



Newsletter 2020/25

COVID-19 und Immobiliendienstleistungen – UPDATE 1. Mai 2020 (COVID-19-Lockerungsverordnung)

Am 1. Mai 2020 ist die COVID-19-Lockerungsverordnung in Kraft getreten. Ab nun können auch wieder Immobilienunternehmen ihre Leistungen sowohl in ihren Betriebsstätten als auch außerhalb davon (also insb auch am Ort der Immobilie, wie etwa im Rahmen von Besichtigungen) in vollem Umfang erbringen. Freilich sind dabei bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen. Die Wahrung eines Mindestabstands zu Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, gehört ebenso dazu wie die Verwendung von MNS-Masken. In Betriebsstätten ist überdies dafür Sorge zu tragen, dass sich maximal so viele Kunden gleichzeitig im Kundenbereich aufhalten, dass pro Kunde 10 m² zur Verfügung stehen.

■ ALLGEMEINES – VOM „SHUTDOWN“ ZUR „NEUEN NORMALITÄT“

Mit 1. Mai 2020 ist eine neue Ära der COVID-19-Bewältigungsstrategie angebrochen. Jene Beschränkungen, die ab dem 16. März 2020 unser aller Leben maßgeblich bestimmt haben, nämlich das – grundsätzliche – Betretungsverbot für den Kundenbereich von Betriebsstätten¹ sowie das – grundsätzliche – Betretungsverbot für öffentliche Orte² sind mit Ablauf des 30. April 2020 außer Kraft getreten und wurden durch die seit 1. Mai 2020 geltende **COVID-19-Lockerungsverordnung**

(COVID-19-LV³) ersetzt. Damit ist der „Shutdown“ beendet, mit dem Monat Mai 2020 sind wir in die **Phase der „neuen Normalität“** eingetreten, die uns voraussichtlich für längere Zeit begleiten wird. Die COVID-19-LV ist jedenfalls vorerst bis Ablauf des 30. Juni 2020 befristet.

Ab nun dürfen **Handels- und Dienstleistungsbetriebe ihren Kundenbereich jedenfalls wieder öffnen bzw Dienstleistungen auch außerhalb des Kundenbereichs von Betriebsstätten jedenfalls wieder erbringen.**⁴

¹ Verordnung betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19, BGBl II 2020/96. Die Verordnung sah zahlreiche Ausnahmen vor (zB für Apotheken, den Lebensmittelhandel, Drogerien, Notfall-Dienstleistungen, Tankstellen, Banken etc, seit 14. April 2020 etwa auch für Bau- und Gartenmärkte, sowie Handelsbetriebe mit einem Kundenbereich von maximal 400 m²).

² Verordnung gemäß § 2 Z 1 des COVID-19-Maßnahmengesetzes, BGBl II 2020/98. Auch diese Verordnung sah Ausnahmen vor (insb 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).

³ BGBl II 2020/197.

⁴ Nach wie vor bestehen aber Ausnahmen, wie insb für Gastronomie, Beherbergungsbetriebe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Hier wurden seitens der Bundesregierung Lockerungsschritte für den 15. Mai 2020 (Gastronomie) bzw 29. Mai



Außerdem gibt es jetzt **auch für die Bewegungsfreiheit der Kunden keinerlei Beschränkungen mehr**, zumal nunmehr auch öffentliche Orte ausnahmslos wieder betreten werden dürfen und daher die Betriebsstätten der Unternehmen völlig ungehindert aufgesucht und ihre Leistungen in Anspruch genommen werden können. Beim **Betretten öffentlicher Orte im Freien** ist gemäß § 1 Abs 1 COVID-19-LV gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten.⁵ Beim **Betretten öffentlicher Orte in geschlossenen Räumen** ist gemäß § 1 Abs 2 COVID-19-LV gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten **und eine den Mund- und Nasenbereich abdeckende mechanische Schutzvorrichtung** zu tragen.⁶

- **KUNDENBEREICH VON BETRIEBSSTÄTTEN – MINDESTABSTAND, MASKENPFLICHT, „10 m² REGEL“:**

Das Betreten des Kundenbereichs von Handels- und Dienstleistungsbetrieben (und somit auch von Immobilientreuhandbetrieben, gemeinnützigen Bauvereinigungen etc) ist gemäß § 2 Abs 1 COVID-19-LV ab nun wieder

uneingeschränkt zulässig. Hierbei sind folgende Regeln einzuhalten:

- Gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ist ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten (Z 1).
- **Kunden** haben eine den **Mund- und Nasenbereich abdeckende mechanische Schutzvorrichtung** zu tragen (Z 2).⁷
- Der Betreiber hat sicherzustellen, dass er und seine **Mitarbeiter bei Kundenkontakt** eine den **Mund- und Nasenbereich abdeckende mechanische Schutzvorrichtung** tragen, **sofern** zwischen den Personen **keine sonstige geeignete Schutzvorrichtung zur räumlichen Trennung** (zB eine Acrylglastrennwand) **vorhanden ist**, die das gleiche Schutzniveau gewährleistet (Z 3).
- Der Betreiber hat durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass sich **maximal so viele Kunden gleichzeitig im Kundenbereich aufhalten, dass pro Kunde 10 m² zur Verfügung stehen**; ist der Kundenbereich kleiner als 10 m², so darf jeweils nur ein Kunde die Betriebsstätte betreten. Bei Betriebsstätten ohne Personal ist auf geeignete Weise auf diese Voraussetzung hinzuweisen.⁸

2020 (Beherbergungsbetriebe, Freizeiteinrichtungen) angekündigt.

