

## Newsletter 2020/57

### COVID-19 und Immobiliendienstleistungen – UPDATE 3. November 2020 (COVID-19-Schutzmaßnahmenverordnung)

Am 3. November 2020 ist die COVID-19-Schutzmaßnahmenverordnung (COVID-19-SchuMaV) in Kraft getreten und hat damit die bis dahin geltende COVID-19-Maßnahmenverordnung (COVID-19-MV) abgelöst. Für den Kundenverkehr innerhalb wie auch außerhalb von Betriebsstätten gilt: Das Tragen von MNS-Masken („Face-Shields“ sind nicht mehr ausreichend) und das Einhalten eines Mindestabstands von einem Meter gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, sind obligatorisch. Außerdem bringt die COVID-19-SchuMaV eine Rückkehr zur „10 m<sup>2</sup>-Regel“: Im Kundenbereich von Betriebsstätten dürfen sich maximal nur so viele Kunden gleichzeitig aufhalten, dass pro Kunde 10 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Auch diese Regel wird bei Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten sinngemäß anzuwenden sein. Von der Abhaltung von Eigentümersammlungen in Präsenzform (also mit physischer Anwesenheit der Wohnungseigentümer oder ihrer bevollmächtigten Vertreter) ist bis auf Weiteres abzusehen. Weitere Dienstleistungen mit Kundenkontakt sind mit äußerster Vorsicht auszugestalten. Physische Begegnungen sind bestmöglich durch digitale Kommunikation zu ersetzen bzw Termine bei fehlender Dringlichkeit im Zweifel zu verschieben.

#### ANLASS ZUR COVID-19-SCHUTZMAßNAHMENVERORDNUNG

Bekanntlich sind in den letzten Wochen in Österreich die festgestellten Neuinfektionen mit COVID 19 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<sup>3</sup> – „lockeren“ (dh möglichst beschränkungs-

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

<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 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>)

freien) COVID-19-Bewältigungsstrategie im Sinne eines wieder konsequenteren Präventionsregimes nachjustieren. Zumal damit das Pendel der Corona-Schutzmaßnahmen erstmals wieder in Richtung Verschärfungen (zurück-)schlug 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-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 der letzten Tage hat nun ein rasches gesundheitspolitisches Gegensteuern erfordert und führt zu **vorerst grundsätzlich bis 30. November 2020<sup>6</sup> geltenden Beschränkungen**, die im Wesentlichen einen **teilweisen Lockdown** darstellen.<sup>7</sup> Dafür wurde die COVID-19-MV nicht neuerlich novelliert, sondern an ihrer Stelle auf der Grundlage des COVID-19-Maßnahmengesetzes<sup>8</sup> sowie des Epidemiegesetzes 1950<sup>9</sup> die **COVID-19-**

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 II 2020/456 (4. Novelle).

<sup>6</sup> Die Ausgangsregelung des § 2 COVID-19-SchuMaV ist indes vorerst bis 12. November 2020 befristet, einer allfälligen Verlängerung muss der Hauptausschuss des Nationalrats zustimmen.

<sup>7</sup> Man denke neben den Ausgangsbeschränkungen va auch an die grundsätzliche Schließung von Gastronomie-, Beherbergungs-, Sport- und Freizeitbetrieben.

<sup>8</sup> BGBl I 2020/12 idF BGBl I 2020/104.

<sup>9</sup> BGBl 1950/186 idF BGBl I 2020/104.

<sup>10</sup> BGBl II 2020/463.

<sup>11</sup> Die Aufbereitung der vorliegenden aktuellen Information zu COVID-19 erfolgte im Interesse

## Schutzmaßnahmenverordnung (COVID-19-SchuMaV<sup>10</sup>) geschaffen.

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-SchuMaV an, die hierfür von Interesse sind.<sup>11</sup>

- **ALLGEMEINES: „BABYELEFANT“, MASKENPFLICHT FÜR ÖFFENTLICHE ORTE IN GESCHLOSSENEN RÄUMEN, AUSGANGSBESCHRÄNKUNG**

Beim **Betreteten öffentlicher Orte im Freien** ist

- gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten.<sup>12</sup>

Beim **Betreteten öffentlicher Orte in geschlossenen Räumen** (wie etwa auch unterirdischen Passagen) ist

einer raschen und klaren Information der Branchenangehörigen einmal mehr in gewohnter und bewährter Art in enger Abstimmung mit dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhand. Mein ausdrücklicher **Dank für die Zusammenarbeit** gilt wie immer dessen Geschäftsführerin Frau **Ursula Pernica**.

