

Wichtige Informationen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie

Liebe Kunden,

die gegenwärtige Corona-Pandemie stellt Sie und uns vor besondere Herausforderungen.

Für PRÄZISA hat der Schutz der Kunden und Mitarbeiter oberste Priorität. Deshalb müssen wir **Maßnahmen zur Minimierung des physischen Kontaktes unserer Mitarbeiter mit Kunden und von Kunden untereinander** ergreifen.

Wir bitten Sie daher, Ihre Anliegen per Mail und Telefon zu übermitteln, und persönliche Besuche nur bei dringendem Bedarf und nach vorheriger Terminabsprache vorzunehmen. **Besprechungen, Bewohner-sprechstunden und Objekttermine müssen wir leider aussetzen.**

Wir haben alle in unserer Verfügungsgewalt stehenden Maßnahmen getroffen, um die Fortsetzung der Verwaltungstätigkeit sicherzustellen:

Unsere Büros verfügen über eine Notbesetzung. Für die übrigen Mitarbeiter haben wir die technischen Voraussetzungen geschaffen, dass diese über Laptops und Datenzugänge mobil ihrer Tätigkeit weiter nachgehen können.

Mit der gleichen Zielsetzung wie die in den meisten Regionen verordneten Versammlungsverbote führen unsere Vorsichtsmaßnahmen dazu, dass wir **bereits terminierte Eigentümerversammlungen absagen müssen und bis auf Weiteres keine Eigentümerversammlungen mehr einberufen können.** Im Falle dringend notwendiger Beschlüsse werden wir die Möglichkeit prüfen, die Beschlussgegenstände informell im Post- und Mailverkehr zu erörtern und notwendige Beschlüsse mittels entsprechender weisungsgebundener Vollmachten an einen Vertreter (Verwalter/ Verwaltungsbeirat/ Vertrauensmann) herbeizuführen.

Wir bitten Sie um Unterstützung, indem Sie nicht dringliche Anliegen zurückstellen, und danken für Ihr Verständnis für unvermeidliche Beeinträchtigungen.

Wir wünschen Ihnen Gesundheit und grüßen Sie freundlich!

Ihr PRÄZISA-Team

Aktuelle Information zum „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ und die Auswirkungen auf Wohnungseigentümer und Vermieter

Liebe Kunden,

wir haben Sie bereits darüber informiert, dass als Folge der Corona-Pandemie und der behördlichen Anordnungen bis auf Weiteres Eigentümerversammlungen, persönliche Besprechungen und Ortstermine nicht mehr stattfinden können.

Die gute Nachricht ist, dass dank unserer frühzeitig initiierten Notfallpläne unsere Büros (in verringerter Besetzung) und unsere Mitarbeiter an mobilen Arbeitsplätzen die Verwaltungstätigkeit fortsetzen können.

Im Mittelpunkt steht für die von uns verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften die Fertigstellung und der Versand der Jahresabrechnungen inkl. der steuerlichen Angaben an Sie, auch wenn diese erst später beschlossen werden können. Wir danken insoweit den Verwaltungsbeiräten, die die Belegprüfungen auch ohne förmliche Beiratssitzung im schriftlichen oder digitalen Verfahren durchführen. Soweit möglich, werden auch die Beschlüsse zu Instandsetzungsmaßnahmen umgesetzt.

Der Schwerpunkt bei den Zinshäusern sowie den Sondereigentumsverwaltungen liegt auf der Erstellung der Betriebskostenabrechnungen. Für den Berliner Bereich kommen diverse Sonderarbeiten infolge des „Mietendeckels“ hinzu.

In einzelnen Fällen kann es durch Verzögerungen bei Zulieferern (z. B. Messdiensten) zu Verspätungen kommen.

Mit diesem Informationsschreiben möchten wir Ihnen die für Sie als Eigentümer und Vermieter wichtigen Regelungen aus dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ vorstellen:

I.

Für **Wohnungseigentümergeinschaften** ordnet das Gesetz (in Art. 2, § 6) für den Zeitraum bis 31.12.2021 die Fortgeltung der Verwalterbestellungen und Wirtschaftspläne an:

(1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

(2) Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

Mit dieser Regelung soll die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften für den Zeitraum, in dem keine Eigentümerversammlungen stattfinden können, erhalten werden. Für Sie als PRÄZISA-Kunden hat diese gesetzliche Anordnung in der Regel keine Auswirkungen:

- Die Beschlüsse über anstehende Wiederbestellungen erfolgen im Normalfall so lange vor Ablauf der letzten Bestellung, dass die Anordnung der Fortbestellung nur in Ausnahmefällen greifen wird.
- Unsere Beschlüsse für Wirtschaftspläne beinhalten bereits die Fortgeltung des zuletzt verabschiedeten Wirtschaftsplans bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan.

Bitte beachten Sie:

Das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ befreit nicht von der Verpflichtung zur fristgerechten Hausgeldzahlung. Mit der Anordnung der Fortgeltung des zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplanes bezweckt das Gesetz vielmehr die Sicherstellung des Eingangs der Hausgelder, damit die Wohnungseigentümergeinschaften die Verbindlichkeiten gegenüber den Lieferanten (Energieversorgern, Versicherern, Wartungsunternehmen, Hausmeistern und Hausreinigungskräften) fristgerecht begleichen können. Insbesondere in der ersten Jahreshälfte werden die nur in monatlichen Teilbeträgen gezahlten Hausgelder benötigt, um die bereits zu Jahresbeginn zu leistenden Jahresbeträge für Versicherungsverträge etc. zu kompensieren. Es liegt somit im Interesse aller Wohnungseigentümer, die monatlichen Hausgelder vollständig und fristgerecht zu leisten.

Als Verwalter müssen wir den Einzug entsprechend unserer gesetzlichen Verpflichtung (§ 27 I Nr. 4 WEG) unverändert vornehmen.

II.

Für **Mietverhältnisse** ordnet das Gesetz (in Art. 5, § 2) eine Beschränkung der Kündigung von Mietverhältnissen an:

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

Die Regelung gilt somit nur für Mietrückstände, die vom 01.04.20 bis 30.06.20 entstehen. Ihre Anwendung ist bis zum 30.06.2022 beschränkt, was praktisch bedeutet, dass Mieter bis zu diesem Zeitpunkt Mietschulden für den Zeitraum 01.04.20 bis 30.06.20 ausgleichen müssen, um die Kündigung abzuwenden.

Bitte beachten Sie:

Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt nach dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ ausdrücklich bestehen. Mieter haben auch keinen Anspruch auf Stundungen. Das Gesetz ordnet lediglich an, dass eine Kündigung nicht auf Zahlungsverzug gestützt werden kann, der im Zeitraum vom 01.04.20 bis 30.06.20 seine Ursache in den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie hat. Kündigungen aufgrund von Mietrückständen aus einem früheren oder späterem Zeitraum bleiben weiterhin möglich.

Wir werden dabei die Mieten unverändert einfordern und die Mieter auf diese Rechtslage hinweisen. Sollten dennoch konkret Mietstundungen beantragt werden, werden wir diese nach Rücksprache mit Ihnen bescheiden.

Als professioneller Verwalter unternehmen wir alles, um Sie in der gegenwärtigen Krisensituation zu unterstützen.

Bleiben Sie gesund!

Ihr PRÄZISA-Team