

April 2006

# M & W

**MIETEN & WOHNEN**  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

**Sonderausgabe  
des MV Baselland  
& Dorneck Thierstein**

**Jahresbericht 2005**

**Einladung zur  
Mitgliederversammlung  
vom 19. Mai 2006**

**MV**

Mieterinnen- und Mieterverband  
Baselland & Dorneck-Thierstein

Liebe Leserinnen und Leser

«Der Mieterverband hat viel Zulauf.» Diese Schlagzeile konnten wir kürzlich über einem grossen Artikel in unserer regionalen Zeitung lesen. In der Tat, der MV konnte sich auch im vergangenen Jahr nicht über mangelnde Arbeit beklagen. Obwohl es für einmal weder kantonale noch eidgenössische Volksabstimmungen zu bestreiten gab, wurde der MV auch im Berichtsjahr mit seinen zahlreichen Auseinandersetzungen und Kampagnen in einer breiten Öffentlichkeit wahrgenommen.

Für grosses Aufsehen sorgte der Verband mit seinem erfolgreichen Gang an das Bundesgericht. Das Gericht entschied, dass das Baselbieter Steuergesetz im Widerspruch zu unserer Bundesverfassung steht und deshalb revidiert werden muss. Dieses Urteil bestärkt uns in unserer tagtäglichen Arbeit. Seit Jahren vertreten wir die Auffassung, wonach das sogenannte «Baselbieter Modell» verfassungswidrig ist. Nachdem die hohe Politik nicht bereit war, auf unsere Argumente einzugehen und unser beharrliches Engagement allenfalls belächelte, muss nun der Kanton sein Steuergesetz auf eine rechtlich einwandfreie Basis stellen.

Unser persönlicher Dank gilt allen, die sich aktiv für die Ziele und Anliegen der Mieterinnen und Mieter einsetzen. Ohne deren Engagement wäre es dem MV in den letzten Jahren wohl kaum gelungen, sich stetig weiterzuentwickeln bis hin zu einem der mitgliederstärksten Verbände in unserer Region.

Wir freuen uns, Sie an unserer Mitgliederversammlung vom 19. Mai begrüßen zu dürfen.

Freundliche Grüsse  
Das Präsidium



Sarah Brutschin



Andreas Béguin

# Einladung zur Mitgliederversammlung

## des MV Baselland und Dorneck-Thierstein

Freitag, 19. Mai 2006, Restaurant Löwenzorn, Gemsberg 2 in Basel

Das Restaurant Löwenzorn erreichen Sie ab Tramhaltestelle Marktplatz in drei Minuten zu Fuss.

### 18.30 Statutarische Geschäfte

#### Traktanden

1. Begrüssung durch das Präsidium
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Protokoll der Mitgliederversammlung vom 27. April 2005
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
  - 4.1. Bericht des Präsidiums
  - 4.2. Bericht der RechtsberaterInnen
  - 4.3. Bericht der Mitglieder der Schlichtungsstelle
  - 4.4. Jahresrechnung 2005
  - 4.5. Revisorenbericht und Décharge
5. Wahlen
  - 5.1. Präsidium
  - 5.2. Übriger Vorstand
  - 5.3. RevisorInnen
6. Budget 2006
7. Festsetzung des Mitgliederbeitrages 2007
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](http://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. Dort besteht die Möglichkeit der gegenseitigen Kontaktaufnahme sowie des persönlichen Gesprächs.

### 20.00 Uhr Kabarettistisches Extraprogramm von und mit Charlotte Heinimann

Nach den ordentlichen und deshalb ernsthaften Geschäften wird uns die bekannte Basler Schauspielerin Charlotte Heinimann aus ihrem Alltag als Mieterin berichten. Alles selbstverständlich wahrheitsgetreu – und doch wird es wohl keinen Grund zum Weinen geben.

## > IMPRESSUM

**Herausgeber:** Mieterinnen- und Mieterverband Baselland & Dorneck-Thierstein  
Postfach 396, 4005 Basel

**Titelbild:** Markus Traber

**Gestaltung:** Markus Traber, St. Gallen

**Druck:** Kostas Druck, 4123 Allschwil

# Mitgliederwachstum hält an

Am Ende des vergangenen Jahres zählte der Basellbieter Verband neu 5'809 Mitglieder, was einer weiteren Zunahme von 1,5% entspricht. Damit sind in den beiden Basler Halbkantonen über 14'000 Mieterinnen und Mieter Mitglied beim MV, eine stolze Zahl. Doch der Verband wird sich nicht auf diesen Lorbeeren ausruhen. Eine weitere stetige Zunahme unserer Mitgliederzahlen ist und

bleibt ein wichtiges Verbandsziel. Nur so kann der MV seine Aufgaben wirkungsvoll wahrnehmen. Je mehr Mieterinnen und Mieter sich im Verband zusammenschliessen, umso mehr Möglichkeiten hat der Verband, seine Funktion einer effektiven Vertretung der Interessen der Mieterinnen und Mieter wahrzunehmen. Nur ein mitgliederstarker Verband wird in der Öffentlichkeit wahrgenommen und ist

in der Lage, sich auch auf der politischen Ebene durchzusetzen.

Als Mitglied können Sie uns bei dieser Arbeit unterstützen. Machen Sie in Ihrem Bekanntenkreis auf den MV und auf unsere Dienstleistungen aufmerksam. Unser Sekretariat stellt Ihnen gerne entsprechende Unterlagen zur Verfügung.

## Der Vorstand des MV Baselland

Im Berichtsjahr gehörten dem Vorstand folgende Mitglieder an:

- Sarah Brutschin, Co-Präsidentin
- Andreas Béguin, Co-Präsident
- Eva Matter, Geschäftsleitung
- Urs Thrier, Geschäftsleitung
- André Baur
- Andreas Brunner
- Andreas Cueni
- Anita Heer
- Renate Jäggi
- Markus Mattle
- Jürg Wiedemann

Sämtliche Mitglieder des Vorstandes stellen sich wiederum zur Wahl. Wir möchten uns bei ihnen für die engagierte Zusammenarbeit recht herzlich bedanken.

Im vergangenen Frühjahr nahm Eva Matter ihre Arbeit auf der Geschäftsstelle in Basel auf. Eva Matter ist Anwältin und betreut die Rechtsabteilung des Verbandes. In dieser Funktion ist sie auch Mitglied des Vorstandes.



Bild: MV Baselland

Eva Matter, Anwältin und Leiterin der Rechtsabteilung

## Jahresrechnung

Auch unser Kassier kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die Buchhaltung weist einen Überschuss in der Höhe von gut 9'000 Franken aus. Damit beträgt das Verbandsvermögen unter Berücksichtigung der vorhandenen Rückstellungen 64'000 Franken.

Das Budget für das laufende Jahr sieht einen Ausgabenüberschuss in der Höhe von rund 10'000 Franken vor. Hauptgrund für dieses drohende Defizit sind ausserordentliche Ausgaben im Rahmen eines geplanten

Wechsels unserer Büroräumlichkeiten. Glücklicherweise ist der Verband in der Lage, einen solchen Verlust aus dem Vermögen abzudecken.



Bild: m&w

Die Bilanz sowie eine detaillierte Erfolgsrechnung liegen an der Mitgliederversammlung auf oder können telefonisch sowie im Internet unter [www.mieterverband/baselland](http://www.mieterverband/baselland) bezogen werden.

Doch leider erlauben es unsere Finanzen kaum, grosse öffentlichkeitswirksame Kampagnen zu führen. Wir erlauben uns deshalb, im Rahmen unserer Aussände um freiwillige Spenden zu bitten und weisen an dieser Stelle auf den beiliegenden Einzahlungsschein hin. Vielen Dank.

