



An den Grossen Rat

24.5440.02

PD/P245440

Basel, 6. November 2024

Regierungsratsbeschluss vom 5. November 2024

Interpellation Nr. 126 Niggi Daniel Rechsteiner betreffend ist die Basler Praxis bezüglich Wohnschutz kompatibel mit dem BGE betreffend Mietzinserhöhungen bei Renovationen?

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 16. Oktober 2024)

«Mit Urteil (4A_75/2022) vom 30. Juli 2024 hat das Bundesgericht im Falle einer Genfer Mietstreitigkeit entschieden, dass Vermieterschaften ein Anrecht auf eine vernünftige Rendite haben.

Mit dem Urteil hat das Bundesgericht die Modalitäten für die Bestimmung der zulässigen Mietpreiserhöhung nach einer Renovierung konkretisiert.

Das Bundesgericht hat festgelegt, dass Investitionen, die zu einer Wertsteigerung führen, mit dem gleichen Satz vergütet werden können, der auch für die Berechnung der zulässigen Nettorendite definiert ist. Erlaubt ist demnach ein Ertrag, der den Referenzzinssatz um zwei Prozent übersteigt, solange dieser zwei Prozent oder weniger beträgt.

Basierend auf dieser Rechtsprechung bittet der Interpellant die Regierung um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche Folgen hat dieses Bundesgerichtsurteil auf die rechtliche Situation in Basel-Stadt in Bezug auf die Praxis von Mietpreiserhöhungen?
 2. Sind die seit in Kraft treten der Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV) von der Wohnschutzkommission gefällten Entscheide mit dem erwähnten Bundesgerichtsurteil kompatibel? Wo können Abweichungen festgestellt werden?
 3. Welche Änderungen sind gegebenenfalls bei der bisherigen Praxis der Wohnschutzkommission erforderlich?
 4. Sind Anpassungen an die Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV) notwendig? Wenn ja, welche?
 5. Sind Anpassungen an andere kantonale Erlasse notwendig? Welche Erlasse sind betroffen und welche Anpassungen sind notwendig?
- Niggi Daniel Rechsteiner»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. *Welche Folgen hat dieses Bundesgerichtsurteil auf die rechtliche Situation in Basel-Stadt in Bezug auf die Praxis von Mietpreiserhöhungen?*

Das in der Interpellation erwähnte Urteil des Bundesgerichtes betrifft das bundesweit geltende Obligationenrecht (OR) und damit alle Kantone gleichermassen. Gemäss OR kann die Mieterschaft jede Mietzinserhöhung innert 30 Tagen anfechten (Art. 270b Abs. 1 OR). In diesem Fall haben die zuständigen zivilrechtlichen Instanzen die mietrechtliche Zulässigkeit der Mietzinserhöhung zu beurteilen. Im Kanton Basel-Stadt sind dies zunächst die Mietschlichtungsstelle, dann das Zivilgericht

und schliesslich das Appellationsgericht. Der Regierungsrat geht davon aus, dass die betroffenen Instanzen Kenntnis von der neuen Rechtsprechung haben und diese in der Praxis berücksichtigen.

2. *Sind die seit in Kraft treten der Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV) von der Wohnschutzkommission gefällten Entscheide mit dem erwähnten Bundesgerichtsurteil kompatibel? Wo können Abweichungen festgestellt werden?*

Die bundesrechtlichen Bestimmungen des OR über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen betreffen die Beziehung zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft. Beim WRFG und der WRSchV handelt es sich um kantonales Verwaltungsrecht. Dieses betrifft die Beziehung zwischen Eigentümerschaft und Staat.

In der öffentlichen Wahrnehmung und der politischen Diskussion findet immer wieder eine Vermischung der beiden Rechtsgebiete (Bundesprivatrecht bzw. OR / kantonales Verwaltungsrecht bzw. WRFG) statt.

Die im Zuge der Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» eingeführten Bestimmungen statuieren unter anderem, dass für Sanierung und Abbruch von Wohnhäusern in Zeiten der Wohnungsnot eine Bewilligung bei der WSK eingeholt werden muss. Die Bewilligungserteilung wird an die Bedingung geknüpft, dass anschliessend während fünf Jahren maximale Mietzinsaufschläge gemäss WRFG eingehalten werden. Während dieser Zeit unterstehen die betroffenen Wohnungen der Mietzinskontrolle durch die WSK.

Gemäss langjähriger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine bau- und planungsrechtliche Bewilligungspflicht zur Bekämpfung von Wohnungsnot auf kantonaler Ebene zulässig. Auch ist es den Kantonen unbenommen, während einer bestimmten Zeit die Höhe der Mieten zu kontrollieren und damit Mieterhöhungen zu verhindern, die dem Ziel der kantonalen Regelung widersprechen (vgl. BGE 146 I 70 E. 5.2.2).

Somit kann das kantonale Verwaltungsrecht vom OR abweichende Mietzinsaufschläge für Sanierungsvorhaben vorsehen. Das WRFG stellt denn auch verschiedene öffentlich-rechtliche Bedingungen für die Überwälzbarkeit von Sanierungskosten auf. Die WRSchV konkretisiert diese Vorgaben und legt für die Investitionskosten einen im Vergleich zum OR reduzierten Überwälzungssatz fest. Insofern erfolgt die Berechnung des zulässigen Mietzinsaufschlags nach WRFG bereits heute abgekoppelt vom OR. Das neue Urteil des Bundesