



ImmoWebinar

COVID-19-Bestimmungen für Verwalter*innen
Aktuelle Entscheidungen zum WEG
Ausblick auf die WEG-Novelle 2021

Christoph **Kothbauer**
mit Heimo **Rollett**

9. Dezember 2020





1.) COVID-19-Bestimmungen für Immobilienverwalter*innen



COVID 19-Bestimmungen

Allgemeines zur 2. COVID-19-SchuMaV

- Eine leichte Entspannung der epidemiologischen Situation (wahrnehmbarer Rückgang der COVID-19-Neuinfektionsrate, wenngleich diese immer noch auf hohem Niveau liegt) – und unzweifelhaft wohl auch der faktische „Öffnungsdruck“ aufgrund der herannahenden Weihnachtsfeiertage – haben **mit Ablauf des 6. Dezember 2020** in Österreich zur **Beendigung des seit 17. November 2020 verfügt „harten“ Lockdowns** geführt.



COVID 19-Bestimmungen

Allgemeines zur 2. COVID-19-SchuMaV

- Die am **7. Dezember 2020** an die Stelle der COVID-19-Notmaßnahmenverordnung (COVID-19-NotMV) in Kraft getretene und grundsätzlich **bis Ablauf des 23. Dezember 2020** befristete **2. COVID-19-Schutzmaßnahmenverordnung (2. COVID-19-SchuMaV)** stellt jene Situation wieder her, wie sie im Wesentlichen schon von 3. November 2020 bis 16. November 2020 bestanden hat und als „milder“ oder „teilweiser“ Lockdown bezeichnet werden kann.



COVID 19-Bestimmungen

Allgemeines zur 2. COVID-19-SchuMaV

- Während Gastronomie-, Beherbergungs- und Veranstaltungsbetriebe sowie Indoor-Sportstätten weiterhin geschlossen bleiben müssen, dürfen Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsunternehmen mit köpernahen Dienstleistungen den Kundenbereich ihrer Betriebsstätten wieder öffnen und ihre Arbeit – wenngleich unter Berücksichtigung bereits bekannter und etablierter Schutzmechanismen – wieder aufnehmen. Dies bedeutet, dass **nun auch wieder Immobiliendienstleistungen vollumfänglich ausgeübt werden können**, wenngleich die Situation nach wie vor Vorsicht und Zurückhaltung gebietet.



COVID 19-Bestimmungen

Kundenbereich von Betriebsstätten

- Das Betreten des **Kundenbereichs von Betriebsstätten** (und damit auch des Kundenbereichs von Immobilien-treuhandbetrieben, gemeinnützigen Bauvereinigungen etc) ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Gegenüber Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, ist ein **Mindestabstand** von einem Meter einzuhalten.
 - Kunden haben eine **MNS-Maske** zu tragen.
 - Betreiber und Mitarbeiter haben bei Kundenkontakt eine **MNS-Maske** zu tragen, sofern keine **sonstige geeignete Schutzvorrichtung** zur räumlichen Trennung vorhanden ist.
 - Es dürfen sich maximal so viele Kunden gleichzeitig im Kundenbereich aufhalten, dass **pro Kunde 10 m²** zur Verfügung stehen.



COVID 19-Bestimmungen

Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten

- Die 2. 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.



COVID 19-Bestimmungen

Dienstleistungen außerhalb von Betriebsstätten

- 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.



COVID 19-Bestimmungen

Ort der beruflichen Tätigkeit (Büro etc)

- Die **berufliche Tätigkeit** soll **vorzugsweise außerhalb der Arbeitsstätte** erfolgen, sofern dies möglich ist und Arbeitgeber und Arbeitnehmer über die Arbeitsverrichtung außerhalb der Arbeitsstätte ein Einvernehmen finden. Von der Möglichkeit, **„Home-Office“** zu etablieren, soll also bestmöglich Gebrauch gemacht werden (und entspricht dies auch zweifellos der Verantwortung der Dienstgeber für die Gesundheit ihrer Mitarbeiter und deren Angehörigen sowie dem nach wie vor hohen allgemeinen Interesse einer effektiven Ansteckungsprävention).



COVID 19-Bestimmungen

Ort der beruflichen Tätigkeit (Büro etc)

- Sofern **dennoch Arbeiten in der Arbeitsstätte** verrichtet werden, ist am Ort der beruflichen Tätigkeit zwischen Personen, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben,
 - ein **Abstand von mindestens einem Meter** einzuhalten, sofern nicht durch geeignete Schutzmaßnahmen das Infektionsrisiko minimiert werden kann.



