

Coronavirus – Information zu Auswirkungen der behördlichen Einschränkungen

Die Politik hat drastische Maßnahmen im Kampf gegen das Coronavirus verhängt. Unlängst beschlossen Bund und Länder ein Kontaktverbot. Zur Eindämmung der Krise werden Ansammlungen von mehr als zwei Personen in ganz Deutschland untersagt.

Somit können bis auf Weiteres keine Eigentümerversammlungen geplant und durchgeführt werden. Sollte eine Versammlung trotz behördlichen Verbotes stattfinden, sind alle Beschlüsse möglicherweise nichtig, auf jeden Fall anfechtbar, weil sich kein Wohnungseigentümer einem erheblichen Gesundheitsrisiko durch Anreise und Teilnahme aussetzen muss.

Gemäß Teilungserklärung und Verwaltervertrag sind wir jedoch verpflichtet, eine Abrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr und einen neuen Wirtschaftsplan für das laufende Jahr zu erstellen und darüber in einer Eigentümerversammlung Beschlüsse herbeizuführen.

Ob es jedoch möglich sein wird, alle Eigentümerversammlungen bis zum Jahresende durchführen zu können, erscheint aus gegenwärtiger Sicht fraglich. Wir werden zu gegebener Zeit nach Rücksprache mit den Verwaltungsbeiräten im Einzelfall abwägen, wann und bei welcher Eigentümergemeinschaft eine Versammlung einberufen werden kann oder muss.

Für Telefon-, Video- oder Onlineversammlungen fehlen aktuell noch die rechtlichen Voraussetzungen. Möglich ist es aber, Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren zu fassen. Dabei sind die Formalien strikt einzuhalten. Alle Eigentümer müssen mit dieser Art der Abstimmung einverstanden sein und sich beteiligen. Ein Beschluss kommt nur zustande, wenn alle Eigentümer der Vorlage zustimmen.

Wir haben uns daher entschlossen, die Hausgeldabrechnungen für 2019 sowie die neuen Wirtschaftspläne nach Erstellung ohne die üblicherweise damit verbundene Einladung zur Versammlung an unsere Eigentümer zu versenden.

Die Übermittlung der Unterlagen zur Rechnungsprüfung organisieren wir individuell mit den Verwaltungsbeiräten. Eine nachträgliche Beschlussfassung erfolgt dann in der nächsten Versammlung.

Wir werden die Abrechnungen mit einem Zahlungstermin fällig stellen, weisen jedoch darauf hin, dass Guthaben erst ausgezahlt werden können, wenn alle Nachforderungen eingegangen sind. Durchsetzen können wir die Zahlungen jedoch erst mit Beschlussfassung durch die Eigentümer. Um die Liquidität der Gemeinschaft nicht zu gefährden, bitten wir alle Eigentümer um Zahlung der ausgewiesenen Beträge.

Die vorliegenden Abrechnungen können Eigentümer, welche ihre Wohnung vermieten, zur Erstellung der Mieterabrechnungen verwenden, da es hierfür keines Eigentümerbeschlusses über die Jahresabrechnung bedarf.

Aufgrund der aktuellen Situation finden in unserem Büro ohne vorherige Absprache keine persönlichen Sprechzeiten mehr statt. Diese Maßnahme dient nicht nur dem Schutz unserer Eigentümer, Kunden und Geschäftspartner, sondern auch dazu, die Arbeitsfähigkeit unserer Firma zu erhalten.

Sie sollen uns dennoch so gut wie möglich erreichen können. Gleichzeitig folgen wir den behördlichen Auflagen und Empfehlungen. Daher werden wir unsere Arbeit vorzugsweise im Homeoffice erledigen.

Wir stehen Ihnen aber weiterhin auf dem Postweg, fernmündlich oder per E-Mail zur Verfügung. Die an unsere Büroanschrift gerichtete Eingangspost wird nach wie vor regelmäßig gesichtet und beantwortet. Dennoch kann es vereinzelt zu Verzögerungen kommen, da die Sachbearbeitung prioritätsbezogen erfolgt.

Um die persönlichen Kontakte so gering wie möglich zu halten, werden wir im Außendienst lediglich Termine wahrnehmen können, wenn diese unumgänglich sind. Wohnungsbesichtigungen finden nur noch in Ausnahmefällen statt.

Vorrangiges Ziel ist die Aufrechterhaltung eines sicheren und störungsfreien Betriebs der von uns betreuten Immobilien. Es kann jedoch zu weiteren Verzögerungen bei Reparaturen und Baumaßnahmen kommen. Dies haben wir von Handwerksbetrieben vereinzelt bereits angezeigt bekommen.

Einige Unternehmen sind schon durch Quarantänemaßnahmen in ihrer Arbeit eingeschränkt. Sofern unsere Firma von solchen behördlichen Maßnahmen betroffen wäre, ermöglicht uns die moderne Datenverarbeitung ein weiteres Arbeiten in reduzierter Form.

Unsere Gesellschaft befindet sich gegenwärtig in einer absoluten Ausnahmesituation. Auch in dieser schwierigen Phase sind wir gerne für Sie tätig und nach Kräften bemüht, Ihre Anfragen so schnell und effizient wie möglich zu bearbeiten.

Mit den vorstehenden Maßnahmen möchten wir unseren Beitrag zur Bewältigung der Krise leisten. Wir bitten Sie um Unterstützung und danken für Ihr Verständnis.

Passen Sie gut auf sich auf und bleiben Sie gesund.