

Newsletter 2020/55

COVID-19 und Immobiliendienstleistungen – UPDATE 25. Oktober 2020 (3. COVID-19-MV-Novelle)

Am 25. Oktober 2020 ist die 3. Novelle der COVID-19-Maßnahmenverordnung (3. COVID-19-MV-Novelle) in Kraft getreten. Für den Kundenverkehr in geschlossenen Räumen gilt nach wie vor: Das Tragen von MNS-Masken ist bis auf weiteres obligatorisch („Face-Shields“ werden gemäß einer ebenfalls bereits kundgemachten 4. COVID-19-MV-Novelle ab 7. November 2020 als mechanische Schutzvorrichtung nicht mehr genügen). Die Maskenpflicht gilt für den Kundenverkehr in Geschäftsräumlichkeiten ebenso wie für Dienstleistungen außerhalb der Betriebsstätten (wie etwa Objektbesichtigungen). Die 3. COVID-19-MV-Novelle brachte die Rückkehr des nicht bloß empfohlenen, sondern verbindlich normierten „Babyelefanten“ für öffentliche Orte, eine Maskenpflicht für öffentliche Orte in geschlossenen Räumen sowie unter anderem auch Verschärfungen der Regeln für Gastronomie, Krankenanstalten, Alten-, Pflege- und Behindertenheime sowie das Veranstaltungswesen. Der vorliegende Newsletter bietet vor dem Hintergrund der 3. COVID-19-MV-Novelle ein Update zur aktuellen Situation für Immobiliendienstleister, deren Mitarbeiter und Kunden und spricht daher jene Teile der COVID-19-MV an, die hierfür von Interesse sind. Im Besonderen wird diesmal auch auf Eigentümersammlungen nach dem WEG eingegangen werden.

▪ ANLASS ZUR 3. NOVELLE DER COVID-19-MAßNAHMENVERORDNUNG

Bekanntlich sind in den letzten Tagen in Österreich die festgestellten Neuinfektionen mit COVID 19 in durchaus besorgniserregendem Ausmaß angestiegen. Die „2. Welle“ der Pandemie, die sich schon über einen längeren Zeitraum angekündigt

hatte, hat 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-Novelle¹) den in Gestalt der COVID-19-Lockerungsverordnung (COVID-19-LV²) mit 1. Mai 2020 eingeschlagenen Weg einer – gegenüber den bis dahin geltenden Beschränkungen³ – „lockererem“ (dh möglichst

¹ BGBl II 2020/398.

² BGBl II 2020/197.

³ 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 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 m²)

sowie – grundsätzliches – Betretungsverbot für öffentliche Orte gemäß der Verordnung gemäß § 2 Z 1 des COVID-19-Maßnahmengesetzes, 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



beschränkungsfreien) COVID-19-Bewältigungsstrategie im Sinne eines wieder konsequenteren Präventionsregimes nachzujustieren. Zumal seitdem das Pendel der Corona-Schutzmaßnahmen wieder in Richtung Verschärfungen (zurück-)schlägt und der Name „Lockerungsverordnung“ nicht mehr passend ist, wurde mit der am 21. September 2020 in Kraft getretenen 11. Novelle der COVID-19-LV (11. COVID-19-LV-Novelle⁴) die Verordnung in COVID-19-Maßnahmenverordnung (COVID-19-MV) umbenannt, die nunmehr auch schon wieder ihre 3. Novelle erfahren hat.⁵

Der vorliegende Newsletter bietet vor dem Hintergrund der 3. COVID-19-MV-Novelle ein **Update zur aktuellen Situation** für Immobiliendienstleister, deren Mitarbeiter und Kunden und spricht daher jene Teile der COVID-19-MV an, die hierfür von Interesse sind.⁶ Im Besonderen wird diesmal auch auf **Eigentümerversammlungen nach dem WEG** eingegangen werden.⁷

Mindestabstands von einem Meter zu anderen Personen; letztgenannte Ausnahme hat das allgemeine Betretungsverbot im Grunde genommen völlig konterkariert).

⁴ BGBl II 2020/407.

⁵ BGBl II 2020/455 (1. COVID-19-MV-Novelle: BGBl II 2020/412; 2. COVID-19-MV-Novelle: BGBl II 2020/446).

⁶ Zitate der COVID-19-MV in diesem Newsletter beziehen sich auf die ab 25. Oktober 2020 geltende Fassung (BGBl II 2020/455).

⁷ Die Aufbereitung der vorliegenden aktuellen Information zu COVID-19 erfolgte im Interesse einer raschen und klaren Information der Branchenangehörigen einmal mehr in enger Abstimmung mit dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Mein ausdrücklicher Dank für die Zusammenarbeit gilt dessen Geschäftsführerin Frau Ursula Pernica.

⁸ § 1 Abs 1 COVID-19-MV. Diese und die im folgenden genannten Mindestabstandsregeln

▪ **ALLGEMEINES: DIE RÜCKKEHR DES „BABYELEFANTEN“, MASKENPFLICHT FÜR ÖFFENTLICHE ORTE IN GESCHLOSSENEN RÄUMEN**

Was zuletzt nur als Empfehlung gegolten hat, wird nun wieder verbindlich angeordnet:

Beim **Betreteten öffentlicher Orte im Freien** ist

- gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten.⁸

Beim **Betreteten 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 mechanische Schutzvorrichtung⁹ zu tragen.**¹⁰

gelten ua nicht, sofern zwischen den Personen geeignete Schutzvorrichtungen zur räumlichen Trennung vorhanden sind sowie innerhalb von Gruppen von höchstens sechs Personen zuzüglich deren minderjähriger Kinder oder Minderjähriger, denen gegenüber eine Aufsichtspflicht besteht, insgesamt höchstens jedoch sechs Minderjähriger (§ 11 Abs 4 Z 1 und 2 COVID-19-MV).

⁹ Darunter sind MNS-Masken zu verstehen. Visiere („Face-Shields“) werden ab 7. November 2020 nicht mehr zulässig sein (Z 1 4. COVID-19-MV-Novelle; siehe hierzu unten).

¹⁰ § 1 Abs 2 COVID-19-MV. Die Regeln für Massenbeförderungsmittel (Mindestabstand – sofern nicht aufgrund der Anzahl der Fahrgäste unmöglich; Maskenpflicht) werden auf die dazugehörigen U-Bahn-Stationen, Bahnsteige, Haltestellen, Bahnhöfe und Flughäfen zuzüglich deren Verbindungsbauwerke ausgeweitet (§ 1a COVID-19-MV).

▪ KUNDENBEREICH VON BETRIEBSSTÄTTEN

Nach wie vor gilt, dass **beim Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten im Freien wie in geschlossenen Räumen** (von Handels- und Dienstleistungsbetrieben und daher auch von Immobilitreuhandbetrieben, gemeinnützigen Bauvereinigungen etc)

- gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten ist.¹¹

Darüber hinaus haben **Kunden beim Betreten des Kundenbereichs in geschlossenen Räumen** von Betriebsstätten

- eine den **Mund- und Nasenbereich abdeckende mechanische Schutzvorrichtung**¹² zu tragen.¹³

Die Betreiber sowie deren Mitarbeiter haben bei Kundenkontakt

- eine den **Mund- und Nasenbereich abdeckende mechanische Schutzvorrichtung** zu tragen, sofern zwischen den Personen keine **sonstige geeignete Schutzvorrichtung** zur räumlichen Trennung (wie etwa eine Acrylglastrennwand) vorhanden ist, die das gleiche Schutzniveau gewährleistet.¹⁴

Anmerkung: Die allgemein für Betriebsstätten geltenden Regeln gelten auch in Verbindungsbauwerken von Betriebsstätten, die baulich verbunden sind (zB Einkaufszentren)¹⁵ sowie auch in Verwaltungsbehörden und Verwaltungsgerichten.¹⁶ Nicht völlig klar ist, ob die „Maskenpflicht“ nur für Kundenbereiche von Betriebsstätten gilt, die für „Laufkundschaft“ vorgesehen sind, oder davon

auch Besprechungsräume in Büros, die sowohl für interne als auch externe Besprechungen (somit auch Besprechungen mit Kunden) verwendet werden, betroffen sind. Eine strenge – auch Besprechungsräume erfassende – Auslegung der Verpflichtung kann aus heutiger Sicht zumindest nicht ausgeschlossen werden und wäre im Lichte der von der Verordnung intendierten Ansteckungsprävention wohl auch nicht unplausibel. Bei der Organisation von Besprechungen mit geladenen Kunden (Auftraggebern, Eigentümern, Mietern etc) sollte dies beachtet werden.

▪ DIENSTLEISTUNGEN AUßERHALB VON BETRIEBSSTÄTTEN

Die COVID-19-MV 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 Information der WKO, die darauf hinweist, dass die Bestimmungen über Betriebsstätten auch dann anzuwenden sind, wenn Unternehmer und deren Mitarbeiter „beim Kunden tätig werden“. Für die Ansteckungsprävention kann es ja keinen Unterschied machen, ob ein Kundenkontakt in einer Betriebsstätte oder außerhalb einer Betriebsstätte stattfindet.

Im Zentrum der Überlegungen für Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten stehen bei „Immobilienbetrieben“ **Objektbesichtigungen**. Beachtlich sind aber **auch andere Dienstleistungen** außerhalb der Betriebsstätten wie etwa **Übergaben von Miet- und Kaufgegenständen, Zurückstellungen von Mietgegenständen, Hausbegehungen,**

¹¹ § 2 Abs 1 COVID-19-MV.

¹² Darunter sind MNS-Masken zu verstehen. Visiere („Face-Shields“) werden ab 7. November 2020 nicht mehr zulässig sein (Z 3 4. COVID-19-MV-Novelle; siehe hierzu unten).

¹³ § 2 Abs 1a Satz 1 COVID-19-MV.

¹⁴ § 2 Abs 1a Satz 2 COVID-19-MV.

¹⁵ § 2 Abs 1b COVID-19-MV.

¹⁶ § 2 Abs 1c COVID-19-MV.

Begutachtungen zur Erstellung von Kostenvoranschlägen für Arbeiten, „Objektaufnahmen“ uvm.

Somit ist auch bei Dienstleistungen außerhalb des Kundenbereichs von Betriebsstätten (dh für jeglichen **Kundenkontakt im Freien wie in geschlossenen Räumen**) maßgeblich, dass

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

Darüber hinaus haben **Kunden** beim Kontakt mit Unternehmern und deren Mitarbeitern **in geschlossenen Räumen**

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

Die Unternehmer sowie deren Mitarbeiter haben **bei Kundenkontakt**

- eine den **Mund- und Nasenbereich abdeckende mechanische Schutzvorrichtung** zu tragen, sofern zwischen den Personen keine **sonstige geeignete Schutzvorrichtung** zur räumlichen Trennung (wie etwa eine

Acrylglastrennwand) vorhanden ist, die das gleiche Schutzniveau gewährleistet.

▪ **ORT DER BERUFLICHEN TÄTIGKEIT (BÜRO, MITARBEITERBEREICH):**

Am Ort der beruflichen Tätigkeit ist nach wie vor zwischen den Personen

- ein **Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten**, sofern nicht durch geeignete Schutzmaßnahmen das Infektionsrisiko minimiert werden kann.¹⁷

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 **nur im Einvernehmen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer** zulässig.¹⁸

▪ **EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN:**

Von den Beschränkungen des § 10 COVID-19-MV für Veranstaltungen¹⁹ sind ua

¹⁷ Kann aufgrund der Eigenart der beruflichen Tätigkeit der Abstand von mindestens einem Meter zwischen Personen nicht eingehalten werden, ist durch sonstige geeignete Schutzmaßnahmen das Infektionsrisiko zu minimieren, etwa durch technische und organisatorische Schutzmaßnahmen wie das Bilden von festen Teams oder die Anbringung von Trennwänden oder Plexiglaswänden (§ 3 Abs 3 COVID-19-MV). Diese Regelung zielt auf bestimmte Tätigkeiten ab, bei denen die Mindestabstandsregel nicht eingehalten werden kann und ist für den Immobilienbereich nicht einschlägig.

¹⁸ § 3 Abs 2 COVID-19-MV. Die genannten Regeln für den Ort der beruflichen Tätigkeit sind sinngemäß auf Fahrzeuge des Arbeitgebers anzuwenden, wenn diese während der Arbeitszeit zu beruflichen Zwecken verwendet werden (§ 3 Abs 4 COVID-19-MV).

