

**Einschreiben**

Futuro Immobilien AG  
z.Hd. Herrn Niklaus Widmer  
Postplatz 1  
4144 Arlesheim

Dr.iur. Dominik Strub  
Rechtsanwalt und Notar  
  
lic.iur. Andrea Stäubli Dietrich  
Rechtsanwältin und Notarin, LL.M.  
  
MLaw Sophie Balz-Geiser  
Rechtsanwältin  
  
MLaw David Hochstrasser  
Rechtsanwalt

Anwälte eing. im Anwaltsregister  
Notare sind unabhängig

Olten, 24. November 2025  
MLaw Sophie Balz-Geiser [sb@spr-law.ch](mailto:sb@spr-law.ch)

**Blanc Thierry - Liegenschaft In den Hagenbuchen 8, Arlesheim  
Bericht Conz Treuhand AG vom 04.09.2025 - Schadenersatzansprüche**

Sehr geehrter Herr Widmer  
Sehr geehrte Damen und Herren

In eingangs genannter Angelegenheit komme ich zurück auf die bisherige Korrespondenz und halte namens und im Auftrag meines Klienten folgendes fest:

Aufgrund des kontinuierlichen Gewinnrückganges während der Zeit Ihrer Verwaltungstätigkeit und vieler über lange Zeit nicht beantworteter Fragen wurde bekanntlich der Bericht der Conz Treuhand AG eingeholt. Dieser nunmehr vorliegende Bericht vom 4. September 2025 hat - wie von meinem Klienten stets vermutet - Unstimmigkeiten festgestellt. Diese sind wie folgt zusammenzufassen:

- Ziffer 3.2.S.4: Mietern wurden Nebenkostenpositionen nicht verrechnet, obwohl sie nach Vertrag geschuldet wären. Bei den Parteien, welchen keine Wasser/ARA und Umgebungskosten verrechnet wurden, handelt sich um die langjährigen Mietparteien Kurt Aeby (Objekt-Nr. 1001), Anton Lerch (Objekt Nr. 1011), Monique Baldiger (Objekt-Nr. 1014), Anna Bilger-Aebi (Objekt-Nr. 1021) und Doris Buttschardt (Objekt-Nr. 1022). Bei allen betroffenen Parteien sind folgende verrechenbare Heiz- und Betriebskosten im Mietvertrag oder in entsprechenden Nachträgen zu den Mietverträgen ausgewiesen: Heizung/Warmwasser, Wasser/ARA, Hauswart, Radio/TV, allgemein Strom, Wasser, ARA, Hauswart inkl. Umgebungsunterhalt, Service WM/TU, Kabelfernsehen. Wie hoch der zu Unrecht nicht weiterverrechnete Betrag über die gesamte Verwaltungszeit der Verwalterin war, ist derzeit noch nicht bekannt.

- Ziffer 3.2 S.2f.: Erfolgsrechnung 2021: Die Rechnung der Kra Basel GmbH in der Höhe von CHF 2'731.25 wurde auf das Konto 1820 (Wasserschaden) gebucht, aber nicht der Versicherung eingereicht. Die Versicherung hat von eingereichten Rechnungen in Höhe von CHF 21'024.05 lediglich CHF 9'571.75 übernommen. Die Differenz von **CHF 13'352.20** wurde dem Konto 4420 belastet. Der Betrag hätte entweder bei den Versicherungen oder den Mietern eingefordert werden können, bei Herrn Bilger wurden nachträglich nur CHF 1'139.50 einverlangt.
- Ziffer 3.2. S.3: Erfolgsrechnung 2020: Die Gartenrechnungen Löwenzahn Gartengestaltung GmbH in Höhe von **CHF 3'231.00** und Natur & Garten Wyss Phillippe in Höhe von **CHF 1'230.00** wurde den Mietern nicht als Nebenkosten verrechnet.
- Ziffer 3.2. S.3: Erfolgsrechnung 2021: Es wurden **CHF 28.60** zu viel an Verwaltungshonorar eingefordert.
- Ziffer 3.2. S.3: Erfolgsrechnung 2022: Bei den Rechnungen von Sürün Thair in der Höhe von **CHF 450.00** und **CHF 480.00** handelt es sich um Reinigungsarbeiten «allgemeiner Liegenschaftsfläche», welche den Mietern über die Nebenkostenabrechnung hätte in Rechnung gestellt werden können.
- Ziffer 3.2. S.5: Nachbelastungen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen 2016/2017 in der Höhe von **CHF 739.15** und 2017/2018 von **CHF 125.85** i.S. Beyeler wurden zu Lasten des Eigentümers ausgebucht.
- Ziffer 3.2. S.5: Nebenkostenabrechnung 2020/2021: Gutschrift an Frau Heerli in Höhe von **CHF 350.00**: Diesen Betrag haben Sie meinem Klienten bereits zurückerstattet.
- Ziffer 3.2. S.3: Zwei Anteile der Wasser/ARA-Kosten wurden auf das falsche Jahr gebucht mit entsprechenden Folgekosten.
- Ziffer 3.2 S.3 Erfolgsrechnung 2022: Im Geschäftsjahr 2022 wäre das Ergebnis um CHF 2'841.35 tiefer ausgefallen, wären die Wasser/ARA-Anteile korrekt verbucht worden mit entsprechenden Folgekosten.
- Ziffer 3.2. S.2: Im Jahr 2020 wurde nachträglich die Liegenschaft in der Höhe von CHF 2'489'00.00 sowie die Hypothekarschuld im Betrag von CHF 2'478'00.00 in die Buchhaltung aufgenommen mit entsprechenden Folgekosten.
- Ziffer 3.2.S.4 f.: Erfolgsrechnungen 2018/2019 und Nebenkostenabrechnungen 2019/2020: Bei dieser Nebenkostenabrechnung wurden keine Gartenrechnungen verrechnet. Aus Sicht der Prüferin gab es auch in dieser Periode Rechnungen, welche mindestens zum Teil den Mietern in Rechnung gestellt werden hätten können. Um welche Schadensumme es sich handelt, ist noch nicht bekannt.
- Die Überschreitung der Kompetenzsumme und ein daraus resultierender Schaden ist noch näher zu eruieren.

