

Interpellation Nr. 82 (Dezember 2010)

10.5332.01

betreffend Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten. Fragwürdige Praxis hemmt den Bau von attraktivem Wohnraum in Basel

Sachverhalt (gilt für analoge Fälle in Basel)

Die Stadtentwicklung Basel möchte mehr attraktiven Wohnraum in Basel. In diesem Sinne hat ein Eigentümer sich entschlossen, in Absprache mit den Behörden, seine baufällige Häuserzeile im Gundeldingerquartier durch einen Neubau zu ersetzen. Er informiert die Mieter ein Jahr voraus und stellt das Gesuch für eine Abbruchbewilligung und erhält auch die rechtsgültige Baubewilligung.

Ohne ersichtlichen Zusammenhang besteht in einem der acht Mietverhältnisse eine Meinungsverschiedenheit zur Nebenkostenabrechnung von CHF 300! Dieser Mieter ruft wegen diesem Betrag die Schlichtungsstelle an. Der Eigentümer wundert sich und gibt grosszügig dem Verwalter den Auftrag, die CHF 300 dem Mieter zu erlassen. Nun erst tritt der Mieteranwalt B. auf (bisher im Hintergrund) und klagt bei der Schlichtungsstelle für alle Mieter auf Kündigungsschutz .

Nun erst realisiert auch der Eigentümer, warum sich der Mieter gerichtlich zur Wehr setzte, trotz dem er dem Mieter den Betrag erlassen hatte. In "weiser" Voraussicht hatte ihm der Mieteranwalt dazu geraten. Denn gemäss OR 271 gilt in verschiedenen Situationen eine Kündigungssperrfrist, wenn ein Schlichtungsverfahren hängig ist. In diese Situation wollte sich der Mieter hieven, als er diese CHF 300 bei der Schlichtungsstelle anfocht. Das Manöver gelang!

Die Schlichtungsstelle hätte indessen Missbräuchlichkeit seitens des Mieters annehmen müssen. Wer eine Sache zum Vorwand nimmt, um in einer anderen Sache vorteilhaft dazustehen, missbraucht das Recht und verstösst gegen Treu und Glauben. Die Schlichtungsstelle beruft sich jedoch auf eine angeblich feste Praxis.

Der Nachteil für den grosszügigen Eigentümer ist enorm. Nach der vorgenannten OR Bestimmung kann er wegen "Rachekündigung" erst nach drei Jahren wieder kündigen. Dies bedeutet ein Verlust der Baubewilligung und den grossen Vorinvestition. Die Angelegenheit an ein ordentliches Gericht zu ziehen, ist aus zeitlichen Gründen ebenfalls illusorisch. Somit musste auf das Angebot des Mieteranwaltes und Mieter eingegangen werden. Sie nützten es erpresserisch aus. Der Mieteranwalt forderte eine Summe von sage und schreibe CHF 570 000! In zähen Ringen einigte man sich schliesslich auf CHF 370 000 und ein Jahr zusätzliche Verlängerung der Kündigung. Der respektive Schaden ist beträchtlich.

Dieser Fall ist nun in Fachkreisen bekannt und unterstützt leider die Tendenz , dass Bauwillige und Investoren lieber auf der grünen Wiese auf dem Land investieren statt in Basel attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Fragen an die Regierung

1. Ist sich der Regierungsrat der fragwürdigen Praxis der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten bewusst und sind ihm die erpresserischen Praktiken bekannt?
2. Ist sich der Regierungsrat bewusst, dass solche Abläufe bauwillige Investoren verunsichern und abschrecken ?
3. Ist der Regierungsrat bereit, die Verhältnisse zu untersuchen und Möglichkeiten der Abhilfe zu studieren ?

Der Interpellant ist sich im klaren, dass das Mietrecht Bundesrecht ist und dankt der Regierung für eine objektive Beantwortung der Fragen.

Roland Lindner