

Paul Ulli & Co.
Herrn Paul Rolf Ulli
Burgunderstrasse 42a
4051 Basel

Basel, 8. Juni 2010 NT/hk
n.trachsler@boeckli-bodmer.ch

**Liegenschaft In den Hagenbuchen 8
Verwaltungsauftrag**

Sehr geehrter Herr Ulli

Die Eigentümer der Liegenschaft in den Hagenbuchen 8 in Arlesheim haben mich mit der Wahrung Ihrer Interessen betraut. Eine Kopie meiner Vollmacht erhalten Sie beige-schlossen. Im Folgenden nehme ich Bezug auf Ihre Korrespondenz, die Herr Thierry Blanc namens und im Auftrag der übrigen Eigentümer mit Ihnen zwischen dem 31. August 2009 und dem 15. April 2010 geführt hat, sowie auf die Besprechung zwischen Ihnen und Herrn Thierry Blanc am 27. April 2010.

1. Rechenschaftsablage

Meine Klientschaft erwartet eine detaillierte Aufstellung der Ein- und Ausgänge der letzten fünf Jahre. Als Beauftragte ist die Paul Ulli & Co verpflichtet, vollständig, wahrheitsgemäss und detailliert Rechenschaft abzulegen. Dazu gehört die schriftliche Aufstellung aller Einnahmen und Ausgaben mit allen dazu gehörenden Belegen.

Bei der Forderung nach Rechenschaftsablage handelt es sich entgegen Ihrem Schreiben vom 15. März 2010 nicht um ein Misstrauensvotum. Es geht vielmehr um die Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht. Ob die Verwaltung nach Rechenschaftsablage als «unseriös und unrichtig» zu bezeichnen ist, wird die Aufstellung zeigen. Meine Klientschaft hat jedenfalls ein Recht darauf, eine detaillierte Buchhaltung zu erhalten, die es ihr erlaubt, die Vorgänge

der letzten Jahre nachzuvollziehen. Dies müsste grundsätzlich auch in Ihrem Interesse liegen, zumal Sie beteuern, dass der Verwaltungsauftrag stets pflichtgemäss erfüllt worden ist.

2. Saldierung und Überweisung des Mietzinskonto Nr. 16 3.329.657.35 bei der BLKB

Sie haben vom bisherigen (auf Paul Ulli & Co lautende) Mietzinskonto bei der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) einen Betrag von CHF 20'170 auf das neue Mietzinskonto der Eigentümer bei der BLKB überwiesen. Trotz mehrfacher Aufforderung haben Sie es bis heute unterlassen, meiner Klientschaft darzulegen, worum es sich bei diesem Betrag handelt und wie er sich im Einzelnen zusammensetzt. Ich fordere Sie daher auf, auch diesbezüglich Ihrer Rechenschaftspflicht nachzukommen.

Sodann ist auch die längst fällige Saldierung und Überweisung des Mietzinskontos bei der BLKB nach wie vor ausstehend, obwohl Sie Herrn Thierry Blanc anlässlich der Besprechung im April zugesagt haben, die Saldierung per Ende April vorzunehmen. Ich fordere Sie daher auf, die entsprechenden Schritte nun umgehend in die Wege zu leiten und mir zu Händen meiner Klientschaft eine detaillierte Aufstellung über die Zusammensetzung des Restsaldos zugehen zu lassen.

3. Honorarnote

Gemäss Verwaltungsauftrag vom 15. April 1971 steht der Ulli & Co. ein Verwaltungshonorar von 5% der Mietzinseinnahmen zu; Telefon-, Porti- und sonstige Spesen werden separat verrechnet. Gemäss Liegenschaftsabrechnung 2009 beliefen sich die Mietzinseinnahmen auf CHF 184'690; die effektiven Einnahmen waren CHF 166'090 (184'690 - 28'600). In Ihrer Honorarnote 2009 stellen Sie jedoch entgegen der vertraglichen Abmachung auf einen Betrag von CHF 204'525.20 ab. Namens und im Auftrag meiner Klientschaft fordere ich Sie daher auf, die Honorarnote zu berichtigen und die Differenz zum bereits bezahlten Betrag, das sind CHF 10'230, mit beiliegenden Einzahlungsschein auf das neue Mietzinskonto der Eigentümer bei der BLKB zu überweisen, zuzüglich Zins zu 5% seit dem Datum der Überweisung. Es versteht sich, dass diese Forderung auch für die letzten zehn Jahre gilt, sofern diesen Honorarnoten ebenfalls eine vom Vertrag abweichende Abrechnungsmethode zugrunde lag. Im Übrigen fordere ich Sie auf, dem bereits mehrfachen Ersuchen meiner Klientschaft um Rechenschaftsablage bezüglich der mit der Honorarnote 2009 in Rechnung gestellten Spesen nachzukommen.

4. Mieteinnahmenverlust

Per Ende November 2009 sind die Mieter von Rohr ausgezogen und haben – gemäss Liegenschaftsabrechnung 2009 – Mietzinsschulden in der Höhe von CHF 28'600 hinterlassen. Dieser Verlust hätte sich vermeiden lassen, hätte die Paul Ulli & Co pflichtgemäss gehan-

delt und dem säumigen Mieter rechtzeitig eine Zahlungsfrist angesetzt und bei unbenütztem Fristablauf das Mietverhältnis in Anwendung von Art. 257d OR gekündigt, wie es von einer professionellen Liegenschaftsverwaltung erwartet werden darf. Meiner Klientschaft ist zudem durch das Unterlassen der rechtzeitigen Suche eines Folgemieters sowie für die Entsorgung der Möbel, die Reinigung der Wohnung, die Sanierung der Mieterschäden und die Erneuerung der Schliessanlage – auch im Zusammenhang mit der derzeit von Herrn und Frau Langendorf gemieteten Wohnung – ein Schaden in der Höhe von mehreren Tausend Franken entstanden.

Ich bin beauftragt, über eine Bereinigung dieses Schadens zu verhandeln, und, sollte eine Einigung nicht zu Stande kommen, den erlittenen Schaden gerichtlich geltend zu machen. Ich bin jedoch überzeugt, dass sich die Angelegenheit mit gutem Willen beider Seiten aussergerichtlich bereinigen lässt.

Ich erwarte gerne Ihre schriftliche Stellungnahme innert 14 Tagen. Im Sinne einer raschen Bereinigung der Angelegenheit schlage ich zudem eine gemeinsame Besprechung in den Räumlichkeiten unserer Kanzlei in der Kalenderwoche 25 vor. In Erwartung Ihrer baldigen Rückmeldung verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



Nadine Trachsler-Schneider

Beilagen erwähnt