



Umbauten und Sanierungen

Themenheft MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Im Baselbiet wird saniert

Eine massive Sanierungswelle rollt durch das Baselbiet. Viele Mieterinnen und Mieter sind verunsichert und fragen beim MV nach. Diese Broschüre soll Antworten auf die häufigsten Fragen sowie Tipps zum Vorgehen liefern.

Im Baselbiet wurde ein grosser Anteil aller Wohnungen in der Zeit von 1960 bis 1980 erstellt. Die meisten sind mehr schlecht als recht unterhalten. Zwar bezahlen die Mieterinnen und Mieter mit ihrem Mietzins stets den laufenden Unterhalt. Doch viele Vermieter kümmern sich nicht darum, weshalb viele Wohnungen

einen gewissen Sanierungsbedarf aufweisen. Und dieser wird durch die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt massiv angeheizt: Einerseits erhalten Investoren als Folge der Tiefzinspolitik der Nationalbank ihr Geld praktisch umsonst. Andererseits können die Investoren ihre Kosten aufgrund ihrer grossen Marktmacht relativ einfach auf die Mietzinsen überwälzen.

Umbauarbeiten und Liegenschaftssanierungen führen in der Regel zu massiven Einschränkungen während der Bauzeit und anschliessend zu höheren Mietzinsen.

Doch auch hier stehen den Mieterinnen und Mietern einige Rechte zu, die es durchzusetzen gilt. Meist wünschen die Betroffenen im Vorfeld einer Sanierung Antworten auf folgende Fragen:

- ▶ Darf der Eigentümer einfach meine Wohnung umbauen oder steht mir eine Mitsprache zu?
- ▶ Habe ich ein Recht auf Informationen zum Bauablauf?
- ▶ Welche Beeinträchtigungen muss ich in Kauf nehmen, welche Entschädigung steht mir zu und wie kann ich diese einfordern?
- ▶ Führt die Sanierung zu einer

Mietzinserhöhung, und wie hoch darf diese ausfallen?

Der Baselbieter Mieterinnen- und Mieterverband hat in der Vergangenheit gemeinsam mit den Betroffenen viele Auseinandersetzungen geführt und konnte dabei einige schöne Erfolge verzeichnen. Darüber möchten wir Sie mit der vorliegenden Broschüre informieren. Gerne versichern wir Ihnen, dass wir sämtliche Betroffenen unterstützen. Zögern Sie deshalb nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen. Auf der Rückseite finden Sie unsere Adressen und Daten.

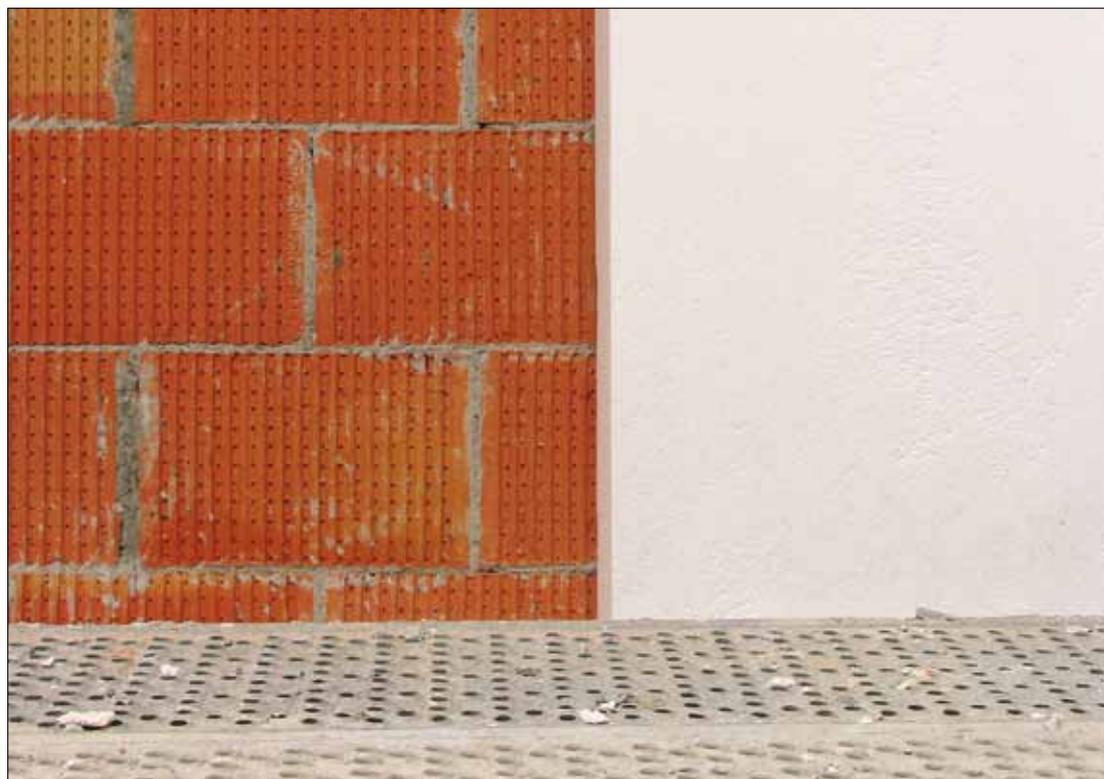
Vorsicht bei energetischen Sanierungen

Gebäudesanierungen können einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Energie leisten. Abzulehnen sind jedoch Sanierungen, die lediglich der Durchsetzung einer «Marktmiete» dienen.

Kein Zweifel: Der sorgsame und nachhaltige Umgang mit unseren Energieressourcen ist ein Gebot der Stunde und duldet keinen weiteren Aufschub. Dabei kann der Gebäudebereich eine zentrale Rolle spielen, fallen hier doch rund 40% des gesamten Energieverbrauchs an. Sinnvolle Gebäudesanierungen können somit einen wichtigen Beitrag leisten. Doch gleichzeitig gilt es zu berücksichtigen, dass Wohnungssanierungen vielfach sozialpolitisch unerwünschte Folgen haben und meist zu einer Erhöhung des Mietzinses führen.

Fördergelder deklarieren

Häufig werden heute den Mieterinnen und Mietern sogenannte «umfassende Sanierungen» mit dem grossen Versprechen der Energieersparnis angepriesen. In Tat und



Erhaltene Fördergelder müssen ausgewiesen und bei den Baukosten in Abzug gebracht werden.

Wahrheit werden dann aber eher konzeptlose Umbauten realisiert, die kaum zu einem Minderverbrauch von Energie führen. Deshalb heisst es auch hier: Aufgepasst! Mittlerweile gibt es verschiedene staat-

liche Gebäudeprogramme mit dem Ziel, die Zahl und die Qualität der energetischen Sanierungen zu erhöhen. Der MV begrüsst solche Programme im Grundsatz, ist aber der klaren Meinung, dass auch die Mie-

terinnen und Mieter von dieser Unterstützung profitieren müssen. Darauf müssen Sie bei einer Mietzinserhöhung nach einer Sanierung besonders achten. Wenn Vermieter in den Genuss von Fördergeldern gelangen, so müssen sie diese im vollen Umfang bei ihrer Abrechnung ausweisen sowie bei der Investitionssumme, die zu einer Erhöhung führt, in Abzug bringen. Da bei der Mietzinserhöhung in den seltensten Fällen eine klare Aufstellung beiliegt, empfiehlt sich nur schon deshalb eine Anfechtung.

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein, Pfluggässlein 1, 4001 Basel
Fotos: MV Baselland und Dorneck-Thierstein
Gestaltung: Markus Traber, St.Gallen
Druck: Kostas Druck, 4123 Allschwil
2. überarbeitete Auflage 2016

Leerkündigung als Vorwand

Vermehrt werden heute ganze Mietliegenschaften leergekündigt. In diesem Fall heisst es: die Kündigung anfechten! Nur so können Sie Ihre Rechte wahren.

Viele Mieterinnen und Mieter wissen aus eigener Erfahrung, dass es auch bei uns immer schwieriger wird, eine einigermaßen bezahlbare Wohnung zu finden. Es fehlt an einem ausreichenden Angebot. Zudem verlangen Vermieter bei einem Mieterwechsel oft einen höheren Zins. So geht bezahlbarer Wohnraum verloren. Zu dieser Entwicklung tragen gerade die vielen Umbauten und Sanierungen bei.

Häufige Leerkündigungen

Vermehrt gab es in den letzten Jahren Fälle von Leerkündigungen ganzer Liegenschaften mit der Begründung, man plane den Abbruch, um einen Neubau zu erstellen, die Mietwohnungen würden in Stockwerkeigentum umgewandelt, oder ein Verbleib während den Bauarbeiten sei für die Mieterinnen und Mieter nicht zumutbar.

Doch insbesondere gemeinnützige Wohngenossenschaften haben wiederholt bewiesen, dass umfassende Sanierungen durchaus mit Hilfe von Übergangslösungen und in Absprache mit den Betroffenen durchgeführt werden können. Da



Die Stauseehochhäuser, hier noch vor ihrer Sanierung in den Jahren 2013 – 2016

bei Genossenschaften die Mieterinnen und Mieter gleichzeitig auch die Eigentümer sind, müssen Lösungen gemeinsam mit den Betroffenen erarbeitet werden.

Bei vielen Leerkündigungen wird behauptet, diese seien notwendig. Es liegt aber der Verdacht auf der Hand, dass so die rechtlichen Schutzbestimmungen umgangen

werden. Das Mietrecht sieht nämlich vor, dass nur ein Teil der ganzen Investitionssumme als Mehrleistung betrachtet und auf den Mietzins geschlagen werden darf. Der übrige Teil der Baukosten gilt als Unterhalt, der mit dem laufenden Mietzins abgegolten ist. Wird die Liegenschaft erst leergekündigt und dann saniert, so können die Ei-

gentümer neue Mietverträge abschliessen. Diese Mietverträge weisen meist einen deutlich höheren Mietzins auf, als wenn die bestehenden Verträge angepasst würden.

Kündigung anfechten

Vermieter haben grundsätzlich die Möglichkeit, das Mietverhältnis zu kündigen. Dazu müssen sie aber einige Vorschriften und Anforderungen beachten. Eine Kündigung kann nur unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist, die im Mietvertrag festgehalten ist und minimal drei Monate beträgt, ausgesprochen werden. Der Vermieter muss per eingeschriebenem Brief und mit einem speziellen Formular kündigen. Dieses muss den Hinweis enthalten, dass Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit haben, eine Kündigung innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsstelle anzufechten.

Die Möglichkeit der Kündigungsanfechtung ist das einzige Mittel, das den Betroffenen in einer solchen Situation verbleibt. Der MV rät deshalb, eine erhaltene Kündigung unbedingt innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt anzufechten. Selbst wenn nur einen Aufschub benötigt, muss diesen innerhalb der 30 Tage geltend machen. Der MV BL verfügt über vorformulierte Anfechtungsformulare, die nur noch fertig ausgefüllt, unterschrieben und abgeschickt werden müssen. Nutzen Sie diesen Service!

Lassen Sie die Frist zur Anfechtung ungenutzt verstreichen, so haben Sie keine Möglichkeit mehr, sich zur Wehr zu setzen – selbst dann nicht, wenn es sich herausstellen sollte, dass die Kündigung missbräuchlich erfolgte. Eine missbräuchliche Kündigung liegt beispielsweise dann vor, wenn der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung noch über gar kein ausführungsfähiges Bauprojekt verfügt und somit auf Vorrat kündigt, oder auch dann, wenn die Finanzierung des Umbaus noch nicht geregelt ist.

AUS DER PRAXIS

Zehntenstrasse Pratteln

Zuerst erhielten die Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft Zehntenstrasse/Burggartenstrasse in Pratteln einen Brief, wonach die Migros beschlossen habe, die Liegenschaft «aus strategischen Überlegungen» zu verkaufen. Der Käufer, ein Herr Sternbuch aus Zürich, machte anschliessend nicht lange herum und schickte allen Bewohnerinnen und Bewohnern die Kündigung. Er begründete diese mit einer anstehenden Sanierung.

An der vom Mieterverband umgehend einberufenen Mieterversammlung äusserten die MV-Vertreter den Verdacht, dass der Eigentümer noch über gar kein entsprechendes Projekt verfügt und somit auf Vorrat kündigt. Die Schlichtungsstelle teilte diese Auffassung. Sie stellte die Missbräuch-

lichkeit der Kündigungen fest und hob sie auf. Ein voller Erfolg für die Mieterinnen und Mieter. Doch damit wollte sich der Eigentümer nicht abfinden und gelangte an das Bezirksgericht Liestal. Dort kam es nicht zu einem Urteil, aber die Betroffenen konnten aufgrund ihrer Anfechtung einen für sie günstigen Vergleich aushandeln.

Stausee Birsfelden

Im Auftrag des Versicherungskonzerns AXA verschickte die Verwaltung Livit AG sämtlichen 200 Mieterinnen und Mietern der drei Hochhäuser am Stausee in Birsfelden die Kündigung mit der Begründung, es stehe eine Sanierung bevor und ein Verbleib in der Wohnung sei nicht möglich. An einer Mieterversammlung riet der MV allen, die Kündigung unbedingt innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsstel-

le in Liestal anzufechten. Es wurde eine vorformulierte Musteranfechtung verteilt.

An der Verhandlung betonte die Mieteranwältin, dass die Betroffenen sehr wohl bereit seien, während der Umbauphase ihre Wohnung zeitweise zu verlassen, um so einen ungehinderten Bauablauf zu gewährleisten. Es gebe in der Praxis genügend Beispiele, die zeigen, dass umfassende Sanierungen mit Hilfe von Übergangslösungen und in Absprache mit den Betroffenen möglich sind. Doch die Schlichtungsbehörde war nicht bereit, darauf einzutreten. Sie schützte die Kündigungen.

Im Sommer 2016 werden die letzten Wohnungen saniert sein und diese weisen, wie auch alle bisherigen Neuvermietungen, deutlich höhere Mietzinsen auf.

AUF EINEN BLICK

- ▶ Eine Sanierung ist nicht zwangsläufig ein zulässiger Grund für eine Kündigung.
- ▶ Eine Kündigung kann innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsstelle angefochten werden.
- ▶ Auch wer nur eine Fristerstreckung möchte, muss diese innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsstelle einfordern.

Pflicht zur Rücksichtnahme

Vermieter dürfen ihre Liegenschaft umbauen. Sie haben aber die Pflicht, auf die Mieterinnen und Mieter Rücksicht zu nehmen. Und sie müssen über den Umbau informieren.

Meistens beginnt es so: Der Eigentümer verschickt einen Brief mit der Ankündigung einer «umfassenden Sanierung». Auf dem Programm stehen neue Küchen und Bäder, der Ersatz der Wasser- und Elektroleitungen, die Revision des Lifts, neue Fenster und eine neue Heizung, die Sanierung des Flachdachs sowie die Isolation der Fassade. Weitere Informationen werden dann zwar in Aussicht gestellt, unterbleiben aber für längere Zeit.

Grundsätzlich ist es Aufgabe und auch Pflicht des Eigentümers, seine Liegenschaft zu unterhalten. Er darf diese nach seinem Willen umbauen und verändern und muss dazu kein Einverständnis der Mieterinnen und Mieter einholen. Es lohnt sich daher, möglichst früh mit dem Eigentümer in Kontakt zu treten und schriftlich nach seinen Plänen zu fragen. In einigen erfreulichen Fällen waren diese durchaus bereit, auf Wünsche und Anliegen einzutreten und gemeinsam ein sinnvolles Bauprojekt zu erarbeiten.

Pflicht zur Information

Das Gesetz sieht für den Vermieter zwei wichtige Einschränkungen vor:



Baslerstrasse Allschwil: Erst durch den Blick in das Baugesuch erfuhren die Betroffenen das wirkliche Ausmass der geplanten Sanierung.

Ein geplanter Umbau muss zumutbar sein und er darf nicht ohne Zustimmung des Mieters in einem gekündigten Mietverhältnis stattfinden. In der Praxis ist die Frage, was noch zumutbar ist, umstritten. Eindeutig ist, dass der Vermieter Rücksicht auf die Mieterschaft nehmen muss. Auch hat er möglichst früh

und umfassend über den Bauablauf und die zu erwartenden Einschränkungen zu informieren.

Fehlen diese Informationen, so tun Sie gut daran, diese schriftlich einzufordern. Denn nur so sind Sie in der Lage, sich entsprechend einzustellen. Einige ziehen es nämlich vor, in der grössten Phase abwesend

zu sein, nehmen Ferien und geben ihre Wohnungsschlüssel einem Nachbarn ab. Andere möchten während der Bauzeit lieber im Haus bleiben. Wieder andere haben Haustiere, wollen diesen den Baulärm aber nicht zumuten und benötigen deshalb für die fragliche Zeit einen auswärtigen Platz.

Ebenfalls zur Informationspflicht gehört die Mitteilung, wie hoch etwa die Mietzinserhöhung sein wird. Rechtswirksam kann diese zwar erst nach Abschluss der Arbeiten und aufgrund der Bauabrechnungen mitgeteilt werden. Doch es kann nicht angehen, dass die Betroffenen die Beeinträchtigungen während der Sanierung erleiden und anschliessend aus finanziellen Gründen ausziehen müssen.

Vorzeitiger Auszug?

Eine angekündigte oder auch eine laufende Sanierung ändert nichts an den vertraglich abgemachten Kündigungsfristen und -terminen. Für auszugswillige Mieterinnen und Mieter stellt sich aber das Problem, dass sie kaum einen Nachfolgemietler finden, falls sie ihre Wohnung vorzeitig verlassen möchten. Da in dieser Situation auch die Vermieter ein Interesse an einem vorzeitigen Auszug haben, zeigen sie sich vielfach kooperativ und räumen den Mieterinnen und Mietern das Recht ein, bis zum Abschluss der Bauarbeiten ihre Wohnung innerhalb von 30 Tagen auf jedes Monatsende zu kündigen, ohne einen Nachfolger vorzuschlagen.

Es ist für Vermieter oft einfacher, eine leerstehende Wohnung umzubauen, und sie haben so auch freie Hand bei der anschliessenden Mietzinsfestlegung. Ziehen Mieterinnen und Mieter aus einer Wohnung, die anschliessend umgebaut wird, aus, so brauchen sie diese nur besenrein zu verlassen, und es kann von ihnen keine gründliche Reinigung verlangt noch kann ihnen dafür eine in Rechnung gestellt werden.

AUS DER PRAXIS

Tulpenweg Reinach

Besorgte Mitglieder vom Tulpenweg Reinach wandten sich an den Mieterverband und fragten im Zusammenhang mit einer anstehenden Sanierung nach ihren Rechten. An der vom MV organisierten Versammlung beschlossen die Mieterinnen und Mieter, von ihrer Verwaltung einen verbindlichen Bauplan einzufordern. Zudem wünschten sie den Verzicht auf sämtliche Grundrissveränderungen, da sie diese weder als nötig noch als Steigerung der Wohnqualität betrachteten. Die in Aussicht gestellten neuen Fenster und die Aussenisolation wurden hingegen ausdrücklich befürwortet. Erfreulicherweise ging die Verwaltung auf die Wünsche der

Betroffenen ein und verzichtete auf den Abbruch von Zwischenwänden sowie auf den Einbau einer separaten zusätzlichen Dusche.

Baslerstrasse Allschwil

Im Dezember 2012 erhielten die Mieterinnen und Mieter an der Baslerstrasse in Allschwil von der Liegenschaftsverwaltung die Mitteilung, dass eine Sanierung geplant sei und dass deswegen die Küche und das Bad renoviert werde. Praktisch gleichzeitig wurde ein Baugesuch aufgelegt, das massive Umbauarbeiten vorsah. Um zusätzliche Wohnungen einzubauen, wurden den Mieterinnen und Mietern die Estriche ersatzlos weggenommen. Auf der einen Fassadenseite wurden

alle Balkone sowie in den Wohnungen einzelne Zimmerwände und das Cheminée abgebrochen und die Grundrisse der Wohnungen verändert.

Der MV war klar der Meinung, dass ein solches Projekt weit über das zumutbare Mass hinausgeht. Er empfahl deshalb den Betroffenen anlässlich einer Mieterversammlung den Gang an die Schlichtungsstelle. Diese weigerte sich aber aus nicht nachvollziehbaren Gründen, sich inhaltlich mit dieser Frage zu beschäftigen. Die UBS als Eigentümerin drängte auf eine schnelle Lösung, weshalb es den Mieterinnen und Mietern gelang, für sie äusserst vorteilhafte Vergleiche abzuschliessen.

AUF EINEN BLICK

- ▶ Vermieter dürfen ihre Liegenschaft sanieren, doch die Sanierung muss zumutbar sein.
- ▶ Mieterinnen und Mieter haben das Recht auf eine umfassende Information.
- ▶ Eine Sanierung ändert nichts an den vertraglichen Kündigungsfristen.

Recht auf Entschädigung

Umbauarbeiten führen zu grossen Umtrieben. Es braucht viel Geduld und starke Nerven. Dafür haben Sie eine Entschädigung zugute.

Umbauarbeiten führen in der Regel zu grossen Beeinträchtigungen. Wenn beispielsweise die Wasserleitungen herausgerissen, die Küche und das Bad neu gemacht und das Haus eingerüstet wird, so ist dies mit viel Lärm, Staub und Dreck verbunden. Solche Umtriebe sind nicht völlig zu vermeiden, sie liegen in der Natur der Sache. Der

Vermieter muss aber dafür sorgen, dass sie möglichst gering ausfallen. Zu seiner Pflicht gehört auch, dass in den Zeiten, in denen Küche, Bad oder der Lift nicht zur Verfügung stehen, Ersatzlösungen angeboten werden.

Tauchen während eines Umbaus Probleme oder Fragen auf, so können Sie selbstverständlich mit dem Bauleiter nach einer Lösung suchen. Doch wenn dies nicht möglich ist, so müssen Sie sich schriftlich an ihren Liegenschaftsverwalter wenden, ist dieser doch für das Mietverhältnis verantwortlich.

Mängel mitteilen

In der Regel findet zum Abschluss der Bauarbeiten eine Abnahme

durch den Eigentümer statt. Leider erfolgt diese vielfach nur oberflächlich. Mieterinnen und Mieter haben jedoch als Betroffene ein Interesse an der Behebung von Baumängeln und -schäden, weshalb sich eine sorgfältige Prüfung empfiehlt. Stellen Sie dabei Mängel fest, so müssen Sie diese unbedingt dem Vermieter (und nicht dem Bauleiter!) mit einem eingeschriebenen Brief und einer Frist zur Behebung mitteilen.

Kommt der Vermieter dieser Aufforderung nicht nach, so müssen Sie ihn in einem zweiten Schreiben nochmals an diese Mängel erinnern und darauf hinweisen, dass wenn die Mängel nicht innert einer weiteren Frist behoben werden, der gesamte künftige Mietzins bei der

Kantonalbank hinterlegt und ein Verfahren vor Schlichtungsstelle verlangt wird. Auf keinen Fall dürfen Sie davon ausgehen, dass vorhandene Mängel einen Einfluss auf die anschliessende Mietzinsfestlegung haben.

Protokoll erstellen

Für die Beeinträchtigungen und den Mindergebrauch der Wohnung während der Bauzeit besteht das Anrecht auf eine Entschädigung, die in der Regel im Verhältnis zum monatlichen Mietzins festgelegt wird. Da das Ausmass der Beeinträchtigungen erst bei Abschluss der Bauarbeiten feststeht, kann auch erst dann über die genaue Höhe der Entschädigung verhandelt werden.

Vielfach führt die Höhe der Entschädigung zu einer Auseinandersetzung. Mittlerweile sind zwar viele Eigentümer bereit, von sich aus eine Entschädigung anzubieten. Doch meistens ist diese zu tief und entspricht nicht dem erlittenen Schaden. Darum sollten Sie auf keinen Fall vorschnell das Einverständnis zur Auszahlung einer zu geringen Entschädigung geben.

Eine angemessene Entschädigung können Sie bei der Schlichtungsstelle einfordern. Meistens geschieht dies im gleichen Verfahren wie die Anfechtung der Mietzinserhöhung. Da hier aber die Mieterinnen und Mieter im Unterschied zum Aufschlag etwas fordern, nämlich eine Entschädigung oder eine höhere Entschädigung, müssen sie auch den Nachweis der Beeinträchtigungen erbringen. Es empfiehlt sich deshalb, während der Bauzeit ein Journal oder ein Protokoll zu führen. Darin sollten Sie den Bauablauf sowie die Art, Umfang, Dauer und Intensität der jeweiligen Beeinträchtigungen laufend festhalten. Zu dieser Beweissicherung dienen auch Fotos, am besten mit der Einblendung des Datums.



Für solche Beeinträchtigungen haben Mieterinnen und Mieter eine Entschädigung zu gute.

AUS DER PRAXIS

Bäregasse Birsfelden

In einem Wohnblock an der Birsfeldener Bäregasse wurden einige Reparaturarbeiten ausgeführt. Es wurden die Heizung, der Herd, die Elektroleitungen und die Treppenhauseleuchtung neu gemacht. Trotz mehrfacher Nachfrage stellte der Vermieter den Betroffenen weder während den Bauarbeiten noch beim Zeitpunkt des Mietzinsaufschlages eine angemessene Entschädigung in Aussicht. Aus diesem Grunde mussten sie ihre Ansprüche im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens geltend machen. Sie wehrten sich gegen den Mietzinsaufschlag, weshalb beide Fragen im gleichen Verfahren geklärt wurden. Die

Behörde schlug vor, dass allen Mieterinnen und Mietern, die sich zur Wehr gesetzt haben, nebst einer deutlichen Reduktion des Mietaufschlages auch eine Entschädigung in Höhe von 80% eines monatlichen Nettomietzins ausbezahlt werden soll. Diesem Vergleich stimmten sowohl die Mieterinnen und Mieter wie auch der Vermieter zu.

Margarethenstrasse Binningen

Nachdem die Verwaltung den Mieterinnen und Mietern eines Doppelblocks an der Margarethenstrasse in Binningen mitteilte, dass ihre Liegenschaft «umfassend saniert» werde,

wandten sich diese an den MV mit der Bitte um Unterstützung. Anlässlich der umgehend angesetzten Versammlung fragten sie unter anderem nach, ob die in Aussicht gestellte Entschädigung von einem Nettomietzins ausreichend sei. Der MV-Vertreter betonte, dass erst nach Abschluss der Bauarbeiten über den Betrag verhandelt werden kann. Er riet allen, ein Protokoll über den Bauablauf und die Beeinträchtigungen zu führen.

Die Schlichtungsbehörde folgte an ihrer Verhandlung den Argumenten der MV-Anwältin und bezifferte die angemessene Entschädigung auf zwei Monatsmieten.

AUF EINEN BLICK

- ▶ Für die Beeinträchtigungen an der Mietsache besteht ein Anspruch auf eine angemessene Entschädigung.
- ▶ Damit diese nach Abschluss der Arbeiten geltend gemacht werden kann, sollten die Beeinträchtigungen dokumentiert werden.
- ▶ Die nach Bauabschluss vorhandenen Mängel müssen dem Vermieter eingeschrieben mitgeteilt werden.

Mietaufschlag vielfach zu hoch

Meist endet ein Umbau mit einem Mietzinsaufschlag. Da müssen Sie besonders auf der Hut sein! Denn viele Erhöhungen sind überrissen.

Die überwiegende Anzahl der Sanierungen endet mit einer Mietzinsenerhöhung. Der Vermieter teilt den Betroffenen mit, dass sie aufgrund der getätigten Investitionen einen höheren Mietzins bezahlen müssen. Hier ist besondere Aufmerksamkeit gefragt, haben Sie doch nur 30 Tage Zeit, die Erhöhung bei der Schlichtungsstelle anzufechten.

Wertvermehrung versus Unterhalt

Der Vermieter darf den Mietzins nicht nach Belieben erhöhen. Er darf auch nicht alle Baukosten auf den Mietzins überwälzen. Sie müssen sich lediglich die sogenannten wertvermehrenden Investitionen anrechnen lassen. Das sind diejenigen Mehrleistungen, die zu einer effektiven Mehrleistung führen. Die Ausgaben für den normalen Unterhalt des Gebäudes und der Wohnung dürfen nicht auf den Mietzins geschlagen werden. Das Gesetz geht davon aus, dass diese Kosten bereits durch den Mietzins abgegolten sind.

Bei der Renovierung von einzelnen Gebäudeteilen wie z.B. beim

Einbau von neuen Fenstern oder bei der Montage eines neuen Kühlschranks ist die Unterscheidung zwischen Unterhalt und Wertvermehrung relativ einfach. Werden aber verschiedene Arbeiten ausgeführt, so berufen sich die Vermieter auf eine Ausnahmebestimmung im Gesetz: Statt einzeln die entsprechenden Anteile auszuweisen, können sie einen pauschalen Anteil der Kosten «in der Regel von 50 bis 70%» auf die Mietzinsen rechnen.

Wie die Praxis wiederholt bewiesen hat, sind diese Sätze eindeutig zu hoch. Der MV hat mehrfach vom Bundesrat eine Änderung verlangt: Die Vermieter sollen auch bei komplexeren Umbauten die einzelnen Anteile berechnen müssen. Falls dies im Einzelfall nicht möglich ist, sollen die Ansätze auf 30 bis 50% gesenkt werden. Bisher hat der Bundesrat leider nicht reagiert.

Eine Mietzinsenerhöhung beruht noch auf andern Grössen, die regelmässig zu Auseinandersetzungen



An der Blauenstrasse in Birsfelden reduzierte die Schlichtungsstelle den Mehrwert auf 50%.

führen. Erst gilt es, die Bauabrechnung sorgfältig zu prüfen, dürfen darin doch nur die für die geleisteten Arbeiten auch tatsächlich angefallenen Kosten aufgeführt werden. Zudem müssen die Investitionen in einer realistischen Frist und nicht vorzeitig amortisiert werden.

Herrscht einmal Einverständnis über die Aufteilung und die Amortisation, so gilt es zu kontrollieren, ob diese Kostenanteile wirklich korrekt auf die einzelnen Mietverhältnisse heruntergerechnet werden.

Aktueller Mietvertrag als Basis

Eine Mietzinsenerhöhung erfordert keinen neuen Mietvertrag. Es kann der aktuell gültige Vertrag geändert werden. Aus diesem Grunde kann der Vermieter die Erhöhung erst auf den nächst möglichen Kündigungstermin hin geltend machen. Da der Mietzins auf verschiedenen Annahmen beruht, müssen diese bei einer Erhöhung berücksichtigt werden. Auch hier lohnt sich ein sorgfältiges Nachrechnen. Es gilt zu kontrollieren,

ob der Mietzins dem aktuellen Stand des Referenzzins entspricht, ob frühere Senkungen vollumfänglich weitergegeben wurden und ob der Vermieter nicht pauschale Betriebs- und Unterhaltskosten eingesetzt hat.

Unbedingt anfechten!

Grundlage der Mietzinsenerhöhung bildet die Bauabrechnung und die anschliessend vorgenommene Aufteilung der Kosten. Doch in vielen Fällen fehlen den Mieterinnen und Mietern beim Zeitpunkt der Erhöhungsmittelteilung diese Angaben. Stattdessen wird die Erhöhung einfach mit «wertvermehrenden Investitionen» oder einer «umfassenden Sanierung» begründet. Erst aufgrund der Anfechtung und im Laufe des Verfahrens kommen die Mieterinnen und Mieter zu den notwendigen Informationen.

AUS DER PRAXIS

Blauenstrasse Birsfelden

Die Mieterinnen und Mieter an der Blauenstrasse in Birsfelden erhielten eine Mietzinsenerhöhung mit der Begründung: «Anpassung aufgrund wertvermehrender Investitionen infolge umfassender Innen-/Aussensanierung im Gesamtbetrag von CHF 7'280'994.00, davon 60% wertvermehrender Anteil».

In Tat und Wahrheit handelte es sich aber vor allem um Unterhaltsarbeiten, wurden doch lediglich die Küche und das Bad neu gemacht, die Leitungen ausgewechselt, allgemeine Malerarbeiten durchgeführt, die Liftanlage erneuert, die Erdbebensicherheit erhöht und Brandschutzmassnahmen vorgenommen. Zur Verhandlung trafen sich rund zwei Dutzend Mietparteien. Auch die Schlichtungsstelle war der Ansicht,

dass die angezeigten Mietzinsenerhöhungen deutlich zu hoch waren. Sie beantragte, den wertvermehrenden Anteil der Investitionen auf 50% zu reduzieren. Für eine 75 m²-Wohnung, die ursprünglich 310 Franken mehr hätte kosten sollen, bedeutete dies Minderausgaben von 97 Franken.

Augarten Rheinfelden

Im Augarten in Rheinfelden wurden in sämtlichen Mietwohnungen neue Küchen und Bäder eingebaut, die Fenster ersetzt sowie die Leitungen ausgewechselt. Im März 2010 erhielten die letzten 300 Mietparteien eine Mietzinsenerhöhung von 299 Franken für eine Vierzimmerwohnung bzw. 265 Franken für eine Dreizimmerwohnung. Die Crédit Suisse war sich dabei bewusst, dass ein solcher Aufschlag nur bei den älteren und damit eher

günstigen Mietverhältnissen möglich ist. Bei den jüngeren und damit bereits teureren Mietverhältnissen schrieb sie einen Teil davon in einen sogenannten Vorbehalt.

Im August 2010 unterbreitete die Schlichtungsstelle den Vorschlag, statt einer Erhöhung um 3.00 Franken pro m² und Monat, noch einen um Fr. 2.09 und setzte dazu den wertvermehrenden Anteil der Baukosten bei 50% an.

Damit mussten die Betroffenen nach wie vor eine Mietzinsenerhöhung für eine mehr als zweifelhafte Sanierung übernehmen. Doch es gelang, diesen Aufschlag deutlich zu reduzieren, bezahlten doch all die Mieterinnen und Mieter, die ihre Erhöhung bei der Schlichtungsstelle angefochten hatten, jährlich insgesamt rund 27'500 Franken weniger.

AUF EINEN BLICK

- ▶ Die meisten Sanierungen enden mit einer Mietzinsenerhöhung.
- ▶ Nur die wertvermehrenden Investitionen dürfen auf den Mietzins geschlagen werden.
- ▶ Meist lohnt sich ein sorgfältige Überprüfung.

Gemeinsam anfechten lohnt sich

Immer häufiger schliessen sich Mieterinnen und Mieter zusammen und fechten eine Mieterhöhung gemeinsam an. Mit Unterstützung des MV gelingt es meist, den Aufschlag zu reduzieren.

Die einzige Möglichkeit, sich gegen eine Mietzinserhöhung zur Wehr zu setzen, besteht in einer Anfechtung bei der Schlichtungsstelle. Dazu gilt eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt. Verstreicht diese Frist, so gilt die Erhöhung als akzeptiert, selbst wenn es sich herausstellt, dass sie zu hoch ausgefallen ist. Eine Anfechtung können Sie jederzeit und ohne Folgekosten zurückziehen, aber niemals nachträglich noch einreichen. Aus diesem Grunde empfiehlt sich die Anfechtung auch in Zweifelsfällen. Das Verfahren vor Schlichtungsstelle ist kostenlos.

Wenn immer möglich, organisiert der Mieterverband noch in der Anfechtungsfrist eine Versammlung, zu der die Betroffenen gemeinsam eingeladen werden. Dieser Einladung liegt jeweils auch eine vorformulierte Anfechtung bei, welche die Betroffenen nur noch ausfüllen müssen. An dieser Versammlung schildern MV-Vertreter ihre Erfahrungen, verweisen auf



Klusstrasse Aesch: Dank gemeinsamer Anfechtung erkämpften sich die Mieterinnen und Mieter einen deutlich reduzierten Aufschlag.

ähnliche Fälle und erläutern den Mieterinnen und Mietern ihre Rechte und die Aussichten. Eine genaue Einschätzung, etwa welcher Aufschlag berechtigt sei, kann aber auch der MV zu diesem Zeitpunkt nur selten liefern. Meist fehlen die notwendigen Angaben, die erst im Laufe des Verfahrens erhältlich sind. Die meisten Versammlungen enden mit dem Beschluss, gemeinsam vorzugehen und sich durch die Fachleute des Mieterverbands unterstützen zu lassen.

Keine Angst vor der Schlichtungsstelle

Der Gang an die Schlichtungsstelle ist ein gutes Recht. Es besteht kein

Grund, sich davor zu fürchten, schon gar nicht vor einer möglichen Rache durch den Vermieter. Auch wenn die Schlichtungsbehörde als erste Anlaufstelle bei einer mietrechtlichen Auseinandersetzung versucht, das Verfahren bewusst einfach und unkompliziert zu halten, empfiehlt sich eine gemeinsame Vertretung durch einen Vertrauensanwalt/-anwältin des MV. Das Mietrecht ist komplex und voller Fallstricke, und auf der Gegenseite stehen meist professionelle Verwalter oder ebenfalls Anwälte. Zudem werden die einzelnen Anfechtungen innerhalb einer Überbauung ohnehin in einer gemeinsamen Verhandlung behandelt.

Die Aufgabe der Schlichtungsstelle besteht darin, einen Einigungsvorschlag auszuarbeiten. Wird dieser von beiden Seiten angenommen, so tritt er in Kraft. Meist lädt der MV deshalb zu einer weiteren Versammlung ein, an der dieser Vorschlag erläutert und gemeinsam eingeschätzt werden kann. Ein Vergleichsvorschlag ist in der Regel ein Kompromiss, der zwar eine Mietzinserhöhung vorsieht, aber in reduzierter Form.

Stimmen beide Seiten dem Vergleich zu, gilt der neue Mietzins ab dem in der Erhöhung angezeigten Datum.

Auf diese Weise endet die überwiegende Zahl der mietrechtlichen Auseinandersetzungen. In diesen Fällen kann auch auf einen Gang an das Gericht verzichtet werden.

Das Verfahren vor Schlichtungsstelle ist kostenlos und ohne jede Risiken. Wird ein Anwalt zugezogen, so steht den MV-Mitgliedern der verbandseigene Prozesshilfefonds zur Verfügung. Dieser übernimmt die Anwaltskosten. Die Mitglieder müssen, falls sie nicht über eine Rechtsschutzversicherung verfügen, lediglich einen geringen Selbstbehalt übernehmen.

AUS DER PRAXIS

Scheuerrain Birsfelden

Nachdem der MV Kenntnis von der geplanten Sanierung der 80 Wohnungen im Scheuerrain in Birsfelden erhielt, lud er alle Mieterinnen und Mieter ein erstes Mal zu einer Informationsversammlung ein, an der die Betroffenen ein gemeinsames Vorgehen beschlossen.

Ein Jahr später folgte die Erhöhung, die für eine Dreieinhalb-Zimmerwohnung 465 Franken und für eine Viereinhalb-Zimmerwohnung 558 Franken vorsah. Die Verwaltung begründete dies mit Baukosten von rund 10 Mio. Franken, einem wertvermehrenden Anteil von 65% und einer Amortisation innerhalb von 20 Jahren.

Die Schlichtungsbehörde reduzierte diesen Anteil auf 55% und erhöhte die Lebensdauer auf 25 Jahre. Für eine Dreieinhalb-Zimmerwohnung konnte so der Aufschlag auf 334

Franken reduziert werden, für eine Viereinhalb-Zimmerwohnung auf 400 Franken. Zusätzlich anerkannte sie die starken Beeinträchtigungen während der Bauzeit und erhöhte die Entschädigung von einer auf zwei Nettomieten.

Heidenlochstrasse Liestal

Nachdem die Küchen, Bäder und Leitungen ausgewechselt und einige allgemeine Unterhaltsarbeiten ausgeführt wurden, erhielten die Mieterinnen und Mieter aus der Heidenlochstrasse in Liestal eine Mieterhöhung von monatlich Fr. 3.15 pro Quadratmeter Wohnfläche. 22 Mietparteien waren nicht bereit, diese zu akzeptieren und beauftragten deshalb eine MV-Anwältin.

Unter Hinweis auf einen «rechnerischen Systemfehler» schlug der Eigentümer anschliessend einen reduzier-

ten Aufschlag von 2.70 Fr. pro Quadratmeter vor. Doch darauf wollten die Mieterinnen und Mieter nicht eingehen, weshalb es zu einer Verhandlung vor Schlichtungsstelle kam. Diese bezifferte den Aufschlag noch auf Fr. 1.58 pro Quadratmeter. Den wertvermehrenden Anteil reduzierte sie von 60 auf 50%, die Lebensdauer verlängerte sie auf 25 Jahre, strich 10% der Baukosten, da diese nicht belegt waren, und verschob den Termin für das Inkrafttreten der Erhöhung um drei Monate.

Zudem ergab eine Überprüfung der Verträge, dass viele Mieterinnen und Mieter aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes einen beträchtlichen Senkungsanspruch zugute hatten. Unter dem Strich führte dies in rund der Hälfte nicht nur zu einer Reduktion der Erhöhungen, sondern gar zu einer Senkung der Miete.

AUF EINEN BLICK

- ▶ Eine Erhöhung muss innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsstelle angefochten werden.
- ▶ Der MV empfiehlt ein gemeinsames Vorgehen und unterstützt die Betroffenen.
- ▶ Die meisten Verfahren vor Schlichtungsstelle enden mit einem Erfolg der Mieterinnen und Mieter.

Der MV ist für Sie da

Haben Sie ein Problem mit Ihrer Wohnung oder Ihrem Geschäftsraum, so sollten Sie rasch und richtig handeln. Nur so können Sie unangenehme Überraschungen vermeiden. Der Mieterinnen- und Mieterverband steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite und unsere Fachleute helfen Ihnen gerne und kompetent weiter.

Der MV leistet jedoch nicht nur direkte Hilfe bei Mietproblemen, sondern vertritt auch die Interessen der Mieterinnen und Mieter auf allen politischen Ebenen. Der Verband – und mit ihm seine 200'000 Mitglieder – fordert faire Mieten, einen wirksamen Kündigungsschutz und mehr Wohnqualität für alle.



Postadresse

MV Baselland und Dorneck-Thierstein
Pfluggässlein 1
4001 Basel
E-Mail: info@mv-baselland.ch
www.mieterverband.ch/baselland



Sekretariat und Administration

Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag von 13.00 bis 16.00 Uhr
Telefon 061 555 56 50,
Fax 061 555 56 58



Persönliche Rechtsberatung

Basel, Pfluggässlein 1 Dienstag und Donnerstag 17.00 bis 18.30 Uhr
Liestal, Gitterlistrasse 8 (Advokaturbüro) Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Reinach, Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung) Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr

Unsere persönlichen Rechtsberatungen erfolgen ohne Voranmeldung.

Für unsere Mitglieder sind unsere Beratungen kostenlos. Nichtmitglieder, die sich auch anlässlich einer Beratung nicht zu einer Mitgliedschaft entschliessen können, bezahlen 50 Franken für eine persönliche Beratung.



Telefonische Rechtsberatung

Montag bis Donnerstag von 13.00 bis 16.00 Uhr

Telefon 061 555 56 56

Viele mietrechtliche Fragen lassen sich telefonisch rasch und einfach lösen. Der MV BL betreibt deshalb eine eigene telefonische Beratungslinie.

Für unsere Mitglieder sind diese Beratungen kostenlos. Nichtmitglieder, welche sich anlässlich einer Beratung nicht zu einer Mitgliedschaft entschliessen, stellen wir 40 Franken in Rechnung.



Wohnungsabgabediens

Mitglieder können unseren kostenpflichtigen Wohnungsabgabediens in Anspruch nehmen. Unsere erfahrenen Fachleute unterstützen Sie bei der Wohnungsabgabe und schützen Sie so vor ungerechtfertigten Forderungen.



Schriftliche Rechtsanfragen

Senden Sie uns Kopien aller Unterlagen, die zur Beantwortung Ihrer Fragen nötig sind. Die Beantwortung erfolgt in der Regel telefonisch. Geben Sie uns deshalb Ihre Festnetz- sowie Mobilfunknummer bekannt, unter der wir Sie zu Geschäftszeiten erreichen können. Für unsere Mitglieder kostenlos.



Mieten & Wohnen

Unserer Zeitschrift «M&W» informiert Sie 9 mal jährlich über Wichtiges und Wissenswertes zum Miet- und Wohnungswesen. Für unsere Mitglieder kostenlos.



eNews

Als Ergänzung zu unserer Zeitschrift «M&W» und in Zusammenarbeit mit unserer Webseite informieren wir Sie umgehend und aktuell mit unserem Newsletter.



Rechtshilfe

Inbegriffen ist im Mitgliederbeitrag – nach einer 1-monatigen Karenzfrist – die Rechtshilfe gemäss den Richtlinien unseres Prozesshilfefonds. Gedeckt sind – bei einem kleinen Selbstbehalt – die Gerichts- und Anwaltskosten.



Haftpflichtversicherung

Als Mitglied können Sie zusätzlich die Haftpflichtversicherung für Mietschäden abschliessen. Diese deckt die von Ihnen an Ihrer Wohnung verursachten Schäden.



Handbücher und Merkblätter

Unsere Publikationen, welche Sie auf dem Sekretariat oder im Internet beziehen können, enthalten eine Fülle von Informationen zu den wichtigsten mietrechtlichen Problemen und Anliegen.



MV-Webseite

Die Webseite www.mieterverband.ch/baselland bietet Ihnen eine Fülle von Informationen rund ums Mieten und Wohnen.

Willkommen

Werden Sie MV Mitglied

Im vielfältigen Beratungsangebot profitieren unsere Mitglieder von exklusiven Angeboten und besonderen Vergünstigungen. Werden Sie deshalb Mitglied. Ihre Anmeldung können Sie uns mit dem nebenstehenden Talon oder über unsere Webseite zukommen lassen.

Beitrittstalon

Ich wünsche Beitrittsunterlagen

Vorname _____

Name _____

Strasse / Nr. _____

PLZ / Ort _____

Telefon _____

Mail _____

Talon einsenden an: MV Baselland, Pfluggässlein 1, 4001 Basel