<sup>12</sup> § 1 Abs 1 COVID-19-SchuMaV. Diese und die im folgenden genannten Mindestabstandsregeln gelten ua nicht, sofern zwischen den Personen geeignete Schutzvorrichtungen zur räumlichen Trennung vorhanden sind sowie innerhalb von Gruppen bis höchstens sechs Personen, wobei diese nur aus zwei verschiedenen Haushalten stammen dürfen, zuzüglich deren minderjähriger Kinder oder Minderjähriger, denen gegenüber eine Aufsichtspflicht besteht, insgesamt höchstens jedoch sechs Minderjähriger (§ 15 Abs 4 Z 1 und 2 COVID-19-SchuMaV).

- 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 mechanische Schutzvorrichtung<sup>13</sup> zu tragen.**<sup>14</sup>

Das **Verlassen des eigenen privaten Wohnbereichs** und das Verweilen außerhalb des eigenen privaten Wohnbereichs **von 20.00 Uhr bis 06.00 Uhr** des folgenden Tages ist **nur zu folgenden Zwecken zulässig:**

1. **Abwendung einer unmittelbaren Gefahr** für Leib, Leben und Eigentum,
2. **Betreuung von und Hilfeleistung** für unterstützungsbedürftige Personen sowie Ausübung familiärer Rechte und Erfüllung familiärer Pflichten,
3. **Deckung der notwendigen Grundbedürfnisse** des täglichen Lebens,
4. **berufliche Zwecke** und Ausbildungszwecke, sofern dies erforderlich ist, oder **Teilnahme an gerichtlichen oder behördlichen Verfahren oder Amtshandlungen**, und
5. Aufenthalt im Freien zur **körperlichen und psychischen Erholung.**<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Darunter sind MNS-Masken zu verstehen. Visiere („Face-Shields“) sind (argumento „eng anliegende“) nicht mehr zulässig.

<sup>14</sup> § 1 Abs 2 COVID-19-SchuMaV. In **Massenbeförderungsmitteln** 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

#### ▪ **KUNDENBEREICH VON BETRIEBSSTÄTTEN**

Das **Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten** ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ist ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten.
2. **Kunden** haben eine den **Mund- und Nasenbereich abdeckende und eng anliegende mechanische Schutzvorrichtung<sup>16</sup>** zu tragen.
3. Der Betreiber hat 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.
4. 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

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-SchuMaV).

<sup>15</sup> § 2 Abs 1 COVID-19-SchuMaV. Diese Beschränkung gilt vorerst nur bis 12. November 2020, einer allfälligen Verlängerung muss der Hauptausschuss des Nationalrats zustimmen.

<sup>16</sup> Darunter sind MNS-Masken zu verstehen. Visiere („Face-Shields“) sind (argumento „eng anliegende“) nicht mehr zulässig.

Personal ist auf geeignete Weise auf diese Voraussetzung hinzuweisen.<sup>17</sup>

Beachtlich ist, dass die genannten „**Kundenkontaktregeln**“ im Gegensatz zur davor bestehenden Rechtslage nicht zwischen Betriebsstätten in geschlossenen Räumen und solchen im Freien unterscheiden. Sie sind also **auch dann anzuwenden, wenn sich die Betriebsstätten im Freien befinden.**

**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.

#### ▪ **Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten**

Die **COVID-19-SchuMaV** 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 das Ansteckungsrisiko 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, Begutachtungen zur Erstellung von Kostenvoranschlägen für Arbeiten, „Objektaufnahmen“** uvm.

1. Somit ist auch bei Dienstleistungen außerhalb des Kundenbereichs von Betriebsstätten maßgeblich, dass gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten ist.
2. Darüber hinaus haben **Kunden** beim Kontakt mit Unternehmern und deren Mitarbeitern eine den **Mund- und Nasenbereich abdeckende und eng anliegende mechanische Schutzvorrichtung**<sup>18</sup> zu tragen.
3. **Auch die Unternehmer sowie deren Mitarbeiter** haben **bei Kundenkontakt** eine solche MNS-Maske zu tragen, sofern zwischen den Personen keine **sonstige geeignete Schutzvorrichtung** zur räumlichen Trennung (wie etwa eine Plexiglastrennwand) vorhanden ist, die das gleiche Schutzniveau gewährleistet.
4. Auch die „**10 m<sup>2</sup>-Regel**“ wird **sinngemäß anzuwenden** sein.

Auch bei Dienstleistungen außerhalb der Betriebsstätten macht es keinen Unterschied, ob sie in geschlossenen Räumen oder im Freien

<sup>17</sup> § 5 Abs 1 Z 1 bis 4 COVID-19 SchuMaV. 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 1 Z 5 COVID-19-SchuMaV).

