

März 2005

M&W

MIETEN & WOHNEN
www.mieterverband.ch

Sonderausgabe
des MV Baselland
und Dorneck-Thierstein

JAHRESBERICHT 2004

EINLADUNG ZUR
MITGLIEDERVERSAMMLUNG
VOM **27. APRIL 2005**

Mietvertrag für Wohn
Mieterverband / Deutschschweiz, Postfach, 80

Xylos AG

MV 

Mieterinnen- und Mieterverband Baselland
und Dorneck-Thierstein

Liebe Leserinnen und Leser

Der Mieterinnen- und Mieterverband kann auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Gleich zweimal war der Verband in wichtigen Abstimmungskämpfen federführend. Sowohl die Abstimmung über die Revision des Mietrechts wie auch diejenige über das Steuerpaket des Bundes endeten mit einem klaren Erfolg für die Mietenden. Der MV hat damit bewiesen, dass er sich zu einer politisch ernst zu nehmenden Organisation entwickelt hat. Dieses Gewicht wird der Verband auch in Zukunft zum Schutz der Miethaushalte einsetzen.

Wir möchten uns bei allen, die sich in diesen Abstimmungskämpfen engagiert haben, recht herzlich bedanken. Diese Erfolge waren nur durch den Einsatz und auch die Spendenfreudigkeit von vielen Mitgliedern möglich.

Darüber hinaus gilt unser spezielles Augenmerk der Pflege und der laufenden Verbesserung unserer Dienstleistungen. Diese stellen einen zentralen Teil unserer täglichen Arbeit dar. Wie

Sie diesem Geschäftsbericht entnehmen können, werden wir unser Beratungsangebot per 1. April weiter ausbauen.

Unser persönlicher Dank gilt auch allen, die sich innerhalb des Verbandes für den Erhalt und den Ausbau der Rechte der Mieterinnen und Mieter engagieren.

Wir freuen uns, Sie an der Mitgliederversammlung vom 27. April begrüssen zu dürfen.

Freundliche Grüsse
Das Präsidium



Andi Béguin



Sarah Brutschin

EINLADUNG MITGLIEDERVERSAMMLUNG des MV Baselland und Dorneck-Thierstein

Mittwoch, 27. April 2005, Hotel Restaurant Alfa, Hauptstrasse 15 in Birsfelden
Zu erreichen mit Tram Nr. 3 bis Haltestelle Bären

18.30 Uhr: Statutarische Geschäfte

Traktanden

1. Begrüssung durch das Präsidium
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Protokoll der Mitgliederversammlung vom 6. Mai 2004
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
 - 4.1. Bericht des Präsidiums
 - 4.2. Bericht der RechtsberaterInnen
 - 4.3. Bericht der Mitglieder der Schlichtungsstelle
 - 4.4. Jahresrechnung 2004
 - 4.5. Revisorenbericht und Décharge
5. Wahlen
 - 5.1. Präsidium
 - 5.2. Übriger Vorstand
 - 5.3. RevisorInnen
6. Budget 2005
7. Festsetzung des Mitgliederbeitrages 2006
8. Diverses

Gemäss Statuten müssen allfällige Wahlvorschläge und Anträge, welche in dieser Versammlung behandelt werden sollen, dem Sekretariat spätestens zwei Wochen vor der Versammlung eingereicht werden.

Das letztjährige Protokoll sowie die Bilanz und Erfolgsrechnung liegen an der Versammlung auf oder können vorgängig telefonisch auf dem Sekretariat oder auch unter www.mieterverband.ch/baselland bezogen werden.

19.30 Uhr: Apéro

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung laden wir Sie zu einem gemeinsamen Apéro mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Basel ein.

20.00 Uhr: touche ma bouche

Ein «amuse bouche» von touche ma bouche bürgt für schräges, schnelles und schlagfertiges Kabarett, aufgelockert von bezauberndem Liedgut und einer gehörigen Portion Selbstironie. touche ma bouche hat sich speziell für diesen Abend mit den Höhen und Tiefen des MieterInnen-daseins beschäftigt. Ihre diesbezüglichen Erfahrungen werden sie uns in ihrer ureigenen Art präsentieren.

WEITERE MITGLIEDERZUNAHME

Per Ende 2004 konnte der Verband neu 5'726 Mitglieder zählen. Gegenüber dem letzten Jahr entspricht dies einer Zunahme von 2%. Damit hielt das Wachstum der letzten Jahre weiter an. Mittlerweile ist der Mieterinnen- und Mieterverband gewiss eine der grössten Interessenverbände des Basellandes. Auch wenn uns diese Tatsache mit ein wenig Stolz erfüllt, so werden wir auch in Zukunft weiter am Ausbau des Verbandes arbeiten.

