

Newsletter zu Immobiliendienstleistungen vor dem Hintergrund der aktuellen COVID-19-Beschränkungen  
(Update)  
16. November 2020

## COVID-19 und Immobiliendienstleistungen – UPDATE 17. November 2020 (COVID-19-Notmaßnahmenverordnung)

Nachdem die am 3. November 2020 in Kraft getretene COVID-19-Schutzmaßnahmenverordnung (COVID-19-SchuMaV) und der mit ihr einhergehende teilweise „Lockdown“ bislang nicht zur gewünschten Reduktion der Neuinfektionen mit dem Coronavirus geführt hat, sah sich die Bundesregierung gezwungen, in Gestalt der am 17. November 2020 in Kraft tretenden COVID-19-Notmaßnahmenverordnung (COVID-19-NotMV) einen erneuten „harten Lockdown“ anzuordnen, der vorerst bis 6. Dezember 2020 befristet sein wird. Die Ausgangsbeschränkungen für die Bevölkerung gelten nunmehr wieder rund um die Uhr, und neben den Gastronomie-, Beherbergungs-, Sport- und Freizeitbetrieben sind nun auch wieder Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsunternehmen mit körpernahen Dienstleistungen (jeweils mit Ausnahmen) von jeglichem Kundenverkehr in den Betriebsstätten ausgeschlossen. Überdies stellen die Schulen zur Gänze auf „Distance Learning“ um. Immobiliendienstleistungen werden grundsätzlich auch in den nächsten Wochen zulässig sein, wobei aber auf so manches Detail zu achten und große Sorgsamkeit gefragt sein wird. Erfahren Sie im folgenden Newsletter alle wichtigen Informationen zur Ausübung der Immobilienberufe in diesen ganz besonders anspruchsvollen Tagen.

### ANLASS ZUR COVID-19-NOTMAßNAHMENVERORDNUNG

Bekanntlich sind in den letzten Wochen in Österreich die festgestellten **Neuinfektionen mit dem Coronavirus in durchaus besorgniserregendem Ausmaß angestiegen.**

Diese „2. Welle“ der Pandemie, die sich schon über einen längeren Zeitraum

angekündigt hatte, hatte die Bundesregierung bereits im Vormonat dazu bewogen, mit der am 14. September 2020 in Kraft getretenen 10. Novelle der COVID-19-LV (10. COVID-19-LV-Novelle<sup>1</sup>) den in Gestalt der COVID-19-Lockerungsverordnung (COVID-19-LV<sup>2</sup>) mit 1. Mai 2020 eingeschlagenen Weg einer – gegenüber den bis dahin geltenden Beschränkungen mit einem ersten „Lockdown“ von 16. März 2020 bis 30. April 2020<sup>3</sup> – „lockeren“ (dh

<sup>1</sup> BGBl II 2020/398.

<sup>2</sup> BGBl II 2020/197.

<sup>3</sup> Betretungsverbot für den Kundenbereich von Betriebsstätten gemäß der Verordnung betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19, BGBl II 2020/96; die Verordnung sah zahlreiche Ausnahmen vor (zB für öffentliche Apotheken,

den Lebensmittelhandel, Drogerien, Notfall-Dienstleistungen, Tankstellen, Banken etc, ab 14. April 2020 etwa auch für Bau- und Gartenmärkte, sowie Handelsbetriebe mit einem Kundenbereich von maximal 400 m<sup>2</sup>) sowie – grundsätzliches – Betretungsverbot für öffentliche Orte gemäß der Verordnung gemäß § 2 Z 1 des COVID-19-Maßnahmegesetzes,

möglichst beschränkungsfreien) COVID-19-Bewältigungsstrategie im Sinne eines wieder konsequenteren Präventionsregimes nachzujustieren. Zumal damit das Pendel der Corona-Schutzmaßnahmen erstmals wieder in Richtung Verschärfungen (zurück-)schlug und der Name „Lockerungsverordnung“ nicht mehr passend war, wurde mit der am 21. September 2020 in Kraft getretenen 11. Novelle der COVID-19-LV (11. COVID-19-LV-Novelle<sup>4</sup>) die Verordnung in COVID-19-Maßnahmenverordnung (COVID-19-MV) umbenannt, zu der insgesamt vier Novellen ergangen sind.<sup>5</sup>

Der dramatische Anstieg an Neuinfektionen gegen Ende Oktober 2020 hat dann Anfang November 2020 ein weiteres gesundheitspolitisches Gegensteuern erfordert: In Gestalt der am 3. November 2020 in Kraft getretenen COVID-19-Schutzmaßnahmenverordnung (COVID-19-SchuMaV<sup>6</sup>) wurde ein teilweiser „Lockdown“ angeordnet, der im Wesentlichen durch nächtliche (von 20:00 Uhr bis 6:00 Uhr geltende) Ausgangsbeschränkungen und die Sperre von Gastronomie-, Beherbergungs-, Sport- und Freizeitbetrieben gekennzeichnet ist.

Auch mit den in der COVID-19-SchuMaV angeordneten Maßnahmen konnte das Infektionsgeschehen nicht im gewünschten

Sinn beeinflusst werden. Eine ungebremsste Annäherung an die Kapazitätsgrenze des Gesundheitssystems machten nun noch weitreichendere Maßnahmen in Gestalt eines **zeitlich befristeten „harten Lockdown“** unerlässlich. Ein solcher wird – auf der Grundlage des COVID-19-Maßnahmengesetzes<sup>7</sup> sowie des Epidemiegesetzes 1950<sup>8</sup> – mit der **COVID-19-Notmaßnahmenverordnung (COVID-19-NotMV<sup>9</sup>)** angeordnet, die **am 17. November 2020 in Kraft treten und vorerst bis 6. Dezember 2020 gelten wird.**

Der vorliegende Newsletter bietet vor dem Hintergrund der neuen Rechtslage ein erneutes **Update zur aktuellen Situation** für Immobiliendienstleister, deren Mitarbeiter und Kunden und spricht daher jene Teile der COVID-19-NotMV an, die hierfür von Interesse sind.<sup>10</sup>

- **AUSGANGSBESCHRÄNKUNGEN, MINDEST-ABSTAND, MASKENPFLICHT FÜR ÖFFENTLICHE ORTE IN GESCHLOSSENEN RÄUMEN**

Die schon seit 3. November 2020 geltenden nächtlichen **Ausgangsbeschränkungen** werden **auf 24 Stunden pro Tag ausgedehnt**. Mit dem in der COVID-19-NotMV ausdrücklich

---

BGBl II 2020/98; auch diese Verordnung sah Ausnahmen vor (insbesondere für Gefahrenabwehr, für die Betreuung unterstützungsbedürftiger Personen, für die Deckung notwendiger Grundbedürfnisse, für berufliche Zwecke, letztlich aber auch für das Betreten öffentlicher Orte allein bzw ausschließlich mit Personen, die im gemeinsamen Haushalt leben bzw mit Haustieren unter Wahrung eines Mindestabstands von einem Meter zu anderen Personen; letztgenannte Ausnahme hat das allgemeine Betretungsverbot im Grunde genommen völlig konterkariert).

<sup>4</sup> BGBl II 2020/407.

<sup>5</sup> BGBl II 2020/412 (1. Novelle); BGBl II 2020/446 (2. Novelle); BGBl II 2020/455 (3. Novelle); BGBl 2020/456 (4. Novelle).

<sup>6</sup> BGBl II 2020/463.

<sup>7</sup> BGBl I 2020/12 idF BGBl I 2020/104.

<sup>8</sup> BGBl 1950/186 idF BGBl I 2020/104.

<sup>9</sup> BGBl II 2020/479.

<sup>10</sup> Die Aufbereitung der vorliegenden aktuellen Information zu COVID-19 erfolgte im Interesse einer raschen und klaren Information der Branchenangehörigen einmal mehr in gewohnter und bewährter Art in enger Abstimmung mit dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Mein ausdrücklicher Dank für die Zusammenarbeit gilt wie immer dessen Geschäftsführerin Frau **Ursula Pernica**.

genannten Ziel der Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 und der Verhinderung eines Zusammenbruchs der medizinischen Versorgung ist das **Verlassen des eigenen privaten Wohnbereichs und der Aufenthalt außerhalb des eigenen privaten Wohnbereichs nur zu bestimmten Zwecken zulässig**.<sup>11</sup>

Ausnahmen vom Verbot des Verlassens des eigenen privaten Wohnbereichs und des Aufenthalts außerhalb des eigenen Wohnbereichs bestehen insbesondere für:

- die **Abwendung einer unmittelbaren Gefahr** für Leib, Leben und Eigentum<sup>12</sup>,
- die **Betreuung von und die Hilfeleistung** für unterstützungsbedürftige Personen sowie die Ausübung familiärer Rechte und die Erfüllung familiärer Pflichten<sup>13</sup>,
- die **Deckung der notwendigen Grundbedürfnisse** des täglichen Lebens, wie insbesondere
  - der **Kontakt** mit dem nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Lebenspartner, einzelnen engsten Angehörigen und einzelnen wichtigen Bezugspersonen, mit denen in der Regel mehrmals wöchentlich Kontakt gepflegt wird<sup>14</sup>,
  - die Versorgung mit **Grundgütern des täglichen Lebens**<sup>15</sup>,
  - die Inanspruchnahme von **Gesundheitsdienstleistungen**<sup>16</sup>,

- die Deckung eines **Wohnbedürfnisses**<sup>17</sup>,
- die Befriedigung religiöser Grundbedürfnisse, wie **Friedhofsbesuche** und individuelle Besuche von **Orten der Religionsausübung**<sup>18</sup>, sowie die **Versorgung von Tieren**<sup>19</sup>,
- **berufliche Zwecke** und **Ausbildungszwecke**, sofern dies erforderlich ist<sup>20</sup>,
- den Aufenthalt im Freien zur **körperlichen und psychischen Erholung**<sup>21</sup>.

Beim **Betreten öffentlicher Orte im Freien** ist nach wie vor

- gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten.<sup>22</sup>

Beim **Betreten**<sup>23</sup> **öffentlicher Orte in geschlossenen Räumen** (wie etwa auch unterirdischen Passagen) ist

- gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein **Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten und**
- **zudem eine Mund- und Nasenbereich abdeckende und eng anliegende**

<sup>11</sup> § 1 COVID-19-NotMV. Diese Beschränkung gilt vorerst nur bis 26. November 2020, einer Verlängerung (von welcher aus heutiger Sicht auszugehen ist) muss der Hauptausschuss des Nationalrats zustimmen.

<sup>12</sup> § 1 Abs 1 Z 1 COVID-19-NotMV.

<sup>13</sup> § 1 Abs 1 Z 2 COVID-19-NotMV.

<sup>14</sup> § 1 Abs 1 Z 3 lit a COVID-19-NotMV.

<sup>15</sup> § 1 Abs 1 Z 3 lit b COVID-19-NotMV.

<sup>16</sup> § 1 Abs 1 Z 3 lit c COVID-19-NotMV.

<sup>17</sup> § 1 Abs 1 Z 3 lit d COVID-19-NotMV.

<sup>18</sup> § 1 Abs 1 Z 3 lit e COVID-19-NotMV.

<sup>19</sup> § 1 Abs 1 Z 3 lit f COVID-19-NotMV.

<sup>20</sup> § 1 Abs 1 Z 4 COVID-19-NotMV.

<sup>21</sup> § 1 Abs 1 Z 5 COVID-19-NotMV.

<sup>22</sup> § 2 Abs 1 COVID-19-NotMV. Diese und die im folgenden genannten Mindestabstandsregeln gelten ua nicht, sofern zwischen den Personen geeignete Schutzvorrichtungen zur räumlichen Trennung vorhanden sind (§ 15 Abs 4 Z 1 COVID-19-NotMV).

<sup>23</sup> Als Betreten im Sinne der COVID-19-NotMV gilt auch das Verweilen (§ 14 COVID-19-NotMV).

**mechanische Schutzvorrichtung<sup>24</sup>** zu tragen.<sup>25</sup>

#### ▪ **KUNDENBEREICHE**

Ein neben den Ausgangsbeschränkungen zweites wesentliches Element des bis 6. Dezember 2020 währenden „Lockdowns“ ist die **grundsätzliche Untersagung des Betretens<sup>26</sup> und des Befahrens des Kundenbereichs von**

- **Betriebsstätten des Handels** zum Zweck des Erwerbs von Waren<sup>27</sup>,
- **Dienstleistungsunternehmen zur Inanspruchnahme von körpernahen Dienstleistungen<sup>28</sup>** oder
- **Freizeiteinrichtungen** zur Inanspruchnahme von Dienstleistungen der Freizeiteinrichtungen<sup>29</sup>.

Die WKO hält in einer „Kriterienliste“ zu den angeordneten Schließungen<sup>30</sup> fest, dass die nun gesetzten Maßnahmen in keiner Weise Werksschließungen, einen Produktionsstopp oder etwas Ähnliches für die österreichische Industrie oder das produzierende Gewerbe vorsehen oder notwendig machen. Auch

<sup>24</sup> Darunter sind MNS-Masken zu verstehen. Visiere („Face-Shields“) sind nicht zulässig.

<sup>25</sup> § 2 Abs 2 COVID-19-NotMV. In Massenförderungsmitteln und den dazugehörigen U-Bahn-Stationen, Bahnsteigen, Haltestellen, Bahnhöfen und Flughäfen zuzüglich deren Verbindungsbauwerke ist gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten und eine den Mund- und Nasenbereich abdeckende und eng anliegende mechanische Schutzvorrichtung zu tragen. Ist auf Grund der Anzahl der Fahrgäste sowie beim Ein- und Aussteigen die Einhaltung des Abstands von mindestens einem Meter nicht möglich, kann davon ausnahmsweise abgewichen werden (§ 3 COVID-19-NotMV).

<sup>26</sup> Als Betreten im Sinne der COVID-19-NotMV gilt auch das Verweilen (§ 14 COVID-19-NotMV).

<sup>27</sup> § 5 Abs 1 Z 1 COVID-19-NotMV. Hiervon gibt es Ausnahmen, wie etwa für öffentliche

Leistungen B2B sind grundsätzlich erlaubt. Auch sind **alle Dienstleistungen** (sogar inkl der körpernahen Dienstleistungen wie zB mobile Friseure oder mobile Kosmetiker) **bei Privatkunden zu Hause grundsätzlich zulässig. Nicht körpernahe Dienstleistungen können auch im Betrieb ausgeübt werden.** Kundenseitig ist zu beachten, dass Personen den privaten Wohnbereich auch zum Zweck des zulässigen Betretens von Kundenbereichen von Betriebsstätten verlassen dürfen. Allgemein gilt jedoch, dass **Dienstleistungen tunlichst im elektronischen Wege oder per Telefon angeboten werden sollen.**<sup>31</sup>

- **Dienstleistungen von Immobilien- und Vermögenstreuhandern: NACH MÖGLICHKEIT ONLINE, MINDESTABSTAND, MASKENPFLICHT**

Für das **Gewerbe der Immobilien- und Vermögenstreuhandler** bedeutet dies bezüglich der von diesem Gewerbe erbrachten Leistungen (Immobilienbesichtigungen, Objektübergaben und -rückstellungen, Beratungen, Hausbegehungen etc):

Apotheken, den Lebensmittelhandel, Drogerien, Verkauf von Medizinprodukten, Tankstellen, Postdiensteanbieter, Trafiken, Kfz- und Fahrradwerkstätten und andere mehr (§ 5 Abs 4 COVID-19-NotMV). Grundsätzlich wird das Einkaufen nur von 6:00 Uhr bis 19:00 Uhr erlaubt sein (§ 5 Abs 5 Z 1 COVID-19-NotMV).

<sup>28</sup> § 5 Abs 1 Z 2 COVID-19-NotMV. Als körpernahe Dienstleistungen gelten insbesondere Dienstleistungen der Friseure und Perückenmacher (Stylisten), Kosmetiker (Schönheitspfleger), hierbei insbesondere das Piercen und Tätowieren, sowie der Masseur und Fußpfleger (§ 5 Abs 2 COVID-19-NotMV).

<sup>29</sup> § 5 Abs 1 Z 3 COVID-19-NotMV.

<sup>30</sup> [https://www.wko.at/service/Kriterienliste\\_15.11\\_-endg.pdf](https://www.wko.at/service/Kriterienliste_15.11_-endg.pdf).

<sup>31</sup> Siehe hierzu § 5 Abs 7 COVID-19-NotMV, wonach alle zulässigen Dienstleistungen tunlichst im elektronischen Wege anzubieten sind.

- **Dienstleistungen sind nach Tunlichkeit online (oder telefonisch) zu erbringen.**
- **Sollte dies untunlich sein, sind Dienstleistungen mit Kundenkontakt im Geschäftslokal ebenso zulässig wie Dienstleistungen beim Kunden.**
- **Immobilienbesichtigungen sind zulässig.**

**Unabhängig davon, ob die Dienstleistungen in den Betriebsstätten oder außerhalb davon ausgeübt werden,**

- ist gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten<sup>32</sup>,
- haben **Kunden** eine den **Mund- und Nasenbereich abdeckende und eng anliegende mechanische Schutzvorrichtung**<sup>33</sup> zu tragen<sup>34</sup>,
- hat der Betreiber sicherzustellen, dass er und seine **Mitarbeiter** bei Kundenkontakt eine den **Mund- und Nasenbereich abdeckende und eng anliegende mechanische Schutzvorrichtung** tragen, sofern zwischen den Personen keine sonstige geeignete Schutzvorrichtung zur räumlichen Trennung (wie etwa eine Plexiglastrennwand) vorhanden ist, die

das gleiche Schutzniveau gewährleistet<sup>35</sup>,

- hat der Betreiber hat durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass sich **maximal so viele Kunden gleichzeitig im Kundenbereich aufhalten, dass pro Kunde 10 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen; ist der Kundenbereich kleiner als 10 m<sup>2</sup>, so darf jeweils nur ein Kunde den Kundenbereich der Betriebsstätte betreten;** bei Betriebsstätten ohne Personal ist auf geeignete Weise auf diese Voraussetzung hinzuweisen<sup>36</sup>.

Beachtlich ist, dass die genannten „**Kundenkontaktregeln**“ nicht zwischen Dienstleistungen in geschlossenen Räumen und solchen im Freien unterscheiden. Sie sind also **auch dann anzuwenden, wenn die Leistungen im Freien erbracht werden.**

**Die Regeln gelten** nach einer Auskunft des Bundesministeriums für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz **auch für Besprechungsräume in Büros** und sind daher nicht nur für Kontakte mit „Laufkundschaft“, sondern auch für Besprechungen mit geladenen Kunden beachtlich.

Nicht übersehen werden darf freilich, dass zur Schonung der Intensivkapazitäten **schon ganz**

<sup>32</sup> § 5 Abs 5 Z 3 COVID-19-NotMV für Betriebsstätten; sinngemäße Anwendung auch für Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten.

<sup>33</sup> Darunter sind MNS-Masken zu verstehen. Visiere („Face-Shields“) sind nicht zulässig.

<sup>34</sup> § 5 Abs 5 Z 4 COVID-19-NotMV für Betriebsstätten; sinngemäße Anwendung auch für Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten.

<sup>35</sup> § 5 Abs 5 Z 5 COVID-19-NotMV für Betriebsstätten; sinngemäße Anwendung auch für Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten.

<sup>36</sup> § 5 Abs 5 Z 6 COVID-19-NotMV für Betriebsstätten; sinngemäße Anwendung auch

für Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten. Für baulich verbundene Betriebsstätten (zB Einkaufszentren, Markthallen) gilt die „10 m<sup>2</sup>-Regel“ mit der Maßgabe, dass die Flächen der Kundenbereiche der Betriebsstätten und des Verbindungsbauwerks zusammenzuzählen sind und dass sich sowohl auf der so ermittelten Fläche als auch im Kundenbereich der jeweiligen Betriebsstätten maximal so viele Kunden gleichzeitig aufhalten dürfen, dass pro Kunde 10 m<sup>2</sup> der so ermittelten Fläche bzw des Kundenbereichs der Betriebsstätte zur Verfügung stehen (§ 5 Abs 5 Z 7 COVID-19-NotMV).

**unabhängig von rechtlichen Ge- und Verboten physische Kontakte auf ein absolutes Minimum reduziert werden sollen.** Auch wenn bestimmte Tätigkeiten von der COVID-19-NotMV nicht verboten werden, ist im Einzelnen immer die Frage zu stellen

- ob die betreffende Leistung nicht auch **auf elektronischem Wege** (digitales Meeting, E-Mail-Kommunikation etc) **oder telefonisch** erbracht werden kann bzw
- ob die Leistung nicht auch ohne wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen **zeitlich verschoben** werden kann.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass **der Inanspruchnahme von Dienstleistungen seitens der Kunden auch die geltenden Ausgangsbeschränkungen im Wege stehen können:** So werden etwa Besichtigungen von Wohnungen, die der Deckung von Wohnbedürfnissen dienen, ebenso unter eine Ausnahme von den Ausgangsbeschränkungen subsumiert werden können wie die Besichtigungen von Geschäftsräumlichkeiten<sup>37</sup>, nicht aber die Besichtigung von Freizeit- oder Vorsorgeimmobilien.

- **ORT DER BERUFLICHEN TÄTIGKEIT (BÜRO, MITARBEITERBEREICH): NACH MÖGLICHKEIT HOME-OFFICE; MINDESTABSTAND**

Die berufliche Tätigkeit soll **vorzugsweise außerhalb der Arbeitsstätte** erfolgen, sofern dies möglich ist und Arbeitgeber und

Arbeitnehmer über die Arbeitsverrichtung außerhalb der Arbeitsstätte ein Einvernehmen finden.<sup>38</sup> **Von der Möglichkeit, „Home-Office“ zu etablieren, soll also bestmöglich Gebrauch gemacht werden** (und entspricht dies auch zweifellos der Verantwortung der Dienstgeber für die Gesundheit ihrer Mitarbeiter und deren Angehörigen).

Sofern es unvermeidlich ist, auch Arbeiten in der Arbeitsstätte verrichten zu lassen, ist am Ort der beruflichen Tätigkeit zwischen den Personen

- ein **Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten**, sofern nicht durch geeignete Schutzmaßnahmen das Infektionsrisiko minimiert werden kann.<sup>39</sup>

#### ▪ **EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN**

Das Verlassen des eigenen privaten Wohnbereichs und der Aufenthalt außerhalb des eigenen privaten Wohnbereichs zum Zweck der Teilnahme an Veranstaltungen ist ua für unaufschiebbare Zusammenkünfte von statutarisch notwendigen Organen juristischer Personen grundsätzlich zulässig, sofern eine Abhaltung in digitaler Form nicht möglich ist.<sup>40</sup> Fraglich ist, ob Eigentümerversammlungen unter die Definition der „*unaufschiebbaren Zusammenkünfte von statutarisch notwendigen Organen juristischer Personen*“ zu subsumieren sind. Meines Erachtens wird dies zu verneinen sein, **weshalb bis auf Weiteres Eigentümerversammlungen als**

minimieren, etwa durch technische oder organisatorische Schutzmaßnahmen, wie das Bilden von festen Teams oder die Anbringung von Trennwänden oder Plexiglaswänden. Darüber hinaus können zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer strengere Vereinbarungen zum Tragen einer den Mund- und Nasenbereich abdeckenden und eng anliegenden mechanischen Schutzvorrichtung getroffen werden (§ 6 Abs 3 COVID-19-NotMV).

<sup>40</sup> § 12 Abs 1 Z 5 COVID-19-NotMV.

<sup>37</sup> § 1 Abs 3 lit d COVID-19-NotMV (Deckung eines Wohnbedürfnisses) bzw § 1 Abs 4 COVID-19-NotMV (berufliche Zwecke).

<sup>38</sup> § 6 Abs 1 COVID-19-NotMV.

<sup>39</sup> § 6 Abs 2 COVID-19-NotMV. Kann der Abstand von mindestens einem Meter zwischen den Personen nicht eingehalten werden, ist eine den Mund- und Nasenbereich abdeckende und eng anliegende mechanische Schutzvorrichtung zu tragen oder durch sonstige geeignete Schutzmaßnahmen das Infektionsrisiko zu

**Präsenzveranstaltung (also mit physischer Anwesenheit der Wohnungseigentümer oder ihrer bevollmächtigten Vertreter) als unzulässig zu qualifizieren sind.**

**Selbst wenn man mit Blick auf die gesetzliche Verpflichtung des § 25 Abs 1 WEG zur Durchführung von Eigentümerversammlungen<sup>41</sup> vom Gegenteil ausginge** (und damit von der Zulässigkeit von Eigentümerversammlungen in Präsenzform, zumal in vielen Fällen mangels Zustimmung aller Wohnungseigentümer zur Abhaltung einer ausschließlich digitalen Eigentümerversammlung auch die Voraussetzung der Unmöglichkeit der Abhaltung in digitaler Form erfüllt zu sein scheint), **wäre schon aus Gründen der (dieser Tage zum Schutz unseres Gesundheitssystems äußerst dringenden) Ansteckungsprävention die Abhaltung einer Eigentümerversammlung in Präsenzform ernsthaft zu überdenken.**

**Die Durchführung von Eigentümerversammlungen ausschließlich in digitaler Form scheint auf den ersten Blick eine hilfreiche Alternative zu sein.** Es wurde bereits darauf hingewiesen<sup>42</sup>, dass vor dem Hintergrund der bestehenden Rechtslage nach dem WEG **digitale Eigentümerversammlungen wohl nur dann zulässig sind, wenn lediglich das Angebot, nicht aber der Zwang zur virtuellen Teilnahme besteht** (somit also jedenfalls auch die Möglichkeit besteht, an der Eigentümerversammlung physisch teilzunehmen). **Die Abhaltung einer Eigentümerversammlung ausschließlich in digitaler Form setzt somit das Einverständnis aller Wohnungseigentümer voraus.** Ein

solches Einverständnis wird aber in vielen Fällen nicht erwartet werden können, sei es, dass Wohnungseigentümer die gewünschte Rückmeldung unterlassen, sei es, dass sie die Abhaltung einer Eigentümerversammlung in digitaler Form schon deshalb ablehnen, weil sie gar nicht über die technischen Ressourcen und/oder das Know-how für eine virtuelle Teilnahme verfügen.

**Ergebnis: Sofern nicht alle Wohnungseigentümer der Abhaltung einer ausschließlich digitalen Eigentümerversammlung zustimmen, werden Eigentümerversammlungen zurzeit nicht stattfinden können und sind daher bereits anberaumte Eigentümerversammlungen zeitlich zu verschieben.**<sup>43</sup>

#### ▪ FAZIT

Nach wie vor gilt, dass in dieser anspruchsvollen Zeit in besonderem Maße **Verantwortung für sich und andere und damit einhergehende Sensibilität** gefragt sind. Wenn die Bundesregierung zum Schutz unseres Gesundheitssystems zur „Ultima Ratio“ greift und einen neuerlichen „Lockdown“ anordnet, dann unterstreicht dies den Ernst der aktuellen Situation und das Gebot, physische Kontakte mit nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen bestmöglich zu vermeiden. Aus diesem Grunde kann es auch nicht das Ziel sein, den mit der COVID-19-NotMV verbleibenden Rahmen unreflektiert auszureizen.<sup>44</sup> Vielmehr ist **bestmöglich auf die sich bietenden Möglichkeiten der digitalen Kommunikation zurückzugreifen bzw sind Geschäftstätigkeiten, die mit physischen Kontakten**

<sup>41</sup> Alle zwei Jahre, soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Drittel der Anteile beschlossen wurde.

<sup>42</sup> Newsletter „COVID-19 und Immobiliendienstleistungen – UPDATE 25. Oktober 2020“.

<sup>43</sup> Nähere Überlegungen zu Eigentümerversammlungen vor dem Hintergrund der

COVID-19-Schutzmaßnahmen entnehmen Sie bitte dem Newsletter „COVID-19 und Immobiliendienstleistungen – UPDATE 3. November 2020“.

<sup>44</sup> Motto: Nicht alles, was nicht verboten ist, kann als Empfehlung für vernünftiges und verantwortungsvolles Handeln gelten.

**einhergehen, im Zweifel** (sofern also keine Dringlichkeit besteht) **zeitlich zu verschieben**.  
Übersehen wir auch nicht, dass dieser „**Lockdown**“ auf einen zunächst durchaus überschaubaren Zeitraum (**bis 6. Dezember 2020**) befristet bleibt, also voraussichtlich von wesentlich kürzerer Dauer sein wird als der erste „Lockdown“ im Frühjahr dieses Jahres.  
**Über die Lage danach und deren Bewertung werden wir Sie in gewohnter Form und Schnelligkeit umgehend informieren.**