

Ihr Ansprechpartner:

Angelika Sauter

Direktwahl: +41 43 344 65 41

angelika.sauter@kmp.ch

Zürich, 26. März 2020

## Unsere Massnahmen infolge Covid-19

Geschätzte Kunden

Auch uns stellt Covid-19 vor neue Herausforderungen, welche wir gemeinsam mit Ihnen und unseren Mietern meistern. Nachfolgend möchten wir auf einige wesentliche Punkte eingehen.

### Risiko Mietzinsausfälle

Vermeehrt gelangen Mieter, insbesondere Gewerbemieten, mit der Bitte an uns, Mietzinse infolge der Verordnungen des Bundesrates zu stunden oder gänzlich zu erlassen. Obschon sich die Anwälte derzeit noch uneinig sind, entbindet aus unserer Sicht die aktuelle Situation nicht von der Mietzinszahlungspflicht. Dennoch sind wir der Auffassung, dass Kooperation derzeit unerlässlich ist.

Wir kategorisieren Liegenschaften in drei unterschiedliche Risikogruppen:

- Risikogruppe 1, Wohnen (geringes Risiko)

Wir rechnen mit marginalen Ausfällen. Ein Herabsetzungsanspruch besteht nicht und der Mahnlauf wird wie gewohnt durchgeführt.

- Risikogruppe 2, Büro/Gewerbe (mittleres Risiko)

Arbeiten ist grundsätzlich möglich, die Mieter büssen jedoch Umsatz ein. Ein Herabsetzungsanspruch besteht nicht. Wir empfehlen Mietzinsstundungen und Abzahlungsvereinbarungen mit den betroffenen Mietern zu vereinbaren.

- Risikogruppe 3, Gastronomie/Läden (grosses Risiko)

Infolge Zwangsschliessungen büssen die Mieter bis auf Weiteres 100% Umsatz ein. Bei Mietern dieser Risikoeinstufung könnte ein berechtigter Herabsetzungsanspruch bestehen. Offen ist, in wie fern Kompensationszahlungen durch den Bund diesen tangieren.

Wir werden mit all unseren Kunden, welche von Senkungs- und Stundungsforderungen betroffen sind, persönlich in Kontakt treten und das weitere Vorgehen besprechen.

### **Rechtsstillstand und Gerichtsferien**

In oben erwähnter Angelegenheit ist zu erwähnen, dass der Bundesrat einen Rechtsstillstand im Betreibungswesen vom 19. März bis und mit 4. April 2020 beschlossen hat. Direkt anschliessend sind Betreibungsferien, welche bis zum 19. April 2020 dauern. Die entsprechenden Fristen nach SchKG, die zwischen dem 19. März und dem 19. April 2020 ablaufen, werden daher bis zum 22. April 2020 verlängert. Bis zum 19. April 2020 dürfen insbesondere auch keine Zahlungsbefehle zugestellt werden. Forderungen, welche nicht durch eine Stundung oder Abzahlungsvereinbarung verschoben wurden, werden im Anschluss an die Betreibungsferien bzw. dem Rechtsstillstand eingefordert.

### **Wohnungsabnahmen und -übergaben, Besichtigungen, Termine**

Wohnungsabnahmen und -übergaben werden, unter strikter Einhaltung der Regeln vom BAG, nach wie vor durchgeführt. Nach Möglichkeit werden Schlüssel seitens ausziehender Mieter deponiert, sodass der Bewirtschafter die Wohnungsabnahme im Alleingang durchführen kann. Den neuen Mietern werden die Schlüssel inkl. Protokoll nach Möglichkeit per Einschreiben zugestellt.

Vor jeder Wohnungsabnahme kontaktieren wir die Mieter persönlich und erkundigen uns, ob die Abnahme und Übergabe wie geplant stattfinden kann. Der Mieter wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Verwaltung sofort informiert werden muss, sollte sich an der Situation etwas ändern (z.B. bei Krankheitssymptomen). Wir klären ab, ob die Wohnung desinfiziert werden muss. Allenfalls ist der Einzug des neuen Mieters zu verschieben. Der neue Mieter ist umgehend über die allfällige Verzögerung zu informieren und es müssen individuelle Lösungen gefunden werden.

Besichtigungen werden reduziert und nur einzeln durchgeführt. Die Nachfrage nach Besichtigungen sinkt kontinuierlich.

Termine mit Unternehmern werden nach Möglichkeit verschoben oder abgesagt. Arbeiten in Mietwohnungen, welche keine Dringlichkeit haben, werden derzeit nicht ausgeführt.

### **Das ist uns wichtig!**

Wir folgen den jeweiligen Anweisungen des BAG und hoffen, dass die auferlegten Massnahmen die Verbreitung des Coronavirus eindämmen - zum Schutz unserer eigenen Gesundheit und aus Solidarität gegenüber unseren gefährdeten Mitmenschen. Unser Team ist nach wie vor während den Büroöffnungszeiten für Sie, unsere Mieterinnen und Mieter und die Unternehmer erreichbar. Das Team ist so aufgeteilt, dass entweder ein Einzelbüro zur Verfügung steht oder ein grosser Abstand zwischen den Arbeitsplätzen geschafft werden konnte. Wir verzichten auf die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Ein Teil unseres Teams arbeitet im Homeoffice. Wir alle sind während unseren Büroöffnungszeiten erreichbar und bei Fragen für Sie da.

Bei Neuerungen vom Bund werden wir unser Handeln entsprechend anpassen und mit Ihnen erneut in Kontakt treten.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme, das entgegengebrachte Vertrauen und stehen Ihnen bei Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Kuoni Mueller & Partner Management AG

Angelika Sauter

  
Jürg Tobler