

Protokoll der Sitzung mit Ulli, 27.4.2010, in Basel

von Ulli erhalten

1. eine Kopie der Betreuung
2. Kopie Pfändung ??
3. Kopie Brief von Rohr bez. Mietzinsausstand

folgende Arbeiten wurden zur Erledigung festgehalten:

1. Die Unterlagen zur Mieter-Kontrolle (Blätter) werden geliefert (Kopie oder Original)
2. Auskunft zum Betrag 20170.-
3. Auskunft zum Betrag 4318.- (Restbetrag BLKB)
4. Konto BLKB wird saldiert.
5. Überweisung des Restbetrags BLKB auf Futuro Konto
6. 15000.- (Rücklagen Fenster) wird auf Futuro Konto überwiesen

Eindruck der Sitzung:

Ulli war doch etwas nervös. Ich habe versucht, ganz harmlos zu erscheinen, dass ich ihm bloss diese Fragen steleln müsse und ja nicht wisse, was gelaufen sei. Er hat sich über die Futuro beschwert, gesagt, man könne ja miteinander reden, u.ä. [als ob wir ihm das nicht angeboten hätten].

Eine 3. schriftliche Antwort (die 2. Antwort war ein Schreiben, dass er krank war und nicht antworten konnte), hat er aufgrund der Vereinbarung dieses Gespräches gar nicht erst erstellt.

- Ulli hat 2 falsche Abschluss-Rechnungen erstellt, 2007 und 2008. Der Mietzinsausstand war da nicht aufgeführt.
- Ulli hat 15000.- abgehoben und zurückbehalten, was sehr fraglich ist aus meiner Sicht.
- Ulli hat eine enorm hohe Spesenrechnung

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- Können wir von ihm verlangen, dass er eine Buchhaltung erstellt über die letzten 5 Jahre (Rechenschaftspflicht)?
- Können wir anhand der 2 falschen Abschluss-Rechnungen etwas tun?

Wir könnten ihm die Mietzinsausstände plus Schaden (ca. 5000.-) in Rechnung stellen und wenn er dies zahlt, auf eine Buchhaltung und anderes verzichten. D.h. wir verlangen die Buchhaltung, würden jedoch auf diese verzichten, wenn er die Rechnung bezahlt. Aber dafür müssten wir wissen, ob was wir von ihm gerichtlich verlangen könnten.

Die Sitzung:

1. Vollmacht Mietzinskonto

- (a) Wir beantragen eine sofortige Vollmacht für das Konto (wie gemäss Telephon am 22.3. besprochen).

Konto wird aufgelöst. Betrag wird überwiesen.

2. Unterlagen zur Betreuung

- (a) Die Betreibungs-Urkunde

Kopien erhalten

Es wurde kein Rechtsvorschlag erhoben. Pfändung sollte eingeleitet sein, das Dokument (siehe Kopie) dafür ist jedoch fraglich.

3. Überweisung von CHF 20'170.-

- (a) Angabe von Details bezüglich der Überweisung von CHF 20'170.- auf das neue Mietzinskonto. Worum handelt es sich (Mieten?, von wem?)

Wurde versprochen zu liefern.

4. Stellungnahme Mietzinskonto BLKB:

- (a) Welche Mieter haben (voraus-)bezahlt?

Anhand der Mieter – Kontrollblätter ersichtlich. Ulli hat versprochen, diese zu liefern.

- (b) Wurde das Konto saldiert?

nein

Wenn nein:

i. Wie hoch ist der Restbetrag?

4318.-

ii. Details zum Betrag (Miete, von wem)

Wurde versprochen zu liefern.

5. Stellungnahme Mietzinsausstand

(a) Handelt es sich ausschliesslich um die Miete ex von Rohr?

ja

(b) Über welchen Zeitraum erstreckte sich der Ausstand?

Seit 2007

(c) Wurden andere Mieten ebenfalls nicht eingezahlt? Wenn ja, Details!

nein

(d) Warum ist in der Abrechnung 2008 nichts bezüglich Mietzinsausstand erwähnt?

Die Verluste wurden als Einnahmen verbucht, in der Annahme, dass von Rohr die Mieten nachzahlen wird. Die Annahme basiert auf dem Schreiben (siehe Kopie). [de facto hat uns Ulli eine falsche ER geliefert, 2008 und 2007]

(e) Welches waren Ihre Massnahmen gegenüber den Mieter(n), um die Mietzinsausstände einzutreiben?

Mündlich R.E. informiert. Ulli behauptet, dass R.E. gesagt habe, er solle grosszügig sein, da Frau Schmitt ihr Fusspflege gebe.

Schriftlich, ein Brief von Rohr erklärt dessen finanzielle Schwierigkeiten

persönlich mit Frau Schmitt gesprochen, die anscheinend nichts gewusst hatte. Daraufhin hat Frau Schmitt teilweise nachbezahlt.

