

Herr  
Thierry Blanc  
Rue de l'Industrie 3  
2720 Tramelan

4144 Arlesheim, 5. Juli 2022 /

Dieter Hirschi / dhirschi@futuro-immobilien.ch  
Niklaus Widmer / nwidmer@futuro-immobilien.ch

## Liegenschaft In den Hagenbuchen 8, Arlesheim

---

Sehr geehrter Herr Blanc

Nachfolgend erhalten Sie unsere Antworten auf Ihren detaillierten Fragenkatalog.

### A Uebersicht ER 2014 – 2021

In den Jahren 2019 – 2021 haben die Aufwendungen im Unterhaltsbereich Wohnungen zugenommen und gleichzeitig mussten wir erhöhte Leerstände verzeichnen. Die grösseren Investitionen wurden jeweils mit Ihnen vorgängig abgesprochen.

### B Allgemeine Kritikpunkte

Grundsätzlich haben wir Ihnen jeweils alle Informationen per Mail zukommen lassen und sind der Ansicht, dass wir mit unseren Arbeiten und Zusatzdienstleistungen (Kopierservice etc.) Ihnen gegenüber mehr als entgegenkommend gewesen sind.

### C1 Absacken Gewinn

Beiliegend die Unterhaltsblätter von den Konten 4400 und 4420 aus welchen die grösseren Unterhaltsarbeiten zu entnehmen sind. Vor Verkauf der Liegenschaft wurde nur der notwendigste Unterhalt getätigt. In den letzten drei Jahren standen nebst Wohnungsrenovationen auch grössere Allgemeinunterhaltsarbeiten an.

### C2 Hypothekarzins

Der Hypothekarzins sowie die Amortisationen 2019 lagen uns nicht vor, da dieser nicht über das Mietzinskonto belastet wurde. Deshalb gingen wir davon aus, dass dieser direkt von Ihnen bezahlt wird. In den Folgejahren lagen uns die Hypothekarzinsabrechnungen vor, weshalb diese verbucht wurden (siehe Beilage).

### C3 Mietzinseinnahmen netto

Dies betrifft jeweils die Sollnettomietzinsen. Die Mieten für die Leerstände wird auf dem Konto 6080 abgezogen und separat ausgewiesen.

### C4 Eigentümerkonto

Dieses Konto ist Ihr Privatkonto. Die von Ihnen von einem anderen Konto bezahlten Hypothekarzinsen werden über dieses Konto in der Buchhaltung eingebucht (siehe Kontoauszug der Jahre 2018 – 2021).

#### C5 Unterhalt Umgebung

Die Gartenunterhaltsarbeiten von Herrn Wyss wurden im korrigierten Abschluss 2021 vom Konto 4460 auf das Nebenkostenkonto 1220 umgebucht und werden den Mietern in der neuen HK Abrechnung weiterbelastet.

#### C6 Wasserrechnung

Dies betrifft jeweils Wasser und Abwassergebühren, welche den Mietern, soweit im Mietvertrag vereinbart, weiterbelastet werden können.

#### C7 Nicht verrechenbare HK

Dies betrifft den Nebenkostenanteil von Leerwohnungen sowie den alten Mietverträgen, in welchen nicht alle Nebenkosten weiterbelastet werden können.

#### C8 Nebenkosten

Es gibt noch alte Mietverträge, in welchen nicht alle Nebenkosten weiterbelastet werden dürfen (MV Aeby, Lerch, Baldinger, Bilger, Buttschardt).

#### D1.1. Hypotheken / Liegenschaften

Wenn die Hypothek in der Buchhaltung geführt wird, wird diese über das Konto Liegenschaft eingebucht. Dies ist jedoch nicht der Liegenschaftswert, sondern lediglich das Gegenkonto zur Hypothek.

#### D.1.2. Transitorische Passiven

Der Betrag von CHF 789.80 betrifft das Honorar für eine offene HK Abrechnung,

#### D1.3. Konto 1820 / 1825

Beiliegend die Abrechnung der Gebäudeversicherung über den Wasserschaden. Anlässlich des Wasserschaden haben Sie entschieden, in der Wohnung Bilger gleichzeitig auch noch den Belag im Wohnzimmer zu erneuern, was nicht über die Versicherung abgewickelt werden konnte.

#### D.2.1. Heizöleinkauf

Der Heizölvorrat wird jeweils per 30.6. abgelesen und auf die neue Abrechnungsperiode vorgetragen.

#### D.2.2. Hauswartung

Die Rechnung Cometera ist zu spät eingetroffen, weshalb sie erst nach Erhalt eingebucht werden konnte.

#### D.2.3. Diverse Betriebskosten

Die Rechnung Cometera wird noch auf die möglichen Mieter verteilt

#### D.2.4. Schadenfälle Versicherung

Beiliegend die Abrechnung der Gebäudeversicherung über den Wasserschaden. Anlässlich des Wasserschaden haben Sie entschieden, in der Wohnung gleichzeitig auch noch den Belag im Wohnzimmer zu erneuern, was nicht über die Versicherung abgewickelt werden konnte.

#### D.2.5. Kreditoren

Diese werden im Internetbanking eingebucht und über das Konto Kreditoren nach Bezahlung ausgebucht. Dies ist ein Durchlaufkonto

#### D.2.6. Mietersammelkonto

Dies ist ein Schanierkonto, in welchem die Mieterzahlungen mit der Sollstellung kontrolliert werden können. Die Saldoliste per Ende Jahr liegt jeweils dem Abschluss bei.

#### D.2.7. Hypotheken

Beiliegend der Kontoauszug vom 2018 – 2021, aus welchem die Entwicklung der Hypotheken aufgezeigt werden kann. Wie gesagt, sind wir hier auf die Kontoauszüge der Hypothekarzinsbelastungen sowie Amortisationen angewiesen, damit dies richtig verbucht werden kann.

#### D.2.8. Unterhalt Wohnungen

Im Zuge des Wasserschadens wurden auch noch zusätzliche Unterhaltsarbeiten mit den Mietern vereinbart, welche nicht versicherungsrelevant waren. Die Rechnung Auvoba von CHF 3'892.30 wurde von der Versicherung akzeptiert.

#### D.2.9. Unterhalt Heizung

Der Buchungstext wurde auf Reparatur Kaminanlage korrigiert

#### D.2.10. Wyss Gärtner

Wie bereits erwähnt, wurde hier ein Teil der normalen Gartenunterhaltsarbeiten in die Nebenkosten umbucht. Die Verrechnung der hälftigen Kosten wurden an Herrn Strauss verrechnet, wird jedoch erst im Abschluss 2022 wirksam.

#### D.2.11. Futuro Immobilien AG

Dies betrifft die Zusatzaufwendungen für die Abklärungen und Terminierung der Miteigentümergeinschaft.

#### D.2.12. Leerstände

Der Leerstand von CHF 878.— setzt sich aus einem Anteil Wohnung und Parkplätzen zusammen (siehe Beilage)

#### E.1.1. Heizkosten

Unser Honorar für die Erstellung der Heizkostenabrechnung kann an die Mieter weiterverrechnet werden.

#### E.1.2. Honorar 2020

Das Honorar von 4.25 % wird von den Sollbruttomietzinsen berechnete (Nettomiete zuzüglich Nebenkosten).

Beiliegend erhalten Sie den neuen, angepassten Jahresabschluss 2021, in welchem verschiedene Korrekturen hinsichtlich Unterhalt Umgebung und Unterhalt vorgenommen wurden.

Freundliche Grüsse

**Futuro Immobilien AG**