

Prüfauftrag an die Conz Treuhand AG

betr. Buch- und Verwaltungsführung
Liegenschaft In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim

1 Ausgangslage

Thierry Blanc (nachfolgend «Eigentümer» genannt) ist Eigentümer der Liegenschaft In den Hagenbuchen 8 in 4144 Arlesheim (nachfolgend «Liegenschaft» genannt). Bis 2019 war der Eigentümer als Teil einer Erbengemeinschaft Miteigentümer der Liegenschaft, seit 2019 ist er Alleineigentümer. In der Liegenschaft mit Baujahr 1972 befinden sich 11 Mietwohnungen sowie ein Arbeitsraum. Die Futuro Immobilien AG (nachfolgend «Verwalterin» genannt) war von 2010 bis Ende August 2023 Verwalterin der Liegenschaft.

In den vergangenen Jahren ist der Gewinn der Liegenschaft kontinuierlich und stark zurückgegangen, von rund CHF 163'000.00 im Jahr 2016 auf rund CHF 93'000.00 im Jahr 2021 (Gewinn vor Hypo-Zins). Ausserdem wurde der Abschluss 2021 nachträglich um ca. CHF 10'000 korrigiert (vgl. Anhang).

Der Eigentümer hat von der Verwalterin eine nachvollzieh- und belegbare Erklärung für den Gewinnrückgang gefordert sowie weitere Fragen gestellt, bis anhin aber trotz mehrerer gemeinsamer Sitzungen und wiederholt geführter schriftlicher Korrespondenz keine ausreichenden Antworten erhalten.

2 Prüfauftrag

Im Rahmen der vorliegenden Prüfung soll beurteilt werden, ob die Buch- und Verwaltungsführung der Verwalterin korrekt war und ob der Gewinnrückgang mit den vorhandenen Unterlagen belegbar ist. Geprüft werden sollen im Detail die Abschlüsse der Jahre 2020, 2021 und 2022, bei Unregelmässigkeiten oder sofern angezeigt auch die Abschlüsse weiterer Jahre.

Die Prüfung beinhaltet insbesondere auch die Beantwortung folgender Fragestellungen:

1. Allgemein
 - a) Wurden die Geschäftsvorfälle und Sachverhalte vollständig, wahrheitsgetreu und systematisch erfasst?
 - b) Ist die Buchführung klar, zweckmässig und nachprüfbar?
 - c) Ist ein vollständiger Belegnachweis vorhanden?
 - d) Sind die Abschlüsse 2020, 2021 und 2022, allenfalls weitere Jahre, korrekt?
 - e) Gibt es Hinweise darauf, dass die Verwaltungsführung unsorgfältig war oder andere Ungereimtheiten?
2. Nebenkosten
 - a) Wurden die Nebenkosten korrekt (insbesondere auch: vollständig) in Rechnung gestellt und von den Mietern tatsächlich bezahlt?
 - b) Wurden den Mietern sämtliche Positionen, welche nicht zu Lasten des Eigentümers gehen, weiter verrechnet und von diesen bezahlt?
3. Extra
 - a) Wurden sachfremde Rechnungen für die Liegenschaft verrechnet?

3 Grundlagen

Als Grundlage für die Prüfung dienen sämtliche Buchhaltungs- und Verwaltungsunterlagen inklusive (Miet-)Verträge und Detailbelege. Die Conz Treuhand AG ist berechtigt und aufgefordert, sämtliche für die Prüfung erforderlichen Unterlagen bei den Parteien anzufordern, sofern sie diese nicht zusammen mit dem Prüfauftrag bereits erhalten hat. Mit dem Prüfauftrag werden folgende Unterlagen übermittelt:

1. Dokument «Übersicht.Hagenbuchen.Causa.Futuro», Stand 19.01.2024, mit Zugang zu den dort erwähnten digitalen Unterlagen.
2. Vollständige aktuelle und in den Jahren 2020/2021 gültige Mietverträge.

Beide Parteien verpflichten sich, auf Rückfrage der Conz Treuhand AG vollständig, wahrheitsgemäss und schriftlich Auskunft zu erteilen und zusätzlich angeforderte Unterlagen herauszugeben. Die gelieferten Antworten und/oder Unterlagen sind auf Nachfrage jeweils beiden Parteien zugänglich zu machen.

4 Honorar

Sämtliche Aufwände der Conz Treuhand AG für die vorliegende Prüfung werden durch die Verwalterin bezahlt. Sie ist gegenüber der Conz Treuhand AG einzige Schuldnerin. Das geschuldete Honorar ist direkt zwischen der Verwalterin und der Conz Treuhand AG zu vereinbaren.

5 Unabhängigkeit

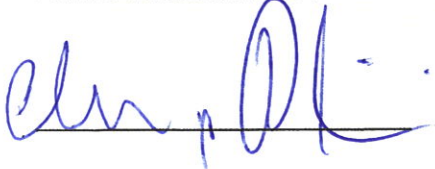
Die Conz Treuhand AG hat nach Annahme des Prüfauftrages ihre Unabhängigkeit gegenüber beiden Parteien schriftlich zu erklären.

