

## **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.

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>I. Empfehlungen zum Umgang im direkten Kundenkontakt.....</b>	<b>8</b>
1. Hygienemaßnahmen bei Einsatz im Umfeld der Liegenschaften (03.11.2020) .....	8
2. Bei einem regulären Einsatz bei einem Kunden in der Wohnung (23.03.2020).....	8
2. Bei einem Einsatz in einer Wohnung, die offensichtlich durch das Gesundheitsamt unter Quarantäne gestellt wurde (Stand: 24.03.2020).....	8
3. Technische Fragen.....	9
a) Hausreinigung (Stand: 06.04.2020).....	9
b) Wohnungsübergabe (Stand: 26.03.2020).....	10
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).....	11
e) Betrieb Raumluftechnischer Anlagen unter den Randbedingungen der aktuellen Covid-19-Pandemie (Stand: 03.08.2020) .....	12
f) Schornsteinfegerarbeiten (Stand: 17.04.2020).....	13
4. Weitere technische Infos (Stand: 24.03.2020) .....	14
a) Keine Übertragung von Coronaviren durch Trinkwasser (Stand: 24.03.2020) .....	14
b) Mieterhaushalte im selben Mehrfamilienhaus bei Infektion in einem anderen Haushalt i. A. mit geringem Risiko (Stand: 24.03.2020) .....	14
c) Info von BMG und BZgA in mehreren Sprachen (Stand: 30.03.2020) .....	14
d) Zeitraum für die notwendige Marktraumumstellung von L-Gas auf H-Gas wird wegen Corona-Krise ausgeweitet (02.04.2020).....	14
e) Aufzüge und Corona (Stand: 21.01.2021).....	15
5. Arbeitsschutz auf Baustellen.....	16
a) Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) hat Leitlinien zum einheitlichen Arbeitsschutz erarbeitet (Stand: 11.08.2020).....	16
b) Handlungshilfen der BG Bau (Stand: 18.05.2020).....	17
c) Weitere Hinweise (Stand: 24.04.2020).....	18
6. Beschluss der Bundesregierung und der Länder zu "Kontaktsperrern" (Stand: 22.03.2020) .....	19
7. Digitale Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bauvorhaben - Gesetzesentwurf (Stand: 29.04.2020) .....	19

<b>II. Arbeitsrecht (Hinweise unter Mitwirkung des AGV – Arbeitgeberverband der Deutschen Wohnungswirtschaft e.V. - <a href="http://www.agv-online.de">www.agv-online.de</a>)</b>	<b>21</b>
8. Pflicht zur Arbeitsleistung	21
a) Besteht eine Pflicht zur Arbeitsleistung? (Stand: 22.03.2020)	21
b) Welche Auswirkungen auf die Arbeitspflicht hat die Schließung von Kitas/ Schulen? (Stand: 22.3.2020)	22
c) Pflege von nahen Angehörigen und Kindern (Stand: 22.03.2020)	22
9. 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
10. Kann der Arbeitgeber eine ärztliche Untersuchung einfordern? (Stand: 22.03.2020)	23
11. Darf der Arbeitgeber konkrete Schutzmaßnahmen gegenüber den Beschäftigten anordnen? (Stand: 22.03.2020)	23
12. Haben Mitarbeiter einen Anspruch auf Home-Office? (Stand: 20.03.2020)	23
13. Sollten Veranstaltungen weiterhin stattfinden? (Stand: 22.03.2020)	23
14. Welche Ansprüche haben Arbeitnehmer, die unter Quarantäne gestellt werden? (Stand: 22.03.2020)	24
15. Gibt es ein Muster für eine Arbeitgeberbescheinigung/einen Passierschein? (Stand: 24.03.2020)	24
16. Kurzarbeitergeld: Prüfung der Antragsvoraussetzungen (Stand: 27.03.2020)	24
17. Unter welchen Voraussetzungen können Unternehmen derzeit die Stundung von Sozialversicherungsbeiträgen beantragen? (Stand: 27.03.2020)	25
<b>III. Mietrecht</b>	<b>27</b>
1. Veröffentlichung von Handlungsempfehlungen (Stand: 17.03.2020)	27
2. Umgang mit Mitarbeitern in Wohnungsbeständen (Stand: 20.03.2020)	27
3. Ist ein Mieter verpflichtet, den Vermieter oder Mitbewohner zu informieren, wenn dieser positiv auf Corona getestet wurde? (Stand: 17.03.2020)	27
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)	27
5. Wie ist mit einer Quarantäne-Anordnung in der Mietwohnung seitens des Vermieters umzugehen? (Stand: 20.03.2020)	27
6. Kann der Mieter die Miete mindern, wenn notwendige Leistungen wegen Personal-mangel infolge Corona ausbleiben und die Mietsache daher einen Mangel hat? (Stand: 20.03. 2020)	27
7. Kann der Mieter die Miete mindern, wenn er Räume oder Außenflächen wie Spielplätze oder ähnliches nicht nutzen kann? (Stand: 17.03.2020)	27
8. Verweigerung des Zutritts (Stand: 22.03.2020)	28
9. Verweigerung des Zutritts trotz Rechtspflichten des Vermieters (Stand: 22.03.2020)	28

10. Umzug des Mieters (Stand: 26.03.2020).....	28
11. Wie ist das bei Fristen – etwa für Betriebskosten? (Stand: 30.10.2020) .....	28
12. Was ist mit den Mietzahlungen, die ein Mieter derzeit nicht leisten kann? (Stand: 30.10.2020) .....	29
13. Können Wohnungsabnahmen durchgeführt werden? (Stand: 27.03.2020).....	29
14. Gewerberecht (Stand: 04.05.2020).....	29
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) .....	29
b) Anspruch auf Vertragsanpassung (Stand: 04.01.2021) .....	30
<b>IV. Wohnungseigentum/WEG Recht (Stand: 29.10.2020).....</b>	<b>32</b>
1. Kann eine Wohnungseigentümerversammlung noch durchgeführt werden? (Stand: 29.10.2020).....	32
2. Welche Maßnahmen sollten im Falle der Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung getroffen werden? (Stand: 29.10.2020).....	33
3. Kann eine Wohnungseigentümerversammlung virtuell durchgeführt werden? (Stand: 25.03.2020).....	33
4. Was ist, wenn die Wohnungseigentümerversammlung verschoben werden muss? (Stand: 26.03.2020).....	33
5. Zu den Änderungen im Einzelnen (Stand: 29.10.2020):.....	33
a) Verwalterbestellung.....	33
b) Der Wirtschaftsplan gilt fort .....	34
c) Die Jahresabrechnung .....	34
6. Was ist bei dringenden Maßnahmen? (Stand: 29.10.2020) .....	34
7. Was ist, wenn kein Verwalter bestellt wurde? (Stand: 29.10.2020).....	34
<b>V. Genossenschaftsrechtliche Fragen .....</b>	<b>36</b>
1. Generalversammlung .....	36
a) Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Generalversammlung? (Stand: 19.03.2020).....	36
b) Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.02.2021).....	36
c) Darf die Frist auch über den Jahreswechsel hinweg überschritten werden? (Stand: 18.02.2021) .....	37
d) Können Generalversammlungen in Präsenzform durchgeführt werden? (Stand: 29.10.2020).....	38
e) Können Beschlüsse der Generalversammlung schriftlich oder elektronisch gefasst werden? (Stand: 29.10.2020) .....	38
f) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 19.03.2020) .....	38
g) Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 19.03.2020) .....	38

h)	Gibt es Erleichterungen bei der Einberufung der Generalversammlung? (Stand: 03.04.2020) .....	39
2.	Feststellung des Jahresabschlusses .....	39
a)	Darf ausnahmsweise der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellen? (Stand: 29.10.2020) .....	39
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).....	40
c)	Kann ein vom Aufsichtsrat festgestellter Jahresabschluss beim Bundes- anzeiger eingereicht werden? (Stand: 02.11.2020) .....	40
3.	Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden .....	40
a)	Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens? (Stand: 03.04.2020).....	40
b)	Kann das Auseinandersetzungsguthaben ausnahmsweise ohne Feststellung des Jahresabschlusses zumindest teilweise ausgezahlt werden? (Stand: 29.10.2020).....	41
c)	Darf eine Dividendenzahlung ohne Feststellung des Jahresabschlusses zumindest teilweise erfolgen? (Stand: 29.10.2020) .....	41
d)	Welche Auswirkungen haben ggf. vorgenommene Abschlagszahlungen auf den Beschluss über die Gewinnverwendung durch die Generalversammlung hat? (Stand: 20.05.2020) .....	42
4.	Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter.....	43
a)	Gibt eine Frist für die Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 18.02.2021).....	43
b)	Hat eine verspätet stattfindende Vertreterversammlung Auswirkungen auf die Wahl und Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 26.03.2021) .....	43
5.	Mitgliederliste .....	44
a)	Gibt es eine Pflicht zur Führung einer Mitgliederliste? (Stand: 19.03.2020).....	44
b)	Kann die Liste aufgrund des Corona-Virus im Einzelfall verzögert geführt werden? (Stand: 19.03.2020).....	44
6.	Vorstand.....	44
a)	Gibt es Regelungen für die Zusammensetzung des Vorstandes? (Stand: 19.03.2020).....	44
b)	Gibt es Sonderregelungen hinsichtlich der Amtszeit? (Stand: 18.02.2021) .....	44
7.	Aufsichtsrat.....	45
a)	Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf eine ggf. erforderliche (Neu-)Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern? (Stand: 18.02.2021).....	45
b)	Darf die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats weniger als die durch Gesetz oder Satzung bestimmte Mindestzahl betragen? (Stand: 03.04.2020) .....	46
8.	Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat .....	47

a)	Können Beschlüsse ohne physische Anwesenheit der Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder gefasst werden? (Stand: 30.03.2020).....	47
<b>VI.</b>	<b>Gesellschaftsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgesellschaften.....</b>	<b>48</b>
1.	Geschäfterversammlung oder Hauptversammlung.....	48
a)	Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Geschäfterversammlung oder Hauptversammlung? (Stand: 18.02.2021).....	48
b)	Dürfen diese Fristen wegen Corona überschritten werden? (Stand: 18.02.2021).....	48
c)	Können Geschäfterversammlungen oder Hauptversammlungen in Präsenzform durchgeführt werden? (Stand: 29.10.2020).....	48
d)	Können Beschlüsse der Geschäfterversammlung bzw. Hauptversammlung schriftlich oder elektronisch gefasst werden? (Stand: 05.06.2020).....	49
e)	Hat eine verspätet stattfindende Versammlung Auswirkungen auf die Beschlüsse? (Stand: 17.03.2020).....	49
f)	Hat eine verspätet stattfindende Versammlung haftungsrechtliche Folgen für die verantwortlichen Organe? (Stand: 17.03.2020).....	49
2.	Vorab-Dividenden.....	49
a)	Können Vorab-Dividenden auch ohne Ermächtigung in der Satzung erfolgen? (Stand: 30.03.2020).....	49
3.	Sitzungen des Aufsichtsrates.....	50
a)	Können Sitzungen des Aufsichtsrates im Umlaufverfahren stattfinden? (Stand: 31.03.2020).....	50
<b>VII.</b>	<b>Baurecht/Bauvertragsrecht/Werkvertragsrecht.....</b>	<b>51</b>
1.	Erlass des BMI für Baustellen des Bundes (Stand: 25.03.2020).....	51
2.	Wird ein Bauunternehmen/Handwerksunternehmen von seiner Leistungspflicht befreit, wenn die Corona-Krise zu Personalengpässen, Materiallieferschwierigkeiten oder anderen Leistungshindernissen führt?.....	51
3.	Kann das Wohnungsunternehmen trotzdem zumindest Schadensersatz geltend machen, wenn das Bauunternehmen/Handwerksunternehmen aufgrund höherer Gewalt nicht leisten muss?.....	51
4.	Stellen die Auswirkungen der Corona-Krise immer einen Fall "höherer Gewalt" dar? ....	52
<b>VIII.</b>	<b>Förderung/Unterstützung in der Corona-Krise (15.06.2020).....</b>	<b>53</b>
1.	Wirtschaftsstabilisierungsfonds (27.03.2020).....	53
a)	Zweck des Wirtschaftsstabilisierungsfonds.....	53
b)	Welche "Unternehmen der Realwirtschaft" sind antragsberechtigt?.....	53
c)	Bewertung der Wirksamkeit für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft.....	53
2.	Soforthilfe für kleine Unternehmen, Selbstständige, Freiberufler (Stand: 30.03.2020).....	54
a)	Wer ist antragsberechtigt?.....	54
b)	Bewertung der Wirksamkeit für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft.....	54
3.	KfW-Sonderprogramm 2020 (Stand: 30.03.2020).....	54

a) Bewertung der Wirksamkeit für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft .....	55
4. Verfahrenshinweise Beantragung der Mittel (Stand: 30.03.2020) .....	55
5. KfW-Schnellkredite für den Mittelstand (Stand: 07.04.2020) .....	55
b) Bewertung der KfW-Schnellkredite aus wohnungswirtschaftlicher Sicht.....	56
6. Gibt es Erleichterungen beim Wohngeld? (Stand: 07.04.2020).....	56
7. Bundesprogramm "Ausbildungsplätze sichern" (Stand: 15.06.2020) .....	57
a) Wie werden kleine und mittlere Unternehmen im Sinne dieses Programms definiert? .....	57
b) Was sind die Eckpunkte des Programms? .....	57
c) Kann das Programm zusätzlich zu anderen Förderungen mit gleicher Zielrichtung genutzt werden? .....	57
d) Ausbildungsprämie bei Erhalt des Ausbildungsniveaus.....	58
e) Ausbildungsprämie bei Erhöhung des Ausbildungsniveaus.....	58
f) Förderung bei Vermeidung von Kurzarbeit während der Ausbildung.....	59
g) Förderung von Auftrags- und Verbundausbildung .....	59
h) Übernahmeprämie .....	60
<b>IX. Datenschutz.....</b>	<b>61</b>
1. Informationen zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie (Stand: 31.03.2020) .....	61
2. Dazu zusammengefasst die wichtigsten Hinweise zur Verarbeitung von Gesundheitsdaten zum Schutz vor Corona-Infektionen: (Stand: 24.03.2020) .....	61
3. Information zur Einrichtung von Heimarbeitsplätzen (Stand: 24.03.2020) .....	62
4. SARS-CoV-2 und Datenschutz - (Stand: 28.01.2021).....	63
<b>X. Weitere Informationen.....</b>	<b>65</b>
1. Steuerrechtliche Fragestellungen (Stand: 04.11.2020) .....	65
2. Grundsatzwissen über COVID-19 (Stand: 26.03.2020).....	66
3. F&A des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (Stand: 27.03.2020).....	66
4. Zensus 2021, Gebäude- und Wohnungszählung (Stand: 29.10.2020).....	66
5. Warnung vor betrügerischen Mails (Stand: 07.04.2020) .....	67
6. Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland (Stand: 29.10.2020) .....	67
7. Online-Seminare für Wohnungsunternehmen (Stand: 05.05.2020).....	67
8. Empfehlungen der Helmholtz-Gemeinschaft (Stand: 16.04.2020) .....	68
9. Investitionsinitiative Plus zur Bewältigung der Corona-Krise (Stand: 22.04.2020).....	68
10. Öffnung von Spielplätzen (Stand: 29.10.2020) .....	69
11. Verordnungen der Bundesländer (Stand: 28.01.2021).....	69
<b>XI. Anlagen.....</b>	<b>71</b>

1. Umlaufverfahren bei Genossenschaften (Stand: 29.10.2020).....	71
2. Ratenzahlungsvereinbarung .....	84
3. Durchführung von Wahlen in Gremien nach Vereinsrecht während Kontaktbeschränkungen auf Grund der COVID-19-Pandemie (Stand: 29.10.2020) .....	87
4. Anwendung von § 3 Abs. 5 Satz 2 COVMG – Urteil OLG Naumburg.....	92
5. Amtszeit von AR-Mitgliedern unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG und Ablauf der Generalversammlungen 2021 .....	95

## 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 (03.11.2020)

Es gelten in diesem Fall die grundsätzlichen allgemein bekannten Verhaltensweisen:

- 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

siehe auch: <https://www.infektionsschutz.de/coronavirus.html>

### 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, infektbedingte 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:**

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

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

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

### 3. 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 03.07.2020 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.

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 Laboruntersuchungen einer amerikanischen Arbeitsgruppe, 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. Andere Studien konnten unter anderen Laborbedingungen das Virus auf verschiedenen Oberflächen wie Glas, Edelstahl und Papier noch länger nachweisen. Allerdings führte die Abtrocknung der Oberfläche innerhalb einer Stunde zu einem signifikanten Rückgang der Infektiosität (100-fache Reduktion). Damit ist die im Labor ermittelte Stabilität des Coronavirus SARS-CoV-2 in den meisten Fällen geringer als diejenige von vielen anderen Krankheitserregern, z. B. verschiedenen unbehüllten Viren oder Bakteriosporen. Die in den Studien genannte Stabilität dieser Viren wurde im Labor unter optimalen Bedingungen und mit hohen Viruskonzentrationen ermittelt. In der Praxis ist zu erwarten, dass die Stabilität des Coronavirus SARS-CoV-2 wegen zusätzlicher Faktoren, wie z. B. Tageslicht, schwankender Temperatur und Luftfeuchtigkeit sowie geringeren Kontaminationslevels, geringer ist als in den Laborstudien ermittelt. Wie auch bei anderen Viren bekannt, kann SARS-CoV-2 aber bei niedrigen Temperaturen auf feuchten Oberflächen deutlich länger infektiös bleiben. ([https://www.bfr.bund.de/de/kann\\_das\\_neuartige\\_coronavirus\\_ueber\\_lebensmittel\\_und\\_gegenstaende\\_uebertragen\\_werden\\_-244062.html](https://www.bfr.bund.de/de/kann_das_neuartige_coronavirus_ueber_lebensmittel_und_gegenstaende_uebertragen_werden_-244062.html) )

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: 03.08.2020)**

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 Ab-

luft 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 raumlufttechnische 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.

#### **4. 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) 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](#)

##### **c) 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.

##### **d) 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.

#### **e) Aufzüge und Corona (Stand: 21.01.2021)**

Zur Vermeidung von Infektionen gelten auch für die Aufzugsnutzung generell die AHA-Regeln:

- Abstand: Zulässige Anzahl an Personen festsetzen.
- 

Im Aufzug sollte nicht gesprochen werden. Wenn möglich, die Treppe nehmen.

- Händewaschen:  
Am besten direkten Kontakt mit Tastern, Wänden, Handläufen und Türen vermeiden - und das gilt nicht für Aufzüge. Ggf. können Handschuhe getragen werden oder ein Hilfsmittel (z. B. Kugelschreiber, Feuerzeug oder anderer Gegenstand) zum Drücken von Tastern verwendet werden.

Ansonsten: Nach direktem Kontakt bis zum nächsten gründlichen Händewaschen mit den Fingern nicht ins Gesicht fassen.

- (Alltags)Maske: Aufzug nur mit Mund-Nasen-Bedeckung betreten.

Über diese Regeln kann noch einmal extra am Aufzug informiert werden. Die zulässige Anzahl an Personen sollte so festgesetzt werden, dass ein Mindestabstand von 1,5 Metern eingehalten werden kann. Bei den üblichen Aufzügen in der Wohnungswirtschaft werden das oft nur ein oder zwei Personen sein. Personen eines Haushaltes können den Aufzug gemeinsam nutzen.

Zusätzlich können eine Reihe von Maßnahmen die Nutzung von Aufzügen sicherer machen. Dazu hat der Fachverband Aufzüge und Fahrtreppen im VDMA [Empfehlungen zur Nutzung von Aufzügen während der Corona-Pandemie](#) herausgegeben. Wesentliche Hinweise sind:

- Im Zusammenhang mit der Hausreinigung speziell Bedienelemente in Aufzügen regelmäßig desinfizieren. Eigentlich wirkt Seifenwasser ideal gegen Coronaviren, ist aber hier eher kontraproduktiv. Haltegriffe in Aufzügen können öfter normal gereinigt werden.
- Nach EN 81-20 haben Fahrkörbe Lüftungsöffnungen. Da die Auslegung der Belüftung auf die Maximalzahl an Personen ausgelegt wird, die Zahl der gleichzeitigen Nutzer von den meisten Betreibern in Zeiten einer Pandemie allerdings auf ein Minimum beschränkt werden sollte, dürfte die Fahrkorbbelüftung in den meisten Fällen ausreichend

sein. Die Belüftungsöffnungen im Fahrkorb sollten durch Aufzugstechniker zur Sicherstellung der Luftströmung geprüft und gegebenenfalls gereinigt werden.

- Die primäre Entlüftungsklappe oben im Aufzugsschacht sollte in jedem Fall dauerhaft geöffnet sein. Diese stellt generell die Hygiene im Schacht sicher.
- Es wird geraten, vorhandene Lüfter einzuschalten.
- Zusätzliche Möglichkeit kann im Einzelfall sein, vorhandene Entrauchungsöffnungen im Aufzugsschacht zur Erhöhung der Luftströmung zu öffnen. Dies wird auf der anderen Seite aber den Energieverbrauch des Gebäudes erhöhen.
- Eine technische Maßnahme ist z. B. die Verlängerung der Öffnungszeiten von Türen.
- Spezielle Fragen für den Einzelfall können Aufzughersteller oder Wartungsunternehmen sowie das Team des Fachverbandes Aufzüge und Fahrtreppen im VDMA beantworten.

## 5. Arbeitsschutz auf Baustellen

### a) Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) hat [Leitlinien zum einheitlichen Arbeitsschutz](#) erarbeitet (Stand: 11.08.2020)

Die 10 wichtigsten Grundsätze sind:

- ➔ Arbeitsschutz gilt weiter – und muss bei einem schrittweisen Hochfahren der Wirtschaft zugleich um betriebliche Maßnahmen zum Infektionsschutz vor dem Coronavirus ergänzt werden.
- ➔ Sozialpartnerschaft nutzen, Arbeitsschutzexperten einbinden, Angebot arbeitsmedizinischer Vorsorge ausweiten.
- ➔ 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.)
- ➔ Abläufe werden so organisiert, dass die Beschäftigten möglichst wenig direkten Kontakt zueinander haben.
- ➔ Niemals krank zur Arbeit.
- ➔ Zusätzlichen Schutz bei unvermeidlichem direkten Kontakt sicherstellen (Kunden, Dienstleister).
- ➔ Zusätzliche Hygienemaßnahmen treffen.
- ➔ Arbeitsmedizinische Vorsorge nutzen; Risikogruppen besonders schützen.
- ➔ Betriebliche Beiträge zur Pandemievorsorge sicherstellen.
- ➔ 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 Tätigkei-



ten 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](#).

## **6. 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.

## **7. 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](http://www.agv-online.de))

### 8. 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.

## **9. 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.

**10. 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.

**11. 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.

**12. 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.

**13. 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.**

**14. 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 auszus zahlen. 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 Arbeitgeber 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 liegenden Grund. Im Einzelfall ist daher zu prüfen, inwieweit ausländische Vorschriften zur Anwendung kommen und nach ausländischem Recht Anspruch auf Verdienstaufschlag besteht.

**15. 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.

**16. 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>

### **17. 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 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)**

Ein Umzug ist 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: 30.10.2020)**

Gem. § 556 Abs. 3 BGB ist die Betriebskostenabrechnung dem Mieter spätestens mit Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Zunächst einmal gilt, dass die Pandemie eine absolute Ausnahmesituation darstellt, auf die sich der Gesetzgeber bei Verabschiedung entsprechender Gesetze bezieht. Es sind also Fälle denkbar, in denen der Vermieter oder die von ihm beauftragten Drittunternehmen aufgrund personeller Engpässe oder etwa fehlenden Möglichkeiten Hygienekonzepte einzuhalten, Schwierigkeiten haben die Frist einzuhalten.

Als Beispiel für eine nicht zu vertretende Fristüberschreitung wird ein hoher Krankenstand ausdrücklich genannt, vgl. etwa Blank in Blank/Börstinghaus, Mietrecht, § 556 Rn. 25. Aber: Dies gilt bislang vor allem für den privaten Vermieter, der z. B. nach Zusammenstellung der Belege erkrankt und die Erstellung der Abrechnung nicht mit zumutbarem Aufwand einem Dritten übertragen konnte. Anders wird dies bei gewerblichen Vermietern gesehen. Hier werden vielfach organisatorische Maßnahmen erwartet, so dass auch Krankheit nicht zur Versäumung der Abrechnungsfrist führen (vgl. LG Köln WuM 2008, 560; AG Annaberg NZM 2008, 696; Schmidt-Futterer/Langenberg Rn. 465). Entsprechendes gilt für eingeschaltete Abrechnungsunternehmen (LG Köln WuM 2008, 560; AG Essen DWW 2008, 65; AG Wuppertal NZM 2010, 901). Deren Verhalten ist dem Vermieter zuzurechnen.

Soweit die rechtliche Lage vor Corona.

Bei einem Corona bedingtem hohem Krankheitsstand oder sofern die Abrechnung aus anderen Corona bedingten Gründen nicht erstellt werden konnte, dürfte – so jedenfalls die hier ver-

trete Ansicht – die Verspätung im Einzelfall auch für gewerbliche Unternehmen als unverschuldet zu bewerten sein. Allerdings gelten auch hier enge Grenzen, wobei sich eine schematische Betrachtung verbietet.

Sofern Dritte die Abrechnung erstellen und die Gefahr des Fristablaufs besteht, muss auf eine zügige Abrechnung hingewirkt werden (AG Köpenick WuM 2007, 577 betr. gewerbliche Lieferung von Wärme). Bleibt der Vermieter untätig und ist er zu einer fristgemäßen Abrechnung nicht in der Lage, weil der Wärmelieferant seinerseits verspätet abrechnet, so hat der Vermieter eine Überschreitung der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB dann zu vertreten (AG Köpenick a. a. O.).

Da die Nachzahlungsforderung nach Ablauf der Frist ein Ausnahmetatbestand ist, muss der Vermieter sein fehlendes Verschulden darlegen und beweisen. Hierzu gehört dann auch, dass er etwa bei Ableseunternehmen auf eine zügige Abrechnung hingewirkt hat.

Im Ergebnis bleibt es bei den engen Grenzen der unverschuldeten Fristversäumung der Abrechnung binnen Jahresfrist.

#### **12. Was ist mit den Mietzahlungen, die ein Mieter derzeit nicht leisten kann? (Stand: 30.10.2020)**

Mieter bleiben zur fristgerechten Zahlung verpflichtet, auch wenn sie im Krisenzeitraum nicht über die finanziellen Mittel dafür verfügen sollten. Jedoch können Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen werden (siehe **Anlage XI.2**).

#### **13. 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.

#### **14. 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: 04.01.2021)**

In Art. 240 § 7 EGBGB wurde zum 31.12.2020 neu eingeführt:

"Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen

(1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden."

Die Regelung ist befristet und tritt mit Ablauf des 30. 09. 2022 außer Kraft. vgl. Artikel 6 Abs. 6 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht.

Mit der Neufassung wird alleine klargestellt, dass die aufgrund der Pandemie staatlich angeordneten Maßnahmen einen Umstand darstellen, der sich nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Nicht betroffen ist die Rechtsfolge.

Vielfach wird angenommen, dass bei Gewerberaumverträgen eine hälftige Anpassung der Miete vorzunehmen ist. Aber auch die Befürworter dieser Ansicht weisen darauf hin, dass die 50:50 - Formel lediglich dann anzunehmen ist, wenn im Einzelfall keine Anhaltspunkte für eine abweichende Verteilung bestehen und die Vertragsparteien durch ihr Verhalten in der pandemischen Krise auch keine solchen Anhaltspunkte "liefern", etwa indem der Mieter sein bisheriges Angebot auf das Pandemienotwendige hin ausrichtet oder optimiert.

Auch die Gesetzesbegründung zu Art. 240 § 7 EGBGB weist darauf hin, dass eine Vertragsanpassung nur im angemessenen Umfang begehrt werden kann. So könne nur diejenige Rechtsfolge begehrt werden, welche die schutzwürdigen Interessen beider Vertragsteile in ein angemessenes Gleichgewicht bringt. Es hänge – so die Begründung weiter - daher immer vom jeweiligen Einzelfall ab, ob für den Zeitraum, in dem ein Betrieb von einer staatlichen Maßnahme betroffen ist, zum Beispiel eine Stundung oder Anpassung der Miethöhe, eine Verringerung der angemieteten Fläche bei gleichzeitiger Herabsetzung der Miete oder auch die Aufhebung des Vertrags angemessen ist.

Und in der Tat erscheint es unbillig, die 50:50 – Formel per se anzuwenden. Es macht einen Unterschied, ob der Betrieb vollständig oder teilweise zu schließen war. Schließlich ist zu berücksichtigen, ob der Mieter ein einzelner Gewerbetreibende ist oder es sich um eine Handelskette handelt, deren Umsatz im Ladenlokal zwar zurückgegangen ist, das entsprechende online-Geschäft aber boomt. Auch eine Kompensation durch staatliche Hilfeleistungen sind – wie es auch die Begründung meint – zu berücksichtigen. Ansonsten bilden die Parteien nämlich keine gleichgeordnete Gefahrgemeinschaft, die noch zur Begründung der Extremsituation als Ausnahme der Gefahrtragung angenommen werden konnte.

Hingewiesen wird schließlich auf § 313 Abs. 3 BGB. Bei Unmöglichkeit der Vertragsanpassung oder Unzumutbarkeit kann das Recht zur Kündigung bestehen. Hier dürften insbesondere diejenigen Fälle gemeint sein, in denen der Vermieter aufgrund der Mietausfälle ebenfalls seine Lebensgrundlage verliert oder entsprechende Rechnungen, die im Zusammenhang mit dem Objekt stehen, nicht bezahlen kann, das Gewerbeobjekt möglicherweise aber anderweitig vermieten kann.

Im Einzelnen wird auf das Rundschreiben des GdW vom 16. Dezember 2020 verwiesen.

#### IV. Wohnungseigentum/WEG Recht (Stand: 29.10.2020)

##### 1. Kann eine Wohnungseigentümerversammlung noch durchgeführt werden? (Stand: 29.10.2020)

Ob eine Wohnungseigentümerversammlung in Präsenzform durchgeführt werden kann, hängt zunächst von den Regelungen der einzelnen Bundesländer ab (z. B. der Coronaschutzverordnung NRW). Bitte beachten Sie, dass diese Regelungen einer stetigen Anpassung unterliegen und auch im Wege der Allgemeinverfügung über die Verordnungen hinausgehende Schutzmaßnahmen in den einzelnen Kommunen angeordnet werden können.

Neben einer Wohnungseigentümerversammlung in reiner Präsenzform eröffnet die Novelle des WEG durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) jedoch auch die Möglichkeit einer Online-Teilnahme an der Versammlung.

Ab dem 1. Dezember 2020 gilt mit der Novelle des WEG:

*Gem. § 23 Abs. 1 WEG-E können die Wohnungseigentümer beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.*

Die Regelung sieht eine Beschlusskompetenz für die Online-Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer vor. Die Beschlusskompetenz ermöglicht es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zu Gunsten einer reinen Online-Versammlung abzuschaffen. Das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, steht damit nicht zur Disposition der Mehrheit. Insofern sollte zumindest ein Versammlungsort bekannt gegeben werden.

**Umlaufbeschlüsse** können künftig in Textform, das heißt auch im Wege elektronischer Kommunikation gefasst werden, z. B. per E-Mail, über Internetplattformen oder über Apps.

Neben den vorstehenden Möglichkeiten kann zudem grundsätzlich der Umfang der Teilnehmer reduziert werden, wenn Vollmachten erteilt werden. Zur Erteilung einer Vollmacht ist jedoch kein Eigentümer verpflichtet.

Zu den unentziehbaren Teilhaberechten zählt insbesondere das Recht auf Teilnahme an einer Wohnungseigentümerversammlung und das Stimmrecht. Eigentümer dürfen daher nicht "ausgeladen" und zur Erteilung einer Vollmacht genötigt werden.

Die Eigentümer könnten daher nur um Übersendung einer (ggfs. weisungsgebundenen) Vollmacht "gebeten" werden. Um die Bereitschaft hierzu zu erhöhen könnte im Vorfeld eine informelle digitale Informationsveranstaltung durchgeführt werden. Zudem könnte der Verwaltungsbeirat das Vorgehen mit einzelnen Eigentümern ergänzend erläutern und die Bereitschaft zur Abgabe unterstützen.



## **2. Welche Maßnahmen sollten im Falle der Durchführung einer Wohnungseigentümersversammlung getroffen werden? (Stand: 29.10.2020)**

Hier sollte beachtet werden, dass grundsätzlich fristgebundene Maßnahmen, die Beschlüsse erfordern, ggf. nicht rechtzeitig erfolgen könnten. Um diese Problematik zu beheben sieht Art. 2 § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht 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 gemäß Art. 2 § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortgelten.

Die Sonderregelungen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurden mit der am 29. Oktober 2020 in Kraft getretenen Verordnung zur Verlängerung von Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (GesRGenRCOVMMV) verlängert. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft.

## **3. Kann eine Wohnungseigentümersversammlung 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 Wohnungseigentümersversammlung 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: 29.10.2020):**

### **a) Verwalterbestellung**

Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des WEG bleibt gemäß Art. 2 § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht 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 gemäß Art. 2 § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht 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. Hier ist zudem zu berücksichtigen, dass durch das am 1. Dezember 2020 in Kraft tretende WEMoG gemäß § 28 Abs. 4 WEG-E neben der Jahresabrechnung demnächst auch ein Vermögensbericht durch den Verwalter zu erstellen ist, der ebenfalls den Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen ist.

### **6. Was ist bei dringenden Maßnahmen? (Stand: 29.10.2020)**

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.

Diese Prinzipien bleiben auch nach dem 1. Dezember 2020 in § 27 WEG-E enthalten. 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: 29.10.2020)**

In einer verwalterlosen Gemeinschaft hat im Übrigen jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 2 WEG (ab dem 1. Dezember 2020 in § 18 Abs. 3 WEG-E geregelt) 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-Pandemieausgelösten Situation in die Kompetenzregelungen des WEG einzugreifen.

## V. Genossenschaftsrechtliche Fragen

Das BMJV hat von der Ermächtigung Gebrauch gemacht, die Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zu verlängern.

Die Sonderregelungen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, die das Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht betreffen, gelten daher auch in 2021.

Zum Genossenschaftsrecht siehe sogleich. Zum Gesellschaftsrecht siehe VI. Zum Vereinsrecht siehe **Anlage XI.3**.

### 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: 18.02.2021)

Kann die oben genannte Frist nicht eingehalten werden – entweder aufgrund eines bestehenden Verbots, konkreter Infektions- oder Verdachtsfälle oder aufgrund einer entsprechenden Risikoabwägung – hat dies keine Sanktionen zur Folge.

Auch ohne formales behördliches Verbot kann es sich empfehlen, die Versammlung zu verschieben. Dies gilt insbesondere dann, wenn es unter den Mitgliedern konkrete Verdachtsfälle oder gar bestätigte Fälle einer Corona-Infektion gibt. Aber auch ohne konkret vorliegende Verdachts- oder Infektionsfälle kann eine Verschiebung in Betracht kommen. 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 sein.

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). Gleiches gilt, 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.

**c) Darf die Frist auch über den Jahreswechsel hinweg überschritten werden?  
(Stand: 18.02.2021)**

Sollte es sachliche Gründe geben, warum sich eine Genossenschaft gegen die Durchführung einer ordentlichen Generalversammlung in 2020, egal in welcher Form (siehe dazu unten), und für eine Verschiebung auf das Jahr 2021 entschieden hat, ist dies nach unserer Ansicht unschädlich (vgl. insoweit auch *Schmidt*, COVID-19, Rechtsfragen zur Corona-Krise, 2. Auflage, 2020, § 8 Rn. 37). Sollte es Bedarf für eine außerordentliche Generalversammlung geben, ist dies im Einzelfall und ggf. anders zu beurteilen.

Die Gesetzesbegründung zum Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht hat die Verschiebung einer ordentlichen Generalversammlung ausdrücklich als eine Möglichkeit angesehen, auf die Pandemie und deren Auswirkungen zu reagieren. Eine zeitliche Beschränkung dieser Möglichkeit auf das laufende Geschäftsjahr ist nicht vorgesehen.

Sachliche Gründe in diesem Sinn können zum Beispiel sein:

- Eine Präsenzversammlung ist aufgrund behördlicher Anordnung untersagt oder die Genossenschaft hat sich nach einer entsprechenden Risikoanalyse dagegen entschieden.
- Die Genossenschaft entscheidet sich aus sachlichen Gründen auch gegen eine alternative Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder per digitaler Generalversammlung, weil das Umlaufverfahren bspw. angesichts der Größe der Generalversammlung als ungeeignet erscheint und eine digitale Generalversammlung bspw. angesichts der Mitgliederstruktur ebenfalls als ungeeignet erscheint.

Wenn in 2020 keine ordentliche Generalversammlung und damit keine Beschlussfassung durch die Generalversammlung mehr erfolgt sind, hat dies folgende Auswirkungen:

- Es können bis zur Nachholung der GV keine Dividenden ausgezahlt werden; es sei denn per Abschlagszahlung (siehe dazu unten).
- Es erfolgt bis zur Nachholung der GV keine Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
- Auseinandersetzungsguthaben können ausgezahlt werden, sofern der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellt (siehe dazu unten).
- Es erfolgt bis zur Nachholung der GV keine Beratung und Beschlussfassung über den Prüfungsbericht.
- Mögliche Aufsichtsratswahlen fallen bis zur Nachholung der GV aus. Die aktuellen Mitglieder bleiben jedoch im Amt (siehe dazu unten).

**Die Verschiebung auf das Jahr 2021 ist als Ausnahmefall anzusehen. Im Jahr 2021 sollte eine Versammlung stattfinden, in der die Beschlüsse aus 2020 nachgeholt und in der die Beschlüsse für 2021 gefasst werden. Andernfalls würden sich die noch zu fassenden Beschlüsse "aufstauen".**

Die verschobene Versammlung 2020 könnte auch am Tag der Versammlung 2021 stattfinden.

**d) Können Generalversammlungen in Präsenzform durchgeführt werden? (Stand: 29.10.2020)**

Dies sollte angesichts der unterschiedlichen Regelungen in den jeweiligen Landesverordnungen zusammen mit dem zuständigen Regionalverband geprüft werden.

**e) Können Beschlüsse der Generalversammlung schriftlich oder elektronisch gefasst werden? (Stand: 29.10.2020)**

Soweit eine Präsenzversammlung - entweder aufgrund der Regelungen in der jeweiligen Landesverordnung oder aufgrund einer entsprechenden Risikoabwägung - für die jeweilige Genossenschaft weiterhin nicht in Betracht kommen sollte, bestehen alternative Formen der Beschlussfassung.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können in Bezug auf Generalversammlungen 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.

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.

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

Eine Beschlussfassung, welche nicht innerhalb der Frist nach § 48 Abs. 1 Satz 3 GenG erfolgt, hat auf die Wirksamkeit der Beschlüsse **keine** Auswirkungen.

**g) 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.

**h) 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 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).

**2. Feststellung des Jahresabschlusses**

**a) Darf ausnahmsweise der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellen? (Stand: 29.10.2020)**

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können Jahresabschlüsse 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.

**c) Kann ein vom Aufsichtsrat festgestellter Jahresabschluss beim Bundesanzeiger eingereicht werden? (Stand: 02.11.2020)**

Ein vom Aufsichtsrat festgestellter Jahresabschluss kann gemäß § 339 HGB beim Bundesanzeiger eingereicht werden, auch vor Durchführung der Generalversammlung.

### **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 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: 29.10.2020)**

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 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.

Nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob bei dieser Berechnung eventuelle "Vorab-Dividenden" (siehe unten) einzubeziehen sind. Das heißt, ob Abschlagszahlungen auf Auseinandersetzungsguthaben und "Vorab-Dividenden" zusammen jeweils nicht die genannten Maximalbeträge übersteigen dürfen. Aus Gründen der Vorsicht sollte davon ausgegangen werden.

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: 29.10.2020)**

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.

Nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob bei dieser Berechnung eventuelle Abschlagszahlungen auf Auseinandersetzungsguthaben (siehe oben) einzubeziehen sind. Das heißt, Abschlagszahlungen auf Auseinandersetzungsguthaben und "Vorab-Dividenden" zusammen jeweils nicht die genannten Maximalbeträge übersteigen dürfen. Aus Gründen der Vorsicht sollte davon ausgegangen werden.

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 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: 18.02.2021)**

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 endet bzw. beginnt, stellt sich die Frage, welche Auswirkung eine Verschiebung hat.

**b) Hat eine verspätet stattfindende Vertreterversammlung Auswirkungen auf die Wahl und Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter? (Stand: 26.03.2021)**

Sofern die Vertreterversammlung 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 nach dem Ende der nächsten Vertreterversammlung, unabhängig davon, wann diese stattfindet.

Sofern in 2020 keine Vertreterversammlung stattgefunden hat, diese in 2021 nachgeholt wird und in der Zwischenzeit neue Vertreterinnen und Vertreter gewählt worden sind, ist zu differenzieren:

- Finden für 2020 (Geschäftsjahr 2019) und 2021 (Geschäftsjahr 2020) zwei getrennte Vertreterversammlungen statt, sind für die Vertreterversammlung 2020 (Geschäftsjahr 2019) noch die "alten" Vertreterinnen und Vertreter zuständig. Die Amtszeit der "neuen" Vertreterinnen und Vertreter beginnt dann nach dem Ende dieser Versammlung. Für die Vertreterversammlung 2021 (Geschäftsjahr 2020) sind somit dann die "neuen" Vertreterinnen und Vertreter zuständig. Dies gilt auch, wenn die beiden Versammlungen an einem Tag, aber formal getrennt durchgeführt werden.
- Werden die Vertreterversammlung 2020 (Geschäftsjahr 2019) und die Vertreterversammlung 2021 (Geschäftsjahr 2020) in einer Versammlung zusammengefasst, sind insgesamt noch die "alten" Vertreterinnen und Vertreter zuständig. Die Amtszeit der "neuen" Vertreterinnen und Vertreter beginnt dann nach dem Ende dieser Versammlung.

Zu den Möglichkeiten die Versammlung 2020 nachzuholen, siehe Anlage 5 Punkt 2.

## 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: 18.02.2021)

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht bleiben Vorstandsmitglieder 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).

Fraglich ist, ob auch die Vertretungsmacht des Vorstandes bestehen bleibt, wenn die gesetzliche oder satzungsmäßige Mindestzahl an Mitgliedern unterschritten ist.

Nach einer aktuellen Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Naumburg ist der Vorstand einer Genossenschaft, der gemäß Satzung zur Gesamtvertretung befugt ist, auch unter Geltung von § 3 Abs. 5 Satz 2 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossen-

schafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVMG) nur dann in der Lage, die Genossenschaft organschaftlich zu vertreten, wenn noch mindestens zwei Vorstandsmitglieder im Amt sind.

Nach Ansicht des GdW-FA Recht dient § 3 Abs. 5 Satz 2 COVMG entgegen der Ansicht des OLG Naumburg auch dazu, die organschaftliche Vertretungsmacht des Vorstands aufrecht zu erhalten. Einer der wesentlichen Hintergründe und Gesetzeszwecke für die Einführung der im COVMG enthaltenen Sonderregelungen ist, die Handlungsfähigkeit der Genossenschaften sicherzustellen. Auch § 3 Abs. 5 Satz 2 COVMG ist unter Berücksichtigung dieser grundlegenden gesetzgeberischen Interessenbewertung zu interpretieren.

Wenngleich die Entscheidung des OLG Naumburg aus vorstehend zusammengefassten Gründen abzulehnen ist, ist sie für die Praxis gleichwohl zu beachten und zwar unabhängig davon, warum ein Vorstandsmitglied ausscheidet.

Die Entscheidung des OLG Naumburg hat bei einem zweigliedrigen Vorstand zur Folge, dass das verbleibende Vorstandsmitglied organschaftlich nicht mehr handlungsfähig im Sinne des GenG wäre. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Satzung der Genossenschaft die sog. Gesamtvertretung vorsieht; d.h. ein Vorstandsmitglied nur zusammen mit einem anderen Vorstandsmitglied oder zusammen mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten darf. Sollte die Satzung Einzelvertretungsmacht vorsehen, deutet diese Entscheidung an, dass die Vertretungsmacht des einzig verbleibenden Vorstandsmitgliedes bestehen bleibt.

Vor dem Hintergrund der rechtskräftigen Entscheidung des OLG Naumburg ist es dringend zu empfehlen, den Vorstand so schnell wie möglich wieder zu ergänzen.

Ferner muss der Aufsichtsrat alles in die Wege leiten, um die bis zur Berufung eines neuen Vorstandsmitgliedes bestehende Lücke zu schließen. In Betracht kommt vor allem, dass der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder für einen im Voraus begrenzten Zeitraum zu Stellvertretern verhandelter Vorstandsmitglieder bestellen (§ 37 GenG) kann.

Eine ausführlichere Darstellung der Entscheidung des OLG Naumburg und der daraus resultierenden Konsequenzen finden Sie in Anlage 4 zu dieser FAQ-Liste.

## 7. Aufsichtsrat

### a) Hat eine verspätet stattfindende Generalversammlung Auswirkungen auf eine ggf. erforderliche (Neu-)Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern? (Stand: 18.02.2021)

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 Generalversammlung im Jahr 2017 für drei Jahre gewählt wurde, dauert dessen Amtszeit eigentlich bis zum Jahr 2020 (2018, 2019, 2020).

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

ligen "alten" Aufsichtsratsmitglieder bleiben daher bei einer Verschiebung der Generalversammlung auf das zweite Halbjahr 2020 (oder auf das Jahr 2021) 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 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).

Erfolgt die Bestellung der Nachfolger, die eigentlich im Jahr 2020 hätte erfolgen müssen, im Jahr 2021 stellt sich die Frage, wie lange die Amtszeit des jeweiligen Nachfolgers dauert. Wenn die Generalversammlung (GV) 2020 im Jahr 2021 nachgeholt wird, stellt sich zudem die Frage nach dem Zeitpunkt der Wahl. In welcher GV soll die Wahl erfolgen? Insoweit ist danach zu differenzieren, ob die Wahl der eigentlich in 2020 zu wählenden AR-Mitglieder in der nachgeholtten GV 2020 oder in der GV 2021 erfolgt. Es kann auch sein, dass die Versammlungen 2020 und 2021 zusammengefasst werden. Jede dieser Varianten ist aus unserer Sicht möglich.

Durch die Sonderregelungen im COVMG kann es dazu kommen, dass die normalen Satzungsregelungen nicht mehr wortlautgetreu anwendbar sind. Die dadurch entstehenden Widersprüche müssen unter Wahrung der Mitgliederrechte aufgelöst werden. Zur Auflösung dieser Widersprüche gibt es verschiedene Möglichkeiten. Jede dieser Möglichkeiten hat Vorzüge, aber auch gewisse Nachteile. Im Rahmen einer Abwägung ist zu entscheiden, welche der jeweiligen Möglichkeiten im konkreten Fall genutzt wird. Ein gewisses rechtliches Risiko ist – mangels gesetzlicher Regelung oder Rechtsprechung dazu – jeder aufgezeigten Alternative immanent.

Wir haben in Abstimmung mit der Konferenz der Prüfungsdirektoren und dem GdW-Fachausschuss Recht verschiedene Alternativen herausgearbeitet, die von uns für möglich gehalten werden. Welcher Weg im konkreten Fall gewählt wird, muss im Einzelfall – ggf. mit Hilfe des jeweiligen Regionalverbandes – entschieden werden.

Das ausführliche Schreiben zu den verschiedenen Konstellationen und Alternativen fügen wir als Anlage 5 zu dieser FAQ-Liste bei.

**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 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 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.

## **VI. Gesellschaftsrechtliche Fragen in Bezug auf Wohnungsgesellschaften**

Das BMJV hat von der Ermächtigung Gebrauch gemacht, die Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der CO-VID-19-Pandemie zu verlängern.

Die Sonderregelungen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, die das Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht betreffen, gelten daher auch in 2021.

Zum Genossenschaftsrecht siehe V. Zum Gesellschaftsrecht siehe VI. Zum Vereinsrecht siehe **Anlage XI.3**.

### **1. Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung**

#### **a) Gibt es eine Frist für die Abhaltung der Gesellschafterversammlung oder Hauptversammlung? (Stand: 18.02.2021)**

##### ***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: 18.02.2021)**

Kann die oben genannte Frist nicht eingehalten werden - entweder aufgrund eines weiter bestehenden Verbots, konkreter Infektions- oder Verdachtsfälle oder aufgrund einer entsprechenden Risikoabwägung - hat dies keine Sanktionen zur Folge.

#### **c) Können Gesellschafterversammlungen oder Hauptversammlungen in Präsenzform durchgeführt werden? (Stand: 29.10.2020)**

Dies sollte angesichts der unterschiedlichen Regelungen in den jeweiligen Landesverordnungen zusammen mit dem zuständigen Regionalverband geprüft werden.



**d) Können Beschlüsse der Gesellschafterversammlung bzw. Hauptversammlung schriftlich oder elektronisch gefasst werden? (Stand: 05.06.2020)**

Soweit eine Präsenzversammlung – entweder aufgrund der Regelungen in der jeweiligen Landesverordnung oder aufgrund einer entsprechenden Risikoabwägung – für die jeweilige Gesellschaft weiterhin nicht in Betracht kommen sollte, bestehen alternative Formen der Beschlussfassung.

**GmbH**

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können 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 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.

**e) 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.

**f) 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.

**2. Vorab-Dividenden**

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

Vorab-Dividenden im Sinne von § 59 AktG werden 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.

## VII. 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.

[https://www.bgbau.de/fileadmin/Medien-Objekte/Medien/Gefaehrdungsbeurteilung/BG\\_BAU\\_Arbeitsschutzstandard\\_Bau.pdf](https://www.bgbau.de/fileadmin/Medien-Objekte/Medien/Gefaehrdungsbeurteilung/BG_BAU_Arbeitsschutzstandard_Bau.pdf)

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.

## **VIII. Förderung/Unterstützung in der Corona-Krise (15.06.2020)**

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**<sup>1</sup> 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](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 (<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.

---

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

#### **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

### **b) 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.

## **7. Bundesprogramm "Ausbildungsplätze sichern" (Stand: 15.06.2020)**

Kleine und mittlere Unternehmen, die trotz Corona-Krise weiter Lehrlinge ausbilden, sollen dafür finanzielle Unterstützung erhalten. Das sieht ein Eckpunktepapier der Regierung hervor, das einen Punkt des Beschlusses des Koalitionsausschusses vom 3. Juni 2020 umsetzen soll. Die Kosten für die Umsetzung des Programms werden auf 500 Mio. Euro geschätzt.

### **a) Wie werden kleine und mittlere Unternehmen im Sinne dieses Programms definiert?**

Kleine und mittlere Unternehmen (KMU) im Sinne dieses Programms sind solche mit bis zu 249 Beschäftigten. Als Beschäftigtenzahl wird die Zahl der Mitarbeiter in Vollzeitäquivalenten zum Stichtag 29. Februar 2020 zugrunde gelegt. Bei verbundenen Unternehmen werden die Beschäftigten der einzelnen Unternehmen zusammen berücksichtigt.

### **b) Was sind die Eckpunkte des Programms?**

Durch das Programm sollen Ausbildungskapazitäten erhalten (c und d), Kurzarbeit für Auszubildende vermieden (e), die Auftrags- und Verbundausbildung gefördert (f) und Anreize zur Übernahme im Falle einer Insolvenz geschaffen (g) werden.

### **c) Kann das Programm zusätzlich zu anderen Förderungen mit gleicher Zielrichtung genutzt werden?**

Nein. Neben den nachstehend näher beschriebenen Förderungen ist die Inanspruchnahme anderer Programme des Bundes oder der Länder mit gleicher Zielrichtung oder gleichem Inhalt nicht möglich. Das Unternehmen entscheidet, welche Förderung es in Anspruch nehmen will.

#### **d) Ausbildungsprämie bei Erhalt des Ausbildungsniveaus**

**Ziel der Förderung:**

Ausbildungsbetriebe dazu motivieren, ihr Ausbildungsniveau im Vergleich zu den Vorjahren aufrecht zu erhalten.

**Die Förderung:**

Bei Vorliegen der Voraussetzungen ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 2.000 Euro für jeden für das Ausbildungsjahr 2020 abgeschlossenen Ausbildungsvertrag. Die Auszahlung erfolgt nach dem Ende der erfolgreich abgeschlossenen Probezeit.

**Antragsberechtigte:**

KMU, die durch die COVID-19-Krise in erheblichem Umfang betroffen sind.

- ➔ Davon ist auszugehen, wenn das Unternehmen in der ersten Hälfte des Jahres 2020 wenigstens einen Monat Kurzarbeit durchgeführt hat oder der Umsatz in den Monaten April und Mai 2020 um durchschnittlich mindestens 60 Prozent gegenüber April und Mai 2019 eingebrochen ist.
- ➔ Bei Unternehmen, die nach April 2019 gegründet worden sind, sind statt der Monate April und Mai 2019 die Monate November und Dezember 2019 zum Vergleich heranzuziehen.

**Voraussetzungen:**

Das Unternehmen hat sein Ausbildungsniveau im Jahr 2020 im Vergleich zu den drei Vorjahren nicht verringert.

- ➔ Verglichen werden die Ausbildungsverträge, die für das Ausbildungsjahr 2020 abgeschlossen worden sind, mit dem Durchschnitt der über die letzten drei Jahre (2017 – 2019) abgeschlossenen Ausbildungsverträge.

#### **e) Ausbildungsprämie bei Erhöhung des Ausbildungsniveaus**

**Ziel der Förderung:**

Ausbildungsbetriebe dazu motivieren, ihr Ausbildungsniveau im Vergleich zu den Vorjahren nicht nur aufrecht zu erhalten, sondern sogar zu erhöhen.

**Die Förderung:**

Bei Vorliegen der Voraussetzungen - anstelle der Förderung über 2.000 Euro nach vorstehender Maßnahme - ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 3.000 Euro für jeden über das frühere Ausbildungsniveau zusätzlich für das Ausbildungsjahr 2020 abgeschlossenen Ausbildungsvertrag. Die Auszahlung erfolgt auch in diesem Falle nach dem Ende der erfolgreich abgeschlossenen Probezeit.

**Antragsberechtigte:**

KMU, die - wie in vorstehender Maßnahme beschrieben – durch die COVID-19-Krise in erheblichem Umfang betroffen sind.

**Voraussetzungen:**

Das Unternehmen erhöht sein Ausbildungsniveau im Jahr 2020 im Vergleich zu den drei Vorjahren.

- ➔ Verglichen werden die Ausbildungsverträge, die für das Ausbildungsjahr 2020 abgeschlossen worden sind, mit dem Durchschnitt der über die letzten drei Jahre (2017 – 2019) abgeschlossenen Ausbildungsverträge.

#### **f) Förderung bei Vermeidung von Kurzarbeit während der Ausbildung**

##### **Ziel der Förderung:**

Kurzarbeit bei Auszubildenden vermeiden, um den erfolgreichen Abschluss der begonnenen Ausbildung sicherzustellen

##### **Die Förderung:**

75 Prozent der Brutto-Ausbildungsvergütung für jeden Monat, in dem im Betrieb ein Arbeitsausfall von mindestens 50 Prozent zu verzeichnen ist.

- ➔ Eine Förderung erfolgt frühestens ab Inkrafttreten der Förderrichtlinie. Sie ist befristet auf Zeiten bis zum 31. Dezember 2020.

##### **Antragsberechtigte:**

KMU, die ihre laufenden Ausbildungsaktivitäten trotz der Belastungen durch die COVID-19-Krise fortsetzen und Auszubildende sowie deren Ausbilder trotz erheblichem Arbeitsausfall nicht in Kurzarbeit bringen.

##### **Voraussetzungen:**

Erforderlich ist ein Arbeitsausfall von mindestens 50 Prozent im gesamten Betrieb; anderenfalls wird davon ausgegangen, dass die Ausbildungsaktivitäten auch ohne Förderung wie üblich fortgesetzt werden können.

#### **g) Förderung von Auftrags- und Verbundausbildung**

##### **Ziel der Förderung:**

Stärkere Nutzung von Verbund- oder Auftragsausbildung im Ausbildungsjahr 2020/21 für Auszubildende in KMU, die ihre Ausbildung temporär nicht im eigenen Betrieb weiterführen können, weil der Betrieb vollständig oder zu wesentlichen Teilen pandemiebedingt von Schließungen oder erheblichen Auflagen, die eine Fortsetzung des Geschäftsbetriebs maßgeblich behindern, betroffen ist.

- ➔ Die Verbund- oder Auftragsausbildung kann in anderen KMU, in Überbetrieblichen Berufsbildungsstätten (ÜBS) oder durch andere etablierte Ausbildungsdienstleister durchgeführt werden, wobei die betriebliche Ausbildung Vorrang hat.

##### **Die Förderung:**

KMU in Form einer einmaligen Prämie i.H.v. 1.500 Euro pro aufgenommenem Auszubildenden.

ÜBS/Ausbildungsdienstleister in Anbetracht ihres erhöhten Aufwands in Form einer einmaligen Prämie i.H.v. 8.000 Euro pro aufgenommenem Auszubildenden.

- ➔ Eine Förderung erfolgt frühestens ab Inkrafttreten der Förderrichtlinie. Sie ist befristet bis zum 30. Juni 2021.

**Antragsberechtigte:**

KMU aus allen Wirtschaftsbereichen, die o. g. Auszubildende im Rahmen der Auftrags- oder Verbundausbildung für mindestens sechs Monate im eigenen Betrieb ausbilden und über die hierfür notwendige Ausbildungseignung verfügen.

ÜBS oder andere etablierte Ausbildungsdienstleister, die o. g. Auszubildende im Rahmen der Auftrags- oder Verbundausbildung für mindestens sechs Monate ausbilden.

**Voraussetzungen:**

Eine Einstellung oder maßgebliche Behinderung des Geschäftsbetriebs vollständig oder zu wesentlichen Teilen in Folge der Corona-Pandemie wird angenommen, wenn der Umsatz in den Monaten April und Mai 2020 um durchschnittlich mindestens 60% gegenüber den entsprechenden Vorjahresmonaten zurückgegangen ist.

**h) Übernahmeprämie**

**Ziel der Förderung:**

Sicherung der Weiterführung von Ausbildungsverhältnissen bei pandemiebedingter Insolvenz eines ausbildenden KMU.

**Die Förderung:**

Bei Vorliegen der Voraussetzungen durch eine einmalige Übernahmeprämie i.H.v. 3.000 Euro pro aufgenommenem Auszubildenden an das aufnehmende KMU.

- ➔ Eine Förderung erfolgt frühestens ab Inkrafttreten der Förderrichtlinie. Sie ist befristet auf Zeiten bis zum 30. Juni 2021.

**Antragsberechtigte:**

KMU aus allen Wirtschaftsbereichen, die Auszubildende aus pandemiebedingt insolventen KMU bis zum 31.12.2020 für die Dauer der restlichen Ausbildung übernehmen.

**Voraussetzungen:**

Eine pandemiebedingte Insolvenz wird bei KMU angenommen, über die bis zum 31.12.2020 das Insolvenzverfahrens eröffnet worden ist und die sich vor dem 31.12.2019 gemäß EU-Definition nicht in wirtschaftlichen Schwierigkeiten befunden haben.

## IX. 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](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 - (Stand: 28.01.2021)

Zum Schutz der Beschäftigten vor dem Coronavirus hat die Bundesregierung einen SARS-CoV-2 Arbeitsschutzstandard und eine konkretisierende SARS-CoV-2-Arbeitsschutzregel veröffentlicht. In beiden Papieren, die sich ergänzen, wird in Eckpunkten formuliert:

- Arbeitsschutz gilt weiter und muss um betriebliche Maßnahmen zum Infektionsschutz vor dem Coronavirus ergänzt werden!
- Sozialpartnerschaft nutzen, Arbeitsschutzexperten einbinden, Angebot arbeitsmedizinischer Vorsorge ausweiten!
- Der Sicherheitsabstand von mindestens 1,5 Metern wird universell auch bei der Arbeit eingehalten - in Gebäuden, im Freien und in Fahrzeugen!
- Abläufe werden so organisiert, dass die Beschäftigten möglichst wenig direkten Kontakt zueinander haben!
- Niemals krank zur Arbeit!
- Zusätzlichen Schutz bei unvermeidlichem direkten Kontakt sicherstellen!
- Zusätzliche Hygienemaßnahmen treffen!
- Arbeitsmedizinische Vorsorge nutzen; Risikogruppen besonders schützen!
- Betriebliche Beiträge zur Pandemievorsorge sicherstellen!
- Aktive Kommunikation rund um den Grundsatz "Gesundheit geht vor!"

Wir raten auch im Sinne einer möglichen Kontaktnachverfolgung dazu, im Abschnitt "Besondere organisatorischen Maßnahmen" in Kapitel II "betriebliches Maßnahmenkonzept für zeitlich befristete zusätzliche Maßnahmen zum Infektionsschutz vor SARS-CoV-2" – Vorgaben zum "Zutritt betriebsfremder Personen zu Arbeitsstätten und Betriebsgelände der SARS-COV-2-Arbeitsschutzstandards" Zutritte betriebsfremder Personen nach Möglichkeit auf ein Minimum zu beschränken. Kontaktdaten betriebsfremder Personen sowie Zeitpunkt des Betretens/Verlassens der Arbeitsstätte/des Betriebsgeländes sollten möglichst dokumentiert werden, wobei unbedingt die Regularien der Datenschutzgrundverordnung zu beachten sind. Gerade in bestimmten besonders gefährdeten Bereichen sind Kontaktdaten und Zeitpunkt des Aufenthalts schriftlich zu dokumentieren und vier Wochen lang aufzubewahren.

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. Löschfristen 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

Weitere Informationen erhalten Sie über diesen Link auf den Seiten des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales: <https://www.bmas.de/DE/Schwerpunkte/Informationen-Corona/Arbeitschutz/arbeitschutz-massnahmen.html;jsessionid=19C8A46B5F6576B5265FE9095EB5C59B.delivery1-master>



## X. Weitere Informationen

### 1. Steuerrechtliche Fragestellungen (Stand: 04.11.2020)

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) und die obersten Finanzbehörden der Länder haben verschiedene steuerliche Erleichterungen beschlossen, um die von der Corona-Krise unmittelbar und nicht unerheblich betroffenen Steuerpflichtigen zu entlasten. Ziel ist es, die Liquidität bei Unternehmen zu verbessern, die durch die Corona-Krise in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind.

Der FAQ "Corona" (Steuern) gibt einen kurzen Überblick über die näheren Einzelheiten der beschlossenen Maßnahmen. Die Ausführungen gelten als allgemeine Hinweise im Umgang mit den sich aufdrängenden Fragestellungen im Zusammenhang mit der Corona-Krise. Die Entscheidung im Einzelfall obliegt den Finanzämtern, den Kommunen bzw. den weiteren Ansprechpartnern. Das Dokument wird vom BMF laufend an die aktuelle Situation und die sich ergebenden Fragestellungen angepasst.

- **FAQ "Corona" (Steuern) – Stand: 24.09.2020:** [https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/2020-04-01-FAQ\\_Corona\\_Steuern\\_Anlage.pdf?blob=publicationFile&v=29](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/2020-04-01-FAQ_Corona_Steuern_Anlage.pdf?blob=publicationFile&v=29)
- Die im FAQ "Corona" (Steuern) aufgeführten **BMF-Schreiben** finden Sie hier (Filter → Suchbegriff "Corona"): [https://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Service/Publicationen/BMF\\_Schreiben/bmf\\_schreiben.html](https://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Service/Publicationen/BMF_Schreiben/bmf_schreiben.html)

### Weitere beschlossene gesetzgeberische Maßnahmen:

- Gesetz zur Umsetzung steuerlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise (**Corona-Steuerhilfegesetz**): BGBl. I 2020, 1385 (29.06.2020)  
[https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBl&start=//\\*\[@attr id=%27bgbl120s1385.pdf%27\]#\\_bgbl\\_%2F%2F\\*%5B%40attr id%3D%27bgbl120s1385.pdf%27%5D\\_1604132915026](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=//*[@attr id=%27bgbl120s1385.pdf%27]#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr id%3D%27bgbl120s1385.pdf%27%5D_1604132915026)
- Zweites Gesetz zur Umsetzung steuerlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise (**Zweites Corona-Steuerhilfegesetz**): BGBl. I 2020, 1512 (30.06.2020)  
[https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBl&start=//\\*\[@attr id=%27bgbl120s1512.pdf%27\]#\\_bgbl\\_%2F%2F\\*%5B%40attr id%3D%27bgbl120s1512.pdf%27%5D\\_1604132785618](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=//*[@attr id=%27bgbl120s1512.pdf%27]#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr id%3D%27bgbl120s1512.pdf%27%5D_1604132785618)
- FAQ des BMF zur zeitlich befristeten Absenkung des Umsatzsteuersatzes vom 01.07.2020 bis 31.12.2020 von 19% auf 16% (16.07.2020): <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/2020-06-25-faq-umsatzsteuersatzsenkung.html>
- BMF-Schreiben vom 30.06.2020 zur zeitlich befristeten Absenkung des Umsatzsteuersatzes vom 01.07.2020 bis 31.12.2020 von 19% auf 16%: [https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF\\_Schreiben/Steuerarten/Umsatzsteuer/2020-06-30-befristete-Senkung-umsatzsteuer-juli-2020-final.pdf?blob=publicationFile&v=5](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Umsatzsteuer/2020-06-30-befristete-Senkung-umsatzsteuer-juli-2020-final.pdf?blob=publicationFile&v=5)

- Ergänzendes BMF-Schreiben zur Umsatzsteuerabsenkung vom 04.11.2020:  
[https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF\\_Schreiben/Steuerarten/Umsatzsteuer/2020-11-04-ergaenzung-befristete-senkung-umsatzsteuer-juli-2020.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Umsatzsteuer/2020-11-04-ergaenzung-befristete-senkung-umsatzsteuer-juli-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

## **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. 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.bmfv.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Miete/032320\\_FAQ\\_Miete.html](https://www.bmfv.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Miete/032320_FAQ_Miete.html)

## **4. Zensus 2021, Gebäude- und Wohnungszählung (Stand: 29.10.2020)**

Der ursprünglich für 2021 geplante Zensus und die damit verknüpfte Erhebung zur Gebäude- und Wohnungszählung wird um ein Jahr verschoben. Dazu hat das Bundeskabinett am 2. September 2020 einen Gesetzentwurf beschlossen. Der Zensus-Stichtag soll demnach um ein Jahr verschoben und die für den Zensus erforderlichen Datenlieferungen und -erhebungen an den neuen Stichtag angepasst werden. Der Termin wurde vom Kabinett auf den 15. Mai 2022 verlegt. Der Grund: Mit der Corona-Pandemie haben sich Einschränkungen in der Verwaltungsarbeit ergeben. In den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder musste zum Teil in erheblichem Umfang Personal für andere Aufgaben - zum Beispiel zur Unterstützung der Gesundheitsämter - abgezogen werden. Die Vorbereitungsarbeiten für den Zensus 2021 konnten nicht wie geplant durchgeführt werden. Der GdW hat darüber hinaus gegenüber der Politik insbesondere auf die besondere Belastung der Wohnungsunternehmen durch die Pandemie hingewiesen, die durch die Datenlieferungen zur Gebäude- und Wohnungszählung im Frühjahr 2021 unnötig verschärft worden wäre.

Die aufgrund europarechtlicher Vorgaben notwendige Abstimmung der Stichtagsverschiebung mit der EU erfolgt parallel zum Gesetzgebungsprozess. Für den Fall, dass bei einer längeren Fortdauer der Corona-Pandemie oder einer anderen besonderen Lage eine erneute Verschiebung des Zensusstichtags erforderlich werden sollte, wird die Bundesregierung durch den beschlossenen Gesetzentwurf ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates die notwendigen Anpassungen durch Rechtsverordnung vorzunehmen.

Der Entwurf des Gesetzes zur Verschiebung des Zensus in das Jahr 2022 ist derzeit in der parlamentarischen Beratung und muss von Bundestag und Bundesrat noch abschließend angenommen werden. Nach ersten Beratungen im Bundestag und Bunderrat ist der Punkt umstritten, ob und in welcher Höhe Bund oder die Länder für die Kosten der Verschiebung aufkommen.

<http://dip21.bundestag.de/dip21/brd/2020/0504-20.pdf>

#### **5. 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](mailto: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>

#### **6. Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland (Stand: 29.10.2020)**

Die Corona-Krise hinterlässt deutliche Spuren in der deutschen Wirtschaft und trifft diese härter als noch im Frühjahr angenommen. In ihrem Herbstgutachten revidieren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Prognose für dieses und nächstes Jahr um jeweils gut einen Prozentpunkt nach unten. Sie erwarten nun für 2020 einen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 5,4% (bislang -4,2%) und für 2021 einen Zuwachs um 4,7% (5,8%). 2022 dürfte die Wirtschaftsleistung dann um 2,7% zulegen. Grund für die im Vergleich pessimistischere Einschätzung ist, dass die Institute den weiteren Erholungsprozess nunmehr etwas schwächer einschätzen als noch im Frühjahr. Gebremst wird die Erholung zum einen durch jene Branchen, die in besonderem Maße auf soziale Kontakte angewiesen sind, etwa Gaststätten und Tourismus, das Veranstaltungsgewerbe oder der Luftverkehr. Dieser Teil der deutschen Wirtschaft wird noch längere Zeit unter der Corona-Pandemie leiden und erst dann am Erholungsprozess teilhaben, wenn Maßnahmen zum Infektionsschutz weitgehend entfallen, womit die Institute erst im nächsten Sommerhalbjahr rechnen. Das Vorkrisenniveau der Wirtschaftsleistung wird voraussichtlich erst Ende 2021 erreicht. Die Wirtschaftsleistung liegt dann nach Prognose der Institute 2,5% unter dem Niveau, das ohne die Pandemie hätte erbracht werden können. Erst Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft wieder normal ausgelastet sein.

[http://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2020/10/GD\\_H20\\_Langfassung\\_online.pdf](http://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2020/10/GD_H20_Langfassung_online.pdf)

#### **7. 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>

### **8. 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](https://www.helmholtz.de/fileadmin/user_upload/01_forschung/Helmholtz-COVID-19-Papier.pdf)

### **9. 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](#)

### **10. Öffnung von Spielplätzen (Stand: 29.10.2020)**

Ob Spielplätze geschlossen werden, ergibt sich aus den entsprechenden Landesverordnungen.

### **11. Verordnungen der Bundesländer (Stand: 28.01.2021)**

Die Bundesländer stehen inzwischen stärker in der Verantwortung bezüglich der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie. **Auch hinsichtlich der Maskenpflicht haben die Bundesländer abweichende Ausführungsverordnungen erlassen. Im Einzelnen verweisen wir auf die jeweiligen Landesverordnungen.** Im Nachfolgenden die Links zu den uns vorliegenden Verordnungen der einzelnen Bundesländer:

#### **Baden-Württemberg:**

<https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/aktuelle-infos-zu-corona/aktuelle-corona-verordnung-des-landes-baden-wuerttemberg/>

#### **Bayern:**

<https://www.stmgp.bayern.de/coronavirus/rechtsgrundlagen/>

#### **Berlin:**

<https://www.berlin.de/corona/massnahmen/verordnung/>

#### **Brandenburg:**

[https://bravors.brandenburg.de/verordnungen/3\\_sars\\_cov\\_2\\_eindv](https://bravors.brandenburg.de/verordnungen/3_sars_cov_2_eindv)

#### **Bremen:**

<https://www.bremen.de/corona>

#### **Hamburg:**

<https://www.hamburg.de/verordnung/>

#### **Hessen:**

<https://www.hessen.de/fuer-buerger/corona-hessen/verordnungen-und-allgemeinverfuegungen>

**Mecklenburg-Vorpommern:**

<https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Aktuelles--Blickpunkte/Wichtige-Informationen-zum-Corona%E2%80%93Virus>

**Niedersachsen:**

<https://www.niedersachsen.de/Coronavirus/vorschriften-der-landesregierung-185856.html>

**Nordrhein-Westfalen:**

<https://www.land.nrw/corona>

Corona-Schutzverordnung vom 7. Januar: [https://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/2021-01-21\\_coronaschvo\\_ab\\_25.01.2021\\_lesefassung.pdf](https://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/2021-01-21_coronaschvo_ab_25.01.2021_lesefassung.pdf) (PDF)

**Rheinland-Pfalz:**

<https://corona.rlp.de/de/service/rechtsgrundlagen/>

**Saarland:**

[https://www.saarland.de/DE/portale/corona/service/rechtsverordnung-massnahmen/ documents/verordnung\\_stand-2021-01-22.html](https://www.saarland.de/DE/portale/corona/service/rechtsverordnung-massnahmen/ documents/verordnung_stand-2021-01-22.html)

**Sachsen:**

<https://www.coronavirus.sachsen.de/amtliche-bekanntmachungen.html>

**Sachsen-Anhalt:**

<https://coronavirus.sachsen-anhalt.de/amtliche-informationen/#c236673>

**Schleswig-Holstein:**

[https://schleswig-holstein.de/DE/Schwerpunkte/Coronavirus/ documents/teaser\\_erlasse.html](https://schleswig-holstein.de/DE/Schwerpunkte/Coronavirus/ documents/teaser_erlasse.html)

**Thüringen:**

<http://thueringen.de/verkuendungen>

## **XI. Anlagen**

### **1. Umlaufverfahren bei Genossenschaften (Stand: 29.10.2020)**

#### **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 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 ist es nach unserer Ansicht 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, 2. Auflage, 2020, § 8 Rn. 37). In diesem Fall sollte jedoch zumindest der Jahresabschluss durch den Aufsichtsrat festgestellt werden, damit die Auseinandersetzungsguthaben ausgezahlt werden können.

#### **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.

## 4

### **Zum Ablauf des Verfahrens und der Wahrung der Mitgliederrechte**

Wie dargelegt wurde, muss sichergestellt werden, dass die **Mitgliederrechten** weitestgehend gewahrt werden, 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 zugewandene 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 zugewandene 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** beigefügt. 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** beigefügt.



#### 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**

Dieses Verfahren scheint sich 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 besteht kein Zwang, die alternativen Formen der Beschlussfassung zu wählen. Ein solcher Zwang kann dem COVID-19-Gesetz nicht entnommen werden. Insofern ist es nach unserer Ansicht auch unschädlich, 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>>

<b>Tagesordnungspunkt</b>	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>
<b>TOP X Feststellung des Jahresabschlusses 2019</b>  "Die Mitglieder/Vertreter* genehmigen den Jahresabschluss 2019 wie vom Vorstand vorgelegt und vom Aufsichtsrat geprüft."	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>TOP X Beschlussfassung über den Ergebnisverwendungsvorschlag</b>  "Der Vorstand schlägt – mit Genehmigung des Aufsichtsrats – vor, den Jahresüberschuss/Bilanzgewinn 2019 von ..... EUR wie folgt zu verwenden:  1. Ausschüttung einer Dividende für 2019 von ... % = .....EUR* 2. 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"/>
<b>TOP X Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019</b>  "Die Mitglieder/Vertreter* erteilen dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2019."	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>TOP X Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019</b>  "Die Mitglieder/Vertreter* erteilen dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2019."	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>TOP X Wahlen zum Aufsichtsrat (optional)</b>  Es ist ein gesonderter Stimmzettel zu erstellen:  Kandidat/in 1 ...  Kandidat/in 2 ...  Kandidat/in 3 ...		
<b>TOP X Beschlussfassung nach § 49 GenG (optional)</b>  "Die Mitglieder/Vertreter* stimmen der Beschlussvorlage zu TOP X zu."	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

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

\*Nichtzutreffendes streichen

## 2. Ratenzahlungsvereinbarung

### zwischen

Herr / Frau

- Mieter -

*Adresse einfügen*

und

Wohnungsunternehmen

- Vermieter -

*[Firma und Sitz des Vermieters]*

### Präambel

Gem. Artikel 240 § 2 EGBGB des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, weil 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 vom Mieter glaubhaft zu machen.

Durch diese Regelung ist die Fälligkeit der Mieten ab dem 1. April 2020 und etwaiger sonstiger Forderungen aus dem Mietverhältnis nicht berührt. Bei nicht fristgerechter Leistung kommt der Mieter grundsätzlich in Verzug, so dass auch Verzugszinsen fällig werden können.

Der Ausschluss der Kündigung wegen Zahlungsrückständen greift bis zum 30. Juni 2022. Danach kann eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands auch auf ausgebliebene Zahlungen aus dieser Zeit (Miete April – Juni 2020) erfolgen.

Ziel dieser Vereinbarung ist es daher, die rückständigen Mietzahlungen aus dem Zeitraum April bis Juni 2020 bis ..... (spätestens 31. Dezember 2021) anhand nachfolgender Ratenzahlungsvereinbarung auszugleichen.

Mit Schreiben vom ..... hat der Mieter/die Mieterin glaubhaft gemacht, dass er/sie im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation aufgrund der Corona-Pandemie nicht in der Lage ist, die Mieten gemäß Mietvertrag vom ..... über die Wohnung ..... in ..... für die Zeit vom 1. April bis 30. Juni 2020 ganz oder teilweise zu leisten.

Im Hinblick hierauf schließen die Parteien folgende Vereinbarung:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin  
Postfach 301573, 10749 Berlin

Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199  
E-Mail: mail@gdw.de  
Internet: www.gdw.de

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles, BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

## § 1

Der Vermieter macht aus dem Mietvertrag vom [Tag, Monat, Jahr] nebst etwaigen Nachträgen vom [Tag, Monat, Jahr] gegen den Mieter offene Mietforderungen in Höhe von XXX EUR [Nettokatmiete für die Monate XXX], zuzüglich Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von XXX EUR, insgesamt XXXX EUR geltend.

## § 2

Der Mieter verpflichtet sich, die in § 1 bezifferte Gesamtsumme beginnend am [Tag, Monat, Jahr] in [zum Beispiel: 12] Raten wie folgt zu leisten:

	Ratenhöhe	Fälligkeit der Rate
- Rate	175,75 €	01.04.2020
- Rate	175,75 €	01.05.2020
- Rate	175,75 €	01.06.2020
- Rate	175,75 €	01.07.2020
- Rate	175,75 €	01.08.2020
- Rate	175,75 €	01.09.2020
- Rate	175,75 €	01.10.2020
- Rate	175,75 €	01.11.2020
- Rate	175,75 €	01.12.2020
- Rate	175,75 €	01.01.2021
- Rate	175,75 €	01.02.2021
- Rate	175,75 €	01.03.2021

Sonderzahlungen sind jederzeit zulässig. Der Mieter ist jederzeit berechtigt, eine aktuelle Forderungsaufstellung zu erhalten.

## § 3

Sollte der Mieter mit einer Rate ganz oder teilweise in Verzug geraten, wird mit Ablauf des 5. Werktages des jeweiligen Kalendermonats, in dem der Verzug eintritt, die Ratenzahlungsvereinbarung hinfällig, so dass die gesamte dann noch offene Forderung aus der Ratenzahlungsvereinbarung zur Zahlung fällig wird. Sollte der Mieter die dann noch ausstehende offene Forderung nicht rechtzeitig bezahlt haben, behält sich der Vermieter die Prüfung rechtlicher Schritte ausdrücklich vor. Die damit verbundenen Mehrkosten gehen zu Lasten des Mieters.

#### § 4

Von dieser Vereinbarung werden eventuell ausstehende Mietzahlungen für den Zeitraum vor April 2020 sowie eventuell ausstehende Mietzahlungen für den Zeitraum ab Juli 2020 nicht erfasst. Gleiches gilt für sämtliche sonstige Forderungen aus dem Mietverhältnis (z.B. Schadensersatzansprüche).

#### § 5

Die eingehenden Raten werden zunächst auf die nach dieser Vereinbarung ausstehenden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten angerechnet. Sobald die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 erstellt und fällig gestellt wurde, werden die Raten ausschließlich auf die nach dieser Vereinbarung noch ausstehenden Nettokaltmieten verrechnet. Sollte sich aus in der Zukunft zu erstellenden Betriebskostenabrechnungen ein Guthaben ergeben, wird dieses auf die ausstehenden Raten zu Gunsten des Mieters verrechnet.

#### § 6

Abweichende Regelungen zu dieser Vereinbarung sind nur in schriftlicher Form zulässig.

#### § 7

Mit Erfüllung dieser Vereinbarung sind sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus der ganz oder teilweisen Nichtzahlung der Miete im Zeitraum vom [1. April 2020 bis 30. Juni 2020] abgegolten.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift Mieter

---

Unterschrift Vermieter

### 3. Durchführung von Wahlen in Gremien nach Vereinsrecht während Kontaktbeschränkungen auf Grund der COVID-19-Pandemie (Stand: 29.10.2020)

Zur Eindämmung des Anstiegs der Infektionen mit dem SARS-CoV-2-Virus haben Bund und Länder zahlreiche Maßnahmen beschlossen. Dazu zählen auch Beschränkungen der Versammlungsmöglichkeiten. Um die hiervon betroffenen Rechtsformen in die Lage zu versetzen, auch weiterhin die erforderlichen Beschlüsse zu fassen und handlungsfähig zu bleiben, wurden mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht zahlreiche Erleichterungen für die Durchführung entsprechender Versammlungen geschaffen.

Für Vereine und damit für den GdW und sein Regionalverband gilt seit dem 1. April 2020 Art. 2 § 5:

Demnach gilt:

- (1) *Ein Vorstandsmitglied eines Vereins oder einer Stiftung bleibt auch nach Ablauf seiner Amtszeit bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung seines Nachfolgers im Amt.*
- (2) *Abweichend von § 32 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Vorstand auch ohne Ermächtigung in der Satzung Vereinsmitgliedern ermöglichen,*
  1. *an der Mitgliederversammlung ohne Anwesenheit am Versammlungsort teilzunehmen und Mitgliederrechte im Wege der elektronischen Kommunikation auszuüben oder*
  2. *ohne Teilnahme an der Mitgliederversammlung ihre Stimmen vor der Durchführung der Mitgliederversammlung schriftlich abzugeben.*
- (3) *Abweichend von § 32 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist ein Beschluss ohne Versammlung der Mitglieder gültig, wenn alle Mitglieder beteiligt wurden, bis zu dem vom Verein gesetzten Termin mindestens die Hälfte der Mitglieder ihre Stimmen in Textform abgegeben haben und der Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit gefasst wurde.*

Die Vorschrift ist nur auf im Jahr 2020 ablaufende Bestellungen von Vereins- oder Stiftungsvorständen und im Jahr 2020 stattfindende Mitgliederversammlungen von Vereinen anzuwenden. Eine Verlängerung – sofern geboten – ist bis zum 31. Dezember 2021 möglich.

In seiner Sitzung vom 22. April 2020 hat sich der Fachausschuss Recht mit der Auslegung der Vorschrift beschäftigt. Demnach kann zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit des Vereins und seiner satzungsgemäßen Organe, bei der Durchführung von Mitgliederversammlungen und bei der Beschlussfassung wie folgt vorgegangen werden:

## 1. Verschiebung von Wahlen

Nach Abs. 1 bleibt ein Vorstandsmitglied auch nach Ablauf seiner Amtszeit bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung seines Nachfolgers im Amt.

Die Regelung stellt damit sicher, dass der Verein auch ohne Wahl, also notfalls bis zur Bestellung eines Nachfolgers, handlungsfähig bleibt. Bis zur Gültigkeit des Gesetzes sind also Wahlen nicht nötig, es sei denn die Handlungsfähigkeit ist durch Rücktritt oder Tod des § 26 BGB-Vorstands nicht gegeben oder es fällt beim bisherigen Organmitglied eine für die Ausübung der Organtätigkeit nach der Vereinssatzung erforderliche persönliche Eigenschaft weg (z.B. die Begleitung der Geschäftsführerposition in einem Mitgliedsunternehmen des Vereins).

## 2. Durchführung von virtuellen Mitgliederversammlungen

Abs. 2 der Regelung ermöglicht, dass eine Mitgliederversammlung, in der etwa Beschlüsse über den Jahresabschluss oder den Haushaltsplan getroffen werden, auch ohne Anwesenheit am Versammlungsort selber möglich ist. In diesem Fall können Mitgliedschaftsrechte im Wege der elektronischen Kommunikation ausgeübt werden. Aber auch ohne Teilnahme an der Versammlung selber können Mitglieder ihre Stimme vor der Versammlung schriftlich abgeben.

Das bedeutet:

- "Virtuelle Mitgliederversammlungen" mittels Video- oder Telefonkonferenz sind ohne eine ausdrückliche Ermächtigung in der Vereinssatzung möglich.
- Mitglieder, die an einer virtuellen Mitgliederversammlung teilnehmen, gelten zur Feststellung der Beschlussfähigkeit als anwesend und können ihre Stimme abgeben und Mitgliedschaftsrechte wahrnehmen.

Möglich ist auch, dass ein Teil der Mitglieder oder Vorstandsmitglieder an einem bestimmten Ort zusammenkommen und andere Mitglieder an der Mitgliederversammlung im Weg elektronischer Kommunikation teilnehmen.

- Die Beschlussfassung selber erfolgt nach den in der Satzung erforderlichen Mehrheitsverhältnissen.
- Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 der Vorschrift ist es ferner möglich auch ohne Teilnahme an der Mitgliederversammlung die Stimme vor der Durchführung der Mitgliederversammlung abzugeben. Für diesen Fall sieht das Gesetz Schriftform vor.
- Zur Frage, ob Mitglieder, die nicht an der Mitgliederversammlung persönlich teilnehmen, aber ihre Stimme vor der Mitgliederversammlung schriftlich abgeben, als "Anwesend" geltend, äußert sich weder das Gesetz noch die Begründung. Aufgrund der mit dem Gesetz verfolgten Zweckrichtung und einem daraus folgenden eher pragmatischen An-



satz dürfte dies zu bejahen sein. Andernfalls wäre die Beschlussfassung kleinerer Vereine mit Mitgliedern, die nicht über technische Vorkehrungen verfügen gefährdet. Mangels gesetzlicher Differenzierung kann nichts anderes für größere Vereine gelten.

### 3. Durchführung von Wahlen bei virtueller Mitgliederversammlung

Wahlen – also Personenentscheidungen – können im Rahmen einer virtuellen Mitgliederversammlung nach § 5 Abs. 2 durchgeführt werden.

Eine strenge Unterscheidung zwischen Personenentscheidungen (Wahlen) und Sachentscheidungen (Beschlüsse im engen Sinn) erscheint mit Blick auf den mit der Neuregelung verfolgten übergeordneten Zweck und einem daraus folgenden pragmatischen Vorgehen zur Gewährleistung der Handlungsfähigkeit von Vereinen nicht geboten. Andernfalls bestünde eine nicht gewollte Lücke bei Tod oder Rücktritt des § 26 BGB-Vorstandes. Weiter gehört das Recht, wählen zu können und gewählt zu werden, zu den originären und wichtigsten Mitgliederrechten, vgl. 5 Abs. 2 Nr. 1 der Vorschrift.

Bei diesem Verständnis sollte wie folgt vorgegangen werden:

Schritt 1:

- Ankündigung per E-Mail oder Brief, dass eine virtuelle Mitgliederversammlung ohne persönlicher Anwesenheit am Versammlungsort stattfinden soll.
- Die Ankündigung sollte den Ablauf der Mitgliederversammlung vor dem Hintergrund der aktuellen Situation unter Beifügung des Wortlauts des Gesetzes darstellen.
- Bestimmung einer Frist für die Mitteilung von Kandidaten, die bereit sind, sich für eine Position wählen zu lassen. Die Mitteilung sollte an den Vorsitzenden oder einer Vertrauensperson – idealerweise dem späteren Wahlleiter – mitgeteilt werden.
- Der Zeitpunkt zur Aufstellung bzw. deren Nennung sollte eine satzungsgemäße Einhaltung der Frist zur Einladung der Mitgliederversammlung ermöglichen.

Schritt 2:

- Versand von Tagesordnung der Mitgliederversammlung. Der Tagesordnung sollten eine eventuelle Wahlliste sowie diejenigen Unterlagen beigelegt werden, die zur Beschlussfassung über die einzelnen Tagesordnungspunkte notwendig sind.
- Hinweis auf offene Abstimmung und der Möglichkeit ohne Teilnahme an der Mitgliederversammlung seine Stimme vorher bis zur Mitgliederversammlung schriftlich abzugeben.

Alternativ: Hinweis auf Stimmabgabe (mindestens Textform) der teilnehmenden Mitglieder auch nach der Mitgliederversammlung.

Zum Beschlussverfahren über Anträge in der Sitzung zum Verlauf oder zu einzelnen Tagesordnungspunkten:

- Bei offener (mündlicher) Abstimmung: Abfrage ("Wer ist dagegen?"; "Wer enthält sich?")
- Beschlussverfahren bei geheimer Abstimmung in elektronischer Mitgliederversammlung:  
Wird geheime Abstimmung gewollt, so kann die Stimme bei Einverständnis auch in Textform erfolgen (ggf. verschlüsselte E-Mail an den Wahlvorstand oder Briefwahl). In beiden Fällen wären aber nur die tatsächlich persönlich oder virtuell anwesenden Mitglieder stimmberechtigt.
- Sieht die Satzung geheime Wahl vor, so wird hier dennoch die Möglichkeit der offenen Wahl gesehen. So ist die Vorschrift über die erleichterte Abhaltung von Sitzungen eine Art "Notgesetzgebung", die wiederum selbst nicht im Rahmen der Satzungsautonomie geändert werden kann. Sofern hier ein vorsichtiger Weg gewählt werden soll, könnte auch über eine Trennung der Verfahren nachgedacht werden. In diesem Fall könnte zunächst das Umlaufverfahren nach Abs. 3 und im Nachgang die übrigen Tagesordnungspunkte der Mitgliederversammlung nach den Grundsätzen in Absatz 2 durchgeführt werden, siehe hierzu Ziff. 4. letzter Bullet Point.
- Beim Zählvorgang sind die Stimmen zu berücksichtigen, die vorher schriftlich von denjenigen Mitgliedern abgegeben wurden, die nicht an der Versammlung teilgenommen haben.

#### **4. Umlaufverfahren nach Absatz 3**

Die Möglichkeit des Umlaufbeschlusses ist gemäß Abs. 3 nur dann möglich, wenn keine Mitgliederversammlung durchgeführt wird. Voraussetzung ist, dass alle Mitglieder beteiligt wurden und bis zu dem vom Verein gesetzten Termin mindestens die Hälfte der Mitglieder ihre Stimmen in Textform abgegeben haben und der Beschluss mit der nach Satzung erforderlichen Mehrheit gefasst wurde.

Hier gelten folgende Grundsätze:

- Mit Beschluss ist auch hier eine Sachentscheidung und eine Personenentscheidung (Wahl) gemeint.
- Bei Umlaufverfahren hat es der GdW bislang so gehandhabt, dass alle Mitglieder dem Umlaufverfahren zustimmen mussten. Insbesondere aufgrund der Neuregelung ist dies nicht erforderlich. Wie im Gesetz vorgesehen reicht es aus, dass alle Mitglieder

beteiligt wurden und bis zu dem vom Verein gesetzten Termin mindestens die Hälfte der Mitglieder ihre Stimmen in Textform abgegeben haben und der Beschluss mit der nach Satzung erforderlichen Mehrheit gefasst wurde.

- Sofern Wahlen durchgeführt werden, müssen auch hier die Kandidaten vorher feststehen.
- Möglich wäre auch ein getrenntes Vorgehen:  
Beschlussfassungen können auch allein im Umlaufverfahren durchgeführt werden. In einer späteren Mitgliederversammlung, die elektronisch nach den Grundsätzen in Abs. 2 durchgeführt wird, könnte ein Tagesordnungspunkt allein die Verkündung des Ergebnisses aus den entsprechenden Beschlussfassungen sein. Eine Stimmabgabe in der späteren Mitgliederversammlung wäre für Beschlüsse nicht möglich, die bereits im Umlaufverfahren durchgeführt wurden.

Das hier vorgesehene Verfahren erfolgte nach intensiver rechtlicher Diskussion, in der alle vorgetragenen Argumente gewichtet wurden. Wie die Vorschrift von den Gerichten ausgelegt wird, kann derzeit natürlich nicht beurteilt werden. Der FA Recht ist vor dem Hintergrund der aktuellen Ausnahmesituation zuversichtlich, dass das hier dargestellte Verfahren nicht nur juristisch vorzugswürdig ist, sondern auch einen pragmatischen, reibungslosen und unbürokratischen Ablauf der satzungsgemäßen Organe ermöglicht.

#### 4. Anwendung von § 3 Abs. 5 Satz 2 COVMG – Urteil OLG Naumburg

**Das Wichtigste:**

Nach einer aktuellen Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Naumburg ist der Vorstand einer Genossenschaft, der gemäß Satzung zur Gesamtvertretung befugt ist, auch unter Geltung von § 3 Abs. 5 Satz 2 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVMG) nur dann in der Lage, die Genossenschaft organschaftlich zu vertreten, wenn noch mindestens zwei Vorstandsmitglieder im Amt sind.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Rundschreiben informieren wir Sie über eine aktuelle, noch nicht veröffentlichte Entscheidung des OLG Naumburg vom 10.11.2020 (AZ: 5 Wx 9/20) zu § 3 Abs. 5 Satz 2 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVMG).

**Inhalt der Entscheidung**

Nach Ansicht des OLG Naumburg ist ein Vorstand, der gemäß Satzung zur Gesamtvertretung befugt ist, auch unter Geltung von § 3 Abs. 5 Satz 2 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVMG) nur dann in der Lage, die Genossenschaft organschaftlich zu vertreten, wenn noch mindestens zwei Vorstandsmitglieder im Amt sind.

Im vorliegenden Fall hat der Aufsichtsrat eines von zwei Vorstandsmitgliedern vorläufig des Amtes enthoben. Das andere Vorstandsmitglied wollte diese vorläufige Amtsenthebung zur Eintragung in das Genossenschaftsregister anmelden. Das Registergericht hat die Anmeldung mit der Begründung zurückgewiesen, dass sie nicht durch die Vorstandsmitglieder in einer zur organschaftlichen Vertretung berechtigenden Zahl erfolgt sei.

Die Genossenschaft berief sich in diesem Fall auf § 3 Abs. 5 Satz 2 COVMG, wonach aktuell die Anzahl der Mitglieder des Vorstandes weniger als die durch Gesetz bestimmte Mindestzahl betragen darf. Dieser Auffassung folgte weder das Registergericht noch das OLG.

Zwar dürfe die Anzahl der Vorstandsmitglieder in der aktuellen Situation auch bis auf ein Mitglied absinken, jedoch bleiben nach Ansicht des OLG die entsprechenden Regelungen zur organschaftlichen Vertretung der Genossenschaft davon unberührt. Die Genossenschaft könne daher im vorliegenden Fall solange nicht organschaftlich vertreten werden, bis der Vorstand wieder entsprechend der Regelung in der Satzung mit zwei Personen besetzt ist.

### **Bewertung der Entscheidung**

Einer der wesentlichen Hintergründe und Gesetzeszwecke für die Einführung der im COVMG enthaltenen Sonderregelungen ist, die Handlungsfähigkeit der Genossenschaften sicherzustellen. Auch § 3 Abs. 5 Satz 2 COVMG ist unter Berücksichtigung dieser grundlegenden gesetzgeberischen Interessenbewertung zu interpretieren.

Insofern dient § 3 Abs. 5 Satz 2 COVMG nach Ansicht des GdW-FA Recht entgegen der Ansicht des OLG Naumburg auch dazu, die organschaftliche Vertretungsmacht des Vorstands aufrecht zu erhalten.

Anders als das OLG meint, schließt es auch der Wortlaut der Regelung nicht aus, dass auch die organschaftliche Vertretungsmacht erhalten bleiben soll. Nicht, wie das OLG meint, hätte das Aufrechterhalten der Vertretungsmacht explizit angeordnet werden müssen, sondern umgekehrt hätte der Gesetzgeber angesichts des Wortlauts von § 3 Abs. 5 Satz 2 COVMG ausdrücklich anordnen müssen, wenn die Vertretungsmacht nicht erhalten bleiben soll.

Dies kann nicht nur dann gelten, wenn ein Vorstandsmitglied, bspw. aus gesundheitlichen Gründen, sein Amt nicht fortführen kann. Die Regelung ist vielmehr auch auf Abberufungen, vorläufige Amtsenthebungen oder Amtsniederlegungen anwendbar.

Die Frage bezüglich der Aufrechterhaltung der Vertretungsbefugnis ist zu trennen von der Frage, warum eine Ergänzung des Vorstands nicht schnellstmöglich herbeigeführt wird. Unterbleibt die Ergänzung bspw. aus unbilligen Gründen, wäre dies ein Verstoß gegen die ordnungsmäßige Geschäftsführung. An der Anwendung von § 3 Abs. 5 Satz 2 COVMG und der damit einhergehenden Aufrechterhaltung der Vertretungsbefugnis ändert sich nichts.

### **Folgen für die Praxis**

Wenngleich die Entscheidung des OLG Naumburg aus vorstehend zusammengefassten Gründen abzulehnen ist, ist sie für die Praxis gleichwohl zu beachten und zwar unabhängig davon, warum ein Vorstandsmitglied ausscheidet.

Die Entscheidung des OLG Naumburg hat bei einem zweigliedrigen Vorstand zur Folge, dass das verbleibende Vorstandsmitglied organschaftlich nicht mehr handlungsfähig im Sinne des GenG wäre. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Satzung der Genossenschaft sog. Gesamtvertretung vorsieht; d.h. ein Vorstandsmitglied nur zusammen mit einem anderen Vorstandsmitglied oder zusammen mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten darf. Sollte die Satzung Einzelvertretungsmacht vorsehen, deutet diese Entscheidung an, dass die Vertretungsmacht des einzig verbleibenden Vorstandsmitgliedes bestehen bleibt.

Sofern, wie vermutlich überwiegend der Fall, der Vorstand (nur) zur Gesamtvertretung befugt ist, wären gemäß der Entscheidung des OLG Naumburg alle organschaftlichen Handlungen des einzig übrig gebliebenen Vorstandsmitgliedes schwebend unwirksam und bedürfen der Genehmigung seitens des später neu bestellten Vorstands. Wenn bspw. die Zulassung neuer Mitglieder in die Kompetenz des Vorstandes fällt, kann das übrig gebliebene Vorstandsmitglied keine wirksamen Aufnahmebeschlüsse fassen. Möglicherweise gefasste Beschlüsse

bedürfen der Genehmigung seitens des später neu bestellten Vorstands. Auch - wie im vorliegenden Fall - könnten Anmeldungen zum Genossenschaftsregister nicht mehr vom verbleibenden Vorstandsmitglied erfolgen.

Rechtsgeschäftlich wäre der Vorstand dagegen weiterhin vertretungsbefugt. Er könnte, je nach konkreter Satzungsregelung, beispielsweise zusammen mit einem/r Prokuristen/in Verträge abschließen.

Bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung würde ein/e Prokurist/in, mit Billigung durch die BaFin, zwar als Geschäftsleiter/in im Sinne des KWG gelten. Dies bezieht sich aber nur auf die Rechte und Pflichten nach KWG. Eine organschaftliche Vertretung von Vorstand und Prokuristin außerhalb des KWG scheidet bei Anwendung der Entscheidung des OLG Naumburg aus. Die Prokura bleibt hingegen wirksam. Der/die Prokurist/in kann daher Handlungen, die auf die Prokura gestützt werden können, vornehmen (bspw. Verträge abschließen).

**Vor dem Hintergrund der rechtskräftigen Entscheidung des OLG Naumburg ist es dringend zu empfehlen, den Vorstand so schnell wie möglich wieder zu ergänzen. Ferner muss der Aufsichtsrat alles in die Wege leiten, um die bis zur Berufung eines neuen Vorstandsmitgliedes bestehende Lücke zu schließen. In Betracht kommt vor allem, dass der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder für einen im Voraus begrenzten Zeitraum zu Stellvertretern verhandelter Vorstandsmitglieder bestellen (§ 37 GenG) kann.**

Auch unter Geltung der Entscheidung des OLG Naumburg dürfte dagegen die organschaftliche Vertretungsmacht bestehen bleiben, wenn - aus welchen Gründen auch immer - die per Satzung festgeschriebene, über die gesetzliche Mindestzahl hinausgehende Anzahl von Vorstandsmitgliedern unterschritten wird.

Unabhängig davon muss im Falle einer vorläufigen Abberufung alles Mögliche getan werden, um eine endgültige Entscheidung durch die Generalversammlung herbeizuführen. Dies gilt auch, wenn nach der vorläufigen Abberufung noch mindestens zwei weitere Vorstandsmitglieder im Amt bleiben. Der Schwebezustand muss beendet werden. Die Entscheidung durch die Generalversammlung kann derzeit im Zweifel auch im sog. schriftlichen Verfahren herbeigeführt werden.

## 5. Amtszeit von AR-Mitgliedern unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG und Ablauf der Generalversammlungen 2021

### Vorbemerkungen

Sofern in 2020 keine AR-Wahlen stattgefunden haben, bleiben AR-Mitglieder, deren Amtszeit eigentlich in 2020 ausgelaufen wäre, gemäß § 3 Abs. 5 Satz 1 (Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie) COVMG auch nach Ablauf der Amtszeit bis zur Bestellung eines Nachfolgers im Amt.

Erfolgt diese Bestellung des Nachfolgers (erst) im Jahr 2021 stellt sich die Frage, wie lange die Amtszeit des jeweiligen Nachfolgers dauert. Diesbezüglich ist zu differenzieren zwischen Satzungsregelungen, die keine sog. Rotation vorsehen, und Satzungsregelungen mit Rotation.

Wenn die Generalversammlung (GV) 2020 im Jahr 2021 nachgeholt wird, stellt sich zudem die Frage nach dem Zeitpunkt der Wahl. In welcher GV soll die Wahl erfolgen? Insoweit ist danach zu differenzieren, ob die Wahl der eigentlich in 2020 zu wählenden AR-Mitglieder in der nachgeholtten GV 2020 oder in der GV 2021 erfolgt. Es kann auch sein, dass die Versammlungen 2020 und 2021 zusammengefasst werden. Jede dieser Varianten ist möglich (vgl. Punkt 2). An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Versammlungen aufgrund der Geltung der Sonderregelungen im COVMG auch in 2021 nicht zwingend bis zum 30.06.2021 abgehalten werden müssen.

#### Hinweis:

Durch die Sonderregelungen im COVMG kann es dazu kommen, dass die normalen Satzungsregelungen nicht mehr wortlautgetreu anwendbar sind. Die dadurch entstehenden Widersprüche müssen unter Wahrung der Mitgliederrechte aufgelöst werden. Zur Auflösung dieser Widersprüche gibt es verschiedene Möglichkeiten. Jede dieser Möglichkeiten hat Vorzüge aber auch gewisse Nachteile. Im Rahmen einer Abwägung ist zu entscheiden, welche der jeweiligen Möglichkeiten im konkreten Fall genutzt wird. Ein gewisses rechtliches Risiko ist – mangels gesetzlicher Regelung oder Rechtsprechung dazu – jeder aufgezeigten Alternative immanent.

Daher werden im Folgenden verschiedene Alternativen aufgezeigt, die von der Konferenz der Prüfungsdirektoren und dem GdW-Fachausschuss Recht für möglich gehalten werden. Welcher Weg im konkreten Fall gewählt wird, muss im Einzelfall - ggf. mit Hilfe des jeweiligen Regionalverbandes - entschieden werden.

Im Folgenden erläutern wir unter **Punkt 1** die verschiedenen Möglichkeiten, die eigentlich im Jahr 2020 zu wählenden AR-Mitglieder im Jahr 2021 zu wählen und deren Amtszeit zu bestimmen. Bitte schauen Sie zunächst in die Übersicht "Relevanz der folgenden Ausführungen unter Punkt 1 für Ihr Unternehmen" auf Seite 3 und prüfen Sie, welche Konstellation für Sie relevant ist.

Unter **Punkt 2** erläutern wir, wie der Ablauf der Versammlungen bei Nachholung der Versammlung 2020 im Jahr 2021 gestaltet werden kann.

## 1

### **Amtszeit von AR-Mitgliedern unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG**

Die Amtszeit von Aufsichtsratsmitgliedern kann unterschiedlich geregelt werden.

#### **Beispiel GdW-Mustersatzung ohne Rotation:**

Die GdW-Mustersatzung enthält keine sog. Rotation und geht von einer Amtszeit von jeweils drei Jahren aus. In § 24 Abs. 4 der GdW Mustersatzung für Genossenschaften mit Mitgliederversammlung wird die Amtszeit wie folgt festgesetzt:

*Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit dem Schluss der dritten ordentlichen Mitgliederversammlung nach der Wahl.*

Die Regelung für Genossenschaften mit Vertreterversammlung lautet entsprechend.

#### **Beispiel einer Rotationsregelung:**

*Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit dem Schluss der dritten ordentlichen Mitgliederversammlung nach der Wahl. **Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen.** Wiederwahl ist zulässig. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Mitgliederversammlung abzurufen und durch Wahl zu ersetzen.*

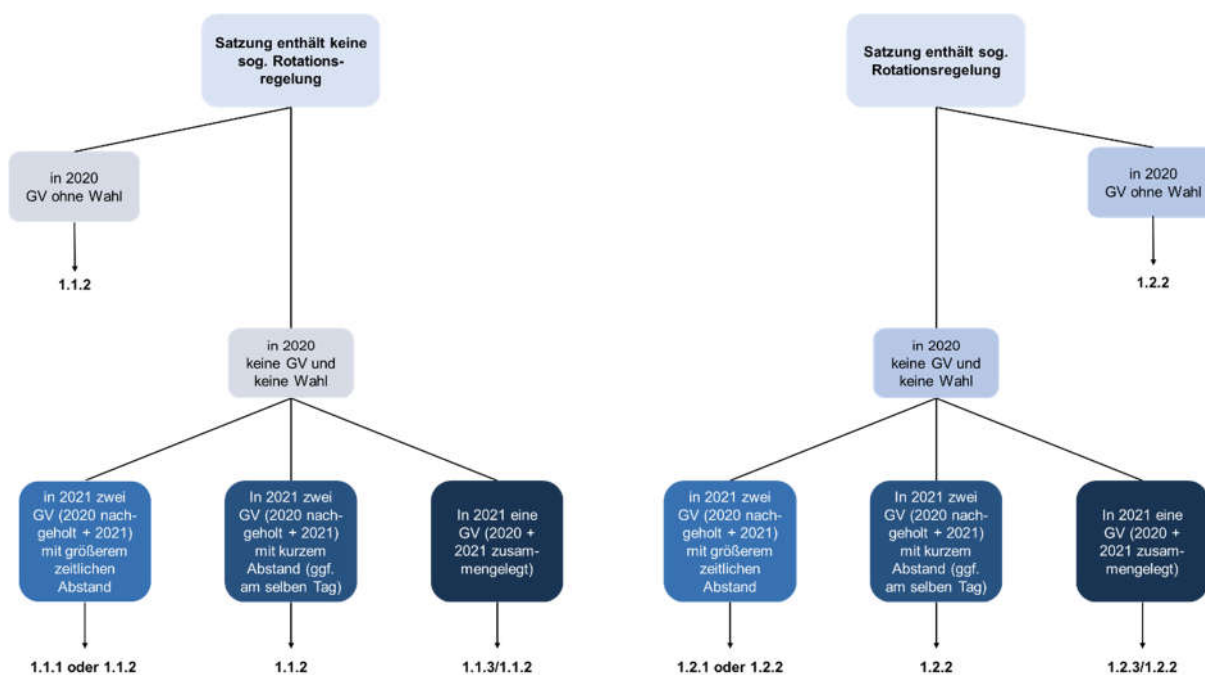
#### **Zusammenfassung der verschiedenen Alternativen**

Nachstehend werden die verschiedenen Alternativen in einem Schaubild unter Zugrundelegung der vorstehend aufgezeigten Beispielsregelungen zusammengefasst. Unter Punkt 1 ff. werden diese Alternativen detailliert erläutert.



	Wahl in nachgeholter GV 2020	Wahl im Rahmen der GV 2021
<b>ohne Rotation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wahl auf drei Jahre</li> <li>- Amtszeitende 2024 (vorheriger Beschluss dazu)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wahl auf drei Jahre</li> <li>- Amtszeitende 2024 (kein gesonderter Beschluss)</li> </ul>
<b>mit Rotation</b>	<p><b>bzgl. eigentlich 2020 ausscheidender Mitglieder:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wahl auf zwei Jahre und Amtszeitende 2023 (vorheriger Beschluss dazu)</li> </ul>	<p><b>bzgl. eigentlich 2020 ausscheidender Mitglieder:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wahl auf zwei Jahre und Amtszeitende 2023 (vorheriger, konstitutiver Beschluss dazu)</li> </ul> <p><b>bzgl. 2021 ausscheidender Mitglieder:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wahl auf drei Jahre und Amtszeitende 2024 (keine gesonderten Beschlüsse)</li> </ul>

### Relevanz der folgenden Ausführungen unter Punkt 1 für Ihr Unternehmen



## 1.1 Satzungsregelungen ohne Rotation

### 1.1.1 Wahl der eigentlich in 2020 zu wählenden AR-Mitglieder in der nachgeholtten Versammlung 2020 im Jahr 2021

#### Hinweise:

Diese Alternative kommt nur dann in Betracht, wenn in 2020 keine GV stattgefunden hat. Hat in 2020 eine GV (ohne Wahl) stattgefunden, kommt nur die Alternative unter 1.1.2 in Betracht.

Sollten die GV 2020 und die GV 2021 mit einem nur kurzen zeitlichen Abstand, ggf. am selben Tag stattfinden, kommt diese Alternative nicht in Betracht. In diesem Fall müsste die Wahl gemäß der Alternative unter 1.1.2 durchgeführt werden. Warum? Würde im Rahmen der nachgeholtten GV 2020 gewählt, hätte der in dieser GV gewählte und dann zuständige Aufsichtsrat keine Gelegenheit mehr den Jahresabschluss 2020 zu prüfen und einen Bericht darüber zu erstellen, der mindestens eine Woche vor der GV 2021 den Mitgliedern zugänglich gemacht und in der GV 2021 vorgetragen werden müsste.

Enthält die jeweilige Satzung keine sog. Rotation und erfolgt in 2021 die Wahl der eigentlich in 2020 zu wählenden AR-Mitglieder in der nachgeholtten GV 2020 sollten diese AR-Mitglieder für die in der Satzung enthaltene Amtszeit gewählt werden, egal ob Neuwahl oder Wiederwahl (Bsp.: GdW-Mustersatzung Wahl für 3 Jahre). Dadurch verlängert sich durch § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG faktisch die Amtszeit der bisherigen AR-Mitglieder bis zur Wahl in 2021.

Da die Wahl im Jahr 2021 jedoch im Rahmen der nachgeholtten GV 2020 erfolgt, ist vor der Wahl ein Beschluss zu fassen, wann die Amtszeit dieser Mitglieder endet. Dies ist erforderlich, um den Widerspruch zu den Satzungsregelungen bzgl. der Amtszeit und des Endes der Amtszeit aufzulösen.

Im Beispiel der GdW-Mustersatzung beträgt die Amtszeit drei Jahre. Die Amtszeit der AR-Mitglieder endet mit dem Schluss der *dritten* ordentlichen GV nach der Wahl. Erfolgt die Wahl im Rahmen der nachgeholtten GV 2020, wäre ein Jahr Amtszeit ggf. bereits am selben Tag "verbraucht" (falls GV 2020 und GV 2021 an einem Tag stattfinden). Dann würde die Amtszeit zwar mit dem Schluss der *dritten* ordentlichen GV nach der Wahl enden, effektiv wären es aber nur zwei Jahre (2021, **2022**, **2023**).

**Um auf drei Jahre effektive Amtszeit zu kommen und den vorstehend aufgezeigten Widerspruch aufzulösen, ist daher vor der Wahl mit satzungsändernder Mehrheit zu beschließen, dass die Amtszeit entgegen der normalen Satzungsregelung mit dem Schluss der ordentlichen GV im Jahr 2024 (für das Geschäftsjahr 2023) endet.**

Dieses Vorgehen ist der aktuellen Sondersituation geschuldet. Grundsätzlich kann auch ein Beschluss mit satzungsändernder Mehrheit der Satzung widersprechende Beschlüsse nicht rechtfertigen. Es bedarf dazu normalerweise einer Satzungsänderung. Durch die Sonderregelungen im COVMG kann es jedoch dazu kommen, dass die normalen Satzungsregelungen nicht mehr wortlautgetreu anwendbar sind. Die dadurch entstehenden Widersprüche müssen unter Wahrung der Mitgliederrechte aufgelöst werden.

### **Musterbeispiel für eine Beschlussfassung:**

#### **Sachverhalt**

Hinsichtlich der Aufsichtsratsmitglieder ... (*Namen eintragen*) hätte aufgrund der Regelung in § ... (*Satzungsregelung einfügen*) eigentlich im Jahr 2020 eine Neu- bzw. Wiederwahl angestanden. Diese ist jedoch aufgrund der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen ausgefallen.

Die Neu- bzw. Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder ... (*Namen eintragen*) erfolgt daher im Rahmen der nachgeholtten Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) 2020 (für das Geschäftsjahr 2019) und zwar für die in § ... unserer Satzung (*Satzungsregelung einfügen*) enthaltene Amtszeit von ... Jahren (*Anzahl Jahre einfügen*).

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet gemäß § ... (*Satzungsregelung einfügen*) unserer Satzung mit dem Schluss der ... (*Zahl einfügen*) ordentlichen Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) nach der Wahl.

Um auf ... Jahre (*Anzahl Jahre gemäß Satzung einfügen*) effektive Amtszeit zu kommen, ist daher vor der Wahl mit satzungsändernder Mehrheit zu beschließen, dass die Amtszeit entgegen der normalen Satzungsregelung in § ... (*Satzungsregelung einfügen*) mit dem Schluss der ordentlichen Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) im Jahr ... (für das Geschäftsjahr ....) endet (*konkrete Jahre einfügen*).

#### **Beschlussempfehlung**

Die Amtszeit der unter TOP ... (*TOP einfügen*) zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder endet im Falle der Wahl abweichend vom Wortlaut unserer Satzung in § ... (*Satzungsregelung einfügen*) mit dem Schluss der ordentlichen Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) im Jahr ... (für das Geschäftsjahr ....) (*konkrete Jahre einfügen*).

*Beispiel (Erläuterung zum folgenden Schaubild):*

Im Jahr 2017 werden die AR-Mitglieder 1-9 neu gewählt. In 2020 erfolgt keine Wahl und kein Ausscheiden.

In 2021 werden 1-5 für drei Jahre wieder gewählt und 10-13 werden für drei Jahre neu gewählt. Es wird vor der Wahl per Beschluss festgelegt, dass die Amtszeit mit dem Schluss der ordentlichen GV im Jahr 2024 (für das Geschäftsjahr 2023) endet

In 2024 werden 3-5 sowie 10-13 für drei Jahre wieder gewählt und 14, 15 werden für drei Jahre neu gewählt.

#### Amtszeit AR-Mitglieder ohne Rotation (Wahl in nachgeholter GV 2020)

2017 → 2018 → 2019 → 2020 → 2021 → 2022 → 2023 → 2024 → 2025											
GV 2017	GV 2018	GV 2019	keine Wahl	GV 2020 (Wahl)		GV 2021	GV 2022	GV 2023	GV 2024 (Wahl)		GV 2025
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14	14
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	15	15
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	10	10	10	10	10	10
7	7	7	7	7	7	11	11	11	11	11	11
8	8	8	8	8	8	12	12	12	12	12	12
9	9	9	9	9	9	13	13	13	13	13	13

#### 1.1.2

##### Wahl der eigentlich in 2020 zu wählenden AR-Mitglieder in der Versammlung 2021

Eine Wahl erst im Rahmen der GV 2021 ist mit § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG auch dann vereinbar, wenn in 2021 die GV 2020 nachgeholt wird oder wenn die GV in 2020 ohne Wahl stattfand. Gemäß § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG bleibt ein Mitglied des Aufsichtsrats auch nach Ablauf seiner Amtszeit **bis zur Bestellung seines Nachfolgers** im Amt.

Enthält die jeweilige Satzung keine sog. Rotation und erfolgt in 2021 die Wahl der eigentlich in 2020 zu wählenden AR-Mitglieder in der GV 2021 sollte ganz normal für die in der Satzung enthaltene Amtszeit gewählt werden, egal ob Neuwahl oder Wiederwahl (Bsp.: GdW-Mustersatzung Wahl für 3 Jahre). Dadurch verlängert sich durch § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG faktisch die Amtszeit der bisherigen AR-Mitglieder bis zur Wahl in 2021. Im Rahmen der GV 2021 wird die normale Amtszeit der neu gewählten AR-Mitglieder wiederhergestellt.

**Da in diesem Fall ganz normal die Satzungsregelungen bzgl. der Amtszeit und des Endes der Amtszeit zur Anwendung kommen, müssen keine speziellen Beschlüsse (vgl. 1.1.1) gefasst werden.**

Wenngleich in diesem Fall keine speziellen Beschlüsse gefasst werden, stellt auch dieses Verfahren eine gewisse Besonderheit dar, die auf die Sonderregelungen im COVMG zurückzuführen ist. Obwohl in 2021 die GV 2020 nachgeholt wird, würde bei dieser Variante im Rahmen der GV 2020 keine Wahl stattfinden, sondern die Wahl würde im Rahmen der GV 2021 erfolgen.

*Beispiel (Erläuterung zum folgenden Schaubild):*

Im Jahr 2017 werden die AR-Mitglieder 1-9 neu gewählt. In 2020 erfolgt keine Wahl und kein Ausscheiden.

In 2021 werden 1-5 für drei Jahre wieder gewählt und 10-13 werden für drei Jahre neu gewählt.

In 2024 werden 3-5 sowie 10-13 für drei Jahre wieder gewählt und 14, 15 werden für drei Jahre neu gewählt.

### Amtszeit AR-Mitglieder ohne Rotation (Wahl in GV 2021)

2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
GV 2017	GV 2018	GV 2019	keine Wahl	GV 2020	GV 2021 (Wahl)		GV 2022	GV 2023	GV 2024 (Wahl)		GV 2025						
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14	14					
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	15	15					
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3					
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4					
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5					
6	6	6	6	6	6	6	10	10	10	10	10	10					
7	7	7	7	7	7	7	11	11	11	11	11	11					
8	8	8	8	8	8	8	12	12	12	12	12	12					
9	9	9	9	9	9	9	13	13	13	13	13	13					

### 1.1.3

#### Wahlen in einer zusammengefassten GV im Jahr 2021

Sollen Wahlen, die eigentlich 2020 durchgeführt worden wären und Wahlen die turnusmäßig in 2021 durchzuführen sind, zusammen in einer GV im Jahr 2021 erfolgen, ist dies mit separaten TOPs zu kennzeichnen. Im Übrigen kommt die Verfahrensweise gemäß 1.1.2 zur Anwendung.

## 1.2

### Satzungsregelungen mit Rotation

#### 1.2.1

#### Wahl der eigentlich in 2020 zu wählenden AR-Mitglieder in der nachgeholtten Versammlung 2020 im Jahr 2021

**Hinweis:** Diese Alternative kommt nur dann in Betracht, wenn in 2020 keine GV stattgefunden hat. Hat in 2020 eine GV (ohne Wahl) stattgefunden, kommt nur die Alternative unter 1.2.2 in Betracht.

Sollten die GV 2020 und die GV 2021 mit einem nur kurzen zeitlichen Abstand, ggf. am selben Tag stattfinden, kommt diese Alternative nicht in Betracht. In diesem Fall müsste die Wahl gemäß der Alternative unter 1.2.2 durchgeführt werden. Warum? Würde im Rahmen der nachgeholtten GV 2020 gewählt, hätte der in dieser GV gewählte und dann zuständige Aufsichtsrat keine Gelegenheit mehr den Jahresabschluss 2020 zu prüfen und einen Bericht darüber zu erstellen, der mindestens eine Woche vor der GV 2021 den Mitgliedern zugänglich gemacht und in der GV 2021 vorgetragen werden müsste.

Enthält die jeweilige Satzung eine sog. Rotation und erfolgt in 2021 die Wahl der eigentlich in 2020 zu wählenden AR-Mitglieder in der nachgeholtten GV 2020, sollten diese AR-Mitglieder abweichend vom Wortlaut der Satzung (Bsp: GdW-Mustersatzung drei Jahre) nur für zwei Jahre gewählt werden, um wieder schnell in die "1/3 Drittel Rotation" einzutreten.

Die Amtszeit dieser AR-Mitglieder endet mit dem Schluss der *dritten* ordentlichen GV nach der Wahl, so wie in der GdW-Mustersatzung festgelegt. Effektiv wären diese Mitglieder zwei Jahre (2021, **2022**, **2023**) im Amt. Ein Jahr Amtszeit ist ggf. bereits am selben Tag "verbraucht" (falls GV 2020 und GV 2021 an einem Tag stattfinden).

**Für diesen Fall ist vor der Wahl mit satzungsändernder Mehrheit ein Beschluss zu fassen, dass für die Mitglieder, die in der nachgeholtten GV 2020 gewählt werden, die Amtszeit abweichend vom Wortlaut der Satzung (Bsp: GdW-Mustersatzung drei Jahre) nur zwei Jahre beträgt.**

**Ferner sollte ein klarstellender Beschluss gefasst werden, dass die Amtszeit mit dem Schluss der ordentlichen GV im Jahr 2023 (für das Geschäftsjahr 2022) endet. Dieser Beschluss hat jedoch rein klarstellenden Charakter, da der Schluss der ordentlichen GV im Jahr 2023 gleichbedeutend ist mit dem Schluss der dritten ordentlichen GV nach der Wahl (2021, 2022, 2023).**

Dieses Vorgehen ist der aktuellen Sondersituation geschuldet. Grundsätzlich kann auch ein Beschluss mit satzungsändernder Mehrheit der Satzung widersprechende Beschlüsse nicht rechtfertigen. Es bedarf dazu normalerweise einer Satzungsänderung. Durch die Sonderregelungen im COVMG kann es jedoch dazu kommen, dass die normalen Satzungsregelungen nicht mehr wortlautgetreu anwendbar sind. Die dadurch entstehenden Widersprüche müssen unter Wahrung der Mitgliederrechte aufgelöst werden.

Die beiden genannten Beschlüsse können zusammengefasst werden.

#### **Musterbeispiel für eine Beschlussfassung:**

##### **Sachverhalt**

Hinsichtlich der Aufsichtsratsmitglieder ... (*Namen eintragen*) hätte aufgrund der Regelung in § ... (*Satzungsregelung zur Rotation einfügen*) eigentlich im Jahr 2020 eine Neu- bzw. Wiederwahl angestanden. Diese ist jedoch aufgrund der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen ausgefallen.

Die Neu- bzw. Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder ... (*Namen eintragen*) erfolgt daher im Rahmen der nachgeholtten Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) 2020 (für das Geschäftsjahr 2019).

Um wieder schnell in die "Rotation" gemäß § ... unserer Satzung (*Satzungsregelung zur Rotation einfügen*) einzutreten, sollten diese Aufsichtsratsmitglieder abweichend vom Wortlaut der Satzung in § ... (*Satzungsregelung einfügen*) nur für ... Jahre (*Anzahl der Jahre einfügen/1 Jahr weniger als in der Satzung steht*) gewählt werden. Dafür bedarf es eines entsprechenden Beschlusses der Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) mit satzungsändernder Mehrheit.

Zur Klarstellung sollte ferner mit satzungsändernder Mehrheit beschlossen werden, dass die Amtszeit dieser Aufsichtsratsmitglieder mit dem Schluss der ordentlichen GV im Jahr ... (für das Geschäftsjahr ....) endet (*konkrete Jahre einfügen*).

Diese beiden Beschlüsse können zusammengefasst werden.

### **Beschlussempfehlung**

Die Amtszeit der unter TOP ... (*TOP einfügen*) zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder beträgt im Falle der Wahl abweichend vom Wortlaut unserer Satzung in § ... (*Satzungsregelung einfügen*) ... Jahre (*Anzahl der Jahre einfügen/1 Jahr weniger als in der Satzung steht*) und endet mit dem Schluss der ordentlichen Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) im Jahr ... (für das Geschäftsjahr ....) (*konkrete Jahre einfügen*).

