



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

08.0020.01

JD/P080020
Basel, 16. April 2008

Regierungsratsbeschluss
vom 15. April 2008

Bericht des Regierungsrates

zur

rechtlichen Zulässigkeit der Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter“ (Wohnschutzinitiative)

A.

1. Vorprüfung

Aufgrund von § 4 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes betreffend Initiative und Referendum vom 16. Januar 1991 (IRG) (131.100) hat die Staatskanzlei vorprüfungsweise durch Verfügung festgestellt, dass die Unterschriftenliste der Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter“ (Wohnschutzinitiative) den gesetzlichen Formvorschriften entspricht. Diese Verfügung ist gemäss § 4 Abs. 3 IRG am 20. April 2006 mit Titel und Text der Initiative im Kantonsblatt veröffentlicht worden.

2. Zustandekommen

Aufgrund von § 10 IRG hat die Staatskanzlei nach Prüfung der Stimmrechtsbescheinigungen am 17. Januar 2008 durch Verfügung festgestellt, dass die Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter“ (Wohnschutzinitiative) mit 3'140 gültigen Unterschriften die vorgeschriebene Zahl der gültigen Unterschriften aufweist und damit zustandegekommen ist. Diese Verfügung ist im Kantonsblatt vom 23. Januar 2008 veröffentlicht worden.

Die Rechtsmittelfrist von 10 Tagen ist am Montag, dem 4. Februar 2008 unbenutzt abgelaufen.

3. Zulässigkeitsvoraussetzungen

Wenn das Zustandekommen der Initiative feststeht, überweist die Staatskanzlei sie gemäss § 13 IRG an den Regierungsrat. Dieser stellt dem Grossen Rat innerhalb von drei Monaten Antrag, sie für zulässig oder unzulässig zu erklären.

Gemäss § 14 IRG ist eine Initiative zulässig, wenn sie höherstehendes Recht beachtet, sich nur mit einem Gegenstand befasst und nichts Unmögliches verlangt.

4. Initiativtext

4.1. Initiativtext (veröffentlicht im Kantonsblatt vom 20. April 2006)

„Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter“
(Wohnschutzinitiative)

Gestützt auf die Verfassung des Kantons Basel-Stadt reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten folgende formulierte Initiative ein.

Begehren: Es wird nachstehendes Gesetz erlassen:

Gesetz zur Sicherung eines genügenden Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen (Mietwohnschutzgesetz)

Grundsätze

§ 1. Dieses Gesetz dient der Erhaltung und Sicherung der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse sowie des gegenwärtigen Charakters des Wohnungsbestandes durch ein genügendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen.

² Das Gesetz dient ausserdem der Erhaltung und Sicherung von preisgünstigem und von besonders preisgünstigem Mietwohnraum.

³ Als bezahlbar gelten insbesondere jene Mietwohnungen, die in Bezug auf Art und Mietzins oder Kaufpreis den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechen.

⁴ Die Erhaltung und Sicherung des Wohnungsangebots erfolgt durch Bewilligungspflicht und weitere Einschränkungen gemäss §§ 3ff. für folgende Vorhaben:

- a. Renovation, Umgestaltung und Teilabbruch von Mietwohnungen,
- b. Abbruch von Mietwohnungen,
- c. Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum oder Büro- oder Geschäftsraum (Zweckentfremdungen),

sowie durch die Förderung von angemessenen und verhältnismässigen Unterhalts- und Renovationsarbeiten für Wohnhäuser mittels geeigneter Wohnbauförderungsmassnahmen und unter Wahrung ökologischer Kriterien im Sinne von § 10.

⁵ Die Interessen der Mieterinnen und Mieter sowie der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer bleiben dabei gewahrt.

Wohnungsmangel

§ 2. Um dem Wohnungsmangel in Bezug auf die von der Bevölkerung benötigten Mietwohnungen entgegenzuwirken, soll jede schon bisher vermietete Wohnung ihren Mietwohnungscharakter im Rahmen des vorliegenden Gesetzes behalten.

² Wohnungsmangel besteht, solange der Leerwohnungsbestand pro Wohnungskategorie zwei Prozent des Wohnungsbestandes nicht übersteigt, bezogen auf dieselbe Kategorie, den Typ, den Charakter und den Mietzins oder Kaufpreis.

³ Wohnungen mit mehr als sechs Zimmern fallen nicht in die Kategorie der von Wohnungsmangel betroffenen Mietwohnungen.

Renovation, Umgestaltung und Teilabbruch von Mietwohnungen

§ 3. Einer Bewilligung bedürfen die Renovation, die Umgestaltung und der Teilabbruch einer Mietwohnung.

² Als Renovation, Umgestaltung und Teilabbruch gelten sämtliche Arbeiten mit dem Ziel:

- a. der Veränderung der Architektur, der Raumgrösse, des Grundrisses, der Zweckbestimmung oder der Raumaufteilung eines Wohnhauses oder eines Teils davon,
- b. der Schaffung neuen Mietwohnraums, auch in Dachstöcken,
- c. der Schaffung neuer Einrichtungen von gewisser Tragweite, namentlich Heizung, Warmwasserverteilung, Lift, Bad oder Küche,
- d. einer Renovation im Sinne der vollständigen oder partiellen Instandsetzung eines Wohnhauses oder eines Teils davon, die mit einer Komfortsteigerung verbunden ist, auch wenn die Aufteilung der Wohnungen dabei nicht verändert wird, unter Vorbehalt von Abs. 3.

³ Unterhaltsarbeiten sind bewilligungsfrei. Darunter sind laufende Unterhaltsarbeiten zu verstehen, welche Teil der gewöhnlichen Betriebs- und Unterhaltskosten eines Wohnhauses sind. Berechtigte Arbeiten für den regulären Unterhalt gelten nicht als Renovations- und Umgestaltungsarbeiten, soweit sie nicht zu einer Komfortsteigerung führen.

⁴ Eine Bewilligung ist zu erteilen:

- a. zur Verwirklichung einer Planung, eines Werks oder einer Anlage im überwiegenden öffentlichen Interesse,
- b. im Interesse der Sicherheit und der Hygiene, wenn der Mangel nicht ohne unzumutbare Kosten behoben werden kann, vorbehaltlich offensichtlicher Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts,
- c. für Vorhaben einer Mietbaugenossenschaft, sofern dies an der Genossenschaftsversammlung mit dem gemäss ihren Statuten erforderlichen Mehr gutgeheissen wird.

⁵ In Zeiten, in denen Wohnungsmangel herrscht, verlangen das öffentliche und das generelle Interesse, dass die Zahl der Mietwohnungen innerhalb desselben Quartiers, bezogen auf dieselbe Kategorie, den Typ, den Charakter und den Mietzins oder Kaufpreis, nach Abschluss des Vorhabens nur unter Wahrung der Interessen aller gegenwärtigen Mieterinnen und Mieter verändert werden kann.