⁵ Faktisch besteht indes für die Bewegungsfreiheit der Kunden kein Unterschied zur Situation vor dem 1. Mai 2020, zumal ja die Betretung 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 ohnehin gestattet war.

⁶ Ist in Massentransportmitteln aufgrund der Anzahl der Fahrgäste sowie beim Ein- und Aussteigen die Einhaltung des Abstands von mindestens einem Meter nicht möglich, kann

davon gemäß § 1 Abs 3 COVID-19-LV ausnahmsweise abgewichen werden.

⁷ Gemäß § 11 Abs 3 COVID-19-LV gilt die Verpflichtung zum Tragen von einer den Mund- und Nasenbereich abdeckenden mechanischen Schutzvorrichtung ganz generell nicht für Kinder bis zum vollendeten 6. Lebensjahr und für Personen, denen aus gesundheitlichen Gründen das Tragen der Vorrichtung nicht zugemutet werden kann.

⁸ Für baulich verbundene Betriebsstätten (wie zB Einkaufszentren) sind hierbei die Flächen der Kundenbereiche der Betriebsstätten und des Verbindungsbauwerks zusammenzuzählen. Darüber hinaus muss dort die „10 m²-Regel“



▪ **Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten – Mindestabstand, Maskenpflicht, Personenbeschränkung**

Die COVID-19-LV regelt Dienstleistungen außerhalb der Betriebsstätten nicht explizit. Grundsätzlich ist es aber angezeigt, die Prämissen für den Betrieb von Betriebsstätten sinngemäß auch hier anzuwenden. Dies entspricht auch einer ersten Information der WKÖ, die darauf hinweist, dass die Bestimmungen über Betriebsstätten auch dann anzuwenden sind, wenn Unternehmer und deren Mitarbeiter „beim Kunden tätig werden“.

Im Zentrum der Überlegungen stehen **Objektbesichtigungen**. Beachtlich sind aber auch andere Dienstleistungen außerhalb der Betriebsstätten wie etwa **Übergaben von Miet- und Kaufgegenständen, Zurückstellungen von Mietgegenständen, Hausbegehungen, Begutachtungen zur Erstellung von Kostenvoranschlägen für Arbeiten, „Objektaufnahmen“** uvm.

- Die **Einhaltung eines Mindestabstands von einem Meter** zu nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sowie
- das **Tragen von MNS-Schutzmasken** (gilt für Unternehmer und deren Mitarbeiter wie auch für die Kunden!)

ist daher selbstverständlicher Mindeststandard.

zweifach erfüllt werden: Sowohl auf der Gesamtfläche als auch im Kundenbereich der jeweiligen Betriebsstätten dürfen sich maximal so viele Kunden gleichzeitig aufhalten, dass pro Kunde 10 m² der Gesamtfläche bzw des Kundenbereichs der Betriebsstätte zur Verfügung stehen (Z 5).

⁹ Die Aufbereitung der vorliegenden aktuellen Information zu COVID-19 erfolgte im Interesse

Zumal bei Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten

- das **Zusammentreffen von nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen** jedenfalls **vermieden** werden sollte (siehe unten)

ist auf die „10 m²-Regel“ nicht eigens einzugehen, weil sie diesfalls ohnehin erfüllt würde.

▪ **EMPFOHLENE VERHALTENSREGELN**

Grundsätzlich sollte gar nicht darüber nachgedacht werden, den normativen Rahmen der Verordnung penibel auszureizen, sondern **das mit der Verordnung verfolgte Ziel der Ansteckungsprävention auch eigenverantwortlich zu betreiben**. Schließlich bedarf es einer soliden Vertrauensbasis zwischen Kunden und Unternehmer, sodass für den Kundenverkehr außerhalb von Betriebsstätten ein „Setting“ geschaffen werden sollte, das Sicherheit vermittelt.

Vor diesem Hintergrund hat der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder⁹ eine erste **empfehlende Handlungsanleitung betreffend Hygienemaßnahmen und Regeln** ausgearbeitet, die einen sinnvollen und praktisch auch umsetzbaren Rahmen für sichere Kundenbegegnungen schafft:

- Die Beantwortung von Fragen bzw die **Beratung** der Kunden sowie **Terminvereinbarungen** erfolgen **telefonisch oder online**, um den Kundenkontakt vor Ort (vor oder

einer raschen und klaren Information der Branchenangehörigen in gewohnter und bewährter Art in enger Abstimmung mit dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Mein ausdrücklicher Dank für eine gedeihliche Zusammenarbeit, die auch feiertags bestens funktioniert, gilt dessen Geschäftsführerin Frau *Ursula Pernica*.



innerhalb einer Immobilie) zu reduzieren.

