

## **Protokoll Mitgliederversammlung vom 27. Mai 2024**

**Theatersaal Palazzo Liestal, Poststrasse 2, 4410 Liestal**

**Beginn 19.00 Uhr, Ende offizieller Teil 20.00 Uhr.**

### **1 Begrüssung**

Co-Präsident Andreas Béguin (Leitung) begrüsst im Namen des Vorstands die rund 40 anwesenden Verbandsmitglieder und Gäste sowie die Vorstandsmitglieder Stephanie Brodbeck (Co-Präsidentin), Pierre Comment, Julian Herzog, Frances Harnisch (Geschäftsleitung) und Jonathan Mars-ton.

Entschuldigt sind Philippe Hofstetter und Renate Jäggi.

### **2 Genehmigung der Traktandenliste**

Es wurden keine weiteren Anträge eingereicht. Die vorliegende Traktandenliste wird genehmigt.

### **3 Protokoll der Mitgliederversammlung 2023**

Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 22. Mai 2023 wird genehmigt.

### **4 Jahresberichte und Verbandsfinanzen**

#### **4.1 Vorstand**

Co-Präsident Andreas Béguin verweist zunächst auf den allen Mitgliedern mit dem M+W 2/2024 zugestellten Jahresbericht 2023 hin, der auch auf der Webseite publiziert ist. Im Berichtsjahr beschäftigten den Verband vorab die beiden Referenzzinssatzerhöhungen von anfangs Juni und Dezember 2023 und die damit einhergehende Flut von Mietzinsanfechtungen. Der MV BL stellte seinen Mitgliedern Musteranfechtungen zur Verfügung, um - wie sich herausstellte - den zahlreich betroffenen Mieterinnen und Mietern einen möglichst einfachen Weg zu ihrem Recht zu ebnet. Die Rechtsabteilung des MV BL bot den anfechtenden Mitgliedern zudem eine kompetente inhaltliche Hilfestellung, indem deren Mietzinse im Hinblick auf die Schlichtungsverhandlung im Einzelnen berechnet wurden. Hervorzuheben ist dabei die Einführung der sogenannten «Hälfte-Praxis» der Schlichtungsstelle BL von anfangs Dezember 2023: Bei sogenannt jüngeren - d.h. in den letzten 30

Jahren erstellten oder entgeltlich erworbenen - Mietliegenschaften kann der referenzzinssatz- und teuerungsbedingten Mietzinserhöhung der Einwand des übersetzten Ertrags entgegengehalten werden. Nachdem dieser Einwand bis anhin vor Schlichtungsstelle kein Gehör fand, wird ab Dezember 2023 nun die Ertragslage bereits auf der Stufe Schlichtungsstelle bei der Mietzinsgestaltung berücksichtigt. Die Schlichtungsstelle verfügt jeweils nach Eingang der Anfechtung die Herausgabe der Renditeunterlagen. Die Vermieterschaft muss diesfalls diese Belege herausgeben, damit überprüft werden kann, ob mit dem höheren Mietzins nicht zu viel verdient wird. Unzulässig ist eine übersetzte Eigenkapitalverzinsung von mehr als 2% über dem jeweils geltenden Referenzzinssatz von 1.5% (ab Juni 2023) bzw. 1.75% (ab Dezember 2023). Verdient der Vermieter zu viel, gibt es trotz gestiegenem Referenzzinssatz und angezogener Teuerung keine Mietzinserhöhung. Verletzt der Vermieter seine Mitwirkungspflicht und reicht keinerlei Renditeunterlagen ein, was erfahrungsgemäss die Regel ist, kann die Ertragslage vor Schlichtungsstelle nicht geprüft werden. Die Schlichtungsstelle BL schlägt diesfalls den Parteien im Sinne einer «Risikoteilung» eine Mietzinsanpassung vor, bei welcher lediglich die Hälfte der unbestrittenen Erhöhungsgründe berücksichtigt werden. Diese sogenannte «Hälfte-Praxis» hat Wirkung gezeigt: Die allermeisten Vergleichsvorschläge werden von den Parteien akzeptiert und beenden die Rechtsstreitigkeiten damit bereits auf der Stufe Schlichtungsstelle. Auf nationaler Ebene stand die Mitarbeit im Hinblick auf die geeignete Abwehr des bevorstehenden Grossangriffs der Vermieterlobby auf das Mietrecht und dessen Schutzbestimmungen im Vordergrund: Die beiden Referenden gegen die Aushöhlung des Mietrechts - erleichterte Eigenbedarfskündigung und Einschränkung der Untermiete - sind innert Rekordzeit von ein paar Monaten zustande gekommen und im Januar 2024 eingereicht worden.

