

Newsletter 2020/14

COVID-19 und Immobiliendienstleistungen außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten

Aufgrund der aktuellen COVID-19 Situation sind Zweifelsfragen darüber aufgetaucht, welche Immobiliendienstleistungen außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten noch zulässig sind. Der vorliegende Newsletter versucht, einige Aspekte in diesem Zusammenhang zu beleuchten.

■ ALLGEMEINES:

Angesichts der aktuellen Situation zu COVID-19 vor dem Hintergrund des Bundesgesetzes betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 (COVID-19-Maßnahmengesetz)¹ und der – vorerst bis 22. März 2020 befristeten – Beschränkungen aufgrund der Verordnungen des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 und gemäß § 2 Z 1 des COVID-19-Maßnahmengesetzes stellt sich für ImmobilientreuhänderInnen, gemeinnützige Bauvereinigungen sowie am Immobilienmarkt agierende Körperschaften, Institutionen und Privatpersonen die **Frage, welche Immobiliendienstleistungen denn zurzeit eigentlich überhaupt noch erbracht werden dürfen**. Die Frage zielt vor allem auf Tätigkeiten ab, die **außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten**, nämlich in aller Regel am Ort der zu verwaltenden/zu betreuenden/zu verwertenden/zu vermittelnden Immobilie erbracht werden.

Die WKO hält in einer allgemeinen Brancheninformation vom 17. März 2020, 16:00 Uhr zur Verordnung betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19² fest, dass **ImmobilientreuhänderInnen selbstverständlich nach wie vor Dienstleistungen am Telefon oder online erbringen dürfen und sich ebenso selbstverständlich eines Kundeverkehrs im Geschäftslokal (Büro, Kanzlei) zu enthalten haben**.

Zu Dienstleistungen der ImmobilientreuhänderInnen außerhalb des Geschäftslokals äußern sich weder die zitierte Verordnung noch die WKO in Ihrer allgemeinen Brancheninformation. Dies ist insofern nachvollziehbar, als der Bundesminister für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz ja binnen weniger Stunden eine umfassende Regelung zu erlassen und die WKO ebenso kurzfristig für alle Branchen entsprechende Informationen zu erarbeiten hatte. Außerdem ist es selbst in einer längeren Bearbeitungszeit schlicht nicht möglich, auf alle möglichen Konstellationen, die sich im Geschäftsleben ereignen können,

Sportbetrieben zum Zweck des Erwerbs von Waren oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen oder der Benützung von Freizeit- und Sportbetrieben mit näher ausgeführten Ausnahmen.

¹ BGBl I 2020/12.

² BGBl II 2020/96. Diese Verordnung untersagt grundsätzlich das Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten des Handels, von Dienstleistungsunternehmen inklusive Gastronomiebetrieben sowie von Freizeit- und



Bezug zu nehmen. Dies würde auf eine ausufernde Kasuistik hinauslaufen, die am Ende des Tages erst recht Stückwerk bliebe.

Der **Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder** hat indes rasch reagiert und bereits am 16. März 2020 Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilien-treuhänder) **dringend angeraten, ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst** (wie etwa Besichtigungen, Objektaufnahme etc) **einzustellen** und Beratungen online oder telefonisch durchzuführen seien. **Unbedingt notwendige Tätigkeiten – wie etwa eine Übergabe/Übernahme von Wohnungen** (Mietvertragsbeginn in den nächsten Tagen) - **sollten nur unter Einhaltung aller Vorsichtsmaßnahmen erfolgen**. Auch hier sollte man aber prüfen, wie man den persönlichen Kontakt möglichst vermeiden kann (zB durch Hinterlegung).

Letztlich sind in der gegenwärtigen Situation **Verantwortung und Sensibilität** gefragt. Vorrangig geht es darum, **bei sämtlichen Leistungen genau zu unterscheiden, ob sie dringend (im Sinne von unaufschiebbar) sind, oder aber ob ein Aufschub unter einer sorgfältigen Abwägung aller Interessen möglich erscheint**. Sobald sich in einer konkreten Situation die Frage stellt, ob die Leistung nun wirklich erbracht werden muss, impliziert das im Grunde genommen schon die Möglichkeit deren späterer Erbringung. Im Zweifel wird die Leistung zu entfallen haben bzw zu verschieben sein.

Um die Abwägung zu erleichtern, werden im Folgenden einige unverbindliche Überlegungen angestellt, die als Orientierungshilfe für eine eigen-

verantwortliche Entscheidung im Einzelfall dienen mögen.

▪ **EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN:**

Es ist völlig unzweifelhaft, dass **zurzeit keine Eigentümerversammlungen stattfinden dürfen** und daher anberaumte Versammlungen auf einen späteren Termin (zu Sicherheit wohl erst im Herbst) zu verschieben sind.

Sollte bezüglich bestimmter Beschlussgegenstände Dringlichkeit bestehen, so steht den Eigentümergemeinschaften das Instrumentarium einer schriftlichen Willensbildung zu Verfügung.

▪ **ÜBERGABE VON MIET- UND KAUFGEGENSTÄNDEN:**

Wenngleich Österreich zurzeit „*auf einen Notbetrieb heruntergefahren ist*“, bedeutet das nicht, dass damit zivilrechtliche Vereinbarungen außer Kraft gesetzt wurden. **Verbindliche Termine für die Übergabe von Miet- und Kaufobjekten³ werden** daher seitens der VermieterInnen, WE-OrganisatorInnen, BauträgerInnen und Bauvereinigungen **einzuhalten sein**.

Sollte hinsichtlich der Personen, an die die Objekte übergeben werden sollen, Unbehagen (in Richtung einer Berührungsangst im wahren Wortsinn) geäußert werden, so wird man im Einzelfall natürlich behutsam damit umzugehen haben. Zur möglichen Lösung des Problems und zum Abbau entsprechender Ängste sollte aus aktuellem Anlass der Ablauf der Übergabe jedenfalls so konstruiert werden, dass ein persönlicher Kontakt auf ein absolutes Minimum reduziert oder gar vermieden wird (siehe dazu unter Punkt „Setting“).

³ Insbesondere wird es zunächst um den Übergabetermin 1. April 2020 gehen.

Sehr sorgfältig wird man auch in jenen Fällen agieren müssen, in denen sich in diesen Tagen die wirtschaftliche Situation so mancher MieterInnen so entscheidend verschlechtert, dass sie aus dem Vertragsverhältnis möglichst rasch entlassen werden möchten bzw das Mietverhältnis gar nicht erst antreten wollen. Hier wird man von Fall zu Fall und wohl nicht nur nach rechtlichen Prämissen (dh auf eine bereits vorhandene vertragliche Bindung pochend) zu entscheiden haben. Es macht ja wohl wenig Sinn, Menschen an Mietverträge zu binden, wenn bereits jetzt schon absehbar ist, dass das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung nicht geleistet werden kann.

▪ ZURÜCKSTELLUNG VON MIETGEGENSTÄNDEN:

Auch die **Zurückstellung von Mietgegenständen zu bereits verbindlichen Endterminen wird stattzufinden haben**. Hier wird ebenso auf einen möglichst begebnungsfreien Ablauf der Zurückstellungssituation zu achten ein (siehe Punkt „Setting“).

Beachtlich ist, dass sich aktuell auch viele MieterInnen darauf berufen werden, dass Ihnen angesichts der gegenwärtigen Situation eine Zurückstellung des Mietobjekts nicht zumutbar sei. Diese Bedenken berühren die Wirksamkeit eines vereinbarten Endtermins nicht, werden aber im Einzelfall angemessen zu berücksichtigen sein. Eine ausdrückliche schriftliche Verlängerung (bei Wohnungen in der Voll- und Teilanwendung des MRG um mindestens drei Jahre) ist dann angezeigt, wenn eine solche keinen Bedenken des Vermieters begegnet. Will der Vermieter hingegen am Endtermin grundsätzlich festhalten, das Interesse des Mieters auf kurzfristigen Weiterverbleib im Mietgegenstand aber anerkennen, so empfiehlt sich zur Vermeidung jeglichen Risikos einer Umwandlung in ein unbefristetes Vertragsverhältnis zur Erlangung eines

Exekutionstitels die zeitgerechte (= VOR Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer) Einbringung eines gerichtlichen Übergabesauftrags gemäß § 567 ZPO. Für die Zeit des Verbleibs des Mieters im Mietgegenstand über den Endtermin hinaus sollte kein Mietzins, sondern lediglich ein (der Höhe nach grundsätzlich dem bisherigen Mietzins entsprechendes) Benützungsentgelt eingehoben werden.

▪ OBJEKTBSICHTIGUNGEN:

Dem Vernehmen nach bieten die allermeisten ImmobilienmaklerInnen und deren Betriebe zurzeit keine Besichtigungen an, sondern beschränken sich auf Beratung, Betreuung und Präsentation mittels Telefon, E-Mail oder anderer elektronischer Medien bis hin zu virtuellen Besichtigungen. Aus Gründen der Verantwortung ist dieser Schritt auch völlig richtig und jedenfalls zu unterstützen.

Die aktuelle Situation ohne physische Besichtigungen wird aber wohl nicht längerfristig aufrechterhalten werden können. **Wer dringend auf Wohn- oder Geschäftsraum angewiesen ist** und daher als Interessent hinsichtlich eines Miet- oder Kaufgegenstands sehr bald eine Entscheidung für Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrags treffen muss, **hat wohl auch die Möglichkeit zu erhalten, den potentiellen Vertragsgegenstand physisch zu besichtigen**. Dass es aber grundsätzlich möglich und zulässig sein muss, in dringenden Fällen Objektbesichtigungen durchzuführen, ergibt sich ja bereits aus der Ratio der bestehenden Ausnahmeregelungen: Wenn diese dem Zweck dienen, eine notwendige Grundversorgung der Bevölkerung aufrechtzuerhalten, dann muss das ja auch für Miet- und Kaufgegenstände gelten, die ja ebenso zur Befriedigung existentieller Bedürfnisse dringend benötigt werden.

Dessen ungeachtet wird zurzeit jedenfalls von Besichtigungen Abstand zu nehmen sein. Der

Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bemüht sich, auf politischer Ebene eine Klarstellung dahingehend zu erwirken, in welchen dringenden Fällen Objektbesichtigungen zulässig sind. Schon jetzt wird aber wohl festgestellt werden können, dass sich allenfalls zulässige Besichtigungsmöglichkeiten auf leerstehende Objekte beschränken werden. Zurzeit in Nutzung stehende Objekte sind einer Besichtigung nicht zugänglich. Das Interesse der aktuellen NutzerInnen, sich vor persönlichen Kontakten zu schützen, ist wohl zweifelsfrei höher zu bewerten als das Verwertungsinteresse der EigentümerInnen.

▪ **OBJEKTBEGEHUNGEN, EINGRIFFE IN NUTZUNGSRECHTE:**

Klar ist, dass **zurzeit routinemäßige Objektbegehungen nicht stattfinden können**. NutzerInnen einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit ist es vor dem Hintergrund der aktuellen Situation im Normalfall nicht zumutbar, das Betreten ihres Nutzungsobjekts zu gestatten. Hierfür ist gerade kein nachvollziehbares Interesse der EigentümerInnen, VerwalterInnen oder Bauvereinigungen zu erkennen.

Anders stellt sich die Situation freilich dann dar, wenn die Betretung wegen Gefahr im Verzug vorzunehmen ist, also die Feststellung oder Beseitigung eines Schadens keinen Aufschub duldet. Beachtlich ist hier etwa auch die Information seitens der WKO, dass akute Schadensbehebungen (denen stets eine Schadensbegutachtung voranzugehen hat) als Notfall-Dienstleistungen (im Sinne des § 2 Z 10 der Verordnung betreffend vorläufige

Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19⁴) zulässig sind.

▪ **„SETTING“:**

In allen Fällen, in denen aus den oben angeführten Gründen ein Kundenkontakt am Ort der Immobilie stattfinden darf, wird man sich in der aktuellen Situation in besonderem Maße um ein „Setting“ bemühen, **das den physischen Kontakt auf ein möglichst geringes Ausmaß reduziert oder gar vermeidet**. Die Vorgabe, dass dort, wo noch ein Kundenverkehr zulässig ist, ein körperlicher Mindestabstand von einem Meter einzuhalten ist, wird sehr leicht befolgt und sogar übererfüllt werden können. Mit Fantasie und gutem Willen lassen sich die Abläufe am Ort des Objekts in vielen Fällen gar so gestalten, dass sich die DienstleisterInnen der Immobilienbranche einerseits und die KundInnen andererseits niemals gleichzeitig im selben Raum aufhalten.

▪ **SONDERFALL TIROL UND QUARANTÄNEGEBIETE:**

Naturgemäß erübrigen sich die hier angestellten Überlegungen vor dem Hintergrund der – vorerst bis 5. April 2020 befristeten – Verordnung des Tiroler Landeshauptmanns nach § 2 Z 2 COVID-19-Maßnahmengesetzes für das Bundesland Tirol⁵ bzw hinsichtlich der Verordnungen für (weitere) Quarantänegebiete in Bundesgebiet. **In Tirol und den betroffenen Gebieten wird in besonderem Maße die weitere Entwicklung (bzw die Erlangung von gesicherten Erkenntnissen über Ausnahmen im Hinblick**

⁴ BGBl II 2020/96. Diese Verordnung untersagt grundsätzlich das Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten des Handels, von Dienstleistungsunternehmen inklusive Gastronomiebetrieben sowie von Freizeit- und Sportbetrieben zum Zweck des Erwerbs von

Waren oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen oder der Benützung von Freizeit- und Sportbetrieben mit näher ausgeführten Ausnahmen.

⁵ LGBl 2020/33.

auf Tätigkeiten, die der Grundversorgung dienen) abgewartet werden müssen.

▪ ZUSAMMENFASSUNG:

In einigen Zusammenhängen wird auch in der gegenwärtigen Situation ein Kontakt zwischen ImmobilientreuhänderInnen, gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie am Immobilienmarkt agierenden Körperschaften, Institutionen und Privatpersonen einerseits und deren KundInnen andererseits unvermeidbar sein.

Es liegt in Ihrer besonderen Verantwortung, im Einzelfall eine **Abwägung** dahingehend zu treffen, **ob eine unaufschiebbare Situation vorliegt oder die Leistung und der damit verbundene persönliche Kundenkontakt auch einem späteren Zeitpunkt vorbehalten werden können.**

Wir betonen nochmals, dass wir für die hier aufbereitete Information mangels gesicherter rechtlicher Basis keine Haftung übernehmen können, sondern dieser Beitrag lediglich eine fachliche Einschätzung abgeben soll, die eine Entscheidung im Einzelfall erleichtern soll.

Beispiele für Immobiliendienstleistungen, die zurzeit jedenfalls zu verschieben sind:

- Jeglicher Kundenkontakt in den Geschäftsräumlichkeiten.
- Eigentümerversammlungen.
- Objektbesichtigungen (hinsichtlich im Versorgungsinteresse liegender dringender Fälle wird eine Klarstellung, um die sich der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bemühen wird, abzuwarten sein).
- Routinemäßige Objektbegehungen.

Beispiele für Immobiliendienstleistungen, die zurzeit durchgeführt werden dürfen:

- Sämtliche Leistungen die fernschriftlich, am Telefon, via E-Mail, im Internet oder

im Wege sonstiger elektronischer Medien erbracht werden.

- Übergaben von Miet- und Kaufgegenständen zu den vertraglich vereinbarten Zeitpunkten.
- Zurückstellungen von Mietgegenständen zu den vertraglich vereinbarten Zeitpunkten.
- Objektbegehungen bei Gefahr im Verzug.
- Durchführung dringender, unaufschiebbarer Arbeiten in den Objekten.