	Budget 2005	Abschluss 2005	Budget 2006
<b>Aufwendungen</b>			
Löhne und Honorare	194'000.00	194'577.25	200'500.00
Abgaben	183'780.00	183'330.00	186'270.00
Sekretariat und Administration	102'000.00	93'024.70	97'050.00
Ausserordentliche Ausgaben	0.00	0.00	15'000.00
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>479'780.00</b>	<b>470'931.95</b>	<b>498'820.00</b>
<b>Einnahmen</b>			
Mitgliederbeiträge	461'000.00	454'350.60	461'000.00
Beratungen	11'000.00	10'967.99	11'000.00
Verkauf von Unterlagen	4'000.00	4'012.00	3'500.00
Zinsen	500.00	219.80	500.00
Spenden	4'000.00	10'522.05	8'000.00
Auflösung Reserven	0.00	0.00	5'000.00
<b>Total Einnahmen</b>	<b>480'500.00</b>	<b>480'072.44</b>	<b>489'000.00</b>
<b>Gewinn / Verlust</b>	<b>+720.00</b>	<b>+9'140.49</b>	<b>-9'820.00</b>

# Das Bundesgericht gibt dem MV recht

In den vergangenen Jahren hat sich der MV verstärkt für mehr Steuergerechtigkeit eingesetzt und hat nebst einer eigenen kantonalen Initiative verschiedene Vorstösse auf diesem Gebiet lanciert und mitunterstützt. Dieses Engagement war und ist auch bitter nötig, sind doch nirgendwo in der Schweiz die steuerlichen Unterschiede zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern andererseits dermassen gross wie hier im Kanton Basel-Landschaft. Nachdem das Baselbiet im Herbst 2003 in einer Volksabstimmung eine Gesetzesänderung annahm, welche zwar minimale Verbesserungen für Mieterinnen und Mieter vorsah, gleichzeitig aber eine mehr als schiefe Methode einer Ausgleichsberechnung in die Gesetzgebung schreiben wollte, beschloss der MV den Gang an das Bundesgericht.

Am 27. Mai 2005 fällte das Bundesgericht ein Aufsehen erregendes Urteil. Das höchste Gericht, welches üblicherweise bei der Beurteilung von kantonalen Erlassen höchste Zurückhaltung übt, hiess die Beschwerde des Mieterinnen- und Mieterverbandes mit deutlicher Mehrheit gut. Zusammengefasst lautet das Urteil:

> Das geltende Steuersystem mit dem Eigenmietwert von 37% und dem Mietkostenabzug von 1'500 Franken verletzt das in der Verfassung festgeschriebene Gleichbehandlungsgebot.

> Das kantonale Steuergesetz steht im Widerspruch zum Eidgenössischen Gesetz zur Harmonisierung

**Der Gang zum Bundesgericht führte zu einem vollen Erfolg. Das höchste Gericht gab dem MV recht und verlangt vom Kanton eine Revision des Steuergesetzes. Das Urteil stellt einen Meilenstein im Kampf um gerechtere Steuern dar.**

der Steuern und ist deshalb bundesrechtswidrig.

> Somit muss der Kanton die Eigenmietwerte auf mindestens 60% des Marktwertes erhöhen und als Folge davon den Mietkostenabzug abschaffen.

Während der rund zweistündigen öffentlichen Verhandlung fanden die Bundesrichterinnen und -richter deutliche Worte. Einige bezeichneten die geltende Regelung als «willkürlich», als «fundamental falsch» sowie als «verfassungswidrig».

Somit endete der Gang nach Lausanne für den Mieterinnen- und Mieterverband mit einem vollen Erfolg. Seit vielen Jahren stiess der MV mit seinen Argumenten bei Regierung und Verwaltung auf taube Ohren. Das stetige Engagement wurde vielerorts belächelt. Nun muss der Kanton einer Forderung des MV nachkommen und sich vom «Wohneigentumsförderungsmodell Basel-Landschaft» verabschieden. Für die Architekten

dieses Modells ist es hingegen eine herbe Niederlage, mussten sie doch ein weiteres Mal feststellen, dass ihnen ausserhalb dieses Kantons – trotz ihrer markigen Worte und ihrer aufwändigen Werbekampagnen – niemand Glauben schenkt.

## **Bundesgericht verlangt neues Steuergesetz.**

«Der Weg ist frei». Mit diesen Worten übertitelte der MV eine erste Stellungnahme zu diesem Urteil. Der Verband konnte umgehend aufzeigen, dass eine konsequente Umsetzung dieses Entscheides trotz des Wegfalls des Mietkostenabzuges zu einer steuerlichen Entlastung der Mieterinnen und Mieter führt. Als Mittel zur Verteilung der zusätzlichen Einnahmen, die mittlerweile alleine bei den kantonalen Steuern auf 62 Millionen Franken berechnet werden, schlug der Verband einen allgemeinen Abzug in der Höhe von mindestens 2'000 Franken für jede im betreffenden Haushalt lebende Person vor. Auch wenn dieser Vorschlag aufgrund der umfassenden Revision des Steuergesetzes an Aktualität eingebüsst hat, so konnte damit doch aufgezeigt werden, dass die Mieterinnen und Mieter letztendlich die Gewinner einer Revision sind.

Erfreulicherweise hat der Regierungsrat die Forderung aus Lausanne nach einer raschen und korrekten Umsetzung dieses Entscheides angenommen und im vergangenen Oktober einen entsprechenden Fahrplan vorgelegt. Mit der Ankündigung, dass die notwendigen Gesetzesänderungen in eine ohnehin schon laufende Revision des Steuer- und Finanzgesetzes eingebaut und dass deshalb auf provisorische Lösungen verzichtet werde, war der von rechtsbürgerlicher Seite geäusserte Vorschlag eines Steuerrabattes vom Tisch. Ein solcher hätte zu linearen Steuersenkungen geführt und wäre damit einseitig den hohen Einkommen zugute gekommen. Die überwiegende Mehrheit der Steuerpflichtigen – und zwar unabhängig ob sie in Miete oder in Eigentum wohnen – hätte hingegen deutlich höhere Steuern bezahlen müssen.

## **Hinweis**

Der MV führt eine Chronik über die langjährige Auseinandersetzung um gerechtere Steuern. Diese wird stetig aktualisiert und kann auf dem Sekretariat oder im Internet unter [www.mieterverband.ch/baseland](http://www.mieterverband.ch/baseland) bezogen werden.

**Steuererklärungen dürfen nicht länger auf einem verfassungswidrigen Gesetz beruhen.**



Bild: m&w

# Dank MV: Familien werden entlastet

Mitte Januar dieses Jahres schickte der Regierungsrat einen Vorschlag zur Revision des Steuergesetzes in die Vernehmlassung. Bei dieser



Urs Thrier,  
Geschäftsführer

Vorlage handelt es sich um ein eigentliches Steuerpaket, werden doch nebst der Wohneigentumsbesteuerung auch weitere Bereiche wie die Neuregelung des Kinderabzuges, die Erhöhung des Pauschalabzuges für Versicherungsprämien, die Einführung eines Abzuges für Kinderdrittbetreuungskosten sowie generell die Besteuerung der Familien neu geregelt. Prüfstein für den Mieterinnen- und Mieterverband bei dieser Vorlage ist und bleibt die korrekte Umsetzung des Bundesgerichtsurteils.

Der MV kann mit Genugtuung zur Kenntnis nehmen, dass der Regierungsrat bereit ist, diesen Entscheid so rasch wie möglich umzusetzen, und dass ein Steuergesetz in Kraft treten soll, welches nicht mehr länger im Widerspruch zur Verfassung steht. Mit der nun angestrebten Erhöhung des minimalen Eigenmietwertes auf mindestens 60% des Marktwertes wird diese Vorgabe eingehalten.

## Vollständige Kompensation

Zentral für den MV ist die Forderung, wonach die zusätzlichen Steuereinnahmen, welche aufgrund der Erhöhung der Eigenmietwerte sowie des Wegfalls des Mietkostenabzuges entstehen, vollumfänglich wieder an die Steuerzahlenden zurückfliessen. Der Regierungsrat teilt diese Auffassung und schlug als Mittel der Kompensation die Einführung eines Vollsplittings verbunden mit einem steuerlichen Einheitstarif vor. In seiner Stellungnahme begrüsst der MV eine Abschaffung der «Heiratsstrafe», wies aber darauf hin, dass eigentlich in den heutigen Zeiten der Zivilstand nicht mehr als eine relevante Grösse bei der Steuerveranlagung gelten kann und bezeichnete deshalb das Vollsplitting als Schritt auf dem Weg zu einer Individualbesteuerung.

