



Liebe Leserinnen und Leser,

keine Zeitschrift, keine fachliche Mitteilung, keine neue Nachricht ohne Bezugnahme auf die außerordentliche Gesundheitslage und deren Folgen im Alltag, die die Ausbreitung des Corona-Virus mit sich bringt: Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 versucht, den zeitgleichen wirtschaftlichen Stillstand rechtlich zumindest in den Grundzügen zu begleiten. Doch kaum sind die Beschränkungen der ersten Phase politisch noch aufrecht zu erhalten, beginnen auch die Diskussionen über die Rechtsfolgen im Einzelfall.

Das „COVID-19-Gesetz“ versucht, die Handlungsfähigkeit der WEG zu erhalten, indem der Verwalter faktisch bis zur nächsten – trotz oder nach der allgemeinen Kontaktsperre – stattfindenden Eigentümerversammlung im Amt bleibt und die Zahlungsfähigkeit des Verbandes zumindest in Höhe der Wirtschaftsplanansprüche gewährleistet wird. Die Lokalisierung dieser Regelung in Art. 2 des Gesetzes – im Rahmen der gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen – zeigt auch hier den Weg des WEG weg vom Sachenrecht.

Für das Mietrecht führte die „bloße“ Kündigungseinschränkung für einen Zeitraum von zwei Jahren zu Missverständnissen, da weder eine Stundung noch ein (Teil-)Erlass der Zahlungspflichten für die im Zeitraum vom 01.04. bis 30.06.2020 auflaufenden Rückstände mit dieser Regelung verbunden ist.

Im Prozessrecht sind die Folgen bisher überwiegend eher praktisch wahrzunehmen. Seit Anfang Mai finden wieder die ersten Gerichtsverhandlungen statt. Je nach örtlichen Gegebenheiten teilen die Gerichte vorab mit, wie viele Personen in welchem Verhandlungsraum zugelassen werden können, oder dass die Parteien tunlichst am Verhandlungstermin nicht teilnehmen sollten, da die anwaltliche Vertretung durchaus prozessual ausreichend sei.

Im Vollstreckungsrecht werden Zwangsversteigerungstermine in außergerichtliche Veranstaltungssäle und -hallen verlegt, um einer größeren Zahl von potenziellen Interessenten die Teilnahme zu ermöglichen. „Geisterspiele“ mit TV-Übertragungsrechten sind trotz elektronischem Rechtsverkehr und Digitalisierung bisher noch keine Alternative. Eine der ersten Gerichtsentscheidungen zum Mobilienvollstreckungsrecht finden Sie in diesem Heft zur Frage der Bemessung einer Räumungsfrist gem. § 721 ZPO. Das LG Berlin erstreckte die Räumungsfrist bis 30.06.2020. Spannend wird diese Frage, sofern der Ausnahmezustand medizinisch und politisch erwartungsgemäß deutlich über den 30.06.2020 hinausgehen wird.

Sind es für die Anwaltschaft aktuell möglicherweise vermehrt „nur“ Beratungsanfragen, muss mit weiterer Fortdauer der wirtschaftlichen Einschränkungen mit erhöhtem Arbeitsanfall in den Anwaltskanzleien aufgrund von Zahlungsrückständen – sei es von Mietern oder Wohnungseigentümern, pandemiebedingt oder hierdurch nur verzögert – gerechnet werden. Offene Forderungen und deren wirtschaftlich angemessene Beitreibung sind keine Modeartikel, die in der nächsten Saison zum Ladenhüter werden. Die Durchführbarkeit von Eigentümerversammlungen – vielleicht erst unter Geltung des novellierten WEG – wird das Arbeitsfeld dann zusätzlich bereichern.

Auf ein Wiedersehen in der Zeit nach den aktuellen Kontaktbeschränkungen bei einer der Veranstaltungen unserer Arbeitsgemeinschaft.

Herzlichst Ihr

Norbert Slomian

Rechtsanwalt