

STWE In den Hagenbuchen 6
per Adresse
Peter Brodbeck
In den Hagenbuchen 6
4144 Arlesheim

Herrn
Thierry Blanc
Faubourg des Capucins 61
2800 Delémont

Arlesheim, 6. September 2022

Parzelle 2517 Arlesheim / Ihr Schreiben vom 29. August 2022

Sehr geehrter Herr Blanc

Zu Ihrem Schreiben nehme ich wie folgt Stellung:

Wir verhandeln hier über eine Hecke, die von den Eigentümern Hagen 6 u. 8 vor rund 50 Jahren gepflanzt und seitdem bis zum Besitzerwechsel Hagen 8 im Jahre 2019 einvernehmlich und regelmässig unterhalten worden ist. Diese Hecke jetzt als «Sonderwunsch» abzutun entspricht auf alle Fälle nicht den Tatsachen. Die weitere Behauptung, wir würden damit andere Betroffene (Birseckstrasse 42 u. 46) vor den Kopf stossen, können wir so auch nicht stehen lassen. Als Mitbesitzer dieser Hecke ist uns keine Reklamation bekannt. Wir sind auch immer wieder in Kontakt mit der Verwaltung der Parz. 1387, zu der auch die oben erwähnten Liegenschaften gehören, weil der Gärtner dieser Verwaltung auch unser Rasenstück pflegt. Wir haben jeweils auch in Absprache mit Hagen 8 die Pflege der Hecke, in der Regel alle fünf Jahre, in Auftrag gegeben. Dies sollte auch der Parz. 1387 bekannt sein. Darum irritieren uns auch Ihre Vorhaltungen «Und andere Betroffene stossen Sie über Jahre vor den Kopf».

Dass uns Ihre Wünsche bezüglich dieser Parzelle nicht gleichgültig sind, haben wir in diversen Schreiben gezeigt. Es ist aber schwierig, eine Lösung zu finden, wenn Ihrerseits praktisch nur finanzielle Überlegungen eine Rolle spielen. Wir gehen bei unseren Überlegungen immer von einem ganzheitlichen Ansatz aus: Die Liegenschaften Hagenbuchen 8, Birseckstrasse 42,46,48 u. Hagenbuchen 4 und 6 bilden ein Ensemble mit einer Art Parklandschaft, das gekennzeichnet ist durch hohe Bäume, Sträucher und Pflanzen. Zu dieser vielfältigen Bepflanzung müssen wir Sorge tragen, denn sie ist in der heutigen Zeit ein wichtiges Gut, bietet sie doch eine hohe Wohnqualität und erfüllt diverse weitere Bedürfnisse. Der Unterhalt obliegt der jeweiligen Eigentümerschaft, im Falle der Parzelle 2517 den Eigentümern Hagenbuchen 6 u. 8.

Ausgehend von diesen Feststellungen und unter Berücksichtigung Ihres Schreibens vom 29.8.2022 machen wir unsererseits folgendes Angebot:

Die Hecke wird wie an der Verhandlung vor dem Friedensrichteramt besprochen und in meinem Schreiben vom 25.8.2022 festgehalten, diesen Winter zurückgeschnitten inkl. Fällen der Bäume. Die Kosten werden je hälftig übernommen. Als Grundlage dient die Offerte PRIMA Gartenbau, die

Ihnen bekannt ist. Die anlässlich der Verhandlung vor dem Friedensrichteramt von Ihnen erwähnte günstigere Offerte haben wir von Ihnen nicht erhalten.

Wir erstellen einen Vertrag zur Pflege der Parzelle 2517 gemäss Ihrem Entwurf mit folgenden Änderungen:

1 Parteien

Keine Änderung

2.A Parzelle

Neuer Text:

Auf der Parzelle befindet sich seit rund 50 Jahren eine Hecke, die von Hagen 6 u. 8 einvernehmlich angelegt worden ist und betreut, gepflegt und unterhalten werden muss. Es braucht dazu einen Ansprechpartner vor Ort. Da die Eigentümerschaft Hagen 8 oft abwesend ist, wird dieser Vertrag zur Pflege der Parz. 2517 geschlossen.

