



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

10.5332.02

PD/P105332
Basel, 22. Dezember 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 21. Dezember 2010

Interpellation Nr. 82 Roland Linder betreffend Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten. Fragwürdige Praxis hemmt den Bau von attraktivem Wohnraum in Basel (Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 8. Dezember 2010)

"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 zähem 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“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

Das Verfahren über die Nebenkostenabrechnung, das der Interpellant anführt, wurde bei der Schlichtungsstelle zwar anhängig gemacht, jedoch vorgängig einer Verhandlung, an der sich die Schlichtungsstelle überhaupt damit hätte befassen können, auf gemeinsamen Antrag beider Parteien - mit der Begründung, man habe sich aussergerichtlich geeinigt - als erledigt abgeschrieben. Zur Klarstellung sei erwähnt, dass solche aussergerichtlichen Einigungen von der Schlichtungsstelle weder zu begutachten noch zu genehmigen sind. Die Vorwürfe des Interpellanten an die Schlichtungsstelle treffen damit nicht zu.

Gleich verhält es sich bei den Kündigungsverfahren, die der Interpellant anspricht. Mit Schreiben vom 19. Mai 2010, gezeichnet sowohl vom Advokaten der Mieterschaft wie auch demjenigen der Vermieterschaft, wurde der Schlichtungsstelle mitgeteilt, dass sich die Parteien aussergerichtlich geeinigt hätten und beantragt, die Verfahren gestützt auf die getroffenen Einigungen als erledigt abzuschreiben.

Am 20. Mai 2010 wurden entsprechend diesem Antrag die Verfahren abgeschrieben und dies den Parteien schriftlich mitgeteilt.

Die Schlichtungsstelle hat somit auch in diesen Verfahren den Parteien weder einen Vergleichsvorschlag unterbreitet noch einen Entscheid in der Sache gefällt.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin