



Newsletter 2021/54

COVID-19 und Immobiliendienstleistungen – UPDATE 1. November 2021 (3. COVID-19-Maßnahmenverordnung)

Am 1. November 2021 ist die 3. COVID-19-Maßnahmenverordnung (3. COVID-19-MV) in Kraft getreten. Die neue Verordnung ist Anlass für ein neuerliches Update zur Einwirkung der Corona-Schutzmaßnahmen auf Immobiliendienstleistungen.

- Beim Betreten und Befahren des Kundenbereichs von Apotheken, Lebensmittelgeschäften, Banken und Postgeschäftsstellen haben Kunden in geschlossenen Räumen eine FFP2-Maske zu tragen. Beim Betreten und Befahren sonstiger Kundenbereiche haben lediglich Kunden, die über keinen 3G-Nachweis verfügen, in geschlossenen Räumen eine FFP2-Maske zu tragen. Diese Vorgabe gilt auch für Immobiliendienstleistungen, unabhängig davon, ob sie in Betriebsstätten oder außerhalb davon (am „Ort der Immobilie“) ausgeübt werden.
- Arbeitnehmer, Inhaber und Betreiber dürfen Arbeitsorte, an denen physische Kontakte zu anderen Personen nicht ausgeschlossen werden können, nur betreten, wenn sie über einen 3G-Nachweis verfügen.
- Bei Eigentümersammlungen ist in geschlossenen Räumen lediglich dann eine FFP2-Maske zu tragen, wenn an der Versammlung mehr als 100 Personen teilnehmen, sofern nicht alle Personen einen 3G-Nachweis vorweisen. Es ist wohl zulässig, auch strengere Zutrittsregelungen zu normieren. Zudem besteht eine Verpflichtung zur Kontaktdatenerhebung.
- Für die Nutzung von Sport- und Freizeiteinrichtungen in Wohnhausanlagen besteht die Verpflichtung zum 3G-Nachweis sowie die Verpflichtung zur Kontaktdatenerhebung.
- Zu achten ist auf Verschärfungen, die sich aus dem Corona-Stufenplan, länderspezifischen Regeln und (durchaus zu erwartenden) weiteren Maßnahmen aufgrund der infektiologischen Situation ergeben.

Erfahren Sie im folgenden Newsletter alle wichtigen aktuellen Informationen zur Ausübung der Immobilienberufe ab 1. November 2021.

▪ **GRUNDLAGE UND ZEITLICHER GELTUNGSBEREICH DER 3. COVID-19-MV**

grundsätzlich bis Ablauf des 30. November 2021 befristet.⁴

Die 3. COVID-19-MV¹ wurde auf der Grundlage der §§ 3 Abs 1, 4 Abs 1, 4a Abs 1 und 5 Abs 1 des COVID-19-Maßnahmegesetzes (COVID-19-MG²) sowie des § 5c Epidemiegesetz³ verordnet. Sie ist am **1. November 2021** in Kraft getreten und

Die Bestimmungen der §§ 12 bis 16 3. COVID-19-mV (Zusammenkünfte, außerschulische Jugenderziehung und Jugendarbeit, betreute Ferienlager, Zusammenkünfte im Spitzensport, Fach- und Publikumsmessen, Gelegenheits-

¹ BGBl II 2021/441.

² BGBl I 2020/12, zuletzt geändert durch BGBl I 2021/183.

³ BGBl 1950/186, zuletzt geändert durch BGBl I 2021/183.

⁴ § 23 Abs 1 Satz 1 3. COVID-19-MV.



märkte) werden hingegen schon mit Ablauf des 28. November 2021 außer Kraft treten.⁵

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 3. COVID-19-MV an, die hierfür von Interesse sind.⁶

▪ **BEGRIFFSBESTIMMUNGEN UND VORBEMERKUNGEN – PFLICHT ZUM TRAGEN EINER (FFP2-)MASKE; NACHWEIS EINER GERINGEN EPIDEMIOLOGISCHEN GEFAHR; BETRETEN**

Als **Maske** im Sinne der 3. COVID-19-MV gilt eine Atemschutzmaske der Schutzklasse FFP2 (**FFP2-Maske**) ohne Ausatemventil oder eine Maske mit mindestens gleichwertig genormtem Standard.⁷

Die in der Verordnung geregelte **Pflicht zum Tragen einer (FFP2-)Maske** gilt ua nicht:

- Für **Kinder bis zum vollendeten 6. Lebensjahr. Kinder ab dem vollendeten 6. Lebensjahr bis zum vollendeten 14. Lebensjahr** dürfen auch **eine den Mund- und Nasenbereich abdeckende und eng anliegende mechanische Schutzvorrichtung** tragen.⁸
- Für **Schwangere**, wobei diese stattdessen **eine sonstige den Mund- und Nasenbereich abdeckende und eng anliegende mechanische Schutzvorrichtung** zu tragen haben.⁹
- Für **Personen, denen dies aus gesundheitlichen Gründen nicht zugemutet werden kann**. In diesem Fall darf auch eine **sonstige den Mund- und**

⁵ § 23 Abs 1 Satz 2 3. COVID-19-MV.