<sup>18</sup> Darunter sind MNS-Masken zu verstehen. Visiere („Face-Shields“) sind (argumento „*eng anliegende*“) nicht mehr zulässig.

stattfinden. Die **Regeln** sind also **auch dann anzuwenden, wenn sich die Betriebsstätten im Freien befinden.**

▪ **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.<sup>19</sup>

Die Verpflichtung zum

- **Tragen von einer den Mund- und Nasenbereich abdeckenden und eng anliegenden mechanischen Schutzvorrichtung<sup>20</sup>** in Bereichen, wo dies nicht ohnehin auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtend erforderlich ist, ist **nur im Einvernehmen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer** zulässig.<sup>21</sup>

▪ **EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN**

Vom grundsätzlichen Veranstaltungsverbot der Verordnung<sup>22</sup> sind ua unaufschiebbare Zusammenkünfte von statutarisch notwendigen Organen juristischer Personen

ausgenommen, sofern eine Abhaltung in digitaler Form nicht möglich ist.<sup>23</sup>

Nach bisheriger Rechtslage galten die Veranstaltungsregeln der COVID-19-MV<sup>24</sup> samt ihrer Beschränkungen ua nicht für „Zusammenkünfte von Organen juristischer Personen“. Auf Anfrage des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder hatte der Krisenstab COVID-19 des Bundesministeriums für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz seinerzeit erklärt, dass nach Ansicht des Ministeriums im Zusammenhang mit Eigentümerversammlungen nach dem WEG von Zusammenkünften von Organen juristischer Personen ausgegangen werden kann.

Fraglich ist, ob Eigentümerversammlungen auch unter die nunmehr in der COVID-19-SchuMaV verwendete Definition der „*unaufschiebbaren Zusammenkünfte von statutarisch notwendigen Organen juristischer Personen*“ zu subsumieren sind. Meines Erachtens wird dies zu verneinen sein. Als „unaufschiebbar“ werden wohl nur jene Zusammenkünfte zu bezeichnen sein, die für den Fortbestand der juristischen Person bzw die Aufrechterhaltung des Betriebs der juristischen Person unabdingbar sind. Dies ist etwa dann der Fall, wenn Organwalter bestellt, Voranschläge genehmigt oder sonstige wichtige Entscheidungen getroffen werden

werden kann und ist für den Immobilienbereich nicht einschlägig.

<sup>20</sup> Darunter sind MNS-Masken zu verstehen. Visiere („Face-Shields“) sind (argumento „eng anliegende“) nicht mehr zulässig.

<sup>21</sup> § 6 Abs 2 COVID-19-SchuMaV. 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 (§ 6 Abs 4 COVID-19-SchuMaV).

<sup>22</sup> § 13 Abs 1 COVID-19-SchuMaV

<sup>23</sup> § 13 Abs 3 Z 6 COVID-19-SchuMaV.

<sup>24</sup> § 10 COVID-19-MV.

<sup>19</sup> § 6 Abs 1 COVID-19-SchuMaV. Kann auf Grund der Eigenart der beruflichen Tätigkeit der Abstand von mindestens einem Meter zwischen 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 minimieren, etwa durch technische oder organisatorische Schutzmaßnahmen, wie das Bilden von festen Teams oder die Anbringung von Trennwänden oder Plexiglaswänden. (§ 6 Abs 3 COVID-19-SchuMaV). Diese Regelung zielt auf bestimmte Tätigkeiten ab, bei denen die Mindestabstandsregel nicht eingehalten

müssen und hierfür das betreffende Organ aufgrund gesetzlicher bzw. statutarischer Regeln zusammentreten muss. Dies ist bei Eigentümergeinschaften im Wohnungseigentum nicht der Fall, weil sämtliche Entscheidungen auch abseits von Eigentümerversammlungen (insbesondere im Wege schriftlicher Beschlussfassungen) getroffen werden können.<sup>25</sup> Nun mag zwar eingewendet werden, dass die Abhaltung einer Eigentümerversammlung schon von Gesetzes wegen grundsätzlich alle zwei Jahre stattfinden müsse<sup>26</sup>, nur macht diese gesetzliche Bestimmung (die die krisenhafte Situation rund um eine über uns hereinbrechende Pandemie und die durch sie verursachte akute Bedrohung unseres Gesundheitssystems mangels Erwartung einer derartigen Krise gar nicht im Auge hatte) eine Eigentümerversammlung noch nicht zu einer „*unaufschiebbaren*“ Zusammenkunft. Die Eigentümergeinschaft kann nämlich die in ihre Zuständigkeit und Verantwortung fallende Verwaltung der Liegenschaft auch ohne Eigentümerversammlungen wahrnehmen. **Zumal** damit meines Erachtens **die in der Verordnung vorgesehene Ausnahme für „unaufschiebbare Zusammenkünfte von statutarisch notwendigen Organen juristischer Personen“ nicht in Anspruch genommen kann, sind bis auf Weiteres Eigentümerversammlungen als Präsenzveranstaltung (also mit physischer Anwesenheit der Wohnungseigentümer oder ihrer bevollmächtigten Vertreter) als unzulässig zu qualifizieren.**