¹⁹ Veranstaltungen ohne zugewiesene und gekennzeichnete Sitzplätze mit mehr als sechs Personen in geschlossenen Räumen und mit mehr als zwölf Personen im Freiluftbereich sind untersagt. In diese Personenhöchstgrenzen nicht einzurechnen sind insgesamt höchstens sechs minderjährige Kinder dieser Personen oder Minderjährige, denen gegenüber diese Personen Aufsichtspflichten wahrnehmen sowie Personen, die zur Durchführung der Veranstaltung erforderlich sind (§ 10 Abs 2 COVID-19-MV). Veranstaltungen mit ausschließlich zugewiesenen und gekennzeichneten Sitzplätzen sind mit einer Höchstzahl bis zu 1.000 Personen in geschlossenen Räumen und mit einer Höchstzahl bis zu 1.500 Personen im Freiluftbereich zulässig. Personen, die zur Durchführung der Veranstaltung erforderlich sind, sind in diese Höchstzahlen nicht

Zusammenkünfte von Organen juristischer Personen ausgenommen.²⁰

Auf Anfrage des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder hat der Krisenstab COVID-19 des Bundesministeriums für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz erklärt, dass nach Ansicht des Ministeriums im Zusammenhang mit **Eigentümerversammlungen nach dem WEG** von Zusammenkünften von Organen juristischer Personen ausgegangen werden kann. **Für deren Durchführung bestehen daher keine Beschränkungen.**

Empfehlung: Dessen ungeachtet ist zu empfehlen, für Eigentümerversammlungen den Bestimmungen des § 10 COVID-19-MV bestmöglich zu entsprechen. Nach Möglichkeit sind daher für Eigentümerversammlungen Orte zu wählen, an denen gegenüber anderen Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein **Abstand von mindestens einem Meter** eingehalten werden kann oder – sofern der Mindestabstand aufgrund der Anordnungen der Sitzplätze nicht eingehalten werden kann – zwischen jenen Teilnehmern, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, seitlich jeweils ein Sitzplatz freibleiben kann.²¹ Ratsam ist auch die **Kennzeichnung und Zuweisung von Sitzplätzen.**²² Das **Tragen von MNS-Masken** ist für die gesamte Dauer der Veranstaltung zu empfehlen.²³ Auf die **Bereitstellung von Desinfektionsmitteln** und auf die **Vermeidung von Ansammlungen im Zugangsbereich** ist zu achten.

einzurechnen (§ 10 Abs 3 COVID-19-MV). Für Veranstaltungen in geschlossenen Räumen mit über sechs Personen und Veranstaltungen im Freien mit über zwölf Personen ist ein Präventionskonzept auszuarbeiten und umzusetzen (§ 10 Abs 5 COVID-19-MV; in Kraft ab 1. November 2020).

²⁰ § 10 Abs 11 Z 6 COVID-19-MV.

²¹ Vgl hierzu § 10 Abs 6 COVID-19-MV.

²² Vgl hierzu § 10 Abs 3 COVID-19-MV.

Freilich müssen neben der dargestellten rechtlichen Ebene auch praktische Überlegungen im Rahmen des gebotenen Gesundheitsschutzes mitberücksichtigt werden. Generell **geht es angesichts der deutlich steigenden Fallzahlen darum, physische Kontakte mit nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen bestmöglich zu reduzieren.** Im Speziellen sind vor allem Angehörige von Risikogruppen in besonderem Maße zu schützen.

Die Abhaltung von Eigentümerversammlungen ist demnach zwar rechtlich zulässig, manche Wohnungseigentümer mögen aber durchaus berechtigte Bedenken haben, an solchen Versammlungen physisch teilzunehmen. Diesen Bedenken wird jedenfalls ausreichende Beachtung zu schenken sein. Grundsätzlich **bietet es sich wohl an, den Wohnungseigentümern die Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung zu ermöglichen** (die Soft- und Hardwarelösungen hierzu sind erschwinglich und einfach zu implementieren bzw für Betriebe, die in der Pandemiezeit bereits mit Online-Meetings gearbeitet haben, ohnehin schon verfügbar). Wiewohl sich die Rechtsprechung mit der Frage, ob und unter welchen Prämissen „virtuelle“ Eigentümerversammlungen zulässig sind, noch nicht zu befassen hatte, darf man getrost von deren Zulässigkeit ausgehen, sofern es lediglich das **Angebot, nicht aber den Zwang zur virtuellen Teilnahme** gibt (somit also jedenfalls auch die Möglichkeit besteht, an der Eigentümerversammlung physisch teilzunehmen).²⁴ Lediglich die

²³ Vgl hierzu § 10 Abs 7 COVID-19-MV.

²⁴ Auch abgesehen von den der COVID-19-Pandemie geschuldeten Überlegungen bringt der Einsatz derartiger elektronischer Konferenztechnologie durchaus Vorteile: Die Möglichkeit, an der Versammlung bequem und ohne Wegzeiten in Kauf nehmen zu müssen von zu Hause der auch von „unterwegs“ teilnehmen zu können, vermag zu einer höheren Teilnahme an der Versammlung zu führen. Gleichzeitig

Beschlussfassung wirft bei virtueller Teilnahme von Wohnungseigentümern im Hinblick auf einen dem Gesetz entsprechenden Modus rechtliche Fragen auf. Eine rechtssichere Lösung besteht jedenfalls darin, Beschlussfassungen dem schriftlichen Wege vorzubehalten (sogenannter „Umlaufbeschlusses“ außerhalb der Eigentümerversammlung). Stellt man den Wohnungseigentümern frei, entweder physisch oder virtuell an der Versammlung teilzunehmen (bzw auch, sich gemäß § 24 Abs 2 WEG eines bevollmächtigten Vertreters zu bedienen), so wird wohl dem Gebot, die Wohnungseigentümer in der Ausübung ihrer Mitwirkungs- und Mitentscheidungsrechte im Rahmen der Eigentümergemeinschaft bestmöglich zu unterstützen, am ehesten entsprochen werden können. Im Übrigen vermag die Möglichkeit der virtuellen Teilnahme tendenziell die Zahl der an der Versammlung physisch teilnehmenden Wohnungseigentümer zu reduzieren, was wohl zweifelfrei die Suche nach einem geeigneten Veranstaltungsort und die Einhaltung der Abstandsregeln erleichtert.

Der Abhaltung von Eigentümerversammlungen stellen sich aber dessen ungeachtet noch zwei weitere Hindernisse in den Weg:

Erstens **bringen just jene Personen, die aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters als „Risikogruppe“ anzusehen sind, mancher- bis vielerorts die technischen Ressourcen und/oder auch das Know-how für eine virtuelle Teilnahme nicht auf.** Sofern sie in ihrem Umfeld auch auf keine Person zurückgreifen können, der sie sich im Wege

reduziert sie den Raumbedarf für die Abhaltung von Eigentümerversammlungen.

²⁵ Für Gastronomielokale im Freien beträgt die Grenze zwölf Personen (§ 6 Abs 1b Z 1 COVID-19-MV). In die Personengrenze nicht einzurechnen sind insgesamt höchstens sechs minderjährige Kinder dieser Personen oder Minderjährige, denen gegenüber diese

einer Bevollmächtigung nach § 24 Abs 2 WEG anvertrauen wollen, stehen sie vor der wenig attraktiven Wahl, entweder unter Eingehung eines Infektionsrisikos an der Versammlung physisch teilzunehmen oder aber ihre Mitwirkungsrechte preiszugeben.

Zweitens **muss man sich angesichts der aktuellen normativen wie praktischen Situation mit der Frage auseinandersetzen, wo denn nun überhaupt Eigentümerversammlungen abgehalten werden können.** Allgemein zugängliche Räume auf den Liegenschaften sowie auch die Kanzleien der Hausverwaltungen bieten für gewöhnlich nur begrenzten Platz, der für größere Eigentümergemeinschaften – vor allem auch im Hinblick auf Abstandsregeln – oft nicht ausreichen wird. Gastronomielokale kommen zurzeit aufgrund des § 6 Abs 1a Z 1 COVID-19-MV nicht in Betracht, wenn an der Versammlung mehr als sechs²⁵ (bisher: zehn) Personen teilnehmen. Angesichts dieser Ausgangslage hat dem Vernehmen nach in den letzten Wochen so manche Eigentümerversammlung auf den betreffenden Liegenschaften im Freien stattgefunden. Dies mag zwar im Interesse einer Ansteckungsprävention durchaus sinnvoll sein, kommt aber – will man einen einigermaßen geordneten Ablauf der Versammlungen sicherstellen – von vornherein wohl nur für kleinere Eigentümergemeinschaften mit einer überschaubaren Anzahl an Teilnehmern an der Versammlung in Frage und wird schon aufgrund der Witterungsbedingungen in den nächsten Wochen und Monaten keine brauchbare Alternative sein können. Als weitere Möglichkeit bestünde dann nur noch,

