

Verzweifelter Kampf gegen Vermieter

Immro AG An der Pfeffingerstrasse 85 hat die Schlichtungsstelle entschieden, dass die Kündigung der Mietverträge durch die Hauseigentümerin missbräuchlich war

VON BENJAMIN VON WYL

Vom Vermieter für den Umzug bezahlt werden: Das tönt schön. Dumm nur, wenn man überhaupt nicht an Umzug denkt und zudem meint, das erhaltene Geld sei Lohn für erledigte Arbeit. Das erlebte Teresa Rossi vor einem Jahr: Ihr Abwärtslohn wurde ihr von der Hauseigentümerin, der Immro AG, monatelang nicht ausbezahlt. Rossis Sohn fragte mehrmals per Mail nach. Dann, Ende April 2017, erhielt sie den Lohn für fünf Monate in bar. Auf der Lohnquittung steht: «Umzugspauschale.» 32 Jahre lang war Teresa Rossi Hauswartin – und ebenso lange wohnt die 65-Jährige an der Pfeffingerstrasse 85. Nachdem ihr Sohn bei der Immro AG um eine Erklärung für die merkwürdige Quittung gebeten hatte, entliess die Immro seine Mutter als Hauswartin. Es ist die absurdeste, aber nicht die folgenreichste Episode in einem Mietkonflikt, der noch immer andauert.

«Was soll ich denn machen?»

In der Zeit, als Rossi auf ihren Lohn gewartet hatte, erhielten alle Bewohner des Hauses Angebote der Immro AG. Manchmal am Telefon und manchmal durch unangemeldeten Besuch seien ihnen Beträge zwischen 2000 und 5000 Franken versprochen worden, damit sie möglichst rasch ausziehen würden. Mit den Nachbarn solle man die Angebote aber nicht besprechen. «Mindestens einmal pro Woche hiess es: «Frau Rossi, Frau Rossi, haben Sie jetzt eine neue Wohnung?», so Teresa Rossi. «Was soll ich denn machen? Mit meiner AHV finde ich keine Wohnung, die gross genug ist.»

Sie sagt das im Wohnzimmer von Michael Claussen, das bis jetzt inoffizielles Versammlungslokal der verbliebenen Mietparteien ist. Das Verhalten der Immro AG war dem 66-jährigen Claussen von Anfang an suspekt: «Die Angebote verführten die früheren Mieter zu unbedachten Kompromissen.» Der dritte verbliebene Mieter, Thomas Huber, gewichtet die gesellschaftliche Dimension: «Hier haben Pensionierte, auf Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen Angewiesene gelebt; oder Auszubildende wie meine Tochter. Wo sollen Leute in diesen Situationen noch eine zahlbare Wohnung finden?» Das Lockgeld erhöhe ja nicht die AHV-Rente.

Die Immro AG, laut «Tageswoche» die aktivste Firma auf dem Basler Immobilienmarkt, hat die Strategie schon anderswo angewandt: Häuser kaufen, über die Schwesterfirma Stadthaus AG billig sanieren lassen und dann als Ei-

gentumsimmobilien weiterverkaufen. Den Mietern bietet die Immro Geld und drängt sie zum freiwilligen Auszug. Würde sie Kündigungen verschicken, könnten die Mieter diese anfechten.

Einige haben resigniert

Vier von sieben Mietparteien sind bereits ausgezogen. Teilweise den Angeboten der Immro AG folgend, teilweise danach, als sich der Konflikt zugespitzt hat. Im Treppenhaus erkennt man ihre ehemaligen Wohnungen am Schriftzug «frei», den die Immro AG angebracht hat. Die, die geblieben sind, haben ihre Eingangstüren mit der Aufschrift «besetzt» markiert. Es gehe um die doppelte Bedeutung des Wortes. Die noch hier Wohnenden wollen und können erst gehen, wenn sie eine passende Wohnung gefunden haben. Bald wird auch an Claussens Tür «frei» stehen.

Vergangenen Sommer eröffnete Immro den verbliebenen Mietern in einem Schreiben, dass die Liegenschaft weiterverkauft worden sei – und dass die Käuferin selbst dort wohnen wolle. Eigenbedarf schmälert die Chancen auf Mieterstreckung. Die Bewohner baten die mutmassliche Käuferin schriftlich um ein Gespräch. Das kam nicht zustande, ebenso wenig scheint der Verkauf abgeschlossen. Weiterhin ist die Immro AG im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen.

Am 16. Oktober 2017 kündigte die Immro eine Mietzinsreduktion für die gesamte Renovationsdauer an. Unmissverständlich steht dort: «Sie haben Anrecht auf diese Reduktion bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Ihre Wohnqualität beeinträchtigenden Umbauarbeiten.» Aufatmen bei den Mietern: Vorerst dürfen sie bleiben. Drei Tage danach erwähnt die Immro die Reduktion bis Bauvollendung erneut. Vier Tage danach dann Atemnot: Allen wurde die Wohnung gekündigt. Innert 24 Stunden ist die Immro komplett umgeschwenkt.

Entscheid der Schlichtungsstelle

Unterstützt vom Mieterverband bemühten sich die verbliebenen Mieter um eine gütliche Einigung, und als sich diese als unmöglich abzeichnete, brachten sie den Fall vor die Miet-schlichtungsstelle. Anfang April 2018 erneutes Aufatmen: Die Schlichtungsstelle entscheidet, dass die Kündigung missbräuchlich ist. Rossi, Claussen und Huber dürfen vier weitere Jahre wohnen bleiben. Ende April erneute Atemnot: Die Immro AG akzeptiert den Entscheid nicht – die Schlichtungsstelle erteilt ihr die Klagebewilligung. «Rufen



Diesen Mietern droht die Kündigung: Michael Claussen, Hannah Giertz, Teresa Rossi, Cinzia Rossi und Thomas Huber (v. l.).

FOTOS: MARTIN TÖNGI

Sie uns an – wir sind für Sie da!», heisst es auf der Homepage der Stadthaus AG. Auf den Anruf der bz reagiert einer der beiden Leiter der Schwesterfirmen Immro AG/Stadthaus AG aber pikiert. Der Anwalt der Immro AG erklärt, dass diese die Klagebewilligung nutzt und vors Zivilgericht zieht. Darüber hinaus will er sich nicht äussern.

Auch die mutmassliche Käuferin wollte nicht mit der bz sprechen. Nicht nur Mieter gängelt die Immro AG regelmässig, sondern auch Eigentümer: Andreas Zappalà, Geschäftsführer des kantonalen Hauseigentümergebunds, hat schon mehrmals Käufer von Imm-

ro AG-Immobilien beraten, die bauliche Mängel beklagten und deren Behebung einfordern mussten. Beim Konflikt an der Pfeffingerstrasse 85 handelt es sich für Zappalà um «einen klassisch klaren Fall einer missbräuchlichen Kündigung, wenn sich die Sache wie geschildert zugetragen hat.» Aus solchen Einzelfällen dürfe man aber keine politischen Schlüsse ziehen. Zappalà geht davon aus, dass das Zivilgericht die Position der Schlichtungsstelle stützt: «Aber auch wenn das Gericht, aufgrund bisher vorenthaltener Belege, zu einer anderen Einschätzung käme, dürften die Verfahrenskosten kaum



Konfliktzone Pfeffingerstrasse 85.

komplett auf die Mieter abgewälzt werden.»

Beat Leuthardt, Co-Geschäftsleiter des Mieterverbands, erlebt solche Fälle häufig. «Wir freuen uns zwar über den Entscheid, aber die jetzige Situation zeigt die Schwäche des geltenden Mieterschutzes. Die Schlichtungsstelle hilft nur, wenn beide Seiten schlichten wollen», so Leuthardt. Eine der weiterhin bleibenden Mietparteien hat keinen Anspruch auf den Solidaritätsfonds des Mieterverbands. «Wir müssen ihr schweren Herzens raten, die Kündigung zu akzeptieren. Wenn sie irgendwann verliert, bleiben Verfahrenskosten und Honorar des Gegenanwalts an ihr hängen.» Natürlich betrachtet Leuthardt die Vorgänge an der Pfeffingerstrasse 85 politisch: «Wird die Wohnschutzinitiative angenommen, sind solch schludrige Kündigungen wohl nicht mehr möglich, und die Initiative «Mieterschutz vor Gericht» befreit Mieter vom finanziellen Risiko.»

Feuchte Augen

In der Versammlungsstube an der Pfeffingerstrasse: einige feuchte Augen. Bereits ein halbes Jahr lang sehen die Bewohner das Baugerüst, wann immer sie zum Fenster rausgucken. Im obersten Stock, in Hubers Wohnung, verdecken Plastiknetze die Sicht. Etwa zwanzig Tage nach dem Entscheid der Mietschlichtungsstelle haben die Renovationsarbeiten im Estrich begonnen. Ein Stückchen Decke hat sich infolgedessen gelöst, während Hubers Tochter einen halben Meter daneben vor dem Computer sass. In Hubers Schlafzimmer wurde die Jalousie so verschraubt, dass sie sich nicht mehr schliessen lässt. Mittlerweile schreibt die Immro AG schon eingeschriebene Briefe wegen Flohmarktkisten auf dem Zwischenboden. Die Mieter wollen weitermachen, aber die grossen und kleinen Konflikte ermüden auch.

HERZSTÜCK zur Debatte um die «richtigen» Werte

QWERTZUIOP und die Generation G

Werte sind wichtig. Das höre ich jeden Tag. Ich habe noch nie jemanden erlebt, der sagte: «Nein, für mich sind Werte unwichtig. Ich habe keinerlei Werte. Wenn ich deshalb die Werte anderer mit den Füßen trete, Pech für die anderen. Und Pech für die Werte». Sogar der schamunfähige 45. Präsident der USA und der Godfather der Schweizer Politik vertreten eifrig Werte. Beim einen sind es jeden Tag oder gerne auch mitten im selben Satz wieder andere, solange sich alles um ihn dreht; bei unserem Multimilliardär ist es «das Volk», das allerdings noch immer nicht mehrheitlich wirkliche Dankbarkeit zeigt dafür.

Das liegt sicher am Wertezwerg. Wir haben damals gelernt, schön «Danke» zu sagen, wenn uns jemand etwas geschenkt hat. Auch wenn uns das Geschenk von Grosstante Gundula gar nicht gefiel. Die heutige Jugend wird als «Generation G» in

die Geschichte eingehen, die «Generation Gratis», die alles downloadete; News, Filme, Musik und virtuelle Freunde und nie etwas dafür bezahlte. Wir dagegen mussten für alles noch hart arbeiten, im Sinne von tagelang jammern und den Eltern auf die Nerven gehen und immer wieder behaupten: «Alle anderen haben das auch!» Natürlich gab es Taschengeld.

Kluge Kinder brachten das Geld zur Bank, wo es sich Jahr um Jahr wunderbar vermehrte, weil die Bank damals noch etwas tat für die gerechte Behandlung der kleinen Kleinsparer. Ich war leider kein besonders kluges Kind und gab mein Geld immer gleich aus,

zum Beispiel für Fussballerbildchen (deren Handelswert ganz schnell abnahm) und Audio-Cassetten, auf denen ich die perfekte Playlist zusammenschnitt, gratis auf-

genommen während der Hitparade mit Frank Laufenberg auf SWF 3, die extrem viel cooler war als «Bestseller auf dem Plattenteller». Der Landrat in Baselland hätte mir das Taschengeld gekürzt, ohne Mitleid, weil ich so verschwenderisch war.

Es ist ja immer so gewesen, dass die, die viel haben, denen, die wenig haben, erklären, was sie mit ihrem Geld tun müssen. Darum kam dann Karl Marx und die 68er - Revolution, die ich aber verpasst habe, weil ich noch zu

«Es ist ja immer so gewesen, dass die, die viel haben, denen, die wenig haben, erklären, was sie mit ihrem Geld tun müssen.»



Martin Dürr

Der Autor ist evangelischer Pfarrer und seit 2009 Co-Leiter des Pfarramts für Industrie und Wirtschaft Basel-Stadt und Baselland. Er lebt in Basel.

klein war. Hätte die Taschengeldaufsicht damals schon Detektive und Drohnen eingesetzt, wäre sicher lückenlos überwacht worden, was ich wieder Unsinniges anstelle mit dem Geld, statt nachhaltige Werte zu schaffen. Inzwischen ist es viel besser, Schulden zu machen, als zu sparen; zumindest für Reiche.

Wie funktioniert das denn? Pflegefachleute und Primarlehrerinnen können sich keine Wohnung in Stadtnähe mehr leisten, während einige wenige Leute so viel Geld auf fernen Inseln haben, dass sie deprimiert in ihren freud- und freundlosen Villen sitzen, weil es sich schneller vermehrt, als sie es ausgeben können. Aber wir werden weiterhin «die Werte» hochhalten. Mit Überzeugung. Auch wenn keinem ganz klar ist, welche Werte das eigentlich sind. «Christliche Werte!», sagte mir kürzlich einer. «Welche denn?», fragte ich neugierig. Nach langem Überlegen sagte er: «Pünktlichkeit!» Dazu sage ich nur: QWERTZUIOP.