⁶ Die Aufbereitung der vorliegenden aktuellen Information zu COVID-19 erfolgte 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**.

Nasenbereich abdeckende und eng anliegende mechanische Schutzvorrichtung getragen werden. Sofern den Personen auch dies aus gesundheitlichen Gründen nicht zugemutet werden kann, darf auch eine **sonstige nicht eng anliegende, aber den Mund- und Nasenbereich vollständig abdeckende mechanische Schutzvorrichtung** getragen werden.¹⁰ Sofern den Personen auch dies aus gesundheitlichen Gründen nicht zugemutet werden kann, gilt die Pflicht zum Tragen einer den Mund- und Nasenbereich abdeckenden mechanischen Schutzvorrichtung nicht.¹¹

Bezüglich des **Nachweises einer geringen epidemiologischen Gefahr** im Sinne der 3. COVID-19-MV gilt Folgendes¹²:

- Als **„1G-Nachweis“** gilt ein Nachweis über eine mit einem zentral zugelassenen Impfstoff gegen COVID-19 erfolgte
 - **Zweitimpfung**, wobei diese nicht länger als 360 Tage zurückliegen darf und zwischen der Erst- und Zweitimpfung mindestens 14 Tage verstrichen sein müssen,
 - **Impfung** ab dem 22. Tag nach der Impfung bei Impfstoffen, bei denen nur eine Impfung vorgesehen ist, wobei diese nicht länger als 270 Tage zurückliegen darf,
 - **Impfung**, sofern mindestens 21 Tage vor der Impfung ein positiver molekularbiologischer Test auf SARS-CoV-2 bzw vor der Impfung ein

⁷ § 1 Abs 1 3. COVID-19-MV.

⁸ § 19 Abs 5 3. COVID-19-MV.

⁹ § 19 Abs 6 3. COVID-19-MV.

¹⁰ Eine vollständige Abdeckung liegt vor, wenn die nicht eng anliegende Schutzvorrichtung bis zu den Ohren und deutlich unter das Kinn reicht.

¹¹ § 19 Abs 4 Z 7 3. COVID-19-MV.

¹² § 1 Abs 2 3. COVID-19-MV.



- Nachweis über neutralisierende Antikörper vorlag, wobei die Impfung nicht länger als 360 Tage zurückliegen darf, oder
- **weitere Impfung**, wobei diese nicht länger als 360 Tage zurückliegen darf und zwischen dieser und einer Zweitimpfung oder Impfung mindestens 120 Tage (bzw zwischen dieser und einer Impfung mit Impfstoffen, bei denen nur eine Impfung vorgesehen ist, mindestens 14 Tage) verstrichen sein müssen.
- Als „**2G-Nachweis**“ gilt
 - ein **Nachweis gemäß 1G**,
 - ein **Genesungsnachweis** über eine in den letzten 180 Tagen überstandene Infektion mit SARSCoV-2 oder eine ärztliche Bestätigung über eine in den letzten 180 Tagen überstandene Infektion mit SARS-CoV-2, die molekularbiologisch bestätigt wurde, oder
 - ein **Absonderungsbescheid**, wenn dieser für eine in den letzten 180 Tagen vor der vorgesehenen Testung nachweislich mit SARS-CoV-2 infizierte Person ausgestellt wurde.
 - Als „**2,5G-Nachweis**“ gilt
 - ein **Nachweis gemäß 2G** oder
 - ein Nachweis einer befugten Stelle über ein negatives Ergebnis eines molekularbiologischen Tests auf SARS-CoV-2 (**PCR-Test**), dessen Abnahme **nicht mehr als 72 Stunden zurückliegen** darf.
 - Als „**3G-Nachweis**“ gilt
 - ein **Nachweis gemäß 2,5G** oder
 - ein Nachweis einer befugten Stelle über ein negatives Ergebnis eines

Antigentests auf SARS-CoV-2, dessen Abnahme **nicht mehr als 24 Stunden zurückliegen** darf,

- über ein negatives Ergebnis eines SARS-CoV-2-**Antigentests zur Eigenanwendung** („Wohnzimmer-test“), der **in einem behördlichen Datenverarbeitungssystem erfasst** wird und dessen Abnahme **nicht mehr als 24 Stunden zurückliegen** darf.
- ein Nachweis über neutralisierende **Antikörper**, der **nicht älter als 90 Tage** ist, oder
- gemäß § 4 Z 1 der COVID-19-Schulverordnung 2021/22¹³ (**Corona-Testpass**).

Die Verpflichtung zur Vorlage eines Nachweises im erwähnten Sinn gilt nicht für Kinder bis zum vollendeten zwölften Lebensjahr.¹⁴

Die Verpflichtung zur Vorlage eines negativen Testergebnisses gilt nicht für Personen, denen eine Testung aus gesundheitlichen oder behinderungsspezifischen Gründen, insbesondere wegen dementieller Beeinträchtigung, nicht zugemutet werden kann. Sofern diese Personen über einen anderen Nachweis im erwähnten Sinn verfügen, bleibt deren Vorlagepflicht unberührt.¹⁵

Sofern in der 3. COVID-19-MV ein **Nachweis** im erwähnten Sinn vorgesehen ist, ist dieser **für die Dauer des Aufenthalts bereitzuhalten**. Der Inhaber einer Betriebsstätte, der Verantwortliche für einen bestimmten Ort oder der für eine Zusammenkunft Verantwortliche ist zur Ermittlung folgender personenbezogener Daten der betroffenen Person ermächtigt:

- Name,
- Geburtsdatum,

¹³ BGBl II 2021/374.

¹⁴ § 19 Abs 7 3. COVID-19-MV.

¹⁵ § 19 Abs 8 3. COVID-19-MV.



- Gültigkeit bzw. Gültigkeitsdauer des Nachweises und
- Barcode bzw. QR-Code.

Darüber hinaus ist er berechtigt, Daten zur Identitätsfeststellung zu ermitteln. **Eine Vervielfältigung oder Aufbewahrung der Nachweise und der in den Nachweisen enthaltenen personenbezogenen Daten ist mit Ausnahme der Erhebung von Kontaktdaten gemäß § 17 3. COVID-19-MV ebenso unzulässig wie die Verarbeitung der im Rahmen der Identitätsfeststellung erhobenen Daten.**¹⁶

Als **Betret**en im Sinne der 3. COVID-19-MV gilt auch das **Verweilen**.¹⁷

- **BETRETEN ÖFFENTLICHER ORTE: FFP2-MASKENPFLICHT FÜR ÖFFENTLICHE ORTE IN GESCHLOSSENEN RÄUMEN**

Beim **Betret**en öffentlicher Orte in geschlossenen Räumen (wie etwa auch unterirdischen Passagen¹⁸) ist

- eine **(FFP2-)Maske zu tragen**.¹⁹

- **KUNDENBEREICHE VON BETRIEBSSTÄTTEN: FFP2-MASKENPFLICHT FÜR KUNDEN IN APOTHEKEN, LEBENSMITTELGESCHÄFTEN, BANKEN UND POSTGESCHÄFTSSTELLEN; ANSONSTEN FFP2-MASKENPFLICHT LEDIGLICH FÜR KUNDEN OHNE 3G-NACHWEIS**

Im Folgenden werden **die allgemeinen Regeln für Betriebsstätten und den darin praktizierten Kundenverkehr dargestellt**. Auf die Darstellung der für die Ausübung des Immobilientreuhandgewerbes und vergleichbarer Berufe nicht einschlägigen

¹⁶ § 1 Abs 5 3. COVID-19-MV.

¹⁷ § 18 3. COVID-19-MV unter Hinweis auf § 1 Abs 2 COVID-19-MG.

¹⁸ Stiegenhäuser in Wohnhausanlagen gelten mangels allgemeiner Zugänglichkeit nicht als öffentliche Orte.

¹⁹ § 2 3. COVID-19-MV. Auch bei der Benutzung von Taxis und taxiähnlichen Betrieben,

speziellen Regeln der 3. COVID-19-MV – wie zB für körpernahe Dienstleister, für die Gastronomie oder für Beherbergungsbetriebe – wird verzichtet.

Beim **Betret**en und **Befahren** des Kundenbereichs von

- öffentlichen **Apotheken**,
- Betriebsstätten des **Lebensmittel-einzelhandels** (einschließlich Verkaufsstätten von Lebensmittelproduzenten sowie Tankstellen mit angeschlossenen Verkaufsstellen von Lebensmitteln),
- **Banken** und
- **Postgeschäftsstellen** sowie von **Postdiensteanbietern** einschließlich deren **Postpartner**

haben **Kunden in geschlossenen Räumen eine (FFP2-)Maske zu tragen**.²⁰

Beim **Betret**en und **Befahren sonstiger Kundenbereiche** sowie der Verbindungsbauwerke baulich verbundener Betriebsstätten (zB Einkaufszentren, Markthallen) haben **Kunden, die über keinen 3G-Nachweis verfügen, in geschlossenen Räumen eine (FFP2-)Maske zu tragen**.²¹

Grundsätzlich ist es angezeigt, die Prämissen für den Betrieb von Betriebsstätten auch auf Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten anzuwenden und analog § 4 Abs 2 3. COVID-19-MV von der Verpflichtung der Kunden zum Tragen einer (FFP2-)Maske in geschlossenen Räumen auszugehen, wenn sie über keinen 3G-Nachweis verfügen. Für das Ansteckungsrisiko kann es ja keinen Unterschied machen, ob eine Dienstleistung innerhalb oder außerhalb

Massenbeförderungsmitteln und in den dazugehörigen Stationen, Bahnsteigen, Haltestellen, Bahnhöfen und Flughäfen sowie deren jeweiligen Verbindungsbauwerken ist in geschlossenen Räumen eine (FFP2-)Maske zu tragen (§ 3 Abs 1 3. COVID-19-mV).

²⁰ § 4 Abs 1 3. COVID-19-MV.

²¹ § 4 Abs 2 3. COVID-19-MV.



einer Betriebsstätte in Anspruch genommen wird. Angesprochen sind hier objektspezifische Dienstleistungen in geschlossenen Räumen am „Ort der Immobilie“. Im Zentrum der Überlegungen stehen hierbei insbesondere Objektbesichtigungen. Nennenswert 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.

- **ORT DER BERUFLICHEN TÄTIGKEIT (ARBEITSORTE WIE KUNDENBEREICHE, BÜROS, MITARBEITERBEREICHE ETC): 3G-PFLICHT FÜR MITARBEITER MIT PHYSISCHEM KONTAKT ZU ANDEREN PERSONEN**

Arbeitnehmer, Inhaber und Betreiber dürfen Arbeitsorte, an denen physische Kontakte zu anderen Personen nicht ausgeschlossen werden können, nur betreten, wenn sie über einen 3G-Nachweis verfügen. Nicht als Kontakte im Sinne des ersten Satzes gelten höchstens zwei physische Kontakte pro Tag, die im Freien stattfinden und jeweils nicht länger als 15 Minuten dauern.²²

Ein 3G-Nachweis ist im Sinne dieser Regelungen **dann verpflichtend, wenn am Arbeitsort Personenkontakt nicht ausgeschlossen werden kann** (zB zu Kunden, Mitarbeitern, Vorgesetzten, Lieferanten). Diese Voraussetzung ist auch dann erfüllt, wenn ein Zusammentreffen mit anderen Personen in Gemeinschaftseinrichtungen oder im Rahmen von Veranstaltungen oder Sitzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Direkter physischer Körperkontakt ist nicht erforderlich. Es kommt nicht darauf an, ob Personen an einzelnen Arbeitstagen tatsächlich auf andere Personen treffen. Wenn die Möglichkeit im Allgemeinen

besteht, muss ein 3G-Nachweis erbracht werden. Dies bedeutet, dass die 3G-Pflicht **etwa auch für Hausbesorger und Hausbetreuer** gelten wird, und zwar nicht nur dann, wenn sie in Teams arbeiten, sondern auch im Hinblick darauf, dass damit gerechnet werden muss, dass sie in Ausübung ihrer Tätigkeit mit Hausbewohnern zusammentreffen.

Diese 3G-Pflicht **gilt auch für das Betreten auswärtiger Arbeitsstellen** gemäß § 2 Abs 3 letzter Satz ASchG²³ (das sind alle Orte außerhalb von Arbeitsstätten, an denen andere Arbeiten als Bauarbeiten durchgeführt werden), mit Ausnahme solcher im eigenen privaten Wohnbereich.²⁴

Übergangsregel bis zum Ablauf des 14. November 2021: Arbeitnehmer, Inhaber und Betreiber, die über keinen 3G-Nachweis verfügen, haben am Arbeitsort durchgehend eine (FFP2-)Maske zu tragen. Dh, an sich gilt die 3G-Regel erst ab 15. November 2021, bis dahin kann ein fehlender 3G-Nachweis durch das Tragen einer (FFP2-)Maske kompensiert werden.

Mögliche Verschärfung ab 15. November 2021 im Sinne einer 2G-Regel am Arbeitsplatz: Die aktuelle infektiologische Lage schließt es nicht aus, dass schon sehr bald noch schärfere Schutzmaßnahmen ergriffen werden. So hat der Gesundheitsminister ja bereits angekündigt, dass **aus der 3G-Regel für den Arbeitsplatz bereits Mitte November 2021 eine 2,5G-Regel werden könnte.**

Spezialinformation der WKO für Unternehmen zur 3G-Pflicht am Arbeitsplatz sind unter <https://www.wko.at/service/faq-coronavirus-infos.html> abrufbar.

²² § 9 Abs 1 3. COVID-19-MV.

²³ BGBl 1994/450.

²⁴ § 9 Abs 2 3. COVID-19-MV.



