



Erfolgreiche Jahresversammlung 2011 im mit 130 Mitgliedern übervollen Grossratssaal des Basler Rathauses.

abschlag@mvbasel.ch

Rund 10'000 und täglich neue Mitglieder. Mehr Beratungen und mehr Rechtsverfahren. Und immer mehr (kleinere oder grössere) Erfolge für unsere Mitglieder. Das ist unsere Bilanz per 2011. Die Grossvermieter wissen das. Fordern Sie sie jetzt auf: «Runter mit den Mieten!»

«**R**unter mit den Mieten!» Dies sollten Sie nun sofort bei Ihrem Vermieter fordern. Um 2,91 Prozent müsste Ihre Miete dann gesenkt werden. Per 1. April 2012 (bzw. gemäss Ihrem Mietvertrag). Wie das geht, sagen wir Ihnen via Internet oder via Facebook oder in unseren Kurzberatungen am Claraplatz (Einlass Mo-Do 16.30 - 18.30 h).

Klar, den Vermieter anzuschreiben ist etwas unangenehm. Bedenken Sie aber, wie lange wir vom MV nun schon für diese Senkung kämpfen. Nun endlich hat der

Bundesrat seinen Widerstand aufgegeben und berechnet den Referenzzinssatz (früher: «Hypoziins») korrekt. Und dies berechtigt im Regelfall zu einer Mietzinssenkung.

Den Abschlag zu erhalten ist allerdings nicht ganz so leicht wie Coop-Märggli oder Cumulusprämien einzulösen. Denn einige Vermieter zieren sich oder kommen mit faulen Ausreden: «Unterhaltsteuerung», «ungenügende Rendite» oder «Orts- und Quartierüblichkeit». Im Einzelfall kann dies tatsächlich ein rechtliches Hindernis für Sie darstellen.

Lassen Sie sich aber davon nicht abhalten. Schicken Sie Ihr Senkungsbegehren los. Wenden Sie sich noch beim kleinsten Zweifel oder Problem an uns! Und schreiben Sie uns zwei Zeilen, wenn Ihre Eingabe Erfolg gehabt hat (oder auch falls nicht), zusammen mit Ihrer Adresse und dem Namen Ihrer Liegenschaftsverwaltung: abschlag@mvbasel.ch. Danke!

Massgeschneidert für Sie!

Der Druck wird stärker. Vielen unserer Mitglieder geht es nicht sehr gut. Das spüren wir an unserer Hotline und in der täglichen Sprechstunde. Wir sind auf Ihrer Seite: Mit mehr Rechtsfachleuten, mehr Schulung, mehr persönlicher Beratung und generell breitem Unterstützungsangebot.

Noch nie in den 120 Jahren unserer Existenz war unser Beratungsangebot so vielfältig, so breit, so individuell und so zupackend wie im Jahr 2011. Immer mehr massgeschneiderte Beratungen bieten wir, einem häufigen Wunsch entsprechend, auf vorgängig vereinbarten Termin an.

Die Sprechstunde, die Sie ohne Voranmeldung benutzen können, kommt dabei aber nicht zu kurz. Insgesamt ergeben sich daraus Beratungen durchgehend von neun bis neunzehn Uhr: Das sind täglich zehn Stunden, von Montag bis Freitag. Und auch an Samstagen sind wir – nach Absprache – für Sie da, wenn Sie während der Woche Schicht arbeiten oder sonstwie verhindert sind.

Erfolgreich eingeführt und ausgebaut haben wir die vertieften Beratungen sowie die Verhandlungen mit Genossenschaften und anderen verständigen Vermietern bis hin zur Begleitung von Mitgliedern zur Schlichtungsstelle.



Die zentrale Adresse im Kanton BS für sämtliche Mieter-Anliegen: am Claraplatz hinter der Clarakirche.

Der Selbstkostenanteil von maximal CHF 200.00, den wir für diese Sonderdienstleistungen verlangen müssen, gilt bei unseren Mitgliedern bereits als eher moderat. Und wo ein grosses Problem von der Dimension einer Wohnungskündigung ansteht, da stehen ja bekanntlich unsere Vertrauensanwält/innen bereit. Zur Erinnerung: Unsere Basisdienstleistungen (Kurzberatungen) sind weiterhin unentgeltlich.

Auch bis zum Jahresende und im kommenden Jahr werden wir für Sie da sein. Nutzen Sie unsere Dienstleistungen mit Sorgfalt, aber ohne Schwellenangst! Wir nehmen jedes Anliegen ernst und suchen die bestmögliche Lösung.

Sammelklagen: die neuesten Erfolge!

Es ist längst ein Dauerbrenner: Geringere Aufschläge und höhere Entschädigungen gibt es gleich im Dutzend, wo sich die Mietparteien gemeinsam mit dem Basler Mieterverband zu einem Gruppenfall zusammenraufen und wo die MV-Rechtsabteilung für alle zusammen eine «Sammelklage» einreicht.

Auf diese Weise haben wir im laufenden Jahr beispielsweise rund zwanzig Mietparteien an der Oberwilerstrasse unterstützen können, welche unter massiven Mietzinserhöhungen nach Billigsanierung leiden (Vertrauensanwältin: Kathrin Bichsel). Oder das Beispiel «Eglisee»: Dort konnten wir einigen Dutzend Mitgliedern im Schnitt eine Hun-

derternote pro Monat «einsparen». Zudem konnten wir die Baustellenentschädigung mehr als verdoppeln (Vertrauensanwalt: Felix López).

Die Selbstbehalte von wenigen hundert Franken, die wir an unsere Kosten erheben müssen, sind auf diese Weise schnell mehr als wett gemacht. Diese Gruppenfälle können auch im 2012 ein Erfolgsmodell sein, sofern es uns – und Ihnen – gelingt, zusammenzustehen, gemeinsam vorzugehen und dabei unter den direkt Betroffenen auch neue Mitglieder zu gewinnen.

2000 Franken Gerichtsgebühren? Nein Danke!

Im November hat MV BS-Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi die Gesetzesinitiative «Gebührenfreies und faires Mietverfahren für alle!» im Rathaus eingereicht. Ihr Anliegen: Mieter/innen, die an der (unentgeltlichen) Mietschlichtungsstelle scheitern, sollen künftig ohne teure Gebühren ans Gericht gelangen können.

«**K**ostenvorschuss: Fr. 2000.00», heisst es im amtlichen Gerichtsformular, und weiter in bestem Amtsdeutsch: «Zahlungsziel: 16.03.2011». Das Papier stammt vom Zivilgericht Basel-Stadt und ist mit dem Datum vom 02.03.2011 versehen.

Was nur zwischen den Zeilen steht: Mieterin Maier (Name geändert) hat weniger als 14 Tage Zeit, diese Riesensumme zu überweisen. Bringt sie das Geld für die



MV BS-Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi (rechts) übergibt die in Rekordzeit gesammelte Verfassungsinitiative an Staatschreiberin Barbara Schüpbach-Guggenbühl.

Gerichtskasse nicht auf – pardon, erreicht sie «das Zahlungsziel» nicht –, so ist es mit dem Gericht und mit ihrem Rechtsanspruch definitiv vorbei.

Wie sieht die Rechtslage aus? Der erste Schritt jedes mietrechtlichen Verfahrens ist unentgeltlich, denn unsere Urgrosseltern hatten schon im Jahr 1933 eine paritätische Behörde erkämpft, welche seither unentgeltlich schlichtet. Das ist gut so: «Die Staatl. Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» ist weiterhin ein Juwel, das es gegen jeglichen Angriff von links und rechts zu schützen gilt.

Doch genügt dies allein nicht. Jeder noch so vernünftige Schlichtungskompromiss kann von potenten oder uneinsichtigen Vermietern zum Scheitern gebracht werden. Dann droht der Gang ans Gericht. Erschwerend kommt seit Anfang 2011 die neue nationale Gesetzgebung (ZPO) hinzu. Sie räumt dem cleveren Vermieter vermehrt Möglichkeiten ein, die Mieterseite in die Kläggerrolle zu drängen.

In all diesen Fällen drohen prohibitive Gerichtsgebühren. Kostenvorschüsse von 700 oder 800 Franken sind in Basel an der Tagesordnung. Im Kanton Basel-Stadt ist es nicht viel besser, und selbst im eher «niederschweligen» Solothurner Bezirk Dorneck-Thierstein muss mit 400 Franken rechnen, wer sich zum Bezirksrichter begeben muss.

Unsere «Gebührenfrei»-Initiative mit ihren 3111 beglaubigten Unterschriften kommt also gerade recht. Die Regierung wird dazu Stellung nehmen müssen, ob sie es mit demokratischen und rechtsstaatlichen Grundsätzen vereinbaren kann, wenn Mietparteien allein wegen teurer Gerichtsgebühren von der Suche nach dem Recht abgehalten werden.

Danke für Ihre Unterstützung!

Neben unserer «Gebührenfrei»-Initiative ist auch unsere Verfassungsinitiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!» bei der Regierung hängig. Zudem droht ein Referendum gegen den Verlust der Rosenthalhäuser und zwei nationale Initiativen gegen Steuerprivilegien. Dies alles bedeutet für den MV BS teure Zusatzausgaben. Schuld daran ist eine Politik, welche unsere Miet-

anliegen noch immer nicht oder viel zu wenig ernst nimmt.

Deswegen bitten wir Sie darum, uns wenn immer es Ihnen finanziell möglich ist, auch finanziell zu unterstützen. Jede noch so kleine (und natürlich gern auch grössere) Zahlung ist uns herzlich willkommen. Vielen Dank!

PC 40-27'794-2 MV Basel,
«Spende».

Aktuell: Nein zum Verlust der Rosenthalhäuser!

Dank dem Volks-Nein konnte der MV BS die Rosenthalhäuser im Jahr 2002 vor dem Abbruch retten.

Nun bedroht ein Planungsentscheid der Regierung die guten und günstigen Wohnhäuser erneut.

Ein Referendum ist teuer und darum ungewiss. Der MV BS ruft zur (finanziellen) Mithilfe auf.

Die Rosenthalhäuser hinter dem Messeturm erinnern an das Märchen vom Froschkönig: Aussen wie der Frosch, innen wie der Prinz! Die Eigentümerin lässt die Aussenfassaden verlottern. Doch innen wird weiterhin gut und günstig gewohnt.

Nun will die Regierung mit ihrem neuen Bebauungsplan einen hässlichen 14-stöckigen Büro-/Wohnturm von 46 Metern (!) Höhe erlauben, wovon acht (dann vermutlich leer stehende) Büroetagen und obendrauf noch fünf Stockwerke mit Luxuswohnungen.

Der mehrheitlich bürgerliche Basler Grosse Rat wird dem Spekulationsprojekt in-

zwischen wohl zugestimmt haben. So steht der MV BS vor dem schwierigen Entscheid, über Weihnachten/Neujahr 2000 gültige Referendums-Unterschriften sammeln zu sollen. Dies hätte im Jahr 2012 einen teuren Abstimmungskampf gegen eine übermächtige Bau- und Immobilienfront («Zurich»-Reingewinn per 30.09.2011 laut NZZ: 3,21 Milliarden Dollar) zur Folge.

Darf die Regierung alteingesessene Mieter/innen vertreiben zugunsten von Luxus und Büroetagen? Wir meinen: Nein! Unterstützen Sie uns (PC 40-27'794-2 MV Basel, «Spende»). In den Rosenthalhäusern soll weiterhin «gut und günstig» gewohnt werden.



Fast 10 Jahre erfolgreich gerettet – jetzt droht den Rosenthalhäusern wieder der Abbruch.

MV immer besser erreichbar

Dienstleistungen	Adresse	Öffnungstage	Öffnungszeiten (Einlass)	Kosten und Dauer	Bemerkungen und Verbesserungen
Postadresse	MV Basel, Clarastrasse 2 PF 396, 4005 Basel				
Internet-Adressen	www.mieterverband.ch www.mvbasel.ch				
E-Mail-Adressen	info@mvbasel.ch				
Sekretariat und Administration	Tel. 061 666 60 90 Fax 061 666 60 98	Mo Di Mi Do Fr	9-12 13-16 9-12		Keine Rechtsauskünfte
Wohnfachberatung (Einzug, Mängel, Auszugs-Coaching)	Basel MV-Sekretariat	vereinzelte Wochentage Mo-Sa	nur nach Vereinbarung	160 Franken. Max 60 Min. Plus je 30 Franken pro angebrochene 30 Min.	1 Beratung vor Ort beim Mitglied
Wohnfachberatung (Auszugs-Coaching und -Begleitung)	Basel MV-Sekretariat	vereinzelte Wochentage Mo-Sa	nur nach Vereinbarung	220 Franken. Max 2x 60 Min. Plus je 30 Franken pro angebrochene 30 Min.	2 Beratungen vor Ort beim Mitglied
Telefonische Rechtsberatung (Hotline)	Tel. 061 666 69 69	Mo Di Mi Do Fr	9-12 13-16 9-12	gratis (10-15 Min.)	
Persönliche Rechtsberatung («Sprechstunde») ohne Termin	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	Mo Di Mi Do	16.30-18.30	gratis (15-20 Min.)	Täglich bis zu 7 Rechtsexpert/innen, gestaffelter Beginn ab 16.30
Persönliche Rechtsberatung (auf Termin)	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	nach Bedarf Mo-Sa	nur nach Vereinbarung	gratis (15-20 Min.)	v.a. für Schicht Arbeitende
Akten-Rechtsberatung	per Post, E-Mail, Fax, in Briefkasten	Mo-Fr	Rückruf möglichst zeitnah	gratis (15-20 Min.)	Kurze Interventionszeiten, keine Dossierführung
Unterstützende (Mandats-) Beratung	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	nach Bedarf Mo-Sa	nur nach Vereinbarung	Unkostenbeitrag (bis 200 Franken)	Besprechung, Vermittlung, Verhandlung bis hin zur Dossierführung
Schlichtungs-Gesamtberatung	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	nach Bedarf Mo-Sa	nur nach Vereinbarung	Unkostenbeitrag (bis 200 Franken)	Rechtsberatung und Vorberatung bis hin zum Coaching
Schlichtungs-Gesamtberatung inkl. Begleitung	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	gemäss SSM-Termin	nur nach Vereinbarung	Unkostenbeitrag (bis 200 Franken, Begleitung unentgeltlich)	Rechtsberatung, Vorberatung bis hin zum Coaching inkl. Begleitung
Sammelklage (Gruppenfall)	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	nach Bedarf Mo-Sa	nur nach Vereinbarung, auch vor Ort	Unkostenbeitrag, Selbstbehalt (200 Franken pro Mitglied und pro Rechtsproblem)	Gesamtberatung, Coaching, Mandatsführung durch MV
Überschreibung an Vertrauensanwaltschaft	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	nach Bedarf Mo-Do	nur nach Vereinbarung	Überschreibung gratis	nur in schweren Fällen, MV stellt Antrag, PHF muss bewilligen
Online-Beratung	www.mieterverband.ch/ Basel >MietrechtOnline	24h/Tag	24h/Tag	gratis (eingeschränktes Angebot für Nicht-Mitglieder)	Selbststudium und Vorbereitung persönlicher Beratungen