetseite im Mitgliederbereich - ggf. auch parallel zur bzw. noch während der laufenden Phase der Wahrnehmung der Mitgliederrechte - zugänglich machen. In diesem Fall sollten die Mitglieder/Vertreter jedoch darauf hingewiesen werden.

Sollten Anträge auf Ergänzung der Beschlussgegenstände oder weitere Beratungsgegenstände eingehen, sind diese zu prüfen. Ggf. wäre der Abstimmungszettel entsprechend zu ergänzen. Sollte eine Aufnahme in die laufende Beschlussfassung nicht möglich sein, ist dies den Mitgliedern bzw. Vertretern mit entsprechender Begründung mitzuteilen. Zu beachten sind hierbei die zeitlichen Anforderungen für die entsprechenden Anträge (vgl. § 33 Abs. 5 GdW-Mustersatzung bzw. § 33 Abs. 7 GdW-Mustersatzung Vertreterversammlung).

4.6 Abstimmungszeit

Nachdem die Fristen zur Wahrnehmung der Mitgliederrechte und für die anschließende Reaktion von Vorstand und Aufsichtsrat abgelaufen sind, ist den Mitgliedern ein weiterer Zeitraum für die individuelle Abstimmungszeit einzuräumen. Auch hier empfiehlt sich ein Zeitraum von sieben Tagen.

Die Mitglieder/Vertreter sind darauf hinzuweisen, bei der Abstimmung im Umlaufverfahren (sowohl in schriftlicher Form, aber vor allem auch bei E-Mail-Abstimmungen) ihren vollen Namen, die Anschrift und eine Mitgliedsnummer anzugeben. Damit hätte man zumindest eine etwas bessere Möglichkeit der Identifikation des Absenders. Sofern zwischen den Angaben Widersprüche auftreten, bspw. durch einen Zahlendreher bei der Mitgliedsnummer, ist anhand einer Gesamtbeurteilung zu entscheiden, ob die Stimmabgabe vom zutreffenden Mitglied stammt.

Die Abstimmung erfolgt durch ankreuzen der einzelnen Beschlussgegenstände auf dem Abstimmungszettel mit Ja oder Nein. Alles kann auf einem Blatt erfolgen. Enthaltungen werden durch nichtankreuzen zum Ausdruck gebracht oder es gibt eine dritte Spalte "Enthaltung".

Ein Beispiel für einen Abstimmungszettel mit Angabe der Beschlussgegenstände ist als **Anlage** beigelegt.

4.7 Zwischenfazit

Wird der aufgezeigte Ablauf mit den empfohlenen Zeiträumen eingehalten, liegt zwischen dem Tag der Beschlussfassung (Eingang der Abstimmungen) und der Einberufung bzw. Bekanntgabe des Umlaufverfahrens ein Zeitraum von 28 Tagen. Die einzelnen Zeitabschnitte sind bereits im Rahmen der Einberufung unter Angabe der jeweiligen Fristen darzulegen.

Es ist individuell zu entscheiden, welche Dauer die konkreten Zeitabschnitte haben sollen.

4.8 Niederschrift über die Beschlussfassung

Über die Beschlussfassung ist eine Niederschrift gemäß § 47 GenG bzw. § 34 Abs. 5 GdW-Mustersatzung anzufertigen.

Auch hier gilt, dass dieses Erfordernis im Sinne der Regeln und der Intention des COVID-19-Gesetzes interpretiert werden muss.

Insofern ist bspw. als Ort der Beschlussfassung der Geschäftssitz des Unternehmens anzugeben, als Tag der Versammlung der Tag der Beschlussfassung im obigen Sinn, als Versammlungsleiter ist derjenige anzugeben, der die Versammlung normalerweise geleitet hätte und das Abstimmungsergebnis feststellt. Eine notarielle Aufsicht der Abstimmungsauswertung ist nicht erforderlich.

Ferner hat der Vorstand gemäß Art. 2 § 3 Abs. 1 COVID-19-Gesetz dafür zu sorgen, dass der Niederschrift ein Verzeichnis der Mitglieder, die an der Beschlussfassung mitgewirkt haben, beigelegt ist. Bei jedem Mitglied, das an der Beschlussfassung mitgewirkt hat, ist die Art der Stimmabgabe zu vermerken.

Da keine Versammlung stattgefunden hat, sollte die Niederschrift abweichend von § 47 GenG bzw. § 34 Abs. 5 GdW-Mustersatzung jedem Mitglied bzw. bei Vertreterversammlung nur den Vertretern übersendet werden. Dies sieht § 47 GenG bzw. § 34 Abs. 5 GdW-Mustersatzung zwar nicht vor, allerdings gehen diese Normen von einer "normalen" Präsenzversammlung aus. Auch hier müssen konsequenterweise die Besonderheiten von Umlaufverfahren berücksichtigt werden. Die Mitglieder/Vertreter haben ein Recht darauf, über die Ergebnisse informiert zu werden.

Die Niederschrift kann alternativ auch auf der Internetseite im Mitgliederbereich eingestellt werden. Darauf wären die Mitglieder/Vertreter dann hinzuweisen.

Das Recht der Mitglieder bei Genossenschaften mit Vertreterversammlung, nach § 47 Abs. 4 Satz 2 GenG auf Verlangen eine Abschrift der Niederschrift zu erhalten, bleibt bestehen.

5

Zur praktischen Empfehlung von Umlaufverfahren

Wie bereits einleitend dargetan wurde, **wird dieses Verfahren derzeit nicht prioritär empfohlen**. Es ist ein Novum in der Genossenschaftslandschaft und es liegen bisher keinerlei Erfahrungen dazu vor. Ein gewisses Restrisiko kann daher nicht ausgeschlossen werden. Wie aufgezeigt wurde, ist es jedoch aus unserer Sicht rechtlich möglich. Auch das zuständige Referat im BMJV hält nach telefonischer Rücksprache Umlaufverfahren unter Berücksichtigung von Art. 2 § 3 Abs. 1 COVID-19-Gesetz grundsätzlich für zulässig.

Im Übrigen erscheint sich dieses Verfahren angesichts des organisatorischen Aufwands, insbesondere zur Wahrung der Mitgliederrechte, praktisch nur bei Genossenschaften mit Vertreterversammlung anzubieten. Eventuell noch bei Genossenschaften mit geringerer Mitgliederzahl.

Des Weiteren sollte in Bezug auf die aufgezeigte Möglichkeit und Notwendigkeit, die Mitgliederrechte zu schützen, bedacht werden, wie stark und intensiv mögliche Rückmeldungen der Mitglieder erfahrungsgemäß sind. Je stärker hier die Prognose ausfällt, desto höher ist der erforderliche Aufwand und desto weniger bietet sich daher dieses Verfahren an.

Es bleibt auch immer noch die Möglichkeit abzuwarten, ob eine herkömmliche Generalversammlung im zweiten Halbjahr stattfinden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, besteht dennoch kein Zwang, die alternativen Formen der Beschlussfassung zu wählen. Ein solcher Zwang kann dem COVID-19-Gesetz nicht entnommen werden. Insofern dürfte es nach derzeitigem Kenntnisstand auch unschädlich sein, wenn in diesem Jahr keine Beschlüsse der Generalversammlung gefasst werden und dies im nächsten Jahr, sobald es geht, nachgeholt wird.

Rückantwort – Porto zahlt Empfänger

Anlage

Name der Genossenschaft

Schriftliche Stimmabgabe << Mitglieds-Nr. >>

gem. § 3 (1) Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht

<<Titel>> <<Vorname>> >>Name 1>> <<Name 2>> <<Name 3>>
wohnhaft: <<Straße/Hausnummer>>, <<Postleitzahl>> <<Ort>>

Tagesordnungspunkt	JA	NEIN
TOP X Feststellung des Jahresabschlusses 2019 "Die Mitglieder/Vertreter* genehmigen den Jahresabschluss 2019 wie vom Vorstand vorgelegt und vom Aufsichtsrat geprüft."	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
TOP X Beschlussfassung über den Ergebnisverwendungsvorschlag "Der Vorstand schlägt – mit Genehmigung des Aufsichtsrats – vor, den Jahresüberschuss/Bilanzgewinn 2019 von EUR wie folgt zu verwenden: 1. Ausschüttung einer Vorzugsdividende für 2019 von ... % =EUR* 2. Ausschüttung einer Umsatzdividende für 2019 von ... % =EUR* 3. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen =EUR*." Der Auszahlungstermin der Dividende ist der XX.XX.XXXX.* Die Mitglieder/Vertreter* stimmen dem Ergebnisverwendungsvorschlag zu.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
TOP X Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 "Die Mitglieder/Vertreter* erteilen dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2019."	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
TOP X Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019 "Die Mitglieder/Vertreter* erteilen dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2019."	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
TOP X Wahlen zum Aufsichtsrat (optional) Folgende Kandidaten/-innen erhalten eine Stimme (die Stimmabgabe wird durch Setzen des Kreuzes bei JA zum Ausdruck gebracht): Kandidat/in 1 ... Kandidat/in 2 ... Kandidat/in 3 ...	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	
TOP X Beschlussfassung nach § 49 GenG (optional) "Die Mitglieder/Vertreter* stimmen der Beschlussvorlage zu TOP X zu."	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

.....
(Ort, Datum, Unterschrift)

*Nichtzutreffendes streichen

2. Beispielhafter Beschluss der Generalversammlung gemäß § 49 GenG¹

Die Generalversammlung möge beschließen:

1. Bei der Gewährung von Krediten im Sinne von § 49 GenG an einen Schuldner sind folgende Grenzen einzuhalten:

Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen

1. Im Rahmen von Nutzungsverträgen über Wohnungen ist die Stundung von Nutzungsgebühren und Betriebskosten zulässig bis zur Höhe von höchstens . . . (*Anzahl*) monatlichen Entgelten.

2. Im Rahmen von Nutzungsverträgen über Wohnungen ist die Vereinbarung von Ratenzahlungen von Nutzungsgebühren und Betriebskosten zulässig bis zur Höhe von höchstens . . . (*Anzahl*) monatlichen Entgelten.

3. Im Rahmen von Nutzungsverträgen über Gewerberäume ist die Stundung von Nutzungsgebühren und Betriebskosten zulässig bis zur Höhe von höchstens . . . (*Anzahl*) monatlichen Entgelten.

4. Im Rahmen von Nutzungsverträgen über Gewerberäume ist die Vereinbarung von Ratenzahlungen von Nutzungsgebühren und Betriebskosten zulässig bis zur Höhe von höchstens . . . (*Anzahl*) monatlichen Entgelten.

6. Stundungen über Kaufpreise beim Verkauf von Eigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums durch die Genossenschaft bzw. Kaufpreisaufteilungen dürfen bis zu . . . % des Kaufpreises (*max. ... %*) gewährt bzw. vereinbart werden.

7. Ratenzahlungsvereinbarungen über Kaufpreise beim Verkauf von Eigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums durch die Genossenschaft bzw. Kaufpreisaufteilungen dürfen bis zu . . . % des Kaufpreises (*max. ... %*) gewährt bzw. vereinbart werden.

Darlehen

8. Darlehen an Tochtergesellschaften, an andere Beteiligungen und Gemeinschaftseinrichtungen oder an andere Wohnungsunternehmen und an alle sonstigen Unternehmen gleich welcher Rechtsform sind im Einzelfall auf höchstens € . . . zu begrenzen. Insgesamt sind derartige Darlehen bis höchstens € . . . zulässig. Das jeweilige Darlehen ist mit einer Nachrangabrede zu versehen.²

¹ Die Aufzählung ist beispielhaft. D.h., sie ist nicht abschließend und ggf. können bzw. müssen weitere/andere Regelungen getroffen werden oder aber auch weggelassen oder anders formuliert werden.

² Wenn nichtzutreffend, bitte streichen. Bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung ist das jeweilige Darlehen stets mit einer qualifizierten Nachrangabrede auszustatten. Bei allen anderen Wohnungsgenossenschaften ist eine Nachrangabrede erst erforderlich, soweit durch das jeweilige Darlehen die „Bagatellgrenze“ nach dem BaFin-Merkblatt „Kreditgeschäft“ vom 08.01.2009, geändert am 02.05.2016, überschritten wird. Diese Grenze wird regelmäßig überschritten, bei mehr als 100 Darlehen oder bei einem Gesamtdarlehensvolumen von über 500.000,00 EUR bei mindestens 21 Darlehen. Zu weiteren Einzelheiten siehe Ziffer 2 des Merkblattes https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Merkblatt/mb_090108_tatbestand_kreditgeschaef.html

9. Darlehen an Beschäftigte der Genossenschaft und an Vorstandsmitglieder sind in Höhe der vom Aufsichtsrat festzusetzenden Beträge zulässig; gleiches gilt für Gehaltsvorschüsse. Insgesamt sind derartige Darlehen und Gehaltsvorschüsse bis höchstens € . . . zulässig. Das jeweilige Darlehen ist mit einer Nachrangabrede zu versehen. ²

10. Alle übrigen Darlehen an einen Schuldner sind im Einzelfall auf höchstens € . . . zu begrenzen. Insgesamt sind derartige Darlehen bis höchstens € . . . zulässig. Das jeweilige Darlehen ist mit einer Nachrangabrede zu versehen. ²

Vorauszahlungen

11. Vorauszahlungen durch die Genossenschaft sind begrenzt:

- a) im üblichen Geschäftsverkehr gegen entsprechende Sicherheit auf bis zu € . . . ,
- b) im Rahmen von Verwaltungsbetreuungen auf bis zu € . . . ,
- c) im Rahmen von Baubetreuungen auf bis zu € . . .

II. Die Verpflichtungen von Vorstand und Aufsichtsrat nach § 34 und § 41 GenG bleiben durch vorstehende Regelungen unberührt.