Des Weiteren scheiden in 2021 diejenigen AR-Mitglieder aus, die turnusmäßig in 2021 ausscheiden. Diese Mitglieder werden in der GV 2021 gewählt; und zwar ganz normal für die in der Satzung enthaltene Amtszeit, egal ob Neuwahl oder Wiederwahl (Bsp.: GdW-Mustersatzung für drei Jahre). Insoweit sind keine weiteren speziellen Beschlüsse erforderlich.

*Beispiel (Erläuterung zum folgenden Schaubild):*

*In 2018 scheiden die AR-Mitglieder "1-3" aufgrund der Rotationsregel aus und die neuen Mitglieder "10-12" werden gewählt.*

*In 2019 scheiden die AR-Mitglieder "4-6" aufgrund der Rotationsregel aus und die neuen Mitglieder "13-15" werden gewählt.*

*In 2020 scheidet niemand aus, sofern keine Wahl stattfand.*

*Die AR-Mitglieder "7-9", die turnusmäßig 2020 ausscheiden würden, (erst) in 2021 aus.*

*Die für "7-9" gewählten AR-Mitglieder "16-18" werden im Jahr 2021 in der nachgeholtten GV 2020 gewählt; und zwar verkürzt für zwei Jahre. Es wird vor der Wahl per Beschluss festgelegt, dass die Amtszeit abweichend vom Wortlaut der Satzung nur zwei Jahre beträgt und dass die Amtszeit mit dem Schluss der ordentlichen GV im Jahr 2023 (für das Geschäftsjahr 2022) endet.*

*Ferner scheiden in 2021 die AR-Mitglieder "10-12" aufgrund der Rotationsregel turnusmäßig aus und die Nachfolger werden im Rahmen der GV 2021 gewählt; und zwar ganz normal für die in der Satzung enthaltene Amtszeit gewählt.*



### Amtszeit AR-Mitglieder mit Rotation (Wahl in nachgeholter GV 2020)

2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025			
GV 2017 (Wahl)	GV 2018 (Wahl)	GV 2019 (Wahl)	keine Wahl	GV 2020 (Wahl)	GV 2021 (Wahl)	GV 2022 (Wahl)	GV 2023 (Wahl)	GV 2024 (Wahl)	GV 2025 (Wahl)	GV 2017 (Wahl)	GV 2018 (Wahl)	GV 2019 (Wahl)	keine Wahl	GV 2020 (Wahl)	GV 2021 (Wahl)	GV 2022 (Wahl)	GV 2023 (Wahl)	GV 2024 (Wahl)	GV 2025 (Wahl)
1	1	10	10	10	10	10	19	19	19	19	19	28	28	28	28	28	28	28	28
2	2	11	11	11	11	11	20	20	20	20	20	29	29	29	29	29	29	29	29
3	3	12	12	12	12	12	21	21	21	21	21	30	30	30	30	30	30	30	30
4	4	4	13	13	13	13	13	22	22	22	22	31	31	31	31	31	31	31	31
5	5	5	14	14	14	14	14	23	23	23	23	32	32	32	32	32	32	32	32
6	6	6	15	15	15	15	15	24	24	24	24	33	33	33	33	33	33	33	33
7	7	7	7	7	7	16	16	16	16	16	25	25	25	25	25	25	25	25	25
8	8	8	8	8	8	17	17	17	17	17	26	26	26	26	26	26	26	26	26
9	9	9	9	9	9	18	18	18	18	18	27	27	27	27	27	27	27	27	27

#### 1.2.2

#### Wahl der eigentlich in 2020 zu wählenden AR-Mitglieder in der Versammlung 2021

Eine Wahl erst im Rahmen der GV 2021 ist mit § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG auch dann vereinbar, wenn in 2021 die GV 2020 nachgeholt wird oder wenn die GV in 2020 ohne Wahl stattfand. Gemäß § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG bleibt ein Mitglied des Aufsichtsrats auch nach Ablauf seiner Amtszeit **bis zur Bestellung seines Nachfolgers** im Amt.

Diejenigen AR-Mitglieder, die eigentlich in 2020 turnusmäßig ausscheiden würden, scheidet erst 2021 aus und die Nachfolger werden im Rahmen der GV 2021 abweichend vom Wortlaut der Satzung (Bsp: GdW-Mustersatzung drei Jahre) nur für zwei Jahre gewählt, um wieder schnell in die "1/3 Drittel Rotation" einzutreten.

**Für diesen Fall ist vor der Wahl mit satzungsändernder Mehrheit ein Beschluss zu fassen, dass für diese Mitglieder abweichend vom Wortlaut der Satzung (Bsp: GdW-Mustersatzung drei Jahre) die Amtszeit nur zwei Jahre beträgt.**

**Ferner ist vor der Wahl mit satzungsändernder Mehrheit ein Beschluss zu fassen, dass die Amtszeit mit dem Schluss der ordentlichen GV im Jahr 2023 (für das Geschäftsjahr 2022) endet.** Die Amtszeit dieser AR-Mitglieder endet bei einer Amtszeit von zwei Jahren mit dem Schluss der zweiten ordentlichen GV nach der Wahl im Jahr 2023. Da dies vom Wortlaut der Satzungsregelung zum Ende der Amtszeit abweicht (Bsp: lt. GdW-Mustersatzung mit Ende nach der dritten ordentlichen GV nach der Wahl), ist dies vor der Wahl mit satzungsändernder Mehrheit zu beschließen. In Abweichung zu 1.2.1 hat dieser Beschluss keinen klarstellenden, sondern konstitutiven Charakter.

Dieses Vorgehen ist der aktuellen Sondersituation geschuldet. Grundsätzlich kann auch ein Beschluss mit satzungsändernder Mehrheit der Satzung widersprechende Beschlüsse nicht rechtfertigen. Es bedarf dazu normalerweise einer Satzungsänderung. Durch die Sonderregelungen im COVMG kann es jedoch dazu kommen, dass die normalen Satzungsregelungen nicht mehr wortlautgetreu anwendbar sind. Die dadurch entstehenden Widersprüche müssen unter Wahrung der Mitgliederrechte aufgelöst werden.

Die beiden genannten Beschlüsse können zusammengefasst werden.

#### **Musterbeispiel für eine Beschlussfassung:**

##### **Sachverhalt**

Hinsichtlich der Aufsichtsratsmitglieder ... (*Namen eintragen*) hätte aufgrund der Regelung in § ... (*Satzungsregelung zur Rotation einfügen*) eigentlich im Jahr 2020 eine Neu- bzw. Wiederwahl angestanden. Diese ist jedoch aufgrund der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen ausgefallen.

Die Neu - bzw. Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder ... (*Namen eintragen*) erfolgt daher im Rahmen der Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) 2021 (für das Geschäftsjahr 2020).

Eine Wahl erst im Rahmen der Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) 2021 ist mit § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG auch dann vereinbar, wenn im Jahr 2021 die Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) 2020 (für das Geschäftsjahr 2019) nachgeholt wird. Gemäß § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG bleibt ein Mitglied des Aufsichtsrats auch nach Ablauf seiner Amtszeit bis zur Bestellung seines Nachfolgers im Amt.

Um wieder schnell in die "Rotation" gemäß § ... (*Satzungsregelung zur Rotation einfügen*) einzutreten, sollten die Aufsichtsratsmitglieder ... (*Namen eintragen*) abweichend vom Wortlaut unserer Satzung in § ... (*Satzungsregelung einfügen*) nur für ... Jahre (*Anzahl der Jahre einfügen/1 Jahr weniger als in der Satzung steht*) gewählt werden. Dafür bedarf es eines entsprechenden Beschlusses der Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) mit satzungsändernder Mehrheit.

Es ist ferner mit satzungsändernder Mehrheit zu beschließen, dass die Amtszeit dieser Aufsichtsratsmitglieder mit dem Schluss der ordentlichen Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) im Jahr ... (für das Geschäftsjahr ....) endet (*konkrete Jahre einfügen*).

Diese beiden Beschlüsse können zusammengefasst werden.

### **Beschlussempfehlung**

Die Amtszeit der unter TOP ... (*TOP einfügen*) zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder beträgt im Falle der Wahl abweichend vom Wortlaut unserer Satzung in § ... (*Satzungsregelung einfügen*) ... Jahre (*Anzahl der Jahre einfügen/1 Jahr weniger als in der Satzung steht*) und endet mit dem Schluss der ordentlichen Mitglieder-/Vertreterversammlung (*nicht zutreffendes streichen*) im Jahr ... (für das Geschäftsjahr ....) (*konkrete Jahre einfügen*).

Des Weiteren scheiden in 2021 diejenigen AR-Mitglieder aus, die turnusmäßig in 2021 ausscheiden und deren Nachfolger werden ebenfalls im Rahmen der GV 2021 gewählt; und zwar ganz normal für die in der Satzung enthaltene Amtszeit, egal ob Neuwahl oder Wiederwahl (Bsp.: GdW-Mustersatzung für drei Jahre). Insoweit sind keine weiteren speziellen Beschlüsse erforderlich.

*Beispiel (Erläuterung zum folgenden Schaubild):*

*In 2018 scheiden die AR-Mitglieder "1-3" aufgrund der Rotationsregel aus und die neuen Mitglieder "10-12" werden gewählt.*

*In 2019 scheiden die AR-Mitglieder "4-6" aufgrund der Rotationsregel aus und die neuen Mitglieder "13-15" werden gewählt.*

*In 2020 scheidet niemand aus, sofern keine Wahl stattfand.*

*Die AR-Mitglieder "7-9", die turnusmäßig 2020 ausscheiden würden, (erst) in 2021 aus.*

*Die für "7-9" gewählten AR-Mitglieder "16-18" werden im Jahr 2021 in der GV 2021 gewählt; und zwar verkürzt für zwei Jahre. Es wird vor der Wahl per Beschluss festgelegt, dass die Amtszeit abweichend vom Wortlaut der Satzung nur zwei Jahre beträgt und dass die Amtszeit mit dem Schluss der ordentlichen GV im Jahr 2023 (für das Geschäftsjahr 2022) endet.*

*Ferner scheiden die AR-Mitglieder "10-12" aufgrund der Rotationsregel turnusmäßig in 2021 aus und die Nachfolger werden ebenfalls im Rahmen der GV 2021 gewählt; und zwar ganz normal für die in der Satzung enthaltene Amtszeit.*

*Ab 2022 ist das normale Rotationsprinzip wiederhergestellt.*

### Amtszeit AR-Mitglieder mit Rotation (Wahl in GV 2021)

2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
GV 2017 (Wahl)	GV 2018 (Wahl)	GV 2019 (Wahl)	keine Wahl	GV 2020	GV 2021 (Wahl)	GV 2022 (Wahl)	GV 2023 (Wahl)	GV 2024 (Wahl)	GV 2025 (Wahl)								
1	1	10	10	10	10	10	19	19	19	19	19	28	28				
2	2	11	11	11	11	11	20	20	20	20	20	29	29				
3	3	12	12	12	12	12	21	21	21	21	21	30	30				
4	4	4	13	13	13	13	22	22	22	22	22	31	31				
5	5	5	14	14	14	14	23	23	23	23	23	32	32				
6	6	6	15	15	15	15	24	24	24	24	24	33	33				
7	7	7	7	7	7	7	16	16	16	16	25	25	25				
8	8	8	8	8	8	8	17	17	17	17	26	26	26				
9	9	9	9	9	9	9	18	18	18	18	27	27	27				

### 1.2.3

#### Wahlen in einer zusammengefassten GV im Jahr 2021

Sollen die Wahlen, die eigentlich 2020 durchgeführt worden wären und die Wahlen die turnusmäßig in 2021 durchzuführen sind, zusammen in einer GV im Jahr 2021 erfolgen, ist dies mit separaten TOPs zu kennzeichnen. Im Übrigen kommt die Verfahrensweise gemäß 1.2.2 zur Anwendung.

## 2

### Zeitlicher Ablauf der Versammlungen bei Nachholung der GV 2020 im Jahr 2021

Wenn im Jahr 2021 die GV 2020 in Präsenzform nachgeholt wird, stellt sich die Frage wie dies am besten bewerkstelligt werden kann: durch Versammlungen an zwei gesonderten Tagen, durch zwei getrennte Versammlungen an einem Tag oder durch eine zusammengefasste einheitliche Versammlung an einem Tag. Alle drei Varianten erscheinen rechtlich zulässig und haben gegenüber den jeweils anderen Varianten Vor- und Nachteile.

### 2.1

#### Versammlungen an zwei gesonderten Tagen

##### Vorteile:

- Vorstand oder Aufsichtsrat können schnell reagieren, wenn die jeweils gültige Infektionsschutzverordnung Präsenzversammlungen wieder in größerem Maße zulässt.

- Die Beschlüsse über das Geschäftsjahr 2019 sind bereits entscheidungsreif, die eigentlich für 2020 vorgesehene Versammlung lässt sich unter Beachtung der Ladungsform und -frist relativ kurzfristig anberaumen.
- Es erfolgt eine klare Trennung zwischen den beiden Versammlungen.

#### **Nachteile:**

- Doppelte Versammlungen für die Mitglieder.
- Doppelter Verwaltungsaufwand und ggf. doppelt anfallende Kosten der Saalmiete bzw. der Bekanntmachung der Einladung zur Versammlung im Veröffentlichungsorgan der Genossenschaft.

## **2.2**

### **Zwei getrennte Versammlungen an einem Tag**

Formal gesehen handelt es sich um zwei separate Versammlungen, wenn hierfür gesonderte Einladungen und Tagesordnungen bekannt gegeben werden und der Versammlungsleiter die Versammlung jeweils getrennt eröffnet und schließt.

#### **Vorteile:**

- Geringerer Verwaltungsaufwand und geringerer Aufwand für die Mitglieder verglichen mit zwei Sitzungen an zwei Tagen (An- und Abreise).
- Trennung zwischen den beiden Versammlungen und dadurch eine geringere Gefahr (verglichen mit einer zusammengefassten Versammlung), dass Beschlussgegenstände vermischt werden.

#### **Nachteile:**

- Enge zeitliche Abfolge beider Versammlungen birgt Fehlerquellen.

#### **Worauf ist zu achten?**

Um die Fehlerquellen zu vermeiden, ist auf folgendes zu achten:

Es ist auf eine ausreichende Pause zwischen dem Ende der ersten und dem Beginn der zweiten Versammlung zu achten. Ohne diese Pause wird der Beginn der zweiten Versammlung nur schwer exakt festzulegen sein, da sich die erste Versammlung – etwa durch Diskussionen und Fragen der Mitglieder – im zeitlichen Ablauf hinausziehen kann. Tag und Stunde des Beginns jeder Versammlung müssen jedoch in der Einladung angegeben werden, da andernfalls

ein die Nichtigkeit von Beschlüssen auslösender Verstoß gegen § 241 Nr. 1 AktG analog vorliegt – wobei eine Verzögerung des Beginns der zweiten Versammlung in angemessenem Umfang hingenommen werden muss.

Gleichzeitig darf die Pause nicht verkürzt und damit der Beginn der zweiten Versammlung vorverlegt werden, da sich andernfalls Anfechtungs- oder gar Nichtigkeitsrisiken aufgrund einer Verletzung des Teilnahmerechtes der Mitglieder ergeben können.

Der Versammlungsleiter darf die Versammlung nicht mit Aussprachen und Beschlüssen zur Tagesordnung der jeweils anderen Versammlung befassen – was gleichfalls zur Nichtigkeit von Beschlüssen führen könnte.

Ist die erste Versammlung einmal geschlossen, ist eine Wiedereröffnung grundsätzlich nicht mehr möglich, da ein Mitglied nach Schließung der Generalversammlung darauf vertrauen darf, dass die Versammlung tatsächlich zu Ende ist, so dass es sich ohne weiteres entfernen kann.

## **2.3**

### **Eine zusammengefasste einheitliche Versammlung an einem Tag**

#### **Vorteile:**

- Ggf. deutlich geringerer Verwaltungsaufwand.

#### **Nachteile:**

- Mitglieder können nicht gesondert über eine Teilnahme entscheiden.
- Deutlich längere Versammlungsdauer als üblich kann sich ergeben.
- Die Zusammenfassung von zwei Versammlungen birgt Fehlerquellen.

#### **Worauf ist zu achten?**

Entscheidend ist, dass durch eine verbundene Versammlung keine Mitgliederrechte (Teilnahme-, Rede-, Auskunfts-, Antrags- bzw. Vorschlags- sowie Stimmrecht) verletzt oder verkürzt werden dürfen.

Eine Versammlung in den Abendstunden darf nicht so lange dauern, dass man von der Abhaltung einer GV zu einer unzumutbaren Zeit ausgehen muss.

Das Mitglied muss anhand der form- und fristgerechten Einladung und der Tagesordnung klar erkennen können, welche Beschlussgegenstände in der Versammlung zu welchem Wirtschaftsjahr abgehandelt werden. Ein Bezug zu dem jeweiligen Wirtschaftsjahr muss sich

sowohl anhand der Einladung als auch anhand des Textes des jeweiligen Tagesordnungspunktes eindeutig ergeben, da andernfalls eine nicht ausreichende Ankündigung der Gegenstände der Beschlussfassung mit der Folge der Anfechtbarkeit von Beschlüssen vorliegt.

Unzulässig wäre auch, einzelne Punkte aus unterschiedlichen Jahren zusammen zu fassen, bei welchen das Mitglied unterschiedlich entscheiden kann – so z.B. bei einem Beschluss über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Die Befassung mit den Beschlussgegenständen muss in einer Reihenfolge erfolgen, die eine sachgerechte Entscheidung des Mitglieds ermöglicht. Stehen Beschlussgegenstände in einem inneren Zusammenhang, so ist ein Beschlussgegenstand, der die Basis für einen anderen bildet, zeitlich zuerst abzuhandeln.