

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

Basel, ENTWURF 6.7.10 NT/hk
n.trachsler@boeckli-bodmer.ch

Liegenschaft In den Hagenbuchen 8
Ihr Schreiben vom 22. Juni 2010

Sehr geehrter Herr Ulli

Ihr Schreiben vom vermag nicht gelinde zu erstaunen. Vielleicht wollen Sie den Ernst der Angelegenheit nicht erkennen. Statt sich mit den berechtigten Forderungen und Vorbringen auseinanderzusetzen, versuchen Sie meine Klientschaft mit Ausflüchten und unwahren Behauptungen abzuspeisen. Ich möchte Sie daher nochmals darauf aufmerksam machen, dass Sie gleich in mehrfacher Weise gegen Ihre Verpflichtungen aus dem Mandatsvertrages betreffend die Liegenschaft In den Hagenbuchen 8 verstossen haben und fordere Sie daher auf, den mit Schreiben vom 8. Juni 2010 gestellten Forderungen nachzukommen.

Zu Ihren Vorbringen nehme ich im Einzelnen wie folgt Stellung:

1. Rechenschaftsablage

Ihre Argumente sind allesamt unbehelflich:

- (i) Eine persönliche detaillierte Besprechung der Liegenschaftsabrechnungen fand nie statt; die Liegenschaftsabrechnung wurde jeweils per Post versandt.
- (ii) Eine von Ihnen behauptete gesetzliche Frist von 30 Tagen zur Anzweiflung von Abrechnungen existiert nicht. Wohl aber kennt das Gesetz den Anspruch des Auftragge-

bers auf eine detaillierte Aufstellung der Ein- und Ausgänge durch den Beauftragten. Mit der (erst nach mehrfacher Aufforderung durch Herrn Blanc erfolgten) Übergabe der Originalakten an die neue Liegenschaftsverwaltung ist diese Pflicht nicht erfüllt. Es steht Ihnen jedoch selbstverständlich frei, die Akten zwecks Erfüllung Ihrer Rechenschaftspflicht bei der neuen Liegenschaftsverwaltung gegen Unterzeichnung einer entsprechenden Empfangsquittung abzuholen.

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

Herr Blanc bestreitet, Sie gebeten zu haben, die Saldierung noch nicht vorzunehmen. Vielmehr habe er Sie schon früher und anlässlich der Besprechung vom 27. April 2010 erneut aufgefordert, das Konto umgehend zu saldieren. Wie mir seitens der – im Übrigen mit vollsten Einverständnis von Frau Ruth Eidenbenz eingesetzt – neuen Verwaltung mitgeteilt wurde, sind Sie dieser Aufforderung entgegen Ihrer erneuten Beteuerung immer noch nicht nachgekommen.

Ich erinnere Sie sodann erneut an Ihre gesetzliche Rechenschaftspflicht bezüglich dem bereits überwiesenen Betrag von CHF 20'170 sowie des noch zu überweisenden Saldos.

3. Honorarnote

Es entzieht sich der Kenntnis meiner Klientschaft, ob in früheren Jahren je ein tieferes als im Verwaltungsauftrag vom 15. April 1971 vereinbartes Honorar gezahlt worden ist. Diese Behauptung wird daher vorsorglich bestritten. Sie tut im Übrigen nichts zur Sache, wie auch alle anderen Argumente, die Sie in diesem Zusammenhang vortragen, zumal auch diese grössten Teils nicht der Wahrheit entsprechen. Fakt ist, dass die Eigentümerschaft zu keinem Zeitpunkt eingewilligt hat, der Paul Ulli & Co. ein Honorar zu bezahlen, dass über das vertraglich vereinbarte hinaus geht.

Namens und im Auftrag meiner Klientschaft fordere ich Sie daher auf, die eigenmächtig vorgenommene Honorarerhöhung umgehend rückgängig zu machen, die Honorarnote 2009 zu berichtigen und die Differenz zum bereits bezahlten Betrag, das sind CHF 10'230, 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. Auch dazu sind Sie gesetzlich verpflichtet.

4. Mieteinnahmenverlust

Ruth Eidenbenz bestreitet, Sie je aufgefordert zu haben, in der Sache von Rohr nichts zu unternehmen. Es ist vielmehr so, dass Ruth Eidenbenz bis zum Auszug der Mieter von Rohr nicht wusste, dass Mietzinsausstände von über CHF 28'000 aufgelaufen sind. Die Mieterin war sodann weder eine Freundin von Ruth Eidenbenz noch pflegte sie Kontakt, geschweige denn engen Kontakt, mit ihr. Es trifft zu, dass Ruth Eidenbenz die professionellen Dienstleistungen von Frau Schmitt als Fusspflegerin gegen Bezahlung in Anspruch genommen hat. Hätte Sie allerdings gewusst, dass diese ihre Miete nicht bezahlt, hätte sie dies sicherlich nicht getan.

Unbehelflich ist auch Ihr Hinweis auf das Schreiben von Herrn von Rohr und Frau Schmitt vom 22. Mai 2009, zumal zu diesem Zeitpunkt der Mietzinsausstand schon über CHF 20'000 betragen haben muss, sind die Mieter doch im November ausgezogen und die monatliche Miete betrug inklusive Nebenkosten CHF 1'430. Von einem gewissenhaften und sachkundiges Liegenschaftsverwalter darf erwartet werden, dass er säumigen Mietern rechtzeitig eine Zahlungsfrist ansetzt und bei unbenütztem Fristablauf das Mietverhältnis in Anwendung von Art. 257d OR kündigt. Alles andere ist als Verletzung der pflichtgemässen Sorgfalt mit entsprechenden Schadenersatzfolgen zu qualifizieren.

Ich mache Sie zudem darauf aufmerksam, dass die von Ihnen im Namen der Paul Ulli & Co Anfang Januar 2010 und damit nach Beendigung des Verwaltungsauftrages eingeleitete Betreuung gegen Herrn Fabio von Rohr als Geschäftsführung ohne Auftrag zu werten ist. Es versteht sich, dass Sie verpflichtet sind, meiner Klientschaft einen etwaigen Erlös der Pfändung auszuzahlen.

Meine Klientschaft ist nach wie vor bereit, mit Ihnen an einen Tisch zu sitzen und Hand für eine einvernehmliche Lösung zu bieten. Sollten Sie jedoch nach wie vor jede Gesprächsbereitschaft verweigern, bin ich instruiert, gerichtlich gegen Sie vorzugehen.

Ich werde mich Anfang August zwecks Vereinbarung eines Termins in den Räumlichkeiten unsere Kanzlei mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Nadine Trachsler-Schneider