**Selbst wenn man mit Blick auf die gesetzliche Verpflichtung zur Abhaltung von Eigentümerversammlungen 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<sup>27</sup>), **wäre schon aus Gründen der (dieser Tage zum Schutz unseres Gesundheitssystems dringenden) Ansteckungsprävention die Abhaltung einer Eigentümerversammlung in Präsenzform ernsthaft zu überdenken.** In einer Zeit, in der physische Kontakte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden müssen bzw. sollen, und in der sogar familiäre Zusammenkünfte massiven Beschränkungen unterliegen, würde von vielen Wohnungseigentümern durchaus zu Recht nicht verstanden werden, wenn auf die Abhaltung einer Eigentümerversammlung in Präsenzform bestanden werden sollte. Die in Gestalt des WEG auferlegte Verpflichtung zur Abhaltung einer Eigentümerversammlung in bestimmten zeitlichen Abständen (alle zwei Jahre, sofern nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln beschlossen wurde) vermag diese Zweifel nicht zu zerstreuen. Eine Güterabwägung (Ansteckungsprävention versus gesetzliche oder vertraglich auferlegte Verpflichtung zur Durchführung von Eigentümerversammlungen in bestimmten Zeitabständen) dürfte angesichts der zurzeit hochschnellenden Anzahl an Neuinfektionen und dem daraus resultierenden Ziel der Reduktion von physischen Kontakten (insbesondere innerhalb von größeren Personengruppen) dafür wohl eine ausreichende Rechtfertigung bieten. Dies gilt umso mehr, als – wie schon erwähnt – der Gesetzgeber des WEG 2002 die Ausnahmesituation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie keineswegs auch nur in Ansätzen vorhersehen und berücksichtigen konnte. Die Empfehlung, zurzeit von Eigentümerversammlungen Abstand zu nehmen, selbst wenn man sie rechtlich für

<sup>25</sup> Vgl. hierzu § 24 Abs 1 Satz 1 WEG.

<sup>26</sup> § 25 Abs 1 Satz 1 WEG; etwas anderes kann vereinbart oder von einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen werden.

<sup>27</sup> Hierzu später.

zulässig hielte, gilt umso mehr mit Blick auf Eigentümergemeinschaften mit Wohnungseigentümern, die aufgrund ihres Alters oder ihrer Vorerkrankungen einer Risikogruppe zuzurechnen sind.

**Die Abhaltung von Eigentümerversammlungen ausschließlich in digitaler Form scheint auf den ersten Blick eine hilfreiche Alternative zu sein.** Im [Newsletter 2020/55](#) „COVID-19 und Immobiliendienstleistungen – UPDATE 25. Oktober 2020“ wurde aber bereits darauf hingewiesen, 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 zu verschieben.**

#### ▪ FAZIT

Auch abseits von Eigentümerversammlungen wird angesichts der aktuellen Situation der dringend gebotenen Ansteckungsprävention Rechnung zu tragen sein. Soweit es möglich ist, sollen Betriebe wieder **„Home-Office“** etablieren und sollen – im Büro wie im Kundenkontakt – **physische Kontakte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.**

Sämtliche Aktivitäten, die mit Personenkontakt verbunden sind, sind dahingehend zu hinterfragen, ob sie nicht durch die mittlerweile sehr vielfältigen Formen der elektronischen Kommunikation substituiert werden können (zB können etwa viele Besprechungen wohl in Form eines Online-Meetings stattfinden). Soweit dies nicht möglich ist (man denke an Immobilienbesichtigungen oder Hausbegehungen) werden Kundenkontakte mit besonderer Vorsicht auszugestalten sein. Letztlich ist auch zu fragen, ob bestimmte geschäftliche Aktivitäten nicht auch ohne nennenswerte Interessenbeeinträchtigung zeitlich verschoben werden können.

In dieser anspruchsvollen Zeit sind in besonderem Maße **Eigenverantwortung und Sensibilität** gefragt. Es gilt weiterhin, die Entwicklung mit besonderer Aufmerksamkeit und Sorgfalt zu beobachten. Wir werden Sie in auch weiterhin am Laufenden halten.