2.B Kosten

Die Hecke ist in der Vergangenheit in einem Intervall von 5 Jahren zurückgeschnitten worden, was zu einem unkontrollierten Wachstum führen kann.

Gemäss PRIMA Gartenbau ist ein Winterschnitt alle zwei Jahre zweckmässig. Gemäss Offerte vom 20.8.2022 beträgt dieser CHF 1'700.00.

Aufteilung der Kosten:

Da Hagen 6 etwas näher zur Parzelle 2517 steht, kann argumentiert werden, dass damit die Interessenlage höher zu gewichten ist. Hagen 6 u. Hagen 8 vereinbaren deshalb einen Schlüssel 60:40%. Bezogen auf die vorliegende Offerte heisst das CHF 510.00 oder CHF 340.00 pro Jahr. Die dieser Berechnung zu Grunde liegenden Kosten können je nach Eingriff und Unternehmer variieren. Da Hagen 6 mit diesem Vertrag die Verantwortung für die Parzelle übernimmt, wird im Sinne einer Planungssicherheit für Hagen 8 vereinbart, dass diese jährlich einen festen Beitrag in Höhe von CHF 340.00 leistet. Dieser Betrag ist nach dem Index der Konsumentenpreise indexiert, Stand September 2022 und wird alle 6 Jahre auf den neuen Indexstand angepasst mit Wirkung für das darauf folgende Jahr.

2.C Interessen

Weglassen (Die beiden Wohnungen Hagen 8 Ostseite haben durchaus auch einen Nutzen)

3 Ziel der Vereinbarung

Keine Bemerkung

4. Vereinbarung

4.A weglassen, da separat geregelt. Bezüglich der Birke muss noch genau abgeklärt werden, auf welcher Parzelle sie liegt. Sollte die Birke auf der Parzelle 2517 liegen macht es Sinn, das weitere Vorgehen ebenfalls zu regeln.

4.B Pflege

Keine Bemerkung

4.C Kostenbeteiligung

Weglassen, da bei Punkt 2B geregelt.

4.D1 Freiheiten

Keine Bemerkung

4.D.2 Pflichten

Hier sollte eine allgemeine Formulierung gewählt werden. Je detaillierter die Angaben, desto strittiger wird es in der Sache werden.

Vorschlag:

Bei einer Kündigung dieses Vertrages hat sich die Hecke in einem Zustand zu befinden der für die inskünftige Pflege keine höheren Kosten verursachen wird, als zu Beginn dieses Vertrages unter Berücksichtigung der in der Zwischenzeit aufgetretenen allgemeinen Kostensteigerungen bis zur Vertragsauflösung.

5. Salvatorische Klausel

Kann weggelassen werden, da überflüssig, weil Regelungsziel in OR Art .20 Abs 2 abgebildet ist.

Ich bin der Meinung, dass als Voraussetzung für diese Vereinbarung der Rückschnitt zu erfolgen hat. Aus diesem Grunde können alle Hinweise auf diesen Rückschnitt in der Vereinbarung weggelassen werden, so dass sich der Inhalt auf die zukünftige Pflege konzentrieren kann.

Wenn ich die Korrespondenz durchsehe, dann sind Sie gemäss Schreiben vom 5.1.2022 bei einer reduzierten Vegetation ohne grosse Bäume von Kosten von ca. 1'200.00 pro Jahr ausgegangen, was pro Partei CHF 600.00 ausgemacht hätte. Beim vorliegenden Angebot müssten Sie noch Kosten von CHF 340.00 tragen. Fast die Hälfte oder praktisch in der Höhe Ihres damaligen Angebotes von CHF 300.00.

Ich bin überzeugt, mit dieser Antwort auf Ihr Schreiben vom 29.8.2022 unseren guten Willen in allen Teilen bekundet zu haben.

Freundliche Grüsse

STWE In den Hagenbuchen 6, 4144 Arlesheim

Peter Brodbeck