⁶ Im Übrigen richtet sich das Bewilligungsverfahren nach §§ 7ff.

*Abbruch von Mietwohnungen***§ 4.** Einer Bewilligung bedarf der Abbruch von Mietwohnungen.

² Eine Bewilligung ist zu erteilen:

- a. zur Verwirklichung einer Planung, eines Werks oder einer Anlage im überwiegenden öffentlichen Interesse,
- b. im Interesse der Sicherheit und der Hygiene, wenn der Mangel nicht ohne unzumutbare Kosten behoben werden kann, vorbehältlich offensichtlicher Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts,
- c. für Vorhaben von Kleinbetrieben, deren Dienstleistungen einem dringenden Bedürfnis der Wohnbevölkerung entsprechen,
- d. für den Abbruch eines als Eigenheim bewohnten Einfamilienhauses,
- e. für Vorhaben eines bestehenden quartierverträglichen Betriebs, sofern er – wo nötig in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung – den Nachweis erbringt, dass er standortgebunden erweitert werden muss.

³ Im Übrigen richtet sich das Bewilligungsverfahren nach §§ 7ff.

Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum

§ 5. Einer Bewilligung bedarf die Umwandlung einer als Mietwohnung genutzten Wohnung in Stockwerkeigentum, egal ob durch Übertragung von Rechten, Aktien oder anderswie, sofern die Mietwohnung auf Grund ihres Mietzinses oder ihres Typs einer Kategorie von Wohnungsmangel zuzuordnen ist.

² Die Bewilligung zur Umwandlung bezieht sich nur auf jeweils eine Mietwohnung. Sie kann an Auflagen und Bedingungen geknüpft werden, welche die damit verbundene Härte für die betroffenen Mieterinnen und Mieter mildert, unter Beachtung der Bestimmungen von Art. 272ff. OR. Der Verkauf einer Vielzahl von Mietwohnungen als Einheit zur Umwandlung in Stockwerkeigentum ist in Ausnahmefällen, beispielsweise zur finanziellen Sanierung eines Unternehmens, zulässig.

³ Eine Bewilligung ist zu erteilen:

- a. wenn die Wohnung schon seit ihrer Errichtung als Stockwerkeigentum oder ähnliches Eigentumsverhältnis ausgestaltet war,
- b. wenn die Wohnung noch gar nie als Mietwohnung gedient hat,
- c. wenn für die Wohnung bereits einmal eine Bewilligung nach diesem Gesetz erteilt wurde.

⁴ Im Übrigen richtet sich das Bewilligungsverfahren nach §§ 7ff.

⁵ Die Bewilligungsbehörde verweigert die Bewilligung, wenn überwiegende öffentliche oder generelle Interessen dem entgegenstehen. Das öffentliche und das generelle Interesse bestehen in Zeiten von Wohnungsmangel in der Erhaltung und Sicherung des Mietcharakters von Mietwohnungen.

⁶ Eine Mietpartei kann ihre Mietwohnung erwerben, soweit sie sie seit mindestens drei Jahren bewohnt und soweit den übrigen Mietparteien im Haus der Schutz gegen congé-vente garantiert wird, das heisst dass diese ihre Mietwohnung weder selber zu erwerben noch zu verlassen haben.

Umwandlung von Mietwohnungen in Büroräume

§ 6. Einer Bewilligung bedarf die Benutzung von Mietwohnungen zu wohnfremden Zwecken, insbesondere deren Umwandlung in Büro- oder Geschäftsräume.

² Eine Bewilligung kann erteilt werden:

- a. wenn das Wohnen in der betreffenden Wohnung wegen Immissionen unzumutbar ist, vorbehältlich durch die Vermieterseite selber zu vertretende Immissionen,
- b. für Vorhaben von Kleinbetrieben, deren Dienstleistungen einem dringenden Bedürfnis der Wohnbevölkerung entsprechen,
- c. für die Zweckentfremdung eines als Eigenheim bewohnten Einfamilienhauses,
- d. für Vorhaben eines bestehenden quartierverträglichen Betriebs, sofern er – wo nötig in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung – den Nachweis erbringt, dass er standortgebunden erweitert werden muss.

³ Im Übrigen richtet sich das Bewilligungsverfahren nach §§ 7ff.

⁴ Die Bewilligung für eine Zweckentfremdung kann ausser im Fall unzumutbarer Immissionen nur erteilt werden für die geltend gemachte Benutzungsart. Die Bewilligung fällt dahin, wenn die Nutzung geändert wird.

⁵ Bewilligungsfrei ist die Benutzung eines Teils der Wohnung durch die Person, die sie bewohnt, oder ihre Angehörigen zur Berufsausübung sowie die Zweckentfremdung von als Wohnraum genutzten Geschäfts- und Verwaltungsräumen, sofern die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und der Bewilligungsbehörde vorgängig gemeldet worden ist.

Bedürfnisse der Bevölkerung

§ 7. Voraussetzung jeder Bewilligungserteilung ist, dass die Mietwohnungen in Bezug auf Art und Mietzins oder Kaufpreis auch nach ihrer Renovation, ihrer Umgestaltung oder ihrem Teilabbruch oder nach ihrem Abbruch oder ihrer Umwandlung in Stockwerkeigentum oder in Büro- oder Geschäftsraum (Zweckentfremdungen) den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung im Sinne von § 8 entsprechen.

² Für preisgünstigen und für besonders preisgünstigen Mietwohnraum hat § 8 Abs. 3 angemessene Berücksichtigung zu finden.

³ Die Bewilligungsbehörde berücksichtigt bei der Frage einer Bewilligungserteilung:

- a. die Art, den Typ, den Charakter, den Mietzins und die Qualität der vorbestehenden Mietwohnungen,

- b. den Gestehungspreis der renovierten, umgestalteten, teilweise oder ganz neu gebauten oder umgewandelten (zweckentfremdeten) Mietwohnungen,
- c. die Art des Wohngebäudes,
- d. die Zahl der Zimmer, die Grösse der Wohnfläche und die Wohnfläche neu geschaffener Wohnungen,
- e. die an den Heimatschutz gebundenen Auflagen.

⁴ Die Bewilligung ist an die Festlegung eines Höchstbetrags für die Mietzinse nach Abschluss des Vorhabens gebunden. Gleiches gilt für den maximalen Verkaufspreis, sofern es sich um Veräusserung zu Stockwerkeigentum oder zu ähnlichen Eigentumsformen handelt.

⁵ Auf einen Höchstbetrag verzichtet die Bewilligungsbehörde, falls dessen Festlegung unverhältnismässig erscheint, insbesondere:

- a. wenn die Mietzinse nach den Renovations-, Umgestaltungs- und Teilabbrucharbeiten nur sehr geringfügig höher liegen,
- b. wenn es sich um Luxuswohnungen handelt,
- c. wenn die Mietzinse vor dem Vorhaben bereits um mindestens das Zweieinhalbfache über den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung liegen.

⁶ Die Bewilligungen sind mit Auflagen zu versehen, welche sicherstellen, dass die Mietzinse oder der Kaufpreis in Bezug auf den neuen Wohnraum die von der Bewilligungsbehörde festgelegten Höchstwerte nicht überschreiten. Der Nachweis der gesicherten Finanzierung muss erbracht sein. Von einer Auflage kann abgesehen werden, wo dies unverhältnismässig erscheint, insbesondere wenn es sich um bescheidenste Umgestaltungsarbeiten handelt.

Festlegung der Höchstbeträge

§ 8. In Bezug auf «Bedürfnisse des überwiegenden Teils der Bevölkerung» sind Mietzinse gemeint, die für die Mehrheit der Bevölkerung bezahlbar sind. Als bezahlbar gelten Mietzinse in einer gewissen Bandbreite, die vom Regierungsrat festgelegt und publiziert wird.

² Dabei ergibt sich der untere Bereich dieser Bandbreite aus:

- a. dem steuerlichen Durchschnittseinkommen der natürlichen Personen,
- b. der durchschnittlichen Mietbelastung gemessen am Haushaltbudget,
- c. der Durchschnittsgrösse der nachgesuchten Wohnungen sowie
- d. einem mittleren Wohnkomfort,

übertragen auf die Anzahl Zimmer des Bewilligungsobjekts. Der obere Bereich der Bandbreite umfasst ein Drittel mehr.

³ Die Behörde achtet darauf, dass die Bedürfnisse jener Teile der Wohnbevölkerung, die auf preisgünstigen oder besonders preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, angemessen Berücksichtigung finden. Dies geschieht unter anderem dadurch, dass die Mietzinse nach Abschluss des Vorhabens am unteren Rand der Bandbreite oder angemessen darunter angesiedelt sind.

⁴ Sofern es zu einem gleichwertigen Ergebnis führt, kann sich der Regierungsrat zur Ermittlung der Bedürfnisse des überwiegenden Teils der Bevölkerung auf eine abweichende Berechnungsmethode stützen. Dies gilt ebenso für die Bedürfnisse jener Teile der Bevölkerung, die auf preisgünstigen oder auf besonders preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind.

⁵ Die Bandbreite dieser den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung angemessenen und für diese bezahlbaren Mietzinse kann vom Regierungsrat alle zwei Jahre angepasst werden. Diese Anpassung geschieht entsprechend der Entwicklung des Medianwerts (Zentralwert), bezogen auf die Bruttoeinnahmen aus den Steuern aller natürlichen Personen im Kanton.

⁶ Die festgelegten Mietzinse und Kaufpreise sowie die übrigen Auflagen bleiben unverändert während der behördlichen Kontrolle, die in Bezug auf Neubauten während fünf bis zehn Jahren und in Bezug auf Renovationen, Umgestaltungen und Teilabbrüche während drei Jahren gilt. Die Erteilung von Bewilligungen verbindet die Bewilligungsbehörde im Allgemeinen mit der Auflage, dass die Zweckbestimmung als Mietwohnungen während der festgesetzten Dauer nicht verändert werden darf.

⁷ Vorbehalten bleiben Umstände im Sinne von Art. 269ff. OR, die eine Anpassung der behördlich festgelegten Mietzinse rechtfertigen. In solchen Fällen kann der Bewilligungsbehörde ein Gesuch zur Anpassung der Mietzinse und Kaufpreise eingereicht werden. Diese entscheidet im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen. Für sämtliche von ihr bewilligten Mietzinserhöhungen bleibt das eidgenössische Mietrecht vorbehalten.

Berechnung der Höchstbeträge

§ 9. Unter Einbezug aller Aspekte des Vorhabens und unter Abzug allfälliger Subventionsgelder setzt die Bewilligungsbehörde den Höchstbetrag für Mietzinse oder Kaufpreise fest, indem sie insbesondere berücksichtigt:

- a. den angemessenen Ertrag für das in die Arbeiten investierte Kapital,
- b. die Amortisation,
- c. die Unterhaltskosten,
- d. weitere Erhöhungs- oder Reduktionsfaktoren gemäss Art. 269ff. OR.

² Wohnungen, die in Bezug auf Art, Typ, Gestehungspreis, Zimmerzahl oder Wohnfläche den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechen, müssen auch nach Abschluss des Vorhabens den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechen.

³ Überschreitet der Mietzins vor Renovation, Umgestaltung oder Teilabbruch die Höhe des den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechenden Mietzinses, so belässt ihn die Behörde auf derselben Höhe, soweit dies für die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Hinblick auf deren Verhältnisse zumutbar ist.

⁴ Für Mietwohnungen, die den Bedürfnissen der auf preisgünstigen oder auf besonders preisgünstigen Mietwohnraum angewiesenen Teile der Wohnbevölkerung entsprechen, gelten insbesondere die Abs. 2 und 3 analog.

⁵ Vom Mietzinsrahmen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn besondere Umstände dies rechtfertigen. Solche Umstände sind:

- a. eine ausserordentlich hohe Bruttomietfläche,
- b. Zusatzkosten wegen Erfordernissen des Heimatschutzes, des Umweltschutzes, der Gesundheitsprävention oder wegen Energiesparmassnahmen, insbesondere der Errichtung einer Produktionsanlage für erneuerbare Energie, soweit sie über das gesetzlich oder reglementarisch Verlangte hinaus reichen und zugleich die Belastung der Mieterinnen und Mieter in gleichem Umfang dauerhaft senken.

Ökologische Wohnbauförderungsmassnahmen

§ 10. Der Kanton fördert den regelmässigen Unterhalt und sanfte Renovationen von Mietwohnungen, insbesondere durch Auskünfte und Beratungen sowohl für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer als auch für Mieterinnen und Mieter sowie durch Subventionen, Darlehen und durch weitere geeignet scheinende Massnahmen.

² Für Beiträge im Sinne von Abs. 1 kann die Bewilligungsbehörde bis maximal zwanzig Millionen Franken pro Jahr bewilligen. Sie holt dazu die Stellungnahme einer gemischten Kommission ein, die sich aus Angehörigen der Verbände der Baubranche (Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber sowie Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer), der Mieterschutz- und der Vermieterorganisationen sowie aus Fachleuten, welche sich in besonderem Masse und besonders glaubwürdig an den in Abs. 3 und 4 genannten ökologischen Kriterien orientieren, zusammensetzt.

³ Berücksichtigt werden vorab ökologische, das heisst im Hinblick auf Energiebilanz, Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit ausgewiesene Projekte, und solche für Mieterinnen und Mieter in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen. Als ökologisch wirksam gelten Massnahmen, die zur CO₂-Reduktion und / oder zur Verminderung des allgemeinen Energieverbrauchs führen und / oder zur Reduktion gesundheitsschädlicher Luftschadstoffe wie Feinstäube, Schwefeloxide, Kohlenmonoxide, Stickstoffoxide, im Weiteren die Minderung von gesundheitsgefährdenden Strahlenbelastungen, unter anderem Radonstrahlungen, und die Beseitigung schädlicher Baumaterialien. Dazu gehören insbesondere bessere Isolationen und der Ersatz von überholten Heiztechniken durch angepasste Technologien.

⁴ Die Vergabe der Beträge erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Mietzinse der betroffenen Mietwohnungen nach Ausführung der Vorhaben den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung dienen. Die Mieten werden bis zur vollständigen Rückzahlung von der Bewilligungsbehörde kontrolliert.

Mitbeteiligungsrechte der Mieterinnen und Mieter

§ 11. Ist die Ausführung von Arbeiten im Sinne dieses Gesetzes beabsichtigt, so besteht die Verpflichtung, die Mieterinnen und Mieter im Voraus schriftlich darüber zu informieren und sie ohne jeden Kündigungsdruck dazu zu konsultieren. Das Projekt wird den Mieterinnen und Mietern vorgestellt und sie werden über die daraus mutmasslich resultierende Mietzinsänderung informiert. Ausserdem wird gewährleistet, dass die Mieterinnen und Mieter mindestens

dreissig Tage Zeit erhalten, um ihre eigenen Standpunkte vortragen und Vorschläge unterbreiten zu können.

² Die Bewilligungsbehörde achtet darauf, dass die Mieterinnen und Mieter schriftlich und individuell über die Auflistung der bewilligten Arbeiten und über das Ausführungsprogramm zu diesen Arbeiten informiert werden. Bei Missachtung von Informations- und Konsultationspflichten kann die Behörde die Verleihung einer bereits erstellten Bewilligung verweigern. Die weitergehenden Sanktionen gemäss diesem Gesetz bleiben vorbehalten.

Verfahren

§ 12. Bewilligungsbehörde ist die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten. Sie gestaltet das Bewilligungsverfahren analog ihrer übrigen paritätischen Tätigkeit als für beide Seiten einfaches und transparentes Verfahren.

² Gesuche für Renovationen, Umgestaltungen oder Teilabbrüche sowie für Abbrüche und zur Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum oder in Büro- oder Geschäftsräume (Zweckentfremdungen) sind der Leitbehörde einzureichen. Diese überweist der Bewilligungsbehörde das Gesuch zu den erforderlichen Entscheiden gemäss diesem Gesetz.

³ Der Entscheid der Bewilligungsbehörde wird der das Gesuch stellenden Person sowie allen betroffenen Mieterinnen und Mietern durch die Leitbehörde schriftlich eröffnet. Erteilte Bewilligungen werden ausserdem im Kantonsblatt mit einer Rechtsmittelbelehrung publiziert.

Rekursrecht

§ 13. Gegen Entscheide der Bewilligungsbehörde kann an die Rekurskommission gemäss diesem Gesetz gelangt werden. Eine vorgängige Beteiligung am Einspracheverfahren ist nicht Voraussetzung für die Rekurslegitimation.

² Entscheide der Kommission können an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Beide Instanzen haben bei Anwendung dieses Gesetzes auch den Gebrauch des freien Ermessens zu überprüfen.

³ Mieterinnen und Mieter bleiben unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses rekurslegitimiert, wenn das Mietverhältnis bei Einreichen des Rekurses bestanden hat.

⁴ Private Organisationen im Kanton, die statutengemäss mindestens zehn Jahre die Interessen der Mieterinnen und Mieter wahren, sind in allen Bewilligungsverfahren gemäss diesem Gesetz rekursberechtigt. Es ist ihnen volle Akteneinsicht zu gewähren. Insbesondere haben die Behörden die für die Ausübung des Rekursrechts benötigten Zahlen und Erläuterungen leicht zugänglich zu machen und die wesentlichen Akten unentgeltlich zuzustellen. Eine anwaltliche Vertretungspflicht besteht nicht. Die rekursberechtigten Organisationen werden vom Regierungsrat in der Verordnung bezeichnet.

⁵ Rekursverfahren sind kostenlos.

Rekurskommission

§ 14. Für Rekurse zuständig ist die unabhängige Rekurskommission. Sie ist administrativ dem Zivilgericht angegliedert und steht unter der Oberaufsicht des Appellationsgerichts.

² Soweit es um in diesem Gesetz geregelte Angelegenheiten geht, tagt die Rekurskommission als Wohnschutzrekurskommission in folgender Zusammensetzung: Präsidentin oder Präsident, Architektin oder Architekt sowie je eine Vertreterin oder ein Vertreter der Immobilienbranche, von Mieterschutzorganisationen und einer Heimat- oder Umweltschutzorganisation.

³ In allen übrigen Fällen tagt sie als Baurekurskommission in der Zusammensetzung gemäss Gesetz über die Baurekurskommission vom 7. 6. 2000.

⁴ Der Grosse Rat ernennt als Mitglieder der Wohnschutzrekurskommission auf Vorschlag der repräsentativen Interessenorganisationen die Präsidentin oder den Präsidenten sowie je vier ordentliche und fünf Ersatzmitglieder. Die Mitglieder der Baurekurskommission ernennt er gemäss dem Gesetz über die Baurekurskommission vom 7. 6. 2000.

Widerhandlungen

§ 15. Wer diesem Gesetz oder seinen Ausführungsvorschriften zuwiderhandelt, indem er oder sie ohne Bewilligung Renovationen, Umgestaltungen oder Teilabbrüche oder Abbrüche oder die Umwandlung in Stockwerkeigentum oder in Büro- oder Geschäftsräume (Zweckentfremdungen) veranlasst, beginnt, vornimmt oder duldet, obwohl diese Vorgänge der Bewilligungspflicht unterstehen, oder wer eine Bewilligung auf Grund von falschen Angaben erwirkt, oder wer Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung verbunden sind, wird mit einer Busse bis zu 100'000 Franken oder mit Haft bestraft. Im Übrigen gilt das kantonale Übertretungsstrafgesetz.

² Wer ohne Bewilligung solche Arbeiten vornimmt, kann von der zuständigen Behörde dazu verhalten werden, innert einer zu setzenden Frist den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen oder den Gebrauch einer Wohnung zu anderen Zwecken einzustellen.

³ Wird diese Aufforderung nicht befolgt, so kann die Bewilligungsbehörde anordnen, dass die Wiederherstellung durch die Behörde auf Kosten der Wohneigentümerin oder des Wohneigentümers auszuführen sei. Für diese Ersatzvornahme gelten die Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. 11. 1999. Mit der Aufforderung zu gesetzmässiger Verwendung von Wohnungen sind die möglichen Strafsanktionen bekanntzugeben.

Ausführungs- und Schlussbestimmungen

§ 16. Dieses Gesetz tritt drei Monate nach der amtlichen Veröffentlichung des Abstimmungsergebnisses in Kraft. Es gilt vom Tag des Inkrafttretens an für sämtliche hängigen Bewilligungsgesuche vor den zuständigen Behörden und für hängige Gesuche vor den Rekursinstanzen. Dies gilt auch für künftige Änderungen dieses Gesetzes.

² Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes notwendigen Ausführungsbestimmungen auf dem Verordnungswege.

³ Der Regierungsrat sorgt dafür, dass alle für die Durchführung dieses Gesetzes benötigten statistischen Angaben, insbesondere die in §§ 7 bis 9 vorausgesetzten, möglichst vollständig, aktuell und für alle zugänglich vorliegen. Bei unterschiedlichen Auffassungen über Art, Herleitung oder Bedeutung solcher Statistiken unter beteiligten Behörden oder mit Mieterschutz- oder Vermieterorganisationen strebt er gemeinschaftlich eine Verständigung und Klärung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen dieses Gesetzes an. Er stellt dem zuständigen statistischen Amt sowie der Bewilligungsbehörde die in finanzieller und personeller Hinsicht notwendigen Ressourcen zur Verfügung.

⁴ Das Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern vom 25. 4. 1963 / 11. 11. 1971 / 20. 11. 1975 wird aufgehoben.

⁵ Das Gesetz über die Baurekurskommission vom 7. 6. 2000 wird wie folgt angepasst:

§ 1. Abs. 1 Satz 2 neu: Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Mietwohnschutzgesetzes.

§ 2. Abs. 1: Der Grosse Rat wählt ...

§ 3. Abs. 3 Satz 2: Dieses ist dem Appellationsgericht zur Genehmigung vorzulegen.

§ 5. Abs. 1 Satz 2: Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Mietwohnschutzgesetzes.

⁶ Das Bau- und Planungsgesetz vom 17. 11. 1999 wird wie folgt angepasst:

§ 92. Abs. 2 Satz 2 neu: Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Mietwohnschutzgesetzes.“

Wir beehren uns, Ihnen zur Frage der Zulässigkeit dieser Initiative wie folgt zu berichten:

B.

1. Formulierte Initiative

Gemäss § 1 Abs. 1 IRG enthalten formulierte Initiativen einen ausgearbeiteten Verfassungs-, Gesetzes- oder Beschlusstext. Sofern sie geltendes Recht aufheben oder ändern wollen, müssen sie gemäss § 1 Abs. 2 IRG den betroffenen Erlass oder Beschluss sowie den oder die betroffenen Paragraphen bezeichnen. Gemäss § 2 Abs. 1 IRG gelten Initiativen als unformuliert, sofern sie die Voraussetzungen gemäss § 1 nicht erfüllen.

Die vorliegende Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter“ (Mieterwohnschutzinitiative) bezeichnet sich in ihrem Ingress als formulierte Initiative, sie umfasst einen Titel, einen ausformulierten Gesetzestext und Schlussbestimmungen. Es handelt es sich um eine **formulierte Initiative**.

2. Das Anliegen der Initiative

Zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen sowie zur Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnungen hat der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt auf Antrag seiner Kommission am 20. November 1975 das Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern erlassen. Nach diesem Gesetz bedürfen der vollständige oder teilweise Abbruch von Häusern, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, und die Benützung von Wohnungen zu anderen als Wohnzwecken der Bewilligung.

Die Initiantinnen und Initianten halten das Gesetz aus dem Jahre 1975 für ungenügend und verlangen zur Erhaltung und Sicherung der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse sowie des gegenwärtigen Charakters des Wohnungsbestandes durch ein genügendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen mit ihrer Initiative den Erlass eines neuen Gesetzes. Neben den bisherigen Tatbeständen sollen aufgrund des neuen Gesetzes auch die Tatbestände unter anderen der **Renovation** und der **Umgestaltung** von Mietwohnungen und der **Umwandlung** von Mietwohnungen **in Stockwerkeigentum** nur dann erlaubt sein, wenn die **Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten als Bewilligungsbehörde** ihre Bewilligung dafür erteilt hat.

Voraussetzung jeder Bewilligungserteilung ist, dass die Mietwohnungen in Bezug auf Art und Mietzins oder Kaufpreis auch nach ihrer Renovation, ihrer Umgestaltung oder ihrem Teilabbruch oder nach ihrem Abbruch oder ihrer Umwandlung in Stockwerkeigentum oder in Büro- oder Geschäftsraum (Zweckentfremdung) den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechen. Dies tun sie, wenn die Mietzinse für die Mehrheit der Bevölkerung bezahlbar sind, wobei der Regierungsrat die Bandbreite bezahlbarer Mietzinse nach im Gesetz in § 8 genannten Kriterien festlegen soll. Wenn der Mietzins vor Renovation, Umgestaltung oder Teilabbruch die Höhe des den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung überschreitet, dann belässt ihn gemäss § 9 Abs. 3 des initiierten Gesetzes die Behörde auf derselben Höhe, soweit dies für die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Hinblick auf deren Verhältnisse zumutbar ist.

Aufgrund des neuen Gesetzes soll der Kanton den regelmässigen Unterhalt und sanfte Renovationen von Mietwohnungen, insbesondere durch Auskünfte und Beratungen sowohl für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer als auch für Mieterinnen und Mieter sowie durch Subventionen, Darlehen und durch weitere geeignet scheinende Massnahmen fördern. Für Beiträge in diesem Sinne kann die Bewilligungsbehörde bis maximal zwanzig Millionen Franken pro Jahr bewilligen. An solchen Unterhalts- und Renovationsarbeiten erhalten die Mieterinnen und Mieter aufgrund des neuen Gesetzes Mitwirkungsrechte, indem sie eigene Standpunkte vortragen und Vorschläge unterbreiten können.

Gegen Entscheide der Bewilligungsbehörde sieht das initiierte Gesetz eine Beschwerde an eine **vom Grossen Rat zu wählende Wohnschutzrekurskommission** vor, der unter einer Präsidentin oder einem Präsidenten eine Architektin oder ein Architekt und je eine Vertreterin oder ein Vertreter der Immobilienbranche, von Mieterschutzorganisationen und einer Heimat- oder Umweltschutzorganisation angehören sollen. Durch das neue Gesetz soll auch das Gesetz betreffend die Baurekurskommission (BRKG) vom 7. Juni 2000 (790.100) in der Weise geändert werden, dass neu **auch die Mitglieder der Baurekurskommission vom Grossen Rat gewählt** werden und nicht mehr wie bisher vom Regierungsrat. Wie Entscheide der Baurekurskommission sollen auch Entscheide der Wohnschutzrekurskommission mit Rekurs an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden können.

Für Widerhandlungen gegen das neue Gesetz sieht dieses Busse bis zu CHF 100'000 oder Haft vor.

3. Die Prüfung der Zulässigkeit der Initiative

3.1. Die Beachtung höherstehenden Rechts

3.1.1. Die Beachtung des Bundesrechts

3.1.1.1. Bundesrecht im Bereich des Schutzes des Mieters

Unter der Marginalie „Mietwesen“ bestimmt Art. 109 Abs. 1 der Bundesverfassung, dass der Bund Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen erlässt. Art. 109 Abs. 1 verleiht dem Bund eine konkurrierende Kompetenz zur Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen (Die schweizerische Bundesverfassung, Kommentar, Luzius Mader, Art. 109 BV, N 2). Der Bund ergänzt mit Blick auf diese spezifische Finalität seine auf die Zivilrechtskompetenz (Art. 122 BV) abgestützten Gesetzgebungsbefugnisse im Bereich des Mietwesens. Was unter „Missbräuchen“ zu verstehen ist, wird in der Verfassung nicht näher definiert. Der Gesetzgeber hat den Begriff ebenfalls nicht generell, sondern nur für einzelne Missbrauchssituationen (insbesondere missbräuchliche Mietzinse und Kündigungen) präzisiert (vgl. die Art. 253 - 274g des Obligationenrechts [OR]). Auch wenn der Verfassungstext dies nicht ausdrücklich sagt, ist davon auszugehen, dass Schutz vor Missbräuchen im Mietwesen vor allem den Schutz der Mieterinnen und Mieter bezweckt (Luzius Mader, a.a.O., N 4). Der Begriff des missbräuchlichen Mietzinses wird in Art. 269 OR positiv und in Art. 269a OR negativ umschrieben. Im Übrigen erlässt der Bundesrat gemäss Art. 253a Abs. 3 OR die Ausführungsbestimmungen auf dem Verordnungswege. Gestützt auf diese Bestimmung hat der Bundesrat die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohnhäusern und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 (SR 221.213.11) erlassen, welche die Bestimmungen des OR näher konkretisiert.

Das Volksbegehren verlangt, dass unter anderem Abbrüche, Renovationen von Wohnungen, Umwandlungen in Stockwerkeigentum und das Zusammenlegen von kleinen Nachbarwohnungen eine Bewilligung benötigen. Mit der Bewilligungspflicht für Sanierungen soll verhindert werden, dass nach den Umbauten die Mietzinse missbräuchlich ansteigen. Der Missbrauch soll somit in diesem Bereich bekämpft werden. Das Volksbegehren orientiert sich dabei vorwiegend am Genfer Modell, das heisst an der Genfer loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) du 25 janvier 1996 (L 5 20).

Im Kanton Genf war am 23. Dezember 1987 die formulierte Initiative „pour la sauvegarde des logements à loyers abordables“ eingereicht worden. Sie bezweckte den Erlass eines neuen Gesetzes über Abbruch, Umbau und Renovation von Wohnhäusern (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation [LDTR]). Das dannzumal geltende Gesetz (loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 26 juin 1983 [aLDTR]) sollte anschliessend aufgehoben werden. Angeregt durch diese Initiative hat der Grosse Rat des Kantons Genf auf Antrag seiner Kommission am 22. Juni 1989 eine neue loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) erlassen, worauf die Initiative zurückgezogen worden ist.

Gegen das neue Gesetz vom 22. Juni 1989 ist eine staatsrechtliche Beschwerde erhoben worden. Im Entscheid BGE 116 Ia 401 hat das Bundesgericht in der Erwägung 5 a ausgeführt, dass nach der Rechtsprechung Bestimmungen des kantonalen öffentlichen Rechts, die für den Umbau von Wohnhäusern eine Bewilligung verlangen und die die Mietzinse einer Kontrolle unterstellen, zu den Bestimmungen des Bundeszivilrechts, welche die Beziehungen zwischen Vermietern und Mietern regeln, im Prinzip nicht im Widerspruch stehen. Eine bestimmte Bestimmung des Genfer Gesetzes (Art. 3 Abs. 1 lit. d.) hat das Bundesgericht jedoch wegen Verstosses gegen Art. 2 der Übergangsbestimmungen zur (alten) Bundesverfassung und eine andere Bestimmung (Art. 6 Abs. 10) in ihrem letzten Drittel mangels genügendem öffentlichen Interesse an einer Einschränkung der Eigentumsgarantie und der Handels- und Gewerbefreiheit der (alten) Bundesverfassung aufgehoben. Im Übrigen hat das Bundesgericht die staatsrechtliche Beschwerde gegen das Genfer Gesetz vom 22. Juni 1989 abgewiesen.

Das Genfer Gesetz vom 22. Juni 1989 ist durch ein neues Gesetz, die bereits erwähnte loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) du 25 janvier 1996 (L 5 20) ersetzt worden. An diesem Gesetz vom 25. Januar 1996 orientiert sich die vorliegende formulierte Initiative.

Die baselstädtische Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter“ (Wohnschutzinitiative) bestimmt, dass Umstände im Sinne von Art. 269 ff. OR, die eine Anpassung der behördlich festgelegten Mietzinse rechtfertigen, vorbehalten bleiben (§ 8 Abs. 7 des initiierten Gesetzestextes) und sorgt damit für die Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht.

3.1.1.2. Bundesrecht im Bereich der Eigentumsgarantie

3.1.1.2.1.

Im Unterschied zum Genfer Gesetz vom 25. Januar 1996 bestimmt die Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter“ (Wohnschutzinitiative) in § 5 Abs. 1, dass auch die **Umwandlung** einer als Mietwohnung genutzten Wohnung in **Stockwerkeigentum** einer Bewilligung bedarf.

Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung ist das Eigentum gewährleistet.

Art. 26 Abs. 2 BV statuiert den Grundsatz der vollen Entschädigung bei Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen. In ihrer individuellen Funktion schützt die Eigentumsgarantie die konkreten Vermögensrechte der Eigentümerin und des Eigentümers, d.h. das Recht, das Eigentum zu bewahren, zu nutzen oder zu veräussern. Die Massnahmen zur Kontrolle des Mietzinses (BGE 116 Ia 401), die zwangsmässige Nutzung zu Wohnzwecken, die Enteignung des Wohnrechts (BGE 119 Ia 348), die Bewilligungspflicht für die Veräusserung, den Abbruch oder den Umbau eines Gebäudes (BGE 113 Ia 126), führen alle zu einer Einschränkung der Rechte, die aus dem Eigentum fliessen. Das Bundesgericht hat aber in BGE 131 I 333 in Erwägung 2 festgehalten, dass es aus dem Gesichtswinkel der Bekämpfung des Wohnungsmangels nicht bundesrechtswidrig ist, die Veräusserung von Wohnungen einer Bewilligungspflicht zu unterstellen, wenn es um den Kauf oder die Schenkung von Stockwerkeigentum geht. Dasselbe gilt für einen Erbvorbezug oder die güterrechtliche Auseinandersetzung, wenn diese Veräusserungsformen die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum zur Folge haben. Die gesetzliche Regelung muss jedoch eine hinreichende Interessenabwägung erlauben (BGE 113 Ia 126).

Weiter hat das Bundesgericht in BGE 131 I 333 ausgeführt, dass kantonale Regelungen, welche den Verkauf von Wohnungen einer Bewilligungspflicht unterstellen, eine bestimmte Nutzung vorschreiben oder die Mietzinse begrenzen, zu einer offenkundigen Einschränkung der Vertragsfreiheit führen. Das öffentliche Recht kann in der Tat den Abschluss eines Mietvertrags zwischen bestimmten Personen untersagen oder im Gegenteil anordnen, ohne dass dadurch schon Bundesrecht verletzt würde. Die in Art. 19 OR festgeschriebene Vertragsfreiheit geniesst zwar den durch den Grundsatz des Vorrangs des Bundesrechts vermittelten Schutz (BGE 102 Ia 533 E. 10 a S. 542), sie ist jedoch nicht unbegrenzt: Sie untersteht namentlich den Einschränkungen der Abs. 1 und 2 von Art. 19 OR sowie von Art. 20 OR. Gewisse Abweichungen vom Grundsatz der Vertragsfreiheit können insbesondere im Bereich des Wohnungswesens gerechtfertigt sein (BGE 113 Ia 126 E. 8 c S. 139).

Die Einschränkung, welche die Eigentümer aufgrund der neuen Regelung zu tragen haben, ist nicht als schwerwiegend zu qualifizieren. In Bezug auf die Eigentumsgarantie liegt eine schwerwiegende Einschränkung nur vor bei Massnahmen, durch welche Grundeigentum zwangsmässig entzogen wird, oder bei Verboten und Vorschriften, welche die bestimmungsgemässe Nutzung des Eigentums unmöglich machen oder stark erschweren (BGE 115 Ia 365). Im Bereich der Wirtschaftsfreiheit gilt z.B. ein Berufsverbot als schwerwiegender Eingriff; demgegenüber stellt die Verpflichtung, einen Teil eines Gebäudes für eine bestimmte Nutzung zur Verfügung zu stellen, keine schwerwiegende Einschränkung dar (BGE 115 Ia 378 E. 3 b/bb S. 380).

Im Vergleich dazu ist die von der baselstädtischen Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter“ (Wohnschutzinitiative) verlangte Pflicht, für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum eine Bewilligung einzuholen, nicht als schwerwiegender Eingriff zu qualifizieren. Es ist allerdings zu beachten, dass das Bundesgericht die Pflicht, für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum eine Bewilligung einzuholen, in Fällen für nicht bundesrechtswidrig gehalten hat, in denen damit eine Veräusserung verbunden war; um die Bewilligung allein für die isolierte Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum ging es in den angeführten Entscheiden des Bundesgerichts nicht. Werden aber einmal Mietwohnungen in Stockwerkeigentum umgewandelt, ohne dass auch eine Renovation oder eine Umgestaltung damit verbunden wäre, hat dies allein geringe Auswirkungen auf den Mietzins, so dass der Behörde Raum für die Vornahme einer hinreichenden Interessenabwägung bleibt.

3.1.1.2.2.

Die Bewilligungsbehörde setzt gemäss § 9 Abs. 1 des initiierten Gesetzes den Höchstbetrag für Mietzinse oder Kaufpreise unter Einbezug aller Aspekte des (zu bewilligenden) Vorhabens (wie Renovation, Umgestaltung oder Teilabbruch) und unter Abzug allfälliger Subventionsgelder fest, indem sie insbesondere berücksichtigt: a. den angemessenen Ertrag für das in die Arbeiten investierte Kapital, b. die Amortisation, c. die Unterhaltskosten und d. weitere Erhöhungs- oder Reduktionsfaktoren gemäss Art. 269ff. OR.

Für den Fall, dass der so berechnete Mietzins die Höhe des den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechenden Mietzinses überschreitet **und dies schon vor Renovation, Umgestaltung oder Teilabbruch getan hat**, bestimmt § 9 Abs. 3 des initiierten Gesetzes:

³ Überschreitet der Mietzins vor Renovation, Umgestaltung oder Teilabbruch die Höhe des den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechenden Mietzinses, **so belässt ihn die Behörde auf derselben Höhe, soweit dies für die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Hinblick auf deren Verhältnisse zumutbar ist.**

Im Vergleich dazu stellt die Bestimmung des Genfer Gesetzes vom 25. Januar 1996 auf den Mietertrag ab, wenn sie in Art. 11 Abs. 3 bestimmt:

³ Si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.

Gemäss der Bestimmung des initiierten Gesetzes belässt die Bewilligungsbehörde den Mietzins trotz den Kosten, die der Eigentümerschaft infolge der erfolgten Renovation oder Umgestaltung oder dem erfolgten Teilabbruch angefallen sind, auf der vorherigen Höhe, „soweit dies für die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Hinblick auf deren Verhältnisse zumutbar ist“. Das initiierte Gesetz mutet damit der Eigentümerschaft gegebenenfalls zu, die angefallenen Kosten aus anderweitigen Einkünften oder aus ihrem Vermögen, jedenfalls nicht aus den Mietzinseinnahmen zu bezahlen. Diese Bestimmung stellt einen **unzulässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie** des Art. 26 der Bundesverfassung dar.

§ 9 Abs. 3 des initiierten Gesetzes erweist sich damit als rechtlich unzulässig. Das führt nicht gleich zur rechtlichen Unzulässigkeit der ganzen Initiative, wenn der verbleibende Teil des Volksbegehrens als wichtig anzusehen ist und objektiv angenommen werden kann, dass die Initiative auch in reduziertem Umfang unterzeichnet worden wäre (BGE 105 I a 367 / 368 E. 9; 111 I a 302 E. 5 b; 117 I a 156). Im vorliegenden Fall darf diese Annahme getroffen werden. § 9 Abs. 3 des initiierten Gesetzes ist daher vom Grossen Rat **im Sinne einer Teilungültigerklärung der Initiative zu streichen**; folgerichtigerweise ist in § 9 Abs. 4 der Verweis auf § 9 Abs. 3 zu streichen.

Zum Fall hingegen, dass der nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des initiierten Gesetzes berechnete Mietzins die Höhe des den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechenden Mietzinses überschreitet **und dies vor Renovation, Umgestaltung oder Teilabbruch noch nicht getan hat**, äussert sich § 9 Abs. 3 des initiierten Gesetzes nicht, so dass die Bewilligungsbehörde nach dieser Bestimmung den von ihr berechneten Mietzins selbst dann bewilligen dürfte, wenn er die Höhe des den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechenden Mietzinses überschreitet. Dem steht aber § 7 Abs. 1 des initiierten Gesetzes entgegen, wonach Voraussetzung jeder Bewilligungserteilung ist, dass die Mietwohnungen in Bezug auf Mietzins auch nach ihrer Renovation, ihrer Umgestaltung oder ihrem Teilabbruch den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung im Sinne von § 8 entsprechen. Um es nicht zu einem höheren Mietzins kommen zu lassen, bleibt der Bewilligungsbehörde nichts anderes übrig, als nur so viel an Renovation, Umgestaltung oder Teilabbruch zu bewilligen, dass der zukünftige Mietzins die Höhe des den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechenden Mietzinses nicht überschreitet, und damit Luxusrenovationen und andere Luxusarbeiten nicht zu bewilligen.

Die gleiche Bestimmung von § 7 Abs. 1 kommt zur Anwendung, wenn es in der Bestimmung von § 9 Abs. 3 für die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Hinblick auf deren

Verhältnisse **nicht zumutbar** ist, den Mietzins auf derselben Höhe wie vor Renovation, Umgestaltung oder Teilabbruch **zu belassen**. In diesem Fall darf die Bewilligungsbehörde nicht etwa einen höheren Mietzins bewilligen, sondern darf aufgrund von § 7 Abs. 1 nur so viel an Renovation, Umgestaltung oder Teilabbruch bewilligen, dass der zukünftige Mietzins die Höhe des den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechenden Mietzinses nicht überschreitet.

3.1.1.3. Bundesrecht im Bereich des Strafrechts

Gemäss Art. 335 Abs. 1 des Schweizerischen Strafgesetzbuches vom 21. Dezember 1937 (SR 311.0) bleibt die Gesetzgebung über das Übertretungsstrafrecht insoweit den Kantonen vorbehalten, als es nicht Gegenstand der Bundesgesetzgebung ist; und sind die Kantone gemäss Art. 335 Abs. 2 StGB befugt, die Widerhandlungen gegen das kantonale Verwaltungs- und Prozessrecht mit Sanktionen zu bedrohen. Art. 103 StGB bestimmt, dass Übertretungen Taten sind, die mit Busse bedroht sind.

Bis zum 31. Dezember 2006 waren Übertretungen die mit Haft oder Busse oder mit Busse allein bedrohten Handlungen. Die Initiative, die am 20. April 2006 veröffentlicht worden ist, stammt aus dieser Zeit und bestimmt in § 15 Abs. 1, dass wer diesem Gesetz oder seinen Ausführungsvorschriften zuwiderhandelt, mit einer Busse bis zu CHF 100'000 oder mit Haft bestraft wird. Da seit dem 1. Januar 2007 Übertretungen **nur noch mit Busse geahndet** werden, sind die Worte „oder mit Haft“ **als rechtlich unzulässig** zu streichen.

3.1.2. Die Beachtung kantonalen Rechts

Ein Verstoß gegen höherstehendes kantonales Recht ist nicht ersichtlich.

3.2. Einheit der Materie

Gemäss Art. 75 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die politischen Rechte vom 17. Dezember 1976 (SR 161.1) ist die Einheit der Materie gewahrt, wenn zwischen den einzelnen Teilen einer Initiative ein sachlicher Zusammenhang besteht.

Die Bestimmungen der vorliegenden Initiative stehen in einem sachlichen Zusammenhang. Die Einheit der Materie ist gegeben.

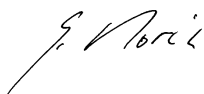
3.3. Durchführbarkeit

Die Initiative verlangt nichts Unmögliches und ist durchführbar.

4. Antrag

Aufgrund dieser Ausführungen und gestützt auf § 13 Satz 2 IRG stellt der Regierungsrat dem Grossen Rat den Antrag, dem beigelegten Entwurf zu einem Grossratsbeschluss zuzustimmen und damit die formulierte Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter“ (Wohnschutzinitiative) für teilweise rechtlich zulässig zu erklären.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Grossratsbeschluss

über

die teilweise rechtliche Zulässigkeit

der Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter“ (Wohnschutzinitiative)

(vom 2008)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

In der im Kantonsblatt vom 20. April 2006 mit Titel und Text publizierten und gemäss Kantonsblatt vom 23. Januar 2008 mit 3'140 Unterschriften zustande gekommenen formulierten Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter“ (Wohnschutzinitiative)

wird § 9 Abs. 3 mit folgendem Wortlaut:

³ Überschreitet der Mietzins vor Renovation, Umgestaltung oder Teilabbruch die Höhe des den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechenden Mietzinses, so belässt ihn die Behörde auf derselben Höhe, soweit dies für die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Hinblick auf deren Verhältnisse zumutbar ist.

als **rechtlich unzulässig gestrichen**;

wird § 9 Abs. 4 zu Abs. 3 und erhält folgende neue Fassung:

³ Für Mietwohnungen, die den Bedürfnissen der auf preisgünstigen oder auf besonders preisgünstigen Mietwohnraum angewiesenen Teile der Wohnbevölkerung entsprechen, **gilt** insbesondere Abs. 2 ~~und 3~~ analog.

und werden in § 15 Abs. 1 die Worte „oder mit Haft“ **als rechtlich unzulässig gestrichen**.

In den übrigen Teilen wird die Initiative „Ja zu einem besseren Wohnschutz für Mieterinnen und Mieter (Wohnschutzinitiative) für rechtlich zulässig erklärt.

Dieser Beschluss kann beim Verfassungsgericht durch Beschwerde angefochten werden. Die Beschwerde ist innert 10 Tagen seit der Veröffentlichung im Kantonsblatt schriftlich beim Verfassungsgericht anzumelden. Innert 30 Tagen vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die schriftliche Begründung einzureichen, welche die Anträge, die Angabe der Tatsachen und Beweismittel und eine kurze Rechtserörterung zu enthalten hat.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