Eine Firma hat Ulli angefragt über von Rohr, da musste er Auskunft geben über die finanzielle Situation.

6. Abrechnung 2009

(a) Details zu den TA (transitorischen Aktiven)

Keine Buchungen (Buchhaltung) vorhanden; nur über die Rechnungen erstellbar

(b) Details zu den TP (transitorischen Passiven)

vorausbezahlte Mieten, über Kontrollblätter ersichtlich

7. Stellungnahme Gewinn 2009:

(a) In der Abrechnung für das Jahr 2009 wird der für das Jahr 2008 ausbezahlte Gewinn aufgeführt. Bitte erklären.

Da ich die Frage nicht präzise stellen konnte, bekam ich auch keine präzise Antwort. Die Bilanz weist jeweils den Gewinn des letzten Jahres aus. Das Problem ist nicht der erwähnte Gewinn, sondern die Art und Weise, wie die Posten dargestellt werden. Die Zahlung sollte weiter oben stehen, unmittelbar nach dem Saldo des 1. Januar.

8. Stellungnahme zum Schliessplan (siehe Beilage)

Ulli ruft aus, er bekäme „Vögel“. Er habe die Schlüssel vorzeitig abgegeben. Die Schlüssel hätte er im Mai ausgehändigt, 2 x 3 Stück. Die Mieter hätten gefragt, ob die Schlüssel exklusiv seien, womit er andeuten wollte, die Mieter hätten das Schloss auf Kosten der Verwaltung erneuern wollen. Ulli behauptet, dass gar mehr Schlüssel vorhanden sein müssten, da der Vormieter (Zuberbühler) Schlüssel anfertigen liess. Er habe dafür noch einen Brief.

(a) Nach Ihren Angaben haben die Mieter Langendorf alle Schlüssel erhalten. Haben Sie hierfür eine Quittung/ Belege?

Keine Quittung vorhanden. („machen wir nie“)

(b) Wo sind die fehlenden Schlüssel abgesehen von denen der Langendorfs, insbesondere die von ex-von Rohr (mehrere Schlüssel fehlen).

Nicht zurückgenommen [da keine Wohnungsabnahme durchgeführt], hatte angewiesen, die Schlüssel direkt an Futuro zu geben.

9. Buchhaltung:

(a) Gibt es eine (nein)?

nein

(b) Wie können wir eine Revision erstellen?

Nur anhand der Rechnungen und Banküberweisungen, Einzahlungen. Es gehe halt nicht „hüpdihüp“

(c) Welche Mieter haben welche Monatsmieten gezahlt, welche nicht?

anhand Mieter-Kontrollblätter ersichtlich

(d) Gibt es noch offene Rechnungen bezüglich Nebenkosten für die Mieter (Heizung u.a.)?

anhand Mieter-Kontrollblätter ersichtlich

10. Ex von Rohr

- Wohnung war nicht gereinigt
- Mieterschäden
- alte Möbel mussten entsorgt werden
- >> Warum keine Wohnungsabnahme?
- >> Wie stehen Sie zum damit verbundenen Verlust

Ulli hat keine Wohnungsabnahme gemacht, da er in den Ferien war. Er habe brieflich aufgefordert, die Wohnung zu reinigen.

R.E. habe einen Hauswart als Nachmieter gewollt, so dass Ulli keinen Nachmieter finden konnte.

Bezüglich Reinigung, Entsorgung der Möbel, und Schäden, meinte Ulli, dass es eben „Eigenwille“ brauche, d.h. es sei ganz natürlich, dass renoviert, entsorgt, etc. werden müsse nach einem Mieterwechsel.

11. Mietzinsausstand

Man müsse eine gewisse „Kulanz“ den Mietern gegenüber gewähren, da diese sonst gar nicht zahlen würden und man dann gar nichts bekommen würde.

12. Stellungnahme zu den 15'000.- (3 x 5000.- Barbezüge)

Dies seien Rücklagen gewesen für das Renovieren der Fenster/Rolläden. Er habe sie zurückbehalten zur Ausbezahlung des Gewinns.

[Dies ist höchstfraglich. Die Futuro wusste nicht, dass Ulli noch 15k von uns hatte, ich hatte diese Barbezüge nur gefunden, da ich die Akten durchwühlt hatte. Hätte ich den Betrag nicht erwähnt, wissen wir nicht, ob Ulli etwas bezahlt hätte.]

13. Spesenrechnung sehr hoch, wofür?

Ulli meinte bloss, dies sei für Porti, Fahrkosten, Zeitaufwand ... Als ich dies genauer erfahren wollte, sagte er, dass er ja „ein bescheidenes Honorar“ bekäme. Genaueres konnte er nicht liefern.