Dieser Prüfauftrag geht nach vollständiger Unterzeichnung durch beide Parteien zusammen mit den Unterlagen an die Conz Treuhand AG.

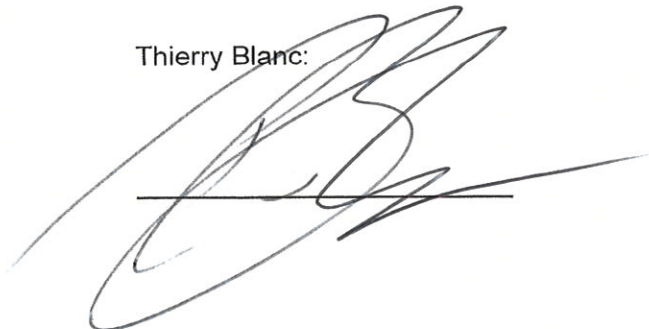
Arlesheim, 12.2.2024

Delémont, 3.3.2024

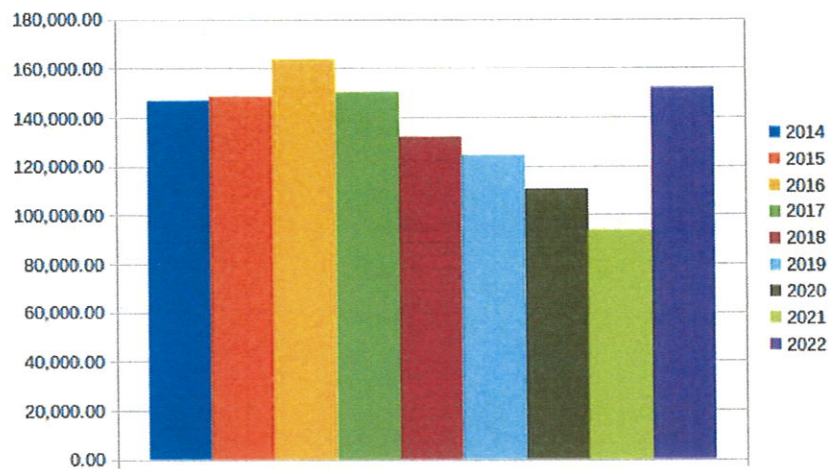
Futuro Immobilien AG:



Thierry Blanc:



In den Hagenbuchen 8, ER 2014 – 2022



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AUFWAND									
Hypothekenzinsen	32,370	32,370	32,640	34,830	34,830	31,802	19,990	19,802	19,714
Versicherungen	2,364	2,445	2,484	2,484	1,687	2,887	2,572	2,542	2,572
Unterhalt Liegenschaft allg.	5,054	4,747	6,047	2,787	10,383	17,830	17,413	16,643	4,757
Unterhalt Wohnungen	20,469	9,277	375	9,814	15,575	11,445	14,543	32,621	5,083
Weiterbelastungen					159	-159			
Unterhalt Heizung	76	868	535	799	348	427	553	10,682	568
Unterhalt Umgebung	3,537	6,205	1,558	5,400	3,231	3,231	7,664	8,620	3,869
Mietaufwand Dritte	610	610	610	670	670	670	670		
Strom Leerwohnung		27	5	19	17	244	75	56	
Wasser-/ARA-Gebühren	175	1,569		2,325	2,166	0	2,539	2,836	
ARA-Gebühren						0	1,975		
Nicht verrechenbare HK	1	-24	2,845	503	151	-30	2,315	356	4,506
Bank- und PC-Gebühren	303	376	454	486	452	1,148	161	139	128
Inscrate/Werbung	324	255		432	862	1,077	754	323	
Sonst. Gebühren	296	891	382	1,405	4,470	162	190	2,316	2,068
Verwaltungshonorar Future	9,709	9,826	9,843	9,910	9,760	9,589	9,423	9,776	9,836
a.o. Aufwand Liegenschaft	-3,600								
Total Aufwand	71,687	69,441	57,779	71,864	84,760	80,322	80,838	106,712	53,100
ERTRAG									
Mietzinsinnahmen netto	189,902	191,639	190,554	190,153	187,584	186,084	183,180	186,393	187,698
Mietzins Leerstände	-4,991	-5,917	-1,800	-2,904	-5,550	-12,950	-11,692	-6,070	-2,505
Zinserträge	32	18	18					50	
Uebrige Erträge	1,504			19					
Total Ertrag	186,446	185,740	188,772	187,268	182,034	173,134	171,488	180,373	185,193
Gewinn	114,760	116,299	130,993	115,404	97,274	92,812	90,650	73,661	132,093
Gewinn vor Hypozins	147,130	148,669	163,633	150,234	132,104	124,614	110,640	93,463	151,807