

Einfache Gesellschaft Reinhardt-Mendelin  
p.a. Markus Reinhardt  
Hagacherweg 25a  
3608 Thun

Thun, 11.06.2016

Ninos Gärten  
Industriestrasse 52 / 54  
3175 Flamatt

### **Mängellrüge Industriestrasse 54 vom 22.4.2016**

Sehr geehrte Frau Hänni, Nino

Besten Dank für das Gespräch vom 8.6.2016, um die Mängelliste vom 22.4.2016 an der Industriestrasse 54 zu besprechen. Für mich war es ein zielführendes, konstruktives Gespräch, obwohl Nino mehrmals den Gesprächstisch wütend verliess. Besten Dank an Frau Hirschi für die vermittelnde Rolle.

Alle folgenden Entscheide und Kommentare basieren auf folgenden Fakten:

- Der Wohnungsmietvertrag sieht ausdrücklich vor, dass diese Wohnung als Abbruchliegenschaft vermietet wird, da die Zukunft dieser Liegenschaft ungewiss ist. Der Mietvertrag ist fix und endet am 31.12.2017
- Nino ist seit 2011 darüber informiert, dass diese Ungewissheit auch die Werkstatt-, Lager und Büroräume betrifft. Der Mietvertrag ist vor längerer Zeit per 31.12.2017 gekündigt worden um beiden Seiten Planungssicherheit zu geben.
- Die KGV bezahlt den Wiederaufbau nur für Räume, die auch tatsächlich wieder aufgebaut wurden. Für einen offenen Unterstand anstelle einer Lagerhalle oder einen offenen Vorraum auf der Westseite anstelle eines eingewandeten Raumes wäre die Versicherungsleistung massiv gesenkt worden.
- Die Bauarbeiten werden nicht nur für den Benutzer Nino Ruch getätigt. Wie erwähnt ist die Zukunft der Liegenschaft ungewiss und die ganzen Räumlichkeiten müssen auch für einen eventuellen Nachmieter ab 2018 gut nutzbar sein.
- Das Gebäude ist 1972 erstellt worden und Nino mietete es seit etwa 12 Jahren. Dadurch sind an verschiedenen Orten normale Abnutzungsspuren sichtbar, die nichts mit dem Brand zu tun haben.
- Der grösste Teil der Liegenschaft ist bereits durch eine auf Brandfallsanierung spezialisierte Firma fachmännisch gereinigt worden.
- Diese Reinigungsarbeiten konnten bis jetzt nicht abgeschlossen werden, da die Ostfassade wegen Material von Nino nicht zugänglich ist.

Über die nachfolgenden Entscheide habe ich zum Teil an der Sitzung informiert, zum Teil werden sie hier ergänzt. Die Bemerkungen haben daher nicht den Status eines Sitzungsprotokolls.

Tel. P : 033 437 00 16  
Tel. G : 031 321 23 23  
Natel : 079 206 00 57  
E-mail P : reinhardt.markus@hispeed.ch  
E-mail G : markus.reinhardt@bern.ch

Nino\_Mänglerüge\_Antwort\_Brief.docx

#### **Bild 001, Warmwasser Küche**

Die Warmwasserleitung ist verstopft. Es fliesst deutlich weniger Wasser als beim der Kaltwasserleitung. Das ist eine geringfügige Einschränkung des Mietwertes, da ja Warmwasser verfügbar ist und berechtigt meines Ermessens zu keiner zusätzlichen Mietzinsreduktion. Es sind ja bereits während Monaten Zinsreduktionen von Fr. 900.- resp. 200.- gewährt worden.

Dieser Mangel wird durch die Firma Oppliger behoben.

#### **Bild 002, Terrassentür**

Die Schiebetür war bereits bei Mietantritt schwergängig. Sie lässt sich jedoch immer noch mit vernünftigem Aufwand um etwa 40% (ca. 1.5 Meter) öffnen, danach wird sie tatsächlich schwergängiger. Eine Fensterbaufirma hat die Türe mehrmals als nicht reparierbar bezeichnet. Es ist ein zusätzlicher Zugang zur Terrasse über den Wintergarten möglich.

In einer als Abbruchliegenschaft gemieteten Wohnung ist eine solche Situation zumutbar. Der Nutzwert von Wohnzimmer und Terrasse ist nur sehr geringfügig eingeschränkt. Ein Ersatz für nicht einmal zwei Jahre ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Meiner Meinung nach besteht kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion (auch nicht auf die früher einmal offerierten Fr. 5.-/Monat).

Diese Situation ist zu akzeptieren. Es wird nicht unternommen

#### **Bild 003, Türfalle Büro**

Der Ersatz ist bereits erfolgt, die Sache ist erledigt.

#### **Bild 004, Löcher Elektroleitungen**

Die Reparatur ist bereits erfolgt, die Sache ist erledigt.

#### **Bild 005, Werkstatt, Boden verschmutzt**

Wie oben erwähnt handelt es sich um normale Abnutzung. Der Boden ist durch eine Spezialfirma gereinigt worden. Der Boden ist uneingeschränkt gebrauchstauglich und genau gleich wie vor dem Brand. Es besteht kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion.

Diese Situation ist zu akzeptieren. Es wird nicht unternommen

#### **Bild 006, Werkstatt, Schwelle**

Es handelt sich um den Übergang von der Werkstatt zum gedeckten Vorplatz der Lagerhalle. Durch die neue Fassade wurde die Situation geringfügig geändert. Eine Türschwelle ist nichts Ausserordentliches. Es besteht kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion.

Eine Anrampung kann als Mieterausbau toleriert werden. Die Bewilligung wird hiermit erteilt. Bedingung ist, dass die Anrampung bei Mietende zurückgebaut werden kann. Eine Einigung darüber erfolgt bei Mietende zwischen Nino und der Verwaltung.

Von Vermieterseite wird nichts unternommen.

#### **Bild 007, Belag unter Vordach Lagerhalle**

Der Asphaltbelag weist einige Unebenheiten auf. Dies ist bei einem etwa 20-jährigen Belag nichts Aussergewöhnliches. Zum Teil ist er sogar von Nino selbst verursacht, der dort einen Autolift betrieben hat. Der Nutzwert des Belages ist in keiner Art und Weise eingeschränkt. Es besteht kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion.

Diese Situation ist zu akzeptieren. Es wird nicht unternommen

#### **Bilder 008 und 009, Säulen Lagerhalle**

Die Säulen sind noch nicht gereinigt, da die Spezialfirma nicht mehr auf der Baustelle war, seit die Säulen zugänglich sind. Es besteht kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion.

Die Säulen werden von einer Spezialfirma gemeinsam mit der Ostfassade gereinigt, sobald die Ostfassade durch das Entfernen des Materials von Nino zugänglich gemacht worden ist. Für diesen Aufwand ist Ninos Mobiliarversicherung zuständig und er ist vermutlich bereits dafür entschädigt worden. Wir werden keine Verrechnung von Arbeitsaufwand seitens Nino akzeptieren. Wenn Nino das nicht will, können die Reinigungsarbeiten auch unterlassen, resp. auf das Mietende von Dezember 2017 verschoben werden.

#### **Bilder 010 und 011, fehlende Fenster Lagerhalle**

In der alten Lagerhalle waren Wellplatten aus milchigem Kunststoff montiert, die etwas wenig Licht hereinliessen aber keine Sicht nach draussen ermöglichten, wie es in Arbeitsräumen gefordert wäre. Die erwähnte Halle ist indes eine **Lagerhalle** und kein Arbeitsraum. Die Halle kann auch ohne Lichtbänder uneingeschränkt genutzt werden. Es besteht kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion.

Diese Situation ist zu akzeptieren. Es wird nicht unternommen

#### **Bild 012, Türe Gartenunterhalt – Lagerhalle, Schwelle**

Die Situation ist identisch mit dem Punkt „Bild 006“. Es gelten dieselben Ausführungen.

Die Türarretierung wird montiert, der Architekt ist beauftragt worden.

#### **Bild 013, Raum Gartenunterhalt, fehlende Fenster**

Der Raum ist ursprünglich als Garage gebaut worden. Aus Energiespargründen (die mit tieferen Heizkosten wieder dem Mieter zugutekommen) ist auf den Einbau von Fenstern verzichtet worden. Wenn Nino diese Räume zu Arbeiten benutzen will ist das seine Entscheidung. Es besteht kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion.

Diese Situation ist zu akzeptieren. Es wird nicht unternommen.

#### **Bilder 014 – 016, Aussenlager (Westseite)**

Dieser Raum war bereits vor dem Brand genau gleich eingewandert. Die Einwandung wurde nun wieder erstellt, da die KGV nichts bezahlt, was nicht gebaut wird. Zudem wären ohne Wände Schäden durch das Regenwasser (Wetterseite!) zu befürchten gewesen. Eine Entfernung der Wände und Tragstruktur durch Nino würde als Sachbeschädigung angesehen. Es besteht kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion.