Personen Aufsichtspflichten wahrnehmen (§ 6 Abs 1a und 1b COVID-19-MV). Ausgenommen von der Personengrenze sind Besuchergruppen, die ausschließlich auf Personen bestehen, die im gemeinsamen Haushalt leben (§ 6 Abs 1a Z 2 und Abs 1b Z 2 COVID-19-MV).

Räume für die Durchführung der Versammlungen anzumieten, was aber mit Kostenaufwand verbunden ist und vor allem auch die organisatorische Frage aufwirft, ob sich im Umkreis der Liegenschaft denn überhaupt geeignete Räumlichkeiten finden lassen.

Vor diesem Hintergrund dürfte es meines Erachtens im Bedarfsfall gerechtfertigt sein, Versammlungen zeitlich zu verschieben. In jenen Fällen, in denen eine solche Verschiebung ohnehin nicht im Konflikt mit dem gesetzlichen Zweijahresintervall des § 25 Abs 1 Satz 1 WEG bzw einer im Verwaltungsvertrag auferlegten Verpflichtung zur Abhaltung von Eigentümersammlungen in bestimmten Zeitabständen steht (weil die Abhaltung der letzten Versammlung noch keine zwei Jahre zurückliegt bzw das vertraglich vereinbarte Intervall noch nicht voll ausgeschöpft ist), ist dies rechtlich ohnehin unproblematisch. **Aber auch dort, wo aufgrund des § 25 Abs 1 Satz 1 WEG oder einer Vereinbarung im Verwaltungsvertrag in den nächsten Wochen eine Versammlung stattfinden müsste, scheint eine zeitliche Verschiebung legitim zu sein. Eine Güterabwägung (Ansteckungsprävention versus gesetzliche oder vertraglich auferlegte Verpflichtung zur Durchführung von Eigentümersammlungen in bestimmten Zeitabständen) dürfte angesichts der zurzeit hochschnellenden Anzahl an Neuinfektionen und dem daraus resultierenden nunmehr wieder als dringlich anzusehenden Ziel der Reduktion von physischen Kontakten (insbesondere innerhalb von größeren Personengruppen) dafür wohl eine ausreichende Rechtfertigung bieten.** Dies gilt umso mehr, als weder der Gesetzgeber des WEG 2002 noch die vertragsschließenden Teile eines Verwaltungsvertrags die Ausnahmesituation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auch nur in Ansätzen

vorhersehen und daher berücksichtigen konnten.

▪ **DAS ENDE DER VISIERE**

Ab dem 7. November 2020 werden als Schutzvorrichtungen, die dem Mund- und Nasenbereich abdecken, nur mehr die herkömmlichen MNS-Masken, nicht mehr aber die – in ihrer Effektivität unbefriedigenden – Visiere („Face-Shields“) zulässig sein.²⁶ Dies erfolgt durch die Präzisierung in der COVID-19-MV, nach welcher die den Mund- und Nasenbereich abdeckenden mechanischen Schutzvorrichtung **eng anliegend** sein müssen.

▪ **DAS NEUE „PHYSICAL DISTANCING“**

Die aktuelle Situation wird nun wieder vermehrt auf unser Sozialverhalten und damit auch auf die Arbeits- und Betriebswelt Einfluss nehmen. Es besteht die Empfehlung an Betriebe, in verstärktem Maße wieder „Home-Office“ zu etablieren und – im Büro wie im Kundenkontakt – **physische Kontakte möglichst zu beschränken** und durch die mittlerweile sehr vielfältigen Formen der elektronischen Kommunikation zu substituieren. Es gilt weiterhin, die Entwicklung mit besonderer Aufmerksamkeit und Sorgfalt zu beobachten. Wir werden Sie in bewährter Form am Laufenden halten.

²⁶ 4. COVID-19-MV-Novelle; BGBl II 2020/456.