Die vom Regierungsrat zur Vernehmlassung vorgelegte Revision ist nur dank unserem Engagement für gerechtere Steuern möglich gewor-

**Der im Januar vorgelegte Entwurf zur Revision des Steuergesetzes sieht die Umsetzung des Bundesgerichtsurteils vor. Der MV stimmt dieser Revision im Grundsatz zu, zählen doch auch die Mietenden zu den Gewinnern.**



Bild: MV Baselregion

**Willkommen im Baselbiet gilt auch für eine verfassungskonforme Besteuerung**

den. Erst der Gang zum Bundesgericht schuf allen Widerständen zum Trotz die Voraussetzungen zu der vorliegenden Umgestaltung des Steuersystems. Ohne die Mehreinnahmen in der Höhe von 62 Millionen Franken wäre der Kanton nicht in der Lage, das nun vorliegende Vollsplitting verbunden mit einem Einheitstarif einzuführen. Zwar tragen auch die Mieterinnen und Mieter infolge des Wegfalls des Mietkostenabzuges mit 23 Millionen Franken einen Teil zu diesen Mehreinnahmen bei. Doch dieser Anteil ist wesentlich tiefer als die 39 Millionen Franken, welche Wohneigentümer aufgrund der Eigenmietwerterhöhung übernehmen müssen. Zusätzlich gilt es zu berücksichtigen, dass Mieterinnen und Mieter rund 60% der Bevölkerung bilden und deshalb der einzelne Miethaushalt weit weniger zur Finanzierung der vorliegenden Kompensation leisten muss.

Damit erweist sich endgültig, dass der im Anschluss an den Entscheid des Bundesgerichtes im vergangenen Mai von verschiedener Seite geäußerte Vorwurf eines «Pyrrhussieges»

oder auch der eines «Eigentores» nichts als ein plummes Ablenkungsmanöver von enttäuschten Verlierern war. Denn wie der MV schon damals formulierte, führt eine konsequente Umsetzung dieses Entscheides zwangsläufig zu mehr steuerlicher Gerechtigkeit.

## Vernehmlassung abgeschlossen

Der MV erwartet nun von der Regierung sowie auch vom Parlament, dass der eingeschlagene Weg weiterverfolgt wird und dass auch der vorgelegte Zeitplan eingehalten wird. Mittlerweile ist die Vernehmlassung zu dieser Vorlage abgeschlossen. Mitte April und damit nach Redaktionsschluss dieses Jahresberichtes wird die Auswertung der Vernehmlassung vorliegen und die Vorlage des Regierungsrates zuhanden des Parlamentes verabschiedet werden. Findet die Vorlage in der bereits auf den 26. November 2006 angesetzten Volksabstimmung eine Mehrheit, so kann das revidierte Steuergesetz am 1. Januar 2007 in Kraft treten.

# Erfolgreiche Gruppenberatungen

Vor einem Jahr konnten wir an dieser Stelle unser neues Angebot der Gruppenberatungen vorstellen. Zeit also für eine erste Rückschau. Viele der nachfolgend aufgeführten Fälle dürften unseren Leserinnen und Lesern bekannt vorkommen, haben doch auch die Zeitungen unserer Region ausführlich und teilweise sogar auf der Titelseite darüber berichtet.

In der Überbauung **Untere Loog in Münchenstein** beispielsweise wollte die Verwaltung als Folge einer Umstellung ihrer Heizanlage höhere Nebenkosten durchsetzen. Der MV hat daraufhin einen seiner Vertrauensanwälte eingeschaltet, welcher mit Hilfe des Drucks, für den die zwei Dutzend Eingaben bei der Schlichtungsstelle in Liestal sorgten, eine Einigung erzielen konnte. Die **National** musste ihre Nebenkostenabrechnungen der vier vergangenen Jahre deutlich nach unten anpassen. Als Folge bleiben rund 120'000 Franken in den Portemonnaies der rund 100 Mietparteien. Ein ähnlich gelagerten Fall aus dem **Surbaum in Reinach** ging ebenfalls mit mehreren Zehntausend Franken zu Gunsten der rund 150 Mietparteien aus.

Grund zur Freude hatten auch die Mieterinnen und Mieter am **Stausee in Birsfelden** zu vermelden. Die **Allianz Versicherung** musste die Ankündigung, wonach die Eigentümerin «im Rahmen der Gleichberechtigung aller Mieter eine Anpassung an die seit 2001 gängigen Mietvertragsgepflogenheiten wünscht» zurückziehen.

**Seit einem Jahr setzt der MV zusammen mit den Betroffenen vermehrt auf Gruppenberatungen. Die Bilanz fällt positiv aus, konnten so doch mehrere Auseinandersetzungen im Sinne der Mieterinnen und Mieter gelöst werden.**

Umgerechnet auf die ganze Überbauung hätten die Mieterinnen und Mieter jährlich rund 70'000 bis 90'000 Franken mehr bezahlen müssen. Die zweite – nunmehr korrekt berechnete – Mietvertragsänderung führte lediglich zu geringfügigen Erhöhungen.

Keine gute Figur hingegen machte **SVIT-Präsident Urs Gribi aus Basel**. Nachdem in einer Überbauung an der **Sperrstrasse** während vielen Jahren die Kosten für das Abwasser vergessen gingen, wollte er auf einen Schlag den Mieterinnen und Mieter den fehlenden Betrag in Rechnung stellen. Doch die MV-Fachleute konnten an der mit über 140 Mietparteien toll besetzten Mieterversammlung Entwarnung durchgeben, kann ein Vermieter solche Positionen doch nicht einfach mir nichts dir nichts nachträglich inkassieren. Eine anschliessend durchgeführte Kontrolle von 38 Dossiers förderte weitere Unklarheiten bei den Nebenkostenabrechnungen zu Tage.

Weitere Auseinandersetzungen zur Frage der «richtigen» Nebenkosten waren auch aus der **Langen Heid in Münchenstein**, wo die Schlichtungsbehörde praktisch vollumfänglich auf die Begehren des MV zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter einging, aus einer Überbauung am **Basler St. Alban Rheinweg (Livit)**, aus **Biel-Benken (it)** und von der **St. Jakobstrasse in Aesch (Privera)** zu verzeichnen.

## Umstrittene Projekte

Doch Mieterinnen und Mieter und mit ihnen der MV haben nicht nur um Nebenkostenabrechnungen gefeilscht. In eine nächste Runde ging die Auseinandersetzung um die **Rosenthalhäuser**, wo vor bald einmal 4 Jahren die Basler Stimmberechtigten einen Abbruch der gut erhaltenen Häuser zwar abgelehnt hatten, die Regierung und die Bauherrschaft diesen Entscheid aber bis heute nicht wahrhaben möchten. Auch an der **Rixheimerstrasse in Basel** sowie an der **Bottmingerstrasse in Binningen** droht aus spekulativen Gründen der Verlust von günstigen Mietwohnungen. Im **Meiriacker in Binningen** unterstützte der MV die Mieterinnen und Mieter während und nach einer Sanierung.

Auseinandersetzungen um Sanierungen, die zu happigen Mietzinserhöhungen und viel zu geringen Entschädigungen für die Beeinträchtigungen führen, waren und sind zahlreiche zu verzeichnen. Sei es an der **Langen Gasse/Engelgasse in Basel** oder an der **Bettingerstrasse in Riehen** sowie ebenfalls in **Riehen im Esterli**, oder sei es am **Basler Schorenweg**, an der **St. Alban Anlage/Malzgasse**, in der **Muttener Dorfmatte**, in **Liestal** oder in **Allschwil**: Überall wandten sich betroffene Mieterinnen und Mieter im Anschluss an eine erfolgte Sanierung an den MV und erkundigten sich nach ihren Rechten und ihren Möglichkeiten.

## Fortsetzung folgt

Aus Platzgründen können wir hier nur einen Teil unserer Fälle Revue passieren lassen. Ebenfalls unerwähnt bleiben die Tausenden von Einzelberatungen in unseren Büros sowie über unsere Telefonlinien. Viele Mieterinnen und Mieter haben sich gemeinsam mit dem MV für ihre Interessen gewehrt und können entsprechende Erfolge vorweisen. Die Bilanz nach einem Jahr Gruppenberatungen fällt durchwegs positiv aus. Da sich die Liste von Woche zu Woche verlängert, kann im Hinblick auf die Zukunft mit Sicherheit prognostiziert werden: **Fortsetzung folgt.**

Starke Beachtung unserer Gruppenberatungen und Massenfälle, auch in den lokalen Medien.



Bild: zvg

# Eine Region wird saniert

**E**in Blick in das Statistische Jahrbuch zeigt es: Rund 40 Prozent aller Baselbieter Wohnungen wurden in der Zeit von 1961 bis 1980 gebaut. Viele davon werden seither mehr schlecht als recht unterhalten. Nun geht die Wohneigentümerseite vermehrt dazu über, diese Gebäude einer sogenannten «umfassenden Renovation» zu unterziehen. Zweifelsohne können solche Renovationen und Gebäudesanierungen für die Mieterinnen und Mieter bei sorgfältiger Projektierung und Ausführung einen höheren Nutzen erbringen. Vielfach sind aber auch Sanierungen zu verzeichnen, bei denen zwar viel Geld verbaut wird, eine entsprechende Steigerung des Wohnkomforts aber ausbleibt.

Für die Mieterinnen und Mieter haben Sanierungen vielfältige Konsequenzen, führen solche Arbeiten doch meistens zu Einschränkungen während der Bauzeit und anschliessend zu Mietzinserhöhungen. Doch die Eigentümerschaft darf nicht alle Kosten des geleisteten Umbaus auf den Mietzins überwälzen. Mieterinnen und Mieter müssen sich lediglich den Anteil der sogenannten Wert vermehrenden Investitionen anrechnen lassen. Dabei handelt es sich um jene, die eine tatsächlichen Mehrleistung darstellen. Die Ausgaben für den normalen Unterhalt dürfen hingegen nicht auf den Mietzins umgelegt werden, geht das Gesetz doch davon aus, dass diese bereits im Mietzins einberechnet sind. In einigen Fällen mussten wir vom MV mitansehen, wie langjährige Mieterinnen und Mieter eine neue Wohnung suchen mussten, da sie nicht mehr in der Lage waren, die höheren Mietzinse zu bezahlen. So können Sanierungen, weil sie an den Wünschen der betroffenen Mieterinnen und Mieter vorbeizielten, dazu führen, dass gut funktionierende Nachbarschaftsverhältnisse sich auflösen und langjährige menschliche Kontakte verloren gehen.

## Mietzinserhöhungen anfechten

Mieterinnen und Mieter müssen deshalb stets davon ausgehen, dass unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten eine Mietzinserhöhung ins Haus flattert. In der Regel können die betroffenen Mieterinnen und Mieter nicht selber herausfinden, welches die «korrekte» Mietzinserhöhung ist. Selbst die Fachleute des MV sind – weil die Vermieterseite die nötigen

**Im Baselbiet werden in Zukunft noch mehr Wohnungen saniert. Nicht nur zur Freude der Mietenden, wie verschiedene Auseinandersetzungen in mehreren Überbauungen zeigen.**



Bild: MV Baselband

Unterlagen nicht mitliefert – mitunter nicht in der Lage, das Ausmass der Erhöhungen nachzuvollziehen. Da hilft nur eine Anfechtung vor der Schlichtungsstelle. Erst diese Anfechtung verhilft den Betroffenen dazu, Einsicht in die Bauabrechnung und in die entsprechenden Belege zu erhalten. Um auf diese Weise ein Bild der Lage zu erhalten, rät der MV, solche Mietzinserhöhungen unbedingt innert 30 Tagen ab Erhalt anzufechten. Dies gerade auch in den häufigen Zweifelsfällen. Eine Anfechtung kann später stets noch zurückgezogen, niemals aber nachträglich noch eingereicht werden.

## Gemeinsam gegen Erhöhungen

Auffallend auch, wie sich in vielen Fällen Mieterinnen und Mieter gemeinsam und mit Unterstützung des MV gegen ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen wehren. So wurden in mehreren Überbauungen im Baselbiet Mietzinserhöhungen gleich dutzendfach angefochten. Teilweise leisten engagierte Mieterinnen und Mieter die nötige Informationsarbeit selbst, teilweise kommen wir vom MV zum Zuge, weil wir von direkt Betroffenen angefragt werden. An den jeweils im gegenseitigen Einvernehmen mit den Betroffenen einberufenen Mieterversammlungen erhalten Alle eine erste

Einschätzung durch unsere Fachleute und haben die Möglichkeit, ihre Fragen und Anliegen vor unseren Anwältinnen und Anwälten sowie gegenüber uns vom MV direkt vorzubringen. Damit wir die notwendigen Informationsarbeiten rasch an die Hand nehmen können (meist drängt die Zeit und es laufen Fristen), sind wir auf die rasche Information durch unsere Verbandsmitglieder angewiesen. Zögern Sie also nicht mit Ihrer Mitteilung und schicken Sie am Besten umgehend Kopien Ihrer Unterlagen an unsere Geschäftsstelle. Selbstverständlich werden diese vertraulich behandelt.

## MV Basel lanciert Initiative

Einen Schritt weiter geht der städtische Verband. In Basel existiert zwar seit vielen Jahren ein kantonales Gesetz, welches Abbrüche und Umnutzungen regeln soll. Doch es hat sich zum einen in der Praxis als eher zahllos erwiesen. Zum andern möchte das Basler Parlament dieses Gesetz noch weiter abschwächen. Deshalb hat der MV Basel beschlossen, unter dem Arbeitstitel «Miet- und Wohnschutzinitiative» eine kantonale Volksinitiative zu lancieren. Mit diesem Begehren sollen unnötige Renovationen und solche mit unsozialen Mietzinssprüngen verhindert werden.

**Gemeinsam gehts besser: Betroffene Mieterinnen und Mieter im Gespräch mit den MV-Fachleuten.**

# MV Baselland & Dorneck-Thierstein

## Postadresse

MV Baselland & Dorneck-Thierstein  
Rebgasse 1, Postfach, 4005 Basel  
E-Mail: info@mv-baselland.ch  
www.mieterverband.ch/baselland

## Sekretariat und Administration

Mo bis Fr von 9 Uhr bis 12 Uhr  
Mo bis Do von 13 bis 16 Uhr  
Telefon 061 666 60 90,  
Fax 061 666 60 98

## Persönliche Rechtsberatung

Öffentliche Sprechstunden  
(ohne Voranmeldung)  
**Basel**, Mo bis Do 17.00 bis 18.30 Uhr  
(Di/Mi nur für Mitglieder), Rebgasse 1  
(Gewerkschaftshaus)  
**Liestal**, Mo 17.30 bis 19.00 Uhr, Rebgasse 15 (Advokaturbüro)

**Binningen**, Di 17.30 bis 19.00 Uhr,  
Curt Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwaltung)

**Reinach**, Mi 17.30 bis 19.00 Uhr,  
Hauptstr. 10 (Gemeindeverwaltung)

**Pratteln**, Do 17.30 Uhr bis 19.00 Uhr,  
Bahnhofstrasse 1 (Advokaturbüro)

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

Mo bis Fr von 9 bis 12 Uhr

Mo bis Do 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. 5.–
- Ex. Mietvertrag (2-teilig mit 1 Kopie und allgemeinen Bedingungen) Fr. 5.–
- Ex. Untermietvertrag (2-teilig mit 2 Kopien und Deckblatt) Fr. 5.–

### 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