Tel. P : 033 437 00 16  
Tel. G : 031 321 23 23  
Natel : 079 206 00 57  
E-mail P : reinhardt.markus@hispeed.ch  
E-mail G : markus.reinhardt@bern.ch

Diese Situation ist zu akzeptieren. Es wird nicht unternommen

#### **Bild 017, Mannschaftsraum, WC**

Die Räume werden seit etwa 12 Jahren durch Nino gemietet. Das WC wurde die ganz Zeit von Ninos Leuten gebraucht, auch nach dem Brand (sie haben sonst keine Toilette). Die Toilette ist nicht verschmutzt sondern verkalkt. Eine undichte Spülkastendichtung ist dafür der Grund. Bei der Verwaltung ist diesbezüglich nie eine Meldung eingegangen. Nino hat damit seine Sorgfaltspflicht verletzt und ist für die Verkalkung selber verantwortlich und hat sie auch selber zu beheben. Die Rinnsstelle ist unterdessen repariert worden (es entzieht sich meiner Kenntnis, durch wen) und das WC wird benutzt. Es besteht kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion.

Die früheren Garderobenschränke sind nach dem Brand durch Nino in Eigenregie **ohne Information und Einwilligung der Eigentümerschaft** demontiert und entsorgt worden. Dies obwohl dir mit den Reinigungsarbeiten beauftragte Firma die Schränke aus rett- und reinigungsbar beurteilt wurden. Deren Reinigung war in der Offerte ausdrücklich erwähnt. Die fehlenden Plättli wurden durch die Garderobenschränke abgedeckt. Angesichts der ungewissen Zukunft der Liegenschaft und weil dieser Raum eventuell wieder als Garderobe wie vorher genutzt wird werden dieser Plättli nicht ergänzt. Der Raum ist trotzdem uneingeschränkt nutzbar. Es besteht kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion.

Die Schwelle ist eine Tür, die als Mieterausbau durch Nino gewünscht wurde. Er hat auch den Türausbruch selber gemacht. Die Arbeiten würden so oder so zu seinen Lasten gehen. Es steht Nino frei, die Schwelle abzutaloschieren. Es besteht kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion.

Diese Situation ist zu akzeptieren. Es wird nicht unternommen.

Tel. P : 033 437 00 16  
Tel. G : 031 321 23 23  
Natel : 079 206 00 57  
E-mail P : reinhardt.markus@hispeed.ch  
E-mail G : markus.reinhardt@bern.ch

## Zusammenfassung, Fazit

Sämtliche Räume sind schon seit Monaten und bereits während der Bauphase durch Nino belegt worden. Die Materialien haben zum Teil die Bauarbeiten behindert. Bauhandwerker sind durch Nino wegen seiner Sonderwünsche schikaniert und belästigt worden. Nino hat mehrmals gedroht, die Bauarbeiten zu behindern oder rückgängig zu machen.

Seit 1. Mai 2016 können sämtliche Räumlichkeiten vollumfänglich und uneingeschränkt durch Nino genutzt werden. Nino hat vom Verwalter sämtliche Schlüssel erhalten.

Die Weigerung wegen der oben erwähnten „Mängel“ im Werkstattteil **überhaupt keinen** Mietzins zu bezahlen (nicht etwa einen reduzierten!) beurteile ich als reine Schikane um sich um seine Verpflichtung zur Mietzinszahlung zu drücken.

Wir erwarten eine vertragsgemässe Entrichtung der Mietzinsen, wie sie mit der Verwaltung vereinbart worden sind.

Zudem will ich noch einmal ganz klar feststellen:

- dass wir die Mietverhältnisse mit Nino aufrechterhalten wollen, wenn sich Nino anständig aufführt, mich nicht länger der Brandstiftung und des Mordanschlages bezichtigt und wenn er die Mietzinsen bezahlt.
- dass die Mietverhältnisse unwiderruflich am 31.12.2017 enden.

Ich gehe davon aus, dass die Mängelrüge abschliessen war und die Angelegenheit damit erledigt ist.

Freundliche Grüße



Markus Reinhardt

Tel. P : 033 437 00 16  
Tel. G : 031 321 23 23  
Natel : 079 206 00 57  
E-mail P : reinhardt.markus@hispeed.ch  
E-mail G : markus.reinhardt@bern.ch

Nino\_Mänglerüge\_Antwort\_Brief.docx