- Die Termine werden so geplant, dass **Kunden einander nicht begegnen bzw warten müssen**.
- Immobilienreuhänder und deren Mitarbeiter mit Kundenkontakt sowie deren Kunden haben eine den **Mund- und Nasenbereich gut abdeckende mechanische Schutzvorrichtung** zu tragen.
- Ein **Abstand von mindestens einem Meter** gegenüber nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ist einzuhalten.
- Am Prinzip der Einzelbesichtigung sollte festgehalten werden. Es sollten nur **Kunden an einer Besichtigung teilnehmen, die im gemeinsamen Haushalt leben**. Auch unter dieser Prämisse ist darauf zu achten, dass die Anzahl der Teilnehmer möglichst gering gehalten wird.
- Es sollten grundsätzlich nur Immobilien besichtigt werden, die ungenutzt sind (= leer stehen). **In Nutzung stehende Immobilien können nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Nutzer aufgesucht und mit Kunden besichtigt werden**. Hierbei ist auf die Einhaltung des Mindestabstandes ganz besonders zu achten.
- Handelt es sich bei den Kunden um Personen aus Risikogruppen, so ist eine Besichtigung nur mit ausdrücklicher Zustimmung und soweit als möglich kontaktlos durchzuführen.
- Der Zahlungsverkehr sollte nach Möglichkeit online erfolgen. Eine Bargeldannahme (etwa für Kautionen) sollte vermieden werden.

Die vorliegenden Empfehlungen zielen primär auf Objektbesichtigungen ab, sind sinngemäß aber auch auf andere Immobilien-dienstleistungen außerhalb der

Betriebsstätten anzuwenden. Dabei ist die Betretung von in Nutzung stehenden Objekten dann gerechtfertigt, wenn es dafür einen wichtigen Grund gibt, wie etwa Dringlichkeit im Hinblick auf Schadensbegutachtungen und -behebungen. Routinemäßige Begehungen in Nutzung stehender Objekte sollten auf einen späteren Zeitpunkt verlegt werden.

■ EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN

Gemäß § 10 Abs 1 COVID-19-LV sind Veranstaltungen mit mehr als 10 Personen untersagt.

Gemäß § 10 Abs 4 COVID-19-LV ist beim Betreten von Veranstaltungsorten

- gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten.

Weiters ist

- in geschlossenen Räumen **eine den Mund- und Nasenbereich abdeckende mechanische Schutzvorrichtung** zu tragen.

Für Veranstaltungen in geschlossenen Räumen muss darüber hinaus

- **pro Person eine Fläche von 10 m²** zur Verfügung stehen.

Schon ganz unabhängig von § 10 COVID-19-LV ist **jedenfalls zu empfehlen, vor dem Sommer 2020 keine Eigentümerversammlungen mehr durchzuführen**, sondern die Termine hierfür in den Herbst zu verlegen. Eine allfällige Überschreitung des Zweijahresintervalls gemäß § 25 Abs 1 WEG ist aufgrund der unvorhersehbaren Pandemie jedenfalls gerechtfertigt. Sollte bezüglich bestimmter Beschlussgegenstände Dringlichkeit bestehen, so steht den Eigentümergemeinschaften ohnehin das Instrumentarium einer schriftlichen Willensbildung zu Verfügung.



- **ORT DER BERUFLICHEN TÄTIGKEIT (BÜRO, MITARBEITERBEREICH):**
- Am Ort der beruflichen Tätigkeit ist gemäß § 3 Abs 1 COVID-19-LV zwischen den Personen ein **Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten**, sofern nicht durch geeignete Schutzmaßnahmen das Infektionsrisiko minimiert werden kann.¹⁰
- Die Verpflichtung zum **Tragen von einer den Mund- und Nasenbereich abdeckenden mechanischen Schutzvorrichtung** in Bereichen, wo dies nicht ohnehin auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtend erforderlich ist, ist gemäß § 3 Abs 2 COVID-19-LV **nur im Einvernehmen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer** zulässig.¹¹

¹⁰ Kann aufgrund der Eigenart der beruflichen Tätigkeit der Abstand von mindestens einem Meter zwischen Personen nicht eingehalten werden, ist gemäß § 3 Abs 3 COVID-19-LV durch sonstige geeignete Schutzmaßnahmen das Infektionsrisiko zu minimieren. Diese Regelung zielt auf bestimmte persönliche Dienstleistungen ab (Friseure, Änderungsarbeiten im Modehandel,

Fotografen, Kosmetiker etc) und ist für den Immobilienbereich nicht einschlägig.

¹¹ Die genannten Regeln für den Ort der beruflichen Tätigkeit sind gemäß § 3 Abs 4 COVID-19-LV sinngemäß auf Fahrzeuge des Arbeitgebers anzuwenden, wenn diese während der Arbeitszeit zu beruflichen Zwecken verwendet werden.