



An den Grossen Rat

23.5572.02

PD/P235572

Basel, 17. April 2024

Regierungsratsbeschluss vom 16. April 2024

Motion Daniel Seiler und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich des Stockwerkeigentums»; Stellungnahme

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 17. Januar 2024 die nachstehende Motion Daniel Seiler und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

«Mit Annahme der Gesetzesinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz» gelten in Basel-Stadt über den Mieterschutz gemäss Obligationenrecht hinaus weitergehende Wohnschutzbestimmungen für vermietete Wohnungen. Davon ausgenommen sind Wohnungen in sog. Kleinliegenschaften, also Liegenschaften mit drei und weniger Wohnungen.

Gemäss Erläuterungen des Regierungsrats zur Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) fällt sämtlicher Mietwohnraum, der bisher vermietet war und auch künftig zur Miete angeboten werden soll, unter die Bewilligungspflicht gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WRFG). Gemäss dieser Auslegung sind auch vermietete Stockwerkeigentumswohnungen in Liegenschaften mit mehr als drei Wohnungen betroffen. Die Unterstellung dieser Wohnungen macht aber keinen Sinn und führt auch in der Umsetzung zu Schwierigkeiten. Denn der Entscheid, ob eine Liegenschaft oder Wohnung saniert werden soll, liegt nicht bei der Vermieterin oder beim Vermieter, sondern wird durch die Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer gefällt. Diese unterstehen aber nicht der Gerichtsbarkeit der Wohnschutzgesetzgebung. Die Wohnschutzkommission kann folglich eine Sanierung, eine Renovation oder einen Umbau nicht verbieten oder verhindern, auch wenn die Bewilligungserfordernisse nicht gegeben sind. Die Vermieterschaft kann auch nicht frei entscheiden, auf bauliche Massnahmen zu verzichten, wenn diese aufgrund der gewährten Mietzinserhöhung finanziell nicht tragbar ist.

Im Zusammenhang mit der Formulierung der Gesetzesinitiative und im Vorfeld der Abstimmung wurde immer ins Feld geführt, dass durch die Umwandlung von Liegenschaften in Stockwerkeigentum bezahlbarer Mietwohnraum verloren gehe. Folgerichtig und unter dem Aspekt des Wohnschutzes muss also nur jener preisgünstige Mietwohnraum im Stockwerkeigentum geschützt werden, der im Zeitpunkt der Annahme der Initiative als Mietwohnraum in einem Mehrfamilienhaus vorhanden war.

Damit die beiden Anliegen angemessen berücksichtigt werden können, wird der Regierungsrat gebeten, §4 Abs. 5 des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG, 861.500) so zu ergänzen, dass vermietete Stockwerkeigentumswohnungen nur in jenen Liegenschaften als geschützt gelten, die nach dem Inkrafttreten der Änderungen des WRFG und des WRSchV in Stockwerkeigentum umgewandelt wurden. Die bestehenden Ausnahmebestimmungen von §4 Abs. 5 WRFG haben selbstverständlich auch für diese vermieteten Stockwerkeigentumswohnungen zu gelten.

Daniel Seiler, Michael Hug, Andrea Elisabeth Knellwolf, Niggi Daniel Rechsteiner, Pascal Messerli»

Wir nehmen zu dieser Motion wie folgt Stellung:

Vorbemerkung

Mit Annahme der Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz» durch die Basler Stimmbevölkerung wurde das Wohnraumfördergesetz (WRFG, SG 861.500) revidiert und der Schutz des bestehenden Wohnraums ausgebaut. Das revidierte Gesetz und die neu erarbeitete Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV, SG 861.540) traten am 28. Mai 2022 in Kraft.

Bereits zusammen mit dem Beschluss der Inkraftsetzung hat der Regierungsrat das Präsidialdepartement damit beauftragt, die Wohnschutzbestimmungen sowie deren Umsetzung zu evaluieren und im Jahr 2024 darüber zu berichten. Mit Beschluss vom 9. Januar 2024 (RRB Nr. 24/01/39) hat der Regierungsrat sodann eine Auslegeordnung zur Wohnschutzgesetzgebung in Auftrag gegeben, auf deren Grundlage Erkenntnisse über Zusammenhänge und Wirkungsweisen der neuen Bestimmungen festgestellt sowie allfällige Anpassungen geprüft werden können. Die Auslegeordnung soll sich dabei insbesondere mit der Ziel- bzw. Zweckerreichung des Wohnraumschutzes befassen.

Am 17. Januar 2024 überwies der Grosse Rat nebst der vorliegenden Motion Daniel Seiler und Konsorten, die Motionen Niggi Daniel Rechsteiner und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich der energetischen Sanierungen» (P235573), Pascal Messerli und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich Wohnschutzkommission» (P235574), Andrea Elisabeth Knellwolf und Konsorten betreffend «Definition Wohnungsnot» (P235575) sowie Michael Hug und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen in Bezug auf das Bewilligungsverfahren» (P235576), die Anpassungen der Wohnraumschutzbestimmungen im Wohnraumfördergesetz beziehungsweise in der Wohnraumschutzverordnung fordern. Dabei beantragt der Regierungsrat für die Motionen Rechsteiner und Konsorten, Messerli und Konsorten sowie Hug und Konsorten die Umwandlung in einen Anzug und für die Motion Knellwolf und Konsorten die Nichtüberweisung.