## 4.2 Rechtsberatung

Co-Leiterin Rechtliches Frances Harnisch weist auf die erneut markante Zunahme der in Anspruch genommenen mietrechtlichen Beratungen im Berichtsjahr 2023 hin, dies bei den schriftlichen und auch den telefonischen Beratungen. Der damit zusammenhängende massiv gesteigerte Arbeitsanfall konnte jedoch - nicht zuletzt aufgrund vom verdankenswerten Einsatz aller Mitarbeiter\*innen - bewältigt werden. Auch konnte das kompetente Niveau der Rechtsauskünfte trotz erheblicher Zunahme der Anfragen aufrechterhalten werden. Die Berichterstatterin verweist im Übrigen auf den Vorstandsbericht zur sogenannten «Hälfte-Praxis» der Schlichtungsbehörde BL, welche erfreulicherweise von der Schlichtungsstelle Dorneck-Thierstein ebenfalls angewandt wird.

## 4.3 Schlichtungsstelle

Vorstandsmitglied Pierre Comment erläutert einleitend die Aufgabe der paritätisch zusammengesetzten Mietschlichtungsstelle als erste mietrechtliche Instanz zur Beurteilung von mietrechtlichen Streitigkeiten zur Verhinderung von prozessualen Auseinandersetzungen vor Gericht. Die personelle Besetzung der paritätischen Stelle auf der Mieterseite bestand im Berichtsjahr aus nachfolgenden Mietschlichter\*innen: André Baur, Andreas Béguin, Stephanie Brodbeck, Sarah Brutschin, Pierre Comment, Frances Harnisch, Julian Herzog, Philippe Hofstetter, Renate Jäggi, Jonathan Marston, Sara Oeschger, Sabrina Stoll, Margrith Wenger. Im Weiteren gibt der Berichterstatter den traditionellen kurzen Überblick über die Arbeit der Schlichtungsstelle und die behandelten Fälle nach Neueingängen (2'016) und Erledigungen (1'221) sowie Streitgegenstand: Mietzins (168), Nebenkosten (53), Kündigung/Erstreckung (124), Forderung auf Zahlung (82), Mängel (70) und anderweitig erledigt/nicht kategorisiert (695) und zudem die Art der Erledigung: Einigung (369) Urteilsvorschlag angenommen (17), Urteilsvorschlag abgelehnt (0), keine Einigung/Klagebewilligung (132) Entscheid (8) und anderweitig erledigt, insbesondere Rückzug (695).

#### **4.4 Verbandsfinanzen**

Kassier a.i. Jonathan Marston präsentiert den Finanzabschluss des vergangenen Jahres. Budgetiert war ein Verlust von CHF 58'690, wobei der Abschluss einen um mehr als die Hälfte geringeren Verlust von CHF 24'184 ausweist. Im Übrigen wird auf den publizierten Jahresabschluss 2023 verwiesen.

Revisor Johann Göttl bestätigt in seinem schriftlich vorliegenden Bericht, dass die Kasse ordnungsgemäss geführt wird.

#### **4.5 Genehmigung und Décharge-Erteilung**

Die Versammlung genehmigt die Jahresberichte sowie die Rechnung und erteilt dem Vorstand und dem Kassier Décharge.

### **5 Wahlen**

#### **5.1 Präsidium**

Unter der Leitung des Tagespräsidenten Julian Herzog wird das bisherige Co-Präsidium bestehend aus Stephanie Brodbeck und Andreas Béguin einhellig (keine Gegenstimmen, keine Enthaltungen) bestätigt bzw. wieder gewählt.

#### **5.2 Vorstand/Revisor**

Die bisherigen Vorstandsmitglieder Pierre Comment, Julian Herzog, Philippe Hofstetter, Renate Jäggi und Jonathan Marston stellen sich zur Wiederwahl. Sämtliche Kandidierenden werden mit grossem Applaus wiedergewählt.

Der langjährige Revisor Johann Göttl stellt sein Amt zur Verfügung. Neu als Revisorin gewählt wird Irena Trujkic, welche persönlich anwesend ist und sich kurz vorstellt. Sie betreut hauptberuflich in einem baselstädtischen Advokatur- und Notariatsbüro die Nachlassbuchhaltung. Johann Göttl hat seine Nachfolgerin bei der Prüfung der Rechnung 2023 beigezogen. Irena Trujkic wird mit grossem Applaus als Revisorin gewählt. Der Vorstand ist für ein Ersatzmitglied besorgt.

### **6 Budget 2024**

Das Budget 2024 liegt vor und wird bestätigt.

### **7 Mitgliederbeitrag 2023**

Wie vom Vorstand beantragt, bestätigt die Versammlung den Mitgliederbeitrag 2025 unverändert bei CHF 95.00 zu belassen. Die (Mieter-) Haftpflichtversicherung beträgt CHF 10.00 (Info).

## **8 Verabschiedungen**

Sabrina Stoll, langjähriges Mitglied der Schlichtungsstelle bzw. der Schlichtungskommission BL auf der Mieterseite hat ihr Amt per Ende April 2024 zur Verfügung gestellt und zudem ab diesem Zeitpunkt ebenfalls ihre langjährige Beratungstätigkeit für den MV BL beendet, dies zufolge anderweitiger beruflicher Inanspruchnahme. Wir bedanken uns herzlich für ihre langjährige kompetente Tätigkeit im Interesse unserer Mitglieder.

Johann Göttl wird - in absentia - für seine langjährige Tätigkeit als Revisor für den MV BL herzlich gedankt.

## **9 Diverses / Hinweis auf das leider entfallende Referat**

Das im Anschluss an die offiziellen Traktanden vorgesehene Referat vom Miriam Locher, SP-Landrätin und Mitglied MV BL, zum Thema «Aktuelle mietpolitische Themen im Kanton Baselland und auf Bundesebene» musste zufolge kurzfristiger Erkrankung der Referentin leider entfallen. Wir wünschen Miriam Locher gute Besserung.

Co-Präsident Andreas Béguin informiert stattdessen kurz über die aktuellen Bestrebungen der Vermieterlobby in Bundesbern zur Aushöhlung des bestehenden Mietrechts zum Nachteil der Mietenden und die voraussichtlich im November 2024 zur Abstimmung kommenden Referenden des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands.

Gleichsam als «Notfallprogramm» organisiert Frances Harnisch spontan ein Quiz zur Beantwortung der Frage des gemeinsamen Alters der Co-Präsidentin Stephanie Brodbeck und des Co-Präsidenten Andreas Béguin. Den zwei glücklichen ex aequo-Gewinnerinnen, welche das zutreffende Alter von 117,5 Jahren! erraten haben, wurden als Preise eine Flasche Champagner bzw. eine Flasche Vieille Prune sowie Pralines überreicht.

Wir danken für die Teilnahme an der diesjährigen Mitgliederversammlung und das zahlreiche Erscheinen. Im Anschluss an den offiziellen Teil sind sämtliche Anwesenden herzlich zum traditionellen Apéro eingeladen.

Für das Protokoll: Frances Harnisch

Basel, 31. Mai 2024