Der Inhaber eines **Arbeitsortes mit mehr als 51 Arbeitnehmern** hat einen **COVID-19-Beauftragten** zu bestellen und ein **COVID-19-Präventionskonzept** auszuarbeiten und umzusetzen.²⁵

Das **COVID-19-Präventionskonzept** als ein dem Stand der Wissenschaft entsprechendes Konzept zur Minimierung des Infektionsrisikos mit SARS-CoV-2 hat insbesondere zu enthalten:

- Spezifische Hygienemaßnahmen.
- Regelungen zum Verhalten bei Auftreten einer SARS-CoV-2-Infektion.
- Regelungen betreffend die Nutzung sanitärer Einrichtungen.
- Gegebenenfalls Regelungen betreffend die Konsumation von Speisen und Getränken.
- Regelungen zur Steuerung der Personenströme und Regulierung der Anzahl der Personen.
- Regelungen betreffend Entzerrungsmaßnahmen, wie Absperrungen und Bodenmarkierungen.
- Vorgaben zur Schulung der Mitarbeiter in Bezug auf Hygienemaßnahmen und die Aufsicht der Durchführung eines SARS-CoV-2-Antigentests zur Eigenanwendung.²⁶

Als **COVID-19-Beauftragte** dürfen nur geeignete Personen bestellt werden. Voraussetzung für eine solche Eignung sind zumindest die Kenntnis des COVID-19-Präventionskonzepts sowie der örtlichen Gegebenheiten und der organisatorischen Abläufe. Der COVID-19-Beauftragte ist Ansprechperson für die Behörden und hat die Umsetzung des COVID-19-Präventionskonzepts zu überwachen.²⁷

Ein **Musterpräventionskonzept der WKO** sowie weitere **Corona-Infos für Unternehmen** sind unter <https://www.wko.at/service/faq-coronavirus-infos.html> abrufbar.

- **EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN: FFP2-MASKENPFLICHT IN GESCHLOSSENEN RÄUMEN BEI TEILNAHME VON MEHR ALS 100 PERSONEN; STRENGERE ZUGANGSREGELN SIND ZULÄSSIG; KONTAKTDATENERHEBUNG**

Von den Regeln und Auflagen der COVID-19-MV für Zusammenkünfte²⁸ sind ua Zusammenkünfte von Organen juristischer Personen ausgenommen.²⁹

Auf Anfrage des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhandler hat der Krisenstab COVID-19 des Bundesministeriums für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz bereits im Frühjahr 2020 erklärt, dass nach Ansicht des Ministeriums im Zusammenhang mit Eigentümerversammlungen nach dem WEG von Zusammenkünften von Organen juristischer Personen ausgegangen werden kann.

Eigentümerversammlungen können damit an sich uneingeschränkt stattfinden, wobei aber jedenfalls **bei Versammlungen mit mehr als 100 Personen in geschlossenen Räumen eine (FFP2-)Maske zu tragen ist, sofern nicht alle Personen einen 3G-Nachweis vorweisen.³⁰**

Meines Erachtens ist es zulässig, für die Durchführung einer Eigentümerversammlung auch strengere Regeln vorzugeben. So liegt es demgemäß im Ermessen des Verwalters, auch bei einer Eigentümerversammlung mit bis zu 100 Personen das Tragen einer (FFP2-)Maske anzuordnen, sofern nicht alle Personen einen 3G-Nachweis vorweisen. Es ist durchaus auch zulässig, von vornherein einen 3G-Nachweis zu fordern (und auch beispielsweise in Entsprechung des Coronastufenplans ab Eintritt der Stufe 3 keine

²⁵ § 9 Abs 3 3. COVID-19-MV.

²⁶ § 1 Abs 6 3. COVID-19-MV.

²⁷ § 1 Abs 7 3. COVID-19-MV.

²⁸ § 12 3. COVID-19-MV.

²⁹ § 12 Abs 6 Z 6 3. COVID-19-MV.

³⁰ § 12 Abs 6 Z 6 3. COVID-2-MV.



„Wohnzimmerantigentests“ mehr zu akzeptieren und ab Eintritt der Stufe 4 nur mehr PCR-Tests anzuerkennen). Die Befugnis der Verwalterin/des Verwalters, derartige Regeln aufzustellen, ergibt sich daraus, dass ja auch sonst das „Setting“ einer Eigentümerversammlung von demjenigen vorgegeben wird, der sie einberuft. Natürlich darf das Recht eines Wohnungseigentümers, an einer Eigentümer-versammlung teilzunehmen, nicht unbillig beschränkt werden. Davon kann aber keine Rede sein, wenn aus Gründen der – in diesen Tagen wieder besonders dringlichen – Ansteckungsprävention Zugangsvoraussetzungen definiert werden, die nicht über jene hinausgehen, die auch in anderen Lebensbereichen (insbesondere am Arbeitsplatz) gelten und daher als zumutbar angesehen werden müssen. Sofern Eigentümerversammlungen in Gastgewerbebetrieben stattfinden, gelten ohnehin die für diese normierten Zugangsbeschränkungen (3G-Nachweis³¹), ohne dass damit die Zulässigkeit der Versammlung an einem solchen Ort ernsthaft in Abrede gestellt werden könnte.

Zweckmäßig ist es auch, Wohnungseigentümern, die nicht persönlich an einer Präsenzveranstaltung teilnehmen wollen, die Möglichkeit einer digitalen Teilnahme zu bieten. Will man indes eine Präsenzveranstaltung zur Gänze durch ein digitales Meeting ersetzen, so bedarf dies der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.³²

Zu guter Letzt sei auch noch darauf hingewiesen, dass aufgrund der infektiologischen Lage von der Abhaltung von Eigentümerversammlungen durchaus auch Abstand genommen werden kann. Die in

Vorbereitung stehende WEG-Novelle 2022 sieht eine Regelung vor, wonach jene Eigentümerversammlungen, die – aufgrund des in § 25 Abs 1 Satz 1 WEG angeordneten Einberufungsintervalls von maximal zwei Jahren – im Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis 31. Dezember 2021 durchgeführt werden müssten, vom Verwalter jedoch wegen der COVID-19-Pandemie nicht einberufen wurden, binnen Jahresfrist nachgeholt werden müssen. Damit wird klar zum Ausdruck gebracht, dass es zulässig ist, aufgrund der COVID-19-Pandemie von der Einberufung von „anstehenden“ Eigentümerversammlungen abzusehen. Wichtige und unaufschiebbare Entscheidungen können ja auch im Wege einer schriftlichen Beschlussfassung getroffen werden.

Der für die Eigentümerversammlung Verantwortliche (in der Regel also der Verwalter) ist – sofern es nicht um eine Eigentümerversammlung handelt, die überwiegend im Freien stattfindet³³ – **verpflichtet, von Personen, die sich voraussichtlich länger als 15 Minuten am betreffenden Ort aufhalten** (somit also den teilnehmenden Wohnungseigentümern), **zum Zweck der Kontaktpersonennachverfolgung**

- **Vor- und Familiennamen und**
- **die Telefonnummer und – sofern vorhanden – die E-Mail-Adresse**

zu erheben. Im Falle von Besuchergruppen, die ausschließlich aus im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen bestehen (man denke an gemeinsam teilnehmende Eigentümerpartner), ist die Bekanntgabe der Daten von nur einer dieser Besuchergruppe angehörigen volljährigen Person ausreichend.³⁴ Der Verpflichtete hat die zuvor

³¹ § 5 Abs 1 3. COVID-19-MV.

³² Nähere Überlegungen zu Eigentümerversammlungen vor dem Hintergrund der COVID-19-Schutzmaßnahmen entnehmen Sie bitte den Newslettern „COVID-19 und Immobiliendienstleistungen – UPDATE 25.

Oktober 2020“ und „COVID-19 und Immobiliendienstleistungen – UPDATE 3. November 2020“.

³³ § 17 Abs 8 Z 1 3. COVID-19-MV.

³⁴ § 17 Abs 1 3. COVID-19-MV.



genannten Daten mit Datum und Uhrzeit des Betretens des Versammlungsortes zu versehen.³⁵

Der Verpflichtete

- hat **der Bezirksverwaltungsbehörde** gemäß § 5 Abs 3 EpidemieG³⁶ **auf Verlangen die Daten zur Verfügung zu stellen**³⁷,
- darf die Daten ausschließlich zum Zweck der Kontaktpersonennachverfolgung verarbeiten und der Bezirksverwaltungsbehörde im Umfang ihres Verlangens übermitteln (eine Verarbeitung der Daten zu anderen Zwecken ist unzulässig)³⁸,
- hat im Rahmen der Verarbeitung und Übermittlung dieser Daten geeignete **Datensicherheitsmaßnahmen** zu treffen und insbesondere sicherzustellen, dass die Daten nicht durch Dritte einsehbar sind³⁹ und
- hat die **Daten für die Dauer von 28 Tagen** ab dem Zeitpunkt der Zusammenkunft **aufzubewahren und danach unverzüglich zu löschen bzw zu vernichten**⁴⁰.

Zumal über Eigentümerversammlungen und insbesondere auch über die daran teilnehmenden Personen gemäß § 25 Abs 2 WEG ohnehin Niederschriften aufzunehmen sind, **werden die Anforderungen im Hinblick auf die Erhebung von Kontaktdaten in aller Regel keine nennenswerte Mehrbelastung darstellen**, zumal die Verwalterin/der Verwalter für gewöhnlich ohnehin über die in der 3. COVID-19-MV angesprochenen Kontaktdaten (Telefonnummer, gegebenenfalls E-Mail-Adresse) verfügt. Die Verpflichtung zur Datenlöschung ist im

vorliegenden Zusammenhang weitgehend obsolet, zumal Vor- und Familiennamen der betreffenden Personen in die Niederschrift aufzunehmen sind und die Verwalterin/der Verwalter die Kontaktdaten der Wohnungseigentümer ja schon auf der Grundlage der Verwaltungsmandats zu Zwecken der Liegenschaftsverwaltung speichern und verarbeiten darf.

Sofern **Eigentümerversammlungen in Gastgewerbebetrieben** abgehalten werden, gilt es zu berücksichtigen, dass der Betreiber des Gastgewerbebetriebs Kunden nur einlassen darf, wenn diese einen **3G-Nachweis** vorweisen.⁴¹

Dies ist – wie bereits oben ausgeführt – kein Hindernis für die Abhaltung von Eigentümerversammlungen in Gastgewerbebetrieben, weil Wohnungseigentümern, die an einer Versammlung teilnehmen wollen, ein derartiger Nachweis ohne Zweifel zumutbar ist.

SPORT- UND FREIZEITANLAGEN IN WOHNHAUSANLAGEN: ZUTRITT UNTER BEACHTUNG DER „3G-REGEL“; KONTAKTDATENERHEBUNG

Für den **Betrieb von Bädern bzw Saunananlagen sowie sonstigen Sport- und Freizeitanlagen in Wohnhausanlagen** (wie zB Fitnessräumen und Indoorspielplätzen) sind besondere in der 3. COVID-19-MV geregelte Schutzmaßnahmen zu ergreifen.⁴²

Bezüglich des Betriebs von Bädern stellt die 3. COVID-19-MV⁴³ auf das Bäderhygienegesetz⁴⁴ ab, das bei Wohnhausanlagen mit mehr als fünf Wohneinheiten zu

³⁵ § 17 Abs 2 3. COVID-19-MV.

³⁶ BGBl 1950/186, zuletzt geändert durch BGBl I 2021/183.

³⁷ § 17 Abs 3 3. COVID-19-MV.

³⁸ § 17 Abs 4 3. COVID-19-MV.

³⁹ § 17 Abs 5 3. COVID-19-MV.

⁴⁰ § 17 Abs 6 3. COVID-19-MV.

⁴¹ § 5 Abs 1 3. COVID-19-MV.

⁴² Siehe hierzu § 7 und § 8 3. COVID-19-MV.

⁴³ § 8 Abs 1 Z 2 3. COVID-19-MV.

⁴⁴ BGBl 1976/254.



Anwendung gelangt. Der Krisenstab COVID-19 des Bundesministeriums für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz hat auf Anfrage der WKO auch schon bestätigt, dass **die für Bäder und Einrichtungen nach dem Bäderhygienegesetz geltenden Bestimmungen auch für den privaten Wohnhausbereich mit mehr als fünf Wohneinheiten maßgeblich sind. Vor diesem Hintergrund muss angenommen werden, dass die für Sportstätten⁴⁵ und Freizeit- und Kultureinrichtungen⁴⁶ geltenden Bestimmungen der 3. COVID-19-MV auch für den Betrieb sonstiger Sport- und Freizeiteinrichtungen gelten.**

Dies stellt an den Betreiber der jeweiligen Einrichtung (im WEG ist das die Eigentümergemeinschaft bzw im Mietrecht der vermietende Eigentümer) **eine Reihe von Anforderungen:**

- Der Betreiber von Freizeiteinrichtungen darf Kunden zum Zweck der Inanspruchnahme von Dienstleistungen dieser Einrichtungen nur einlassen, wenn diese einen **3G-Nachweis** vorweisen.⁴⁷ Bei nicht öffentlichen Sportstätten oder Freizeiteinrichtungen ohne Personal (wie diese bei Einrichtungen in Wohnhausanlagen regelmäßig anzunehmen ist) ist der Nachweis nicht vorzuweisen, sondern lediglich für die Dauer des Aufenthalts bereitzuhalten.⁴⁸

Die 3. COVID-MV ordnet an sich an, dass – wenn ein 3G-Nachweis nicht vorgelegt werden kann – ausnahmsweise ein SARS-CoV-2-Antigentest zur Eigenanwendung unter Aufsicht des Betreibers einer nicht öffentlichen Sportstätte oder einer Freizeiteinrichtung durchzuführen ist.⁴⁹ Für öffentliche Sportstätten und

Freizeiteinrichtungen ohne Personal kann dies mangels anwesenden Betreibers naturgemäß nicht gelten.

- Der Betreiber hat einen **COVID-19-Beauftragten** zu bestellen und ein **COVID-19-Präventionskonzept** auszuarbeiten und umzusetzen.⁵⁰

Betreiber von Einrichtungen gemäß Bäderhygienegesetz müssen ihre Verpflichtungen gemäß § 13 Bäderhygienegesetz (Beschaffenheit und Instandhaltung der Anlagen zur Gewährleistung eines hygienisch einwandfreien Betriebs; Erlassung einer Badeordnung zum Zwecke des Gesundheitsschutzes und der Hygiene) im Hinblick auf die besonderen Präventionsmaßnahmen zur Verhinderung der Ausbreitung von COVID-19 evaluieren sowie ihre Maßnahmen und die Badeordnung entsprechend dem Stand der Wissenschaft adaptieren.⁵¹

- Die Regeln über die **Kontaktdatenerhebung** (siehe oben unter „Eigentümersammlungen“) gelten auch für den Betrieb von Bädern sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.⁵²

Die Sinnhaftigkeit der Anwendung der für Sportstätten sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen geltenden Bestimmungen der COVID-19-ÖV auf private Wohnhausanlagen ist nicht zuletzt aufgrund der administrativen Probleme, die damit aufgeworfen werden, schon ganz grundsätzlich in Frage zu stellen. Gleichzeitig ist sie natürlich zu akzeptieren und eine bestmögliche Umsetzung der Verpflichtungen

⁴⁵ § 7 3. COVID-19-MV.

⁴⁶ § 8 3. COVID-19-MV.

⁴⁷ § 8 Abs 2 3. COVID-19-MV.

⁴⁸ § 19 Abs 9 3. COVID-19-MV.

⁴⁹ § 1 Abs 2 3. COVID-19-MV.

⁵⁰ § 7 Abs 3 bzw § 8 Abs 4 3. COVID-19-MV.

⁵¹ § 8 Abs 3 3. COVID-19-MV.

⁵² § 17 Abs 1 3. COVID-19-MV.



des jeweiligen Betreibers zu gewährleisten. Bei Anlagen in Wohnhäusern, die autonom von den Wohnungseigentümern und Mietern ohne Anwesenheit eines gewerblichen Betreibers genutzt werden, kann meines Erachtens der einzig sinnvolle Weg nur darin bestehen,

- **den Wohnungseigentümern und Mietern als Nutzer der betreffenden Einrichtungen die Verpflichtung zum 3G-Nachweis klar zu kommunizieren** (durch individuelle Übersendung, aber auch durch deutlich gekennzeichnete Aushänge im Eingangsbereich zu den betreffenden Einrichtungen),
- **an die Verantwortung der Nutzer für die Einhaltung der Verordnung zu appellieren und**
- **Kontrollen durch den Betreiber, durch vom Betreiber beauftragte Personen bzw Unternehmen oder auch durch die Behörde in Aussicht zu stellen.**

Die **Kontaktdatenerhebung** wird etwa

- durch ein **Online-Anmeldesystem bzw im Wege von Anmeldungen per E-Mail** (beispielsweise an den Verwalter oder eine von ihm beauftragte Person oder ein von ihm beauftragtes Unternehmen, wobei in erster Linie an den Hausbetreuer oder das Unternehmen zu denken ist, der bzw das die betreffende Einrichtung betreut) und/oder
- durch einen **Einwurfkasten in der Einrichtung selbst**, in welchen die Nutzer schriftlich die nach der 3. COVID-19-MV erforderlichen Daten (Vor- und Familiennamen, Telefonnummer und – wenn vorhanden – die E-Mail-Adresse⁵³ sowie Datum und Uhrzeit des Betretens der jeweiligen Einrichtung⁵⁴) zu

⁵³ § 17 Abs 1 3. COVID-19-MV.

⁵⁴ § 17 Abs 2 3. COVID-19-MV.

⁵⁵ Wie zB 2G-Regel für Nachtgastronomie und Zusammenkünfte ab 500 Personen, 2,5G Regel

deponieren haben (das Unternehmen, das die Einrichtung betreut, kann dann die deponierten Daten sammeln und aufbewahren),
bewerkstelligt werden können.

▪ **CORONA-STUFENPLAN; LÄNDERSPEZIFISCHE VERSCHÄRFUNGEN; AUSBLICK**

Die **vorliegenden Informationen** können nur eine **Momentaufnahme** darstellen und gelten überdies mit der Einschränkung, dass die **Möglichkeit regionaler Zusatzregelungen** besteht⁵⁵, von welcher bislang die meisten Bundesländer Gebrauch gemacht haben. Eine Übersicht über die jeweils geltenden **regionalen Zusatzregelungen** finden sie unter <https://www.sozialministerium.at/Informationen-zum-Coronavirus> > **Aktuelle Maßnahmen**.

Änderungen der aktuellen Regelungen können sich aufgrund weiterer Anspannungen der infektiologischen Lage recht rasch ergeben. So besteht ein **Corona-Stufenplan**, der auf die Anzahl der Intensivpatienten mit COVID-19 abstellt. Ab 300 COVID-19-Intensivpatienten (Stufe 3, Inkrafttreten sieben Tage nach Überschreitung der Maßzahl) sind etwa im Rahmen der 3G-Regel Antigentests mit Selbstabnahme („Wohnzimmertests“) nicht mehr zulässig, ab 400 COVID-19-Intensivpatienten (Stufe 4, Inkrafttreten sofort nach Überschreitung der Maßzahl) werden als Tests ausschließlich PCR-Tests anerkannt.

Auf Bundesebene sind aber auch darüber hinausgehende Verschärfungen durchaus erwartbar. So hat der Gesundheitsminister ja bereits angekündigt, dass aus der 3G-Regel für den Arbeitsplatz bereits Mitte November 2021 eine 2,5G-Regel werden könnte.

oder Antigen-Test plus FFP2-Maske am Arbeitsplatz etc).