Der bekannte Schaden meines Klienten beläuft sich auf ca. CHF 20'000.00. Noch nicht berücksichtigt sind dabei die nicht verrechneten Nebenkostenpositionen, welche erheblich ins Gewicht fallen dürften. Ebenfalls noch nicht berücksichtigt ist der Umstand, dass Sie versäumt haben, die Nebenkostenabrechnungen ab 2020/2021 überhaupt zu versenden, was die neue Verwaltung jetzt festgestellt hat und daran ist nachzuholen. Die Forderungen stehen nahe an der Verjährung, ob noch sämtliche Forderungen von den Mieterin (oder vormaligen Mietern) erhältlich gemacht werden können, ist derzeit noch nicht bekannt. Schadenersatz- und Honorarrückforderungsansprüche müssen ausdrücklich vorbehalten bleiben. Hinzu kommen Aufwände für Beratungskosten meines Klienten in Höhe von ca. CHF 8'000.00. Die Gesamtforderung meines Klienten dürfte sich auf eine mittlere fünfstellige Summe belaufen.

Angesichts der Gegebenheit, dass die Angelegenheit bereits lange strittig ist und noch weitere Abklärungen erfordern, wäre mein Klient unpräjudiziell und im Streitfalle nicht weiter zu verwenden bereit, eine einvernehmliche Lösung zu suchen. Sollten Sie ebenfalls dazu bereit sein, danke ich für Ihre Rückäusserung oder Kontaktaufnahme bis spätestens **5. Dezember 2025**, bestenfalls verbunden mit einem konkreten Vergleichsangebot. Ohne Ihre Kontaktaufnahme gehe ich davon aus, dass Sie nicht an einer einvernehmlichen Lösung interessiert sind. Mein Klient wird diesfalls auf einer weiteren Rechenschaftsabgaben Ihrerseits beharren und sich weitere Abklärungen vorbehalten. Einen entsprechenden Fragenkatalog würde ich Ihnen diesfalls in der Folge zukommen lassen. Ebenfalls behält sich mein Klient vor, die bereits festgestellten Schadenersatzansprüche ohne jede weitere Mahnung gerichtlich geltend zu machen.

Damit keine Fragen zur Verjährung der Ansprüche meines Klienten auftauchen, fordere ich Sie abschliessend nochmals auf, mir anliegende Verjährungseinredeverzichtserklärung ebenfalls **innert obgenannter Frist** rechtsgültig unterzeichnet zukommen zu lassen. Ich habe Ihnen die Verzichtserklärung bereits per E-Mailnachricht vom 3. November 2024, gleichentags zugestellt, zukommen lassen und am 17. November 2025 nochmals gemahnt. Sollten die Verjährungsverzichtserklärung nicht fristgerecht retourniert werden, sieht sich mein Klient gezwungen, die Frist ohne jede weitere Mahnung anderweitig zu unterbrechen.

In der Hoffnung, dass sich die vorliegende Angelegenheit einvernehmlich erledigen und die Beschreitung des Rechtsweges vermeiden lässt, verbleibe ich mit bestem Dank für die Akten- und Kenntnisnahme und Ihre fristgerechte Rückäusserung zu sämtlichen obgenannten Punkten.

Freundliche Grüsse



M. Law Sophie Balz-Geiser  
Rechtsanwältin

1 Beilage erwähnt  
Vorab per E-Mail an [info@futuro-immobilien.ch](mailto:info@futuro-immobilien.ch)  
z.K. an Klient

# VERZICHTSERKLÄRUNG

Die unterzeichneten

**Futuro Immobilien AG**

Postplatz 1  
4144 Arlesheim

erklären hiermit betr. **Liegenschaft In den Hagenbuchen 8, Arlesheim** gegenüber

**Blanc Thierry**

Fbg des capucins 61  
2800 Delémont

und/oder gegenüber Dritten für jegliche Ansprüche (wie vertragliche und/oder ausservertragliche Ansprüche) auf die Einrede der Verjährung und/oder Verwirkung zu verzichten, und zwar vorläufig bis zum **31. Dezember 2026**.

Die Abgabe dieser Verzichtserklärung erfolgt ausdrücklich ohne Anerkennung von Rechtspflichten, namentlich ohne Anerkennung irgendeines Verschuldens/Haftung und damit völlig unpräjudizierlich. Die Verzichtserklärung wird lediglich abgegeben, um eine anderweitige Unterbrechung (wie z.B. durch Betreibung) zu vermeiden.

Arlesheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Rechtsgültige Unterschrift)

J.B. Bl  
21.11.25