Nur wenn sich möglichst viele Mieterinnen und Mieter zusammenschliessen, kann der Verband seine Aufgabe einer wirkungsvollen Vertretung der Interessen der Mieterinnen und Mieter wahrnehmen.

Nur wenn sich möglichst viele Mieterinnen und Mieter zusammenschliessen, kann der Verband seine Aufgabe einer wirkungsvollen Vertretung der Interessen der Mieterinnen und Mieter wahrnehmen.

DER VORSTAND DES MV BASELSTADT

Im Berichtsjahr gehörten dem Vorstand folgende Mitglieder an:

- Andreas Béguin, Co-Präsident
- Sarah Brutschin, Co-Präsidentin
- Daniel Ordás, Geschäftsleitung
- Urs Thrier, Geschäftsleitung
- André Baur
- Andreas Brunner
- Andreas Cueni
- Anita Heer
- Renate Jäggi

Markus Mattle

Jürg Wiedemann

Sämtliche Mitglieder des Vorstandes mit Ausnahme von Daniel Ordás, der uns in diesem Frühjahr verlassen wird, stellen sich wiederum zur Wahl.

An der letzten Mitgliederversammlung wurde neu Jürg Wiedemann in den Vorstand gewählt. Der 44jährige Mathematik- und Physiklehrer aus Birsfelden ist Landrat und

gehört als Mitglied der Grünen Partei der landrätlichen Finanzkommission an. Wir wollen uns bei ihm wie auch



**Neu im Vorstand:
Jürg Wiedemann**

bei allen langjährigen Mitgliedern des Vorstandes für die engagierte Zusammenarbeit recht herzlich bedanken.

AUSBAU DES BERATUNGSANGEBOTES

Aufgrund der verstärkten Zusammenarbeit mit dem städtischen Mieterinnen- und Mieterverband stehen Ihnen ab dem 1. April noch mehr Beratungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Neu werden sämtliche Beratungen gemeinsam mit dem MV Basel angeboten. Ratsuchende aus dem Baselland können sich deshalb auch von Montag bis Donnerstag in Basel an

der Rebgasse beraten lassen. Auf der Rückseite dieses Berichtes finden Sie eine Übersicht über das aktuelle Angebot an Beratungen und Dienstleistungen.

JAHRESRECHNUNG

Die Buchhaltung weist für das vergangene Jahr einen Einnahmeüberschuss in der Höhe von rund 6'600 Franken auf. Damit beträgt das Vermögen des Verbandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Rückstellungen knapp

55'000 Franken. Das Budget 2005 sieht ebenfalls einen kleinen Einnahmeüberschuss vor. Drängen sich aber wider erwarten grössere öffentlichkeitswirksame Kampagnen auf, so können diese nicht vollumfänglich

aus der laufenden Rechnung finanziert werden. Wir erlauben uns deshalb gelegentlich, unsere Mitglieder zusätzlich zum Mitgliederbeitrag um eine freiwillige Spende zu bitten.

	Budget 2004	Abschluss 2004	Budget 2005
Aufwendungen			
Löhne und Honorare	184'125.00	186'251.65	194'000.00
Abgaben	180'360.00	179'910.00	183'780.00
Sekretariat und Administration	103'500.00	82'554.41	102'000.00
Abschreibungen	6'871.15	6'871.15	0.00
Ausgaben für Mietrechtsrevision	10'000.00	12'026.95	0.00
Total Aufwendungen	484'856.15	467'614.16	479'780.00
Einnahmen			
Mitgliederbeiträge	458'119.00	448'935.15	461'000.00
Beratungen	15'000.00	10'970.00	11'000.00
Verkauf von Unterlagen	4'000.00	4'334.00	4'000.00
Zinsen	500.00	464.25	500.00
Spenden	10'000.00	5'273.00	4'000.00
Auflösung Reserven	4'273.00	4'273.00	0.00
Total Einnahmen	491'892.00	474'249.40	480'500.00
Gewinn / Verlust	+ 7'035.85	+ 6'635.24	+ 720.00

WUCHTIGE ABLEHNUNG DES STEUERPAKETES

Die Abstimmung vom vergangenen Mai über das Steuerpaket des Bundes stellt einen grossen Erfolg für die Mieterinnen und Mieter dar. Rund zwei Drittel der Stimmen folgten der Parole des Mieterinnen- und Mieterverbandes und legten ein Nein in die Urne. Der MV bekämpfte diese Vorlage von Anfang an und war diejenige Organisation, welche am meisten Unterschriften für das Referendum sammelte.

Eine Annahme dieses Paketes hätte eindeutig zu noch mehr steuerlicher Ungerechtigkeit geführt. Die jährlichen Steuergeschenke an die Wohneigentümer hätten auf Bundesebene 480 Millionen und für die Kantone und Gemeinden rund 1,2 Milliarden betragen. Diese Steuerausfälle hätten von den Mietenden und damit von der Mehrheit der Bevölkerung in Form von weiteren Sparpaketen, Steuererhöhungen oder zunehmendem Sozialabbau bezahlt werden müssen.



Urs Thrier,
Geschäftsführer

Auch im Baselbiet verworfen
In keinem Kanton sind die steuerlichen Unterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietenden dermassen gross wie im Kanton Basel-Landschaft. Nirgendwo sonst fahren Wohneigentümer auf Kosten der Mieterinnen und Mieter so gut wie hier. Der MV hat deshalb Ende der 90er Jahre eine kantonale Initiative eingereicht, welche die Beendigung dieser Ungerechtigkeit einforderte. Diese Initiative wurde zwar später zugunsten eines Gegenvorschlages zurückgezogen, doch die Forderung nach steuerlicher Gerechtigkeit gilt im Baselbiet nach wie vor.

Die überdurchschnittliche Ablehnung des Steuerpaketes im Baselbiet sorgte für grosse Beachtung. Im Vorfeld der Abstimmung wurde dieser Kanton von Befürworterseite noch landauf landab als Musterkanton einer funktionierenden Wohneigentumsförderung verkauft. Doch das Ergebnis zeigt, dass diese Meinung nicht einmal innerhalb des Kantons auf Zustimmung stösst.

Mit der Ablehnung des Steuerpaketes ist der Weg nun frei für eine Ge-

Die Abfuhr des Steuerpaketes durch die überwiegende Mehrheit der Stimmenden stellt einen grossen Erfolg für die Mieterinnen und Mieter dar. Auch im Baselbiet, welches von Befürworterseite als angeblicher Musterkanton einer funktionierenden Wohneigentumsförderung ausgegeben wurde, war die Ablehnung überdeutlich.

setzung, welche die berechtigten Anliegen der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt.

Warten auf Bundesgericht

In den vergangenen Jahren hat der Mieterinnen- und Mieterverband wiederholt aufgerufen, bei der Steuererklärung einen Mietkostenabzug von 2'500 Franken für jede im betreffenden Miethaushalt wohnende Person einzusetzen und anschliessend Beschwerde gegen die Veranlagung einzureichen. Mehrere hundert Mieterinnen und Mieter haben ihr Interesse an dieser auch von den Medien viel

konkretes Urteilsdatum nennen, rechnen aber mit einer Urteilsverkündung noch in diesem Frühjahr.

Da diese Aktion für einiges Aufsehen sorgte und Medienvertreter wiederholt bei uns anfragen, gehen wir davon aus, dass Sie eine erste Darstellung des Urteils sowie Stellungnahmen unsererseits der Tagespresse entnehmen können. Detailliertere Einschätzungen werden Sie in unserer Mitgliederzeitung «Mieten & Wohnen» sowie im Internet unter www.mieterverband.ch/baselnd finden. Selbstverständlich werden wir alle, die ihr Interesse an dieser Aktion bei uns bekundet haben, auch direkt per Brief informieren.

Höherer Mietkostenabzug

Auch wenn das Urteil des Bundesgerichtes zur Zeit noch aussteht, so können Mieterinnen und Mieter einen ersten Erfolg dieser Aktion verbuchen. Aufgrund des Drucks, der damit ausgelöst wurde, reagierte der Gesetzgeber und beschloss im Herbst 2003 eine Revision des Steuergesetzes. Neu können Mieterinnen und Mieter in der aktuellen Steuerklärung statt 1'000 Franken nun einen Mietkostenabzug von 1'500 Franken für jede im betreffenden Haushalt lebende Person einsetzen. Wohneigentümer hingegen müssen einen um 8 Prozent erhöhten Eigenmietwert versteuern. Damit bezahlen Mieterinnen und Mieter jährlich rund 12 Millionen Franken weniger Kantons- und Gemeindesteuern, Wohneigentümer dafür gut 7 Millionen Franken mehr.

Der Verband hat diese Revision stets begrüsst, stellt sie doch einen Schritt in die richtige Richtung dar. Doch dieser Schritt fällt viel zu klein aus und vermag den verfassungswidrigen Zustand nicht beenden. Dies bestätigt auch ein Gutachten des Regierungsrätlichen Rechtsdienstes, welches klar festhält, dass eine exakte Gleichbehandlung nur mit der Gewährung von höheren Mietkostenabzügen als solchen von 1'500 Franken möglich ist.

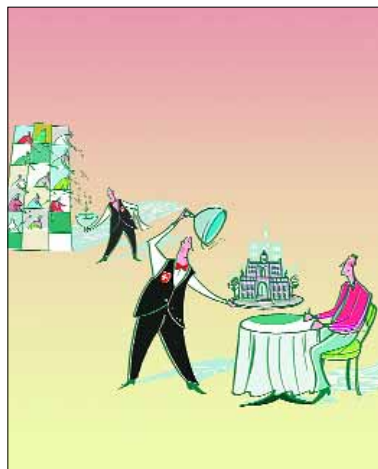


Illustration: Gabi Kopp

Auch im Kanton Basel-Landschaft wurde das Steuerpaket des Bundes klar abgelehnt.

beachteten Aktion bekundet. Angesichts der hohen Anzahl von Beschwerden wurden lediglich drei Fälle den Gerichten zur Prüfung vorgelegt. Die übrigen Verfahren bleiben vorderhand sistiert.

Nachdem sich im Herbst 2003 das Baselbieter Kantonsgericht aus unverständlichen Gründen weigerte, auf die Berechnungen zur minimalen Höhe des Mietkostenabzuges einzutreten und so den mittlerweile allseits erkannten verfassungswidrigen Zustand zu beenden, gelangten die Beschwerde führenden Mieter mit Unterstützung des MV an das Bundesgericht. Dieses hat bis zur Drucklegung dieser Zeilen noch nicht entschieden. Leider können wir auch kein

Fortsetzung auf Seite 5

NEIN ZU STÄNDIG STEIGENDEN MIETEN

Das vergangene Jahr begann mit einem vollen Erfolg für die Mieterschaft. Am 8. Februar wurde die Revision des Mietrechts mit einem Anteil von 64% Nein abgelehnt. Sämtliche Kantone – selbst das traditionell hauseigentümerfreundliche Baselbiet – wollten von dieser Vorlage nichts wissen. Eine Mehrheit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger teilte die Befürchtungen des MV, wonach eine Annahme zu ständig steigenden Mieten geführt hätte. Insbesondere die Möglichkeit der vollen Teuerungsumwälzung verbunden mit der Einführung des neuen Instrumentes der sogenannten «Vergleichsmiete» dürfte zu dieser Ablehnung geführt haben. Die Stimmberechtigten wollten ganz einfach nicht hinnehmen, dass die Mieten in Zukunft immer teurer werden, ohne dass sie im Gegenzug eine Mehrleistung erhalten. Dieser Erfolg ist umso bedeutender, wurde er doch gegen den Bundesrat und eine Mehrheit des Parlamentes errungen. Sämtliche bürgerlichen Parteien wie auch der Hauseigentümerverband warben vergeblich für diese Revision.

Mit der Ablehnung ist der Weg frei für ein besseres Mietrecht. Erfahrungen zeigen, dass steigende Hypothekenzinsen rasch zu steigenden Mieten führen. Hypozinssenkungen werden jedoch kaum oder wenn überhaupt, so höchstens mit grosser Verzögerung weitergegeben. In erster Linie gilt es deshalb, den Mietzins end-

Am 08. Februar des vergangenen Jahres lehnte die überwiegende Mehrheit der Stimmenden eine Revision des Mietrechts ab. Der MV sammelte die nötigen Referendumsunterschriften im Alleingang und bekämpfte die Vorlage aktiv. VertreterInnen des MV fordern nun ein besseres Mietrecht.

lich vom aktuellen Hypothekenzins abzukoppeln. Stattdessen sollen die Mietzinse im Umfang von 80% an die Teuerung angepasst werden. Diese Meinung vertrat ursprünglich auch der Bundesrat, der sich ebenfalls für eine Anpassung in dieser Höhe aussprach, allerdings dann vom Parlament überstimmt wurde.

Achtung bei steigenden Hypozinsen

Geht es nach Meinung von vielen Experten, so ist für das laufende Jahr mit einer Erhöhung des Hypothekenzinses zu rechnen. Gemäss geltendem Gesetz können Vermieter den Mietzins entsprechend erhöhen. Erhalten Mieterinnen und Mieter eine Mietzinserhöhung, so haben sie höchstens 30 Tage Zeit, diese bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten anzufechten. Wird diese Frist verpasst, kann sie später nicht mehr angefochten werden. Wird eine (ungerechtfertigte) Mietzinserhöhung nicht angefochten, so gehen deshalb sämtliche Senkungsansprüche verloren und die Betroffenen müssen dauernd einen zu hohen Mietzins bezahlen. Der MV BL hat sich intensiv auf die Möglichkeit von steigenden Hypozinsen vorbereitet und hat zu

Beginn dieses Jahres seinen Mitgliedern ein Merkblatt zugestellt, welches die wichtigsten Informationen enthält. Lassen Sie sich im Bedarfsfall vom MV beraten. Unsere kompetenten Mietrechtsexpertinnen und -experten können Ihnen ausrechnen, wie hoch die Erhöhung ausfallen darf. Der MV wird sein Beratungsangebot im Falle steigender Hypozinsen ausbauen. Laufend aktualisierte Infos und Musterbriefe finden Sie dazu auch auf www.mieterverband.ch/baselland

Noch immer sieht das Gesetz vor, dass sich der Mietzins am aktuellen Hypothekenzins orientiert.



Bild: m&w

Fortsetzung von Seite 4

Bananenrepublik Baselbiet?

Nebst der steuerlichen Besserstellung der Wohneigentümer sah das Steuerpaket auch die Einführung des Bausparens in der gesamten Schweiz vor. Der Bundesrat wehrte sich ursprünglich gegen dieses Vorhaben. Den hartnäckigen Lobbyisten des Hauseigentümerverbandes gelang es jedoch, dieses Anliegen im Steuerpaket unterbringen. Die Ablehnung dieses Paketes bedeutet deshalb auch eine Ablehnung des Bausparens.

Damit schien auch die Stunde für das Bausparen im Kanton Baselbiet geschlagen zu haben. Laut dem eidgenössischen Gesetz zur Harmonisierung der Steuern haben die Kantone

keine Möglichkeit mehr zur Gewährung von Steuerfreibeträgen zwecks Wohnwerb. Damit das Baselbiet seine Gesetze anpassen konnte, verlängerte das eidgenössische Parlament extra die entsprechenden Übergangsfristen.

Doch innerhalb des Baselbietes herrschen offenbar andere Sitten im Umgang mit geltenden Gesetzen. Politiker aus verschiedenen Parteien sind nicht bereit, ihre Niederlage aus dem Steuerpaket zu akzeptieren und die Gesetze endlich anzupassen. Stattdessen wollen sie der Schweiz mit ihren mehr als zweifelhaften Statistiken weiterhin die angeblichen Segnungen des Bausparens näher bringen. Auch innerhalb des Kantons ignorieren sie ihre Abstammungs-

derlage und weigern sich, die notwendigen Gesetzesanpassungen vorzunehmen.

Jürg Wiedemann, Vorstandsmitglied des MV Baselbiet, forderte im Landrat mit Hinweis auf das Auslaufen des Bausparens eine Erhöhung der budgetierten Einnahmen um den entsprechenden Betrag von vier Millionen Franken. In seinem Votum bezeichnete er die Situation, wonach der Gesetzgeber nicht bereit sei, sich an die geltenden Gesetze zu halten, als einer Bananenrepublik würdig. Doch nicht einmal darauf wollte Finanzdirektor Ballmer eingehen und meinte in einem mehr als zweifelhaften Vergleich, auch andere Kantone würden sich schlussendlich nicht an Verträge halten.

NEBENKOSTEN: ERFOLG FÜR MIETERSCHAFT

Auch wenn es sich bei der jährlichen Nebenkostenabrechnung in der Regel um ein Ärgernis handelt, so empfiehlt sich eine genaue Überprüfung. Während sich die Abrechnung über Heiz- und andere Nebenkosten nämlich früher im Wesentlichen auf Heizung, Warmwasser und Allgmeinestrom beschränkte, wird heute oft eine Unzahl von weiteren Kosten wie Hauswartung, Treppenhausreinigung, Gartenarbeiten und Häcksel-service in Rechnung gestellt. Als Folge dieser härteren Abrechnungspraxis sind die Nebenkosten in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Mittlerweile ist der Anteil der Nebenkosten an der gesamten Miete über vier mal so hoch, wie er noch 1990 war.

Kontrolle empfiehlt sich. Mieterinnen und Mieter müssen nur diejenigen Kosten bezahlen, welche im Mietvertrag als separat zu bezahlende Nebenkosten besonders ausge-

deutlich zugenommen haben Anfragen und Beratungen betreffend Nebenkostenabrechnungen. Diese können vielfach nicht nachvollzogen werden und enthalten teilweise hohe Nachforderungen. Das Bezirksgericht Arlesheim hat hier aber zum Schutze der MieterInnen ein wegweisendes Urteil gefällt.

schieden sind. Tauchen nun plötzlich neue Kosten auf, so stellt dies eine Änderung des Mietvertrages dar. Doch eine solche Änderung ist nur auf einen Kündigungstermin hin möglich und muss unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist mit einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden.

Im Februar 2004 fällte das Bezirksgericht Arlesheim ein vielbeachtetes Urteil. Es stellte fest, dass Akontobeiträge den Charakter eines Kostenvorschlages haben. Sie müssen deshalb auch den tatsächlichen Kosten entsprechen. Erweisen sie sich als erheblich zu tief angesetzt, so brauchen die MieterInnen die darüber hinausgehenden tatsächlichen Kosten nicht zu tragen. In seinem Urteil räumt das Gericht zwar ein, dass die

definitive Abrechnung durchaus in einem bestimmten Mass von den Akontozahlungen abweichen darf, ist doch ein Teil der Nebenkosten auch vom Verbrauchsverhalten der MieterInnen abhängig. «Erweist sich jedoch die Nebenkostenabrechnung um einiges höher als im Mietvertrag, so ist es in analoger Anwendung werkvertraglicher Regeln vertretbar, dass der Mieter nur einen Anteil davon übernehmen muss.» Als Obergrenze nennt das Gericht dabei eine Grösse von 15%.

Im Juli 2004 hat das Baselbieter Kantonsgericht im Berufungsverfahren den Fall unter dem Aspekt der Willkür geprüft und die Argumentation des Bezirksgerichtes nicht beanstandet. Damit ist das Urteil rechtskräftig.

HEIZKOSTEN ZURÜCK AN VERWALTUNG

Rund 250 Mietparteien in den Überbauungen Untere Loog in Münchenstein sowie im Surbaum in Reinach erhielten im Sommer 2004 von ihrer Verwaltung gesalzene Nebenkostenabrechnungen. Die Eigentümerin verlangte hohe Nachforderungen bei den Heizungsabrechnungen. Viele MieterInnen, einige aus der Unteren Loog hatten sich bereits

In zwei Überbauungen in Münchenstein und Reinach erhielten 250 Mietparteien unklare und deutlich überhöhte Heizkostenabrechnungen. Als Folge der Intervention des MV wurden diese storniert und neue, tiefere Abrechnungen in Aussicht gestellt.

im Sommer 2001 erfolgreich gegen eine unliebsame Sanierung zur Wehr gesetzt, gelangten an den MV. Eine Prüfung durch unsere Mietrechtsexperten ergab, dass die Begründung der Verwaltung im klaren Wider-

spruch zum Mietrecht steht und dass deshalb die Abrechnungen unzulässig sind.

Doppelt kassiert?

Die Verwaltung verwies in ihren Ausführungen auf die Einführung des sogenannten «Energy contractings». Dabei handelt es sich um ein hochkomplexes Vertragsverhältnis zwischen der Eigentümerin der Liegenschaft sowie der Elektra Birseck Münchenstein. Die Heizungsanlage steht nicht mehr im Eigentum der Vermieterin, was zu Intransparenz führt und erheblichen Zündstoff birgt.

Zudem hat die Änderung der Eigentumsverhältnisse handfeste mietrechtliche Konsequenzen. Indem der Vermieter nicht mehr im Besitze der Heizungsanlage ist, spart er bedeutende Kosten. Diese Kostenreduktion muss grundsätzlich zu einer Senkung des Mietzinses führen, ansonsten der
Fortsetzung von Seite 7

Untere Loog in Münchenstein: Verwaltung muss neue Abrechnungen erstellen.



Bild zVB

MIETZINS: BASELBIET MIT AN DER SPITZE

Gemeinhin besteht die Vorstellung, dass das Leben im Baselbiet weitaus günstiger sei, als in der nahe gelegenen Stadt. Was für die Steuern und auch die Krankenkassenprämien sicher zutrifft, gilt jedoch nicht für die Mietzinsen. Das Bundesamt für Statistik nennt in einer Mietzins-Strukturerhebung, welche auf Daten aus dem Jahre 2003 beruht, konkrete Zahlen. Durchschnittlich bezahlen im Baselbiet die Miethaushalte jeden Monat einen Nettomietzins – also ohne die Berücksichtigung der

Eine Studie widerspricht der weitverbreiteten Meinung, wonach die Mieten im Baselbiet billiger seien als in der Stadt.

Nebenkosten – von 1'192 Franken. Dies sind genau 143 Franken mehr als im Kanton Basel-Stadt und 76 Franken mehr als im gesamtschweizerischen Schnitt. Mit Ausnahme der Steuerparadiese Zug, Nidwalden und Schwyz sowie der Wirtschaftsmetropole Zürich sind die Mietzinsen nirgendwo so hoch wie in unserem Kanton.

Auch beim Mangel an Wohnraum steht das Baselbiet mit an der Spitze.

Seit vielen Jahren muss hier sogar von Wohnungsnot gesprochen werden, bewegt sich die Quote der leerstehenden Wohnungen doch um den Wert von 0,4 bis 0,5 Prozent. Vermieterkreise nennen dies einen «funktionierenden Markt». Doch solange kein ausreichendes Angebot an Wohnraum vorhanden ist, solange kann nicht von einem Markt im eigentlichen Sinn gesprochen werden.

GEMEINSAM SIND WIR STÄRKER

Für gewöhnlich kommen unsere Mitglieder in die Rechtsberatung, um ein individuelles Problem zu lösen, das sich aus ihrem Mietvertrag und aus dem Verhalten der Vermieterseite konkret ergeben hat. Immer häufiger aber richten sich die von Liegenschaftsverwaltungen geschaffenen Probleme kollektiv gegen alle Mietparteien einer Liegenschaft, ja einer ganzen Siedlung oder gar einer Grossüberbauung mit hundert oder zweihundert Betroffenen.

Erfreulicherweise wehren sich selbstbewusste Mietparteien zunehmend gemeinsam, um die längeren Spiesse der Vermieterseite zu kürzen. Vor allem bei überzogenen Nebenkosten-Nachforderungen, aber auch bei Mietzinserhöhungen nach Sanierungen oder nach Massenkündigungen wehren sich ganze Nachbarschaften und bilden Interessengemeinschaften.

Der MV unterstützt solches Engagement nach Kräften. Dies fällt uns leicht, weil am Anfang einer Anwohnergemeinschaft häufig Mitglieder stehen, welche mit einer rechtlichen Anfrage und ihrer Bitte nach Unter-

stützung auch den Auslöser für unser ergänzendes Engagement bilden.

Üblicherweise kommen einzelne Mieterinnen und Mieter in unsere Rechtsberatungen. Verstärkt nachgefragt wurden im vergangenen Jahr unsere «Gruppenberatungen». Damit helfen wir, wo ganze Liegenschaften oder (Gross-) Überbauungen mietrechtlich betroffen sind.

stützung auch den Auslöser für unser ergänzendes Engagement bilden.

Versand an alle Haushalte
Unsere Unterstützung beginnt meist mit einem Versand an alle Haushaltungen. Diesem legen wir ein Merk schreiben bei, welches auf die vom Vermieter geschaffene Situation aufmerksam macht und verweist auf rechtliche Probleme sowie auf Möglichkeiten der Gegenwehr. Der Hinweis auf allfällige Fristen fehlt dabei ebensowenig wie Angaben zu unserem Verband und zur Nützlichkeit einer Mitgliedschaft.

Dass ein solcher Versand neben den jeweils betroffenen MV-Mitgliedern auch Nichtmitglieder anspricht, ist erwünscht. Denn zum einen stärken wir damit unseren Mitgliedern den Rücken in ihrem Bemühen, ihre Nachbarinnen und Nachbarn auf ein gemeinschaftliches Vorgehen einzustimmen. Zum anderen führt dies zu



Bild m&w

Erhalten alle Haushalte unliebsame Post von ihrer Verwaltung, so empfiehlt sich ein gemeinsames Vorgehen.

Neuentritten und damit auch zu einer Stärkung der Mieterbewegung. So kommt es, dass unsere Fachleute zu Mietversammlungen eingeladen werden. In den betroffenen Überbauungen erteilen wir kollektive Rechtsberatung, geben praktische Tipps zum weiteren Vorgehen und stärken damit auch die Eigeninitiative der Anwohnerschaften. In der Regel führten solche «Gruppenberatungen» dazu, dass sich jeweils einige betroffene Mietparteien zusammnton und ihre Dossiers bei unseren Vertrauensanwältinnen und Vertrauensanwälten näher prüfen lassen. Einige tausend Franken sind auf diese Weise dort geblieben oder dorthin zurückgeflossen, wo sie hingehörten: in die Portemonnaies der Mieterinnen und der Mieter.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung sowie der Erfolge werden wir unsere «Gruppenberatungen» auch im Jahr 2005 sicher weiterführen und laufend ausbauen.

Fortsetzung von Seite 6

Mietzins missbräuchlich ist. Ordnungsgemäss hätte die Verwaltung die Mieter deshalb mit einem amtlichen Formular informieren und ihnen eine Senkung ihres Mietzinses mitteilen müssen. Doch genau dies unterliess die Verwaltung.

Auch wenn die neuen Abrechnungen sowie das korrekte Anzeigen

einer Mietzinssenkung bei Drucklegung dieser Zeilen noch ausstehen, so hat die umgehende Intervention der MieterInnenverbände Basel bzw. Baselland einen ersten Erfolg gebracht. Die Eigentümerin schrieb den MieterInnen, sie sollen die Rechnungen vorerst nicht bezahlen und sie würden korrigierte Abrechnungen erhalten.

MV BASELLAND UND DORNECK-THIERSTEIN

Postadresse
MV Baselland und Dorneck-Thierstein
Rebgasse 1
Postfach
4005 Basel
info@mv-baselland.ch
www.mieterverband.ch/baselland

Sekretariat und Administration
Montag bis Freitag
von 9 Uhr bis 12 Uhr
Montag bis Donnerstag
von 13 bis 16 Uhr
Telefon 061 666 60 90
Fax 061 666 60 98

Persönliche Rechtsberatung
Öffentliche Sprechstunden (ohne Voranmeldung)
Basel Rebgasse 1 Montag bis Donnerstag 17.00 bis 18.30 Uhr (Dienstag / Mittwoch nur für Mitglieder)

Liestal Rebgasse 15 Montag 17.30 bis 19.00 Uhr

Binningen Curt Goetz-Str. 1 Dienstag 17.30 bis 19.00 Uhr

Reinach Hauptstrasse 10 Mittwoch 17.30 bis 19.00 Uhr

Pratteln Bahnhofstrasse 1 Donnerstag 17.30 Uhr bis 19.00 Uhr
Für Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder bezahlen 40 Franken

Persönliche vertrauensanwaltschaftliche Rechtsberatung nach Voranmeldung
Nur für Mitglieder und auf Anfrage beim Sekretariat. Die Kosten betragen 60 Franken pro halbe Stunde

Telefonische Rechtsberatung
Montag bis Freitag von 9 bis 12 Uhr
Montag bis Donnerstag von 13 bis 16 Uhr
Telefon 061 666 69 69

Für Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder bezahlen 30 Franken

Wohnfachberatung
Nur für Mitglieder und auf Anfrage beim Sekretariat

Schriftliche Anfragen
Senden Sie uns Kopien aller Unterlagen, die zur Beantwortung Ihrer Fragen nötig sind. Die Beantwortung erfolgt ausschliesslich telefonisch. Geben Sie uns deshalb Ihre Telefonnummer bekannt unter der Sie zu Geschäftszeiten erreichbar sind. Für Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder bezahlen nach Aufwand, mindestens jedoch 40 Franken.

DIE DRUCKSACHEN DES VERBANDES

Senden Sie mir bitte die unten aufgeführten Materialien aus dem Verlag des Mieterinnen- und Mieterverbandes:

Merkblätter

— Ex. Der Abschluss eines Mietvertrages (20 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

— Ex. Auszug und Einzug (24 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

— Ex. Der vorzeitige Auszug (24 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

— Ex. Gemeinsam Wohnen / Untermiete (20 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

— Ex. Nebenkosten und Heizkostenabrechnung (28 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

— Ex. Mietzinserhöhung (22 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

— Ex. Kündigung (28 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

— Ex. Wie darf ich meine Mietwohnung verändern (20 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

— Ex. Mängel an der Mietsache (20 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

— Ex. Problemlos zügeln (38 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

— Ex. Gesetz und Verordnung (32 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

— Ex. Lebensdauer-Tabelle (64 Seiten) Fr. 6.–/8.–*

Formulare/Verträge

— Ex. Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll (3-teilig mit je 2 Durchschlägen und Deckblatt mit Lebensdauertabelle) Fr. 4.–

— Ex. Mietvertrag (2-teilig mit 1 Kopie und allgemeinen Bedingungen) Fr. 4.–

— Ex. Untermietvertrag (2-teilig mit 2 Kopien und Deckblatt) Fr. 4.–

Mietrechtsbücher

— Ex. «Das Mietrecht für Mieterinnen und Mieter». Das Mietrechtsbuch, welches auf rund 250 Seiten einfach alle mietrechtlichen Fragen lösen hilft. Fr. 20.–/28.–*

— Ex. «Das Mietrecht für die Praxis» Fr. 45.–/58.–*

— Ex. «Der Geschäftsmietvertrag» Fr. 15.–/20.–*

Verschiedenes

— Ex. Wohnungsordner. Das ganze Wohnpapierchaos griffbereit. Fr. 20.–

Sämtliche Preise plus Porto und Verpackung

* Preise für Mitglieder/Nichtmitglieder

Name

Vorname

Strasse

PLZ/Ort

Einsenden an: MV Baselland & Dorneck-Thierstein
Postfach, 4005 Basel