COVID 19-Bestimmungen Eigentümerversammlungen

- Vom grundsätzlichen **Veranstaltungsverbot** der 2. COVID-19-SchuMaV sind ua unaufschiebbare Zusammenkünfte von statutarisch notwendigen Organen juristischer Personen ausgenommen, sofern eine Abhaltung in digitaler Form nicht möglich ist.



COVID 19-Bestimmungen Eigentümerversammlungen

- Fraglich ist, ob Eigentümerversammlungen unter die Definition der „unaufschiebbaren Zusammenkünfte von statutarisch notwendigen Organen juristischer Personen“ zu subsumieren sind. Meines Erachtens wird dies zu verneinen sein, weshalb **bis auf Weiteres Eigentümerversammlungen als Präsenzveranstaltung** (also mit physischer Anwesenheit der Wohnungseigentümer oder ihrer bevollmächtigten Vertreter) **als unzulässig zu qualifizieren** sind.



COVID 19-Bestimmungen Eigentümerversammlungen

- Die **Durchführung von Eigentümerversammlungen ausschließlich in digitaler Form** scheint auf den ersten Blick eine hilfreiche Alternative zu sein. Vor dem Hintergrund der bestehenden Rechtslage nach dem WEG sind digitale Eigentümerversammlungen aber wohl nur dann zulässig, 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.**



COVID 19-Bestimmungen Eigentümerversammlungen

- Ein solches Einverständnis wird indes 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.



COVID 19-Bestimmungen Eigentümerversammlungen

- **Ergebnis: Sofern nicht alle Wohnungseigentümer der Abhaltung einer ausschließlich digitalen Eigentümerversammlung zustimmen, werden Eigentümerversammlungen zurzeit nicht stattfinden können und sind daher bereits anberaumte Eigentümerversammlungen zeitlich zu verschieben.**



COVID 19-Bestimmungen

Abschließende Feststellungen

- Auch abseits von Eigentümerversammlungen wird der gebotenen Ansteckungsprävention immer noch mit Eigenverantwortung und Sensibilität Rechnung zu tragen sein. **Im Büro wie auch im Kundenkontakt sollten physische Kontakte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.**



COVID 19-Bestimmungen

Abschließende Feststellungen

- 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.



COVID 19-Bestimmungen

Abschließende Feststellungen

- Auch im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung ist Vorsicht geboten: So **wird etwa der Betrieb von Indoor-Freizeiteinrichtungen in Wohnhausanlagen (insbesondere Schwimmbäder, Saunen, Fitnessräume) zurzeit nicht in Betracht kommen.**



2.) Aktuelle Entscheidungen zum WEG



OGH 27.5.2020, 5 Ob 7/20w

§ 2 Abs 3 WEG

(und § 5 Abs 3 WEG)

*Zur Zubehörerschaft
von Hausgärten/1*

- **Bestandteil eines WE-Objekts** sind Freiflächen wie etwa Gärten (nur) dann, wenn sie unmittelbar an das WE-Objekt anschließen und **aufgrund der baulichen Gegebenheiten als Teils des WE-Objekts klar erkennbar** sind.
- **Konkreter Fall:** *Es stellt keine vom OGH aufzugreifende Fehlbeurteilung dar, Gärten, die mit einem 60 cm hohen Maschendrahtzaun eingezäunt sind und nur und von den dahinterliegenden WE-Objekten aus zugänglich sind, die für die Bestandteileigenschaft nötige bauliche Verbindung mit dem WE-Objekt nicht zuzuerkennen.*



OGH 27.5.2020, 5 Ob 7/20w

§ 2 Abs 3 WEG

(und § 5 Abs 3 WEG)

*Zur Zubehöreigenschaft
von Hausgärten/2*

- **Mangels Eigenschaft eines Liegenschaftsteils als Bestandteil eines WE-Objekts bedarf es zur Einräumung eines sachenrechtlichen Nutzungs- und Verfügungsrechts eines Wohnungseigentümers der Widmung und sachenrechtlichen Zuordnung als Zubehör-WE.** Dabei muss sich die Zuordnung des Zubehörobjekts zum Hauptobjekt aus dem Titel zur WE-Begründung (WE-Vertrag oder gerichtliche Entscheidung) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergeben. Die Zuordnung setzt eine deutliche Darstellung des Zubehörs (in Gestalt eines Plandokuments) voraus.



OGH 18.6.2020, 5 Ob 73/20a

§ 5 Abs 3 WEG

(und § 2 Abs 3 WEG sowie

§ 17 WEG)

*Zur „Umdeutung“ einer
Widmung als Zubehör-
WE in eine Benützungs-
vereinbarung/1*

- **Ob ein WE-Objekt, ein WE-Zubehörobjekt oder allgemeine Teile vorliegen, entscheidet sich nach der privatrechtlichen Einigung (der Widmung) der Wohnungseigentümer, die im Allgemeinen im WE-Vertrag erfolgt.** Baurechtliche oder raumordnungsrechtliche „Widmungen“ definieren die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander nicht.
- **Zu unterscheiden ist indes die vertragliche Widmung als WE-Zubehör von der sachenrechtlich wirksamen Zuordnung des Zubehörobjekts.**



OGH 18.6.2020, 5 Ob 73/20a

§ 5 Abs 3 WEG

(und § 2 Abs 3 WEG sowie

§ 17 WEG)

Zur „Umdeutung“ einer
Widmung als Zubehör-
WE in eine Benützungs-
vereinbarung/2

- **Konkreter Fall:** Es liegt zwar eine ausdrücklich erklärte obligatorische Widmung der gegenständlichen Terrasse als Zubehörobjekt vor, **sachenrechtlich ist die Terrasse aber mangels eindeutiger Zuordnung im WE-Vertrag oder in der Nutzwertfestsetzung nicht als Zubehör-WE zu qualifizieren. Aus der obligatorischen Einräumung des ausschließlichen Nutzungsrechts mit dem Ziel, Zubehör zu begründen, lässt sich aber eine Benützungsvereinbarung ableiten**, sodass eine ausschließliche Nutzungsbefugnis des betreffenden Wohnungseigentümerin gegeben ist.



OGH 21.7.2020, 5 Ob 119/20s

§ 16 Abs 2 WEG (und § 52 Abs 1 Z 2 WEG
sowie § 1295 Abs 2 ABGB)

*Zur Bindung des
Rechtsnachfolgers eines
WEers an
Zustimmungserklärungen
nach § 16 Abs 2 WEG/1*

- Erhält ein änderungswilliger Wohnungseigentümer die **Zustimmung der anderen Miteigentümer, wirken deren rechtsgestaltende Parteienerklärungen materiell-rechtlich und führen die beabsichtigte Rechtsänderung direkt herbei.**
- Unterbleibt eine derartige Zustimmung aller übrigen Miteigentümer, **dient das (Genehmigungs-)Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG der Ersetzung der für eine Änderung notwendigen Rechtsgestaltung.**

OGH 21.7.2020, 5 Ob 119/20s

§ 16 Abs 2 WEG (und § 52 Abs 1 Z 2 WEG
sowie § 1295 Abs 2 ABGB)

*Zur Bindung des
Rechtsnachfolgers eines
WEers an
Zustimmungserklärungen
nach § 16 Abs 2 WEG/2*

- **Der Einzelrechtsnachfolger ist an eine von seinem Rechtsvorgänger (außerhalb des WE-Vertrags) erteilte Zustimmung zu einer Änderung eines anderen WE-Objekts auch ohne ausdrückliche vertragliche Überbindung zumindest für den Fall gebunden, in dem die bereits genehmigte Änderung auch schon tatsächlich durchgeführt wurde.**

OGH 8.4.2020, 5 Ob 44/20m

§ 16 Abs 2 Z 2 WEG

*Zur fehlenden
Genehmigungsfähigkeit
der Errichtung von
Balkonen/1*

- Bei Beurteilung der **Verkehrsüblichkeit** einer Änderung kommt es nicht auf eine allgemeine, generalisierende Betrachtung einer vom Standort abstrahierten Baupraxis an, sondern darauf, ob die konkret beabsichtigte Änderung in ihrer geplanten Ausgestaltung unter **Berücksichtigung der Beschaffenheit des Hauses, des Umfelds, des Ausmaßes des Eingriffs in die Bausubstanz sowie des Ausmaßes der Inanspruchnahme oder Umgestaltung allgemeiner Teile** verkehrsüblich ist.

OGH 8.4.2020, 5 Ob 44/20m

§ 16 Abs 2 Z 2 WEG

*Zur fehlenden
Genehmigungsfähigkeit
der Errichtung von
Balkonen/2*

- Für das Vorliegen eines **wichtigen Interesses** an einer Änderung kommt es besonders darauf an, ob die beabsichtigte Änderung **dazu dient, dem Wohnungseigentümer eine dem heute üblichen Standard entsprechende Nutzung seines Objekts zu ermöglichen**. Zweckmäßigkeitserwägungen oder eine Steigerung des Verkehrswerts des Objekts genügen hingegen für die Annahme eines wichtigen Interesses in der Regel nicht.
- Maßgeblich für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit einer dem § 16 Abs 2 WEG zu unterstellenden Änderung sind stets die konkreten **Umstände des Einzelfalls**.

OGH 8.4.2020, 5 Ob 44/20m

§ 16 Abs 2 Z 2 WEG

Zur fehlenden
Genehmigungsfähigkeit
der Errichtung von
Balkonen/3

- **Konkreter Fall:** *Das wichtige Interesse der antragstellenden Wohnungseigentümer an der Errichtung von Balkonen wurde aberkannt, zumal diese nicht dazu diene, eine dem heutigen Standard entsprechenden Nutzung zu ermöglichen. Wieso eine Gründerzeitwohnung ohne Balkon „à la longue kaum mehr nutzbar wäre“ könne nicht nachvollzogen werden. Die konkret beabsichtigte Errichtung von Balkonen wurde auch nicht alsverkehrsüblich qualifiziert, zumal ein großer Teil der vergleichbaren Wohnhäuser in der Umgebung keine Balkone aufweise.*



OGH 21.7.2020, 5 Ob 105/20g

§ 28 Abs 1 Z 1 WEG (und §§ 1295 ff ABGB)

*Zur rechtlichen
Qualifikation
sicherheitstechnischer
Nachrüstungen/1*

- Es ist **keine Fehlbeurteilung**, bei der **Behebung einer Abweichung von aktuell geltenden Sicherheitsstandards im Zweifel von einer ordentlichen Verwaltungsmaßnahme auszugehen.**



OGH 21.7.2020, 5 Ob 105/20g

§ 28 Abs 1 Z 1 WEG (und §§ 1295 ff ABGB)

Zur rechtlichen
Qualifikation
sicherheitstechnischer
Nachrüstungen/2

- *Daher wurde im vorliegenden Fall **nicht nur der Austausch vermorschter bzw verwitterter Balkongeländer, sondern auch jener Geländer, die im Hinblick auf die heutigen Sicherheitsstandards (OIB-Richtlinien) wegen ihrer zu geringen Höhe bzw wegen einer horizontalen Aufstiegshilfe als gefährlich zu qualifizieren sind**, vertretbar den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zugerechnet.*



OGH 4.5.2020, 5 Ob 49/20x

§ 32 Abs 2 WEG

(und § 17 MRG sowie § 21 MRG)

*Zur Auslegung vom
Gesetz abweichender
Kostenvereinbarungen/1*

- Wenn für eine Vereinbarung ein Schriftformgebot besteht, ist ihre **Auslegung durch den Formzweck beschränkt**. Eine ergänzende Vertragsauslegung kommt infolge des Schriftlichkeitsgebots nicht in Betracht, wenn sie nicht eindeutig aus anderen Vertragsbestimmungen abgeleitet werden kann.



OGH 4.5.2020, 5 Ob 49/20x

§ 32 Abs 2 WEG

(und § 17 MRG sowie § 21 MRG)

*Zur Auslegung vom
Gesetz abweichender
Kostenvereinbarungen/2*

- **Konkreter Fall:** Verfahrensgegenständlich war eine Vereinbarung, nach welcher die **liegenschaftsbezogenen Aufwendungen** „von den Miteigentümern **im Verhältnis der dem einzelnen Miteigentümer zukommenden Nutzfläche zur gesamten Nutzfläche, berechnet gemäß Entscheidung des Magistrats Wien, MA 50** [Datum der Entscheidung], sohin im Sinn der §§ 17 und 21 ff MRG zu tragen“ sind.



OGH 4.5.2020, 5 Ob 49/20x

§ 32 Abs 2 WEG

(und § 17 MRG sowie § 21 MRG)

*Zur Auslegung vom
Gesetz abweichender
Kostenvereinbarungen/3*

- **Konkreter Fall:** *Der Wortlaut der Vereinbarung lässt nach Auffassung des OGH in objektiver Hinsicht keinen Zweifel offen, dass die **Aufwendungen** von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzflächen der WE-Objekt, **berechnet gemäß der genannten Entscheidung der Schlichtungsstelle zu tragen** sind. Die ergänzende Bezugnahme in der Vereinbarung auf §§ 17 und 21 MRG kann nicht in dem Sinn verstanden werden, dass Nutzflächenänderungen für die Kostenaufteilung sofort wirksam werden sollten.*



OGH 4.5.2020, 5 Ob 49/20x

§ 32 Abs 2 WEG

(und § 17 MRG sowie § 21 MRG)

*Zur Auslegung vom
Gesetz abweichender
Kostenvereinbarungen/4*

- **Konkreter Fall:** *Daher sind die Aufwendungen nach dem Verhältnis der Nutzflächen des einzelnen Objekts zur Gesamtnutzfläche der Anlage entsprechend der Schlichtungsstellenentscheidung aufzuteilen, solange es nicht zu einer gerichtlichen Änderung des Aufteilungsschlüssels oder zu einer einstimmigen Abänderung dieser Vereinbarung durch die Mit- und Wohnungseigentümer kommt.*



OGH 21.7.2020, 5 Ob 14/20z

§ 32 Abs 5 WEG

(und § 52 Abs 1 Z 9 WEG)

*Zur Befreiung von den
Liftkosten für WEer im
Erdgeschoß/1*

- Eine gerichtliche **Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach einer Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels** erfordert nach § 32 Abs 5 WEG eine nachfolgende **wesentliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten**.
- Die Abänderung des Aufteilungsschlüssels für die Kosten eines Aufzugs setzt voraus, dass die **objektive Nutzungsmöglichkeit für einen Wohnungseigentümer erheblich hinter der Nutzungsmöglichkeit anderer Miteigentümer zurückbleibt**.



OGH 21.7.2020, 5 Ob 14/20z

§ 32 Abs 5 WEG

(und § 52 Abs 1 Z 9 WEG)

*Zur Befreiung von den
Liftkosten für WEer im
Erdgeschoß/2*

- **Fehlt** (aufgrund der Lage der Objekte im Erdgeschoß der Hauses oder in einem nicht mit dem Aufzug erschlossenen Keller) **jede objektive Nutzungsmöglichkeit an einem Aufzug, kann allein der Umstand, dass die Reinigung des Stiegenhauses im Interesse aller Miteigentümer erfolgt und es im Zug dieser Arbeiten allenfalls auch zu einer Liftnutzung kommt, eine Verpflichtung zur Kostentragung nicht rechtfertigen.**



OGH 21.7.2020, 5 Ob 14/20z

§ 32 Abs 5 WEG

(und § 52 Abs 1 Z 9 WEG)

*Zur Befreiung von den
Liftkosten für WEer im
Erdgeschoß/3*

- Sind **Büroräumlichkeiten im Mezzanin mit dem Aufzug erreichbar**, ist zu Recht davon auszugehen, dass für den betreffenden Wohnungseigentümer die **objektive Nutzungsmöglichkeit des Aufzugs nicht erheblich hinter der der übrigen Miteigentümer zurückbleibt**.



3.) Ausblick auf die WEG-Novelle 2021



Inhalte der geplanten WEG-Novelle 2021

(Änderungen auf dem Weg zur parlamentarischen Beschlussfassung müssen daher vorbehalten werden)

- **Erleichterung für die Errichtung von E-Ladestationen zum „Langsamladen“** (Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG; siehe hierzu 5 Ob 173/19f)
- **Erleichterung für bestimmte Änderungen nach § 16 Abs 2 WEG** (behindertengerechte Ausgestaltungen, Errichtung von E-Ladestationen zum „Langsamladen“ und von Photovoltaikanlagen) **durch „Zustimmungsfiktion“**
- **Verständigungspflichten des Verwalters** bezüglich Namen und Zustellanschriften der übrigen Wohnungseigentümer
- **Erleichterung für das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses** der EigG (Mehrheit aller Anteile oder 2/3-Mehrheit, die gleichzeitig 1/3 aller Anteile umfasst)
- (Grundsätzliche) **Mindestrücklage** (zzt EURO 0,90/m² und Monat)



**Besten Dank für Ihr Interesse
und Ihre Teilnahme!**