1. Zur rechtlichen Zulässigkeit der Motion

1.1 Grundlagen des Motionsrechts

Mit einer Motion kann der Grosse Rat den Regierungsrat verpflichten, eine Verfassungs- oder Gesetzesvorlage oder eine Vorlage für einen Grossratsbeschluss vorzulegen (§ 42 Abs. 1 GO) oder eine Massnahme zu ergreifen (§ 42 Abs. 1 bis GO). Der Grosse Rat kann dem Regierungsrat also sowohl in seinem eigenen Zuständigkeitsbereich als auch im Zuständigkeitsbereich des Regierungsrats Aufträge erteilen.

Das Recht setzt dem Grossen Rat bezüglich Motionsbegehren allerdings auch Schranken, die in der Gewaltenteilung, im Gesetzmässigkeits-, im Föderalismus- und im Demokratieprinzip gründen. So darf eine Motion nicht gegen höherrangiges Recht verstossen (wie Bundesrecht, interkantona-les Recht oder kantonales Verfassungsrecht). Zudem ist gemäss § 42 Abs. 2 GO eine Motion unzulässig, die einwirken will auf

- den verfassungsrechtlichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsrats,
- einen Einzelfallentscheid,
- einen in gesetzlich geordnetem Verfahren zu treffenden Entscheid oder
- einen Beschwerdeentscheid

1.2 Motionsforderung

Mit der vorliegenden Motion wird der Regierungsrat «gebeten, § 4 Abs. 5 des Wohnraumfördergesetzes (WRFG, 861.500) so zu ergänzen, dass vermietete Stockwerkeigentumswohnungen nur in jenen Liegenschaften als geschützt gelten, die nach dem Inkrafttreten der Änderungen des WRFG und der WRSchV in Stockwerkeigentum umgewandelt wurden. Die bestehenden Ausnahmebestimmungen von § 4 Abs. 5 WRFG haben selbstverständlich auch für diese vermieteten Stockwerkeigentumswohnungen zu gelten».

1.3 Rechtliche Prüfung

Gemäss § 4 Abs. 5 des Gesetzes über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG; SG 861.500) umfasst der geschützte bezahlbare Mietwohnraum alle bestehenden Mietwohnungen. Ausgenommen sind für höchstens drei Monate gemietete Wohnungen, luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Abs. 2 OR sowie Fälle von nur ein bis drei Wohnungen. Die Motion möchte erreichen, dass vermietete Stockwerkeigentumswohnungen nur in jenen Liegenschaften als geschützt gelten, die nach dem Inkrafttreten der Änderungen des WRFG und der Verordnung über den Schutz von Wohnraum vom 26. April 2022 (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV; SG 861.540) in Stockwerkeigentum umgewandelt wurden. Die angestrebte Regelung stellt eine Lockerung der bisherigen Wohnschutzregeln für das Stockwerkeigentum dar und ist nur unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes zulässig; dies ist bei der Umsetzung zu beachten. Mit der Motion wird vom Regierungsrat die Ausarbeitung eines Gesetzesentwurfes beantragt. Der Erlass von Gesetzesbestimmungen fällt in die Zuständigkeit des Grossen Rates. Zudem verlangt die Motion nicht etwas, was sich auf den verfassungsrechtlichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates, auf einen Einzelfallentscheid, auf einen in gesetzlich geordnetem Verfahren zu treffenden Entscheid oder einen Beschwerdeentscheid bezieht. Es spricht auch kein höherrangiges Recht wie Bundesrecht oder kantonales Verfassungsrecht gegen den Motionsinhalt.

1.4 Schlussfolgerung

Die Motion ist als rechtlich zulässig anzusehen.

2. Stellungnahme zur Motion

Beim Stockwerkeigentum handelt es sich gemäss Art. 712a ZGB um einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der der Miteigentümerin oder dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Dabei ist die Stockwerkeigentümerschaft in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung ihrer eigenen Räumlichkeiten frei. Lediglich in Bezug auf die nicht zu Sonderrecht ausgeschiedenen gemeinschaftlichen Teile, d. h. insbesondere die Bauteile, die den Bestand, die Gliederung und Festigkeit betreffen oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, müssen die Stockwerkeigentümerschaften mit einem je nach Art der baulichen Massnahme unterschiedlichen Beschlussquorum gemeinsam entscheiden.

Der Entscheid, ob eine einzelne Wohnung saniert werden soll, obliegt somit allein der einzelnen Stockwerkeigentümerschaft. Es ist dafür nicht die Mehrheit der Stockwerkeigentümerschaften des Grundstücks notwendig. Lediglich bei Sanierungen der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes ist eine Mehrheit der Stockwerkeigentümerschaften notwendig. Die einzelnen Stockwerkeigentümerschaften unterstehen grundsätzlich ebenfalls der Wohnraumchutzgesetzgebung, sofern sie ihre Stockwerkeigentumsseinheiten vermieten. Gemäss Art. 647d Abs. 2 ZGB können nützliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die einer Miteigentümerschaft den Gebrauch oder die Benutzung zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, ohne deren Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Schliesslich ist der Zweck des WRFG gerade ein möglichst umfassender Schutz von bezahlbaren Mietwohnungen. Der Regierungsrat möchte an diesem Zweck festhalten. Die Motion vermag nicht überzeugend darzulegen, wie eine Ungleichbehandlung von vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzbestimmungen vermieteten Stockwerkeigentumswohnungen zu denjenigen, die erst nach deren Inkrafttreten umgewandelt wurden, mit dieser Zielsetzung zu vereinbaren ist.

Aus diesen Gründen lehnt der Regierungsrat die Forderung der Motion ab.

3. Antrag

Auf Grund dieser Stellungnahme beantragen wir, die Motion Daniel Seiler und Konsorten betreffend „Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich des Stockwerkeigentums“ dem Regierungsrat nicht zu überweisen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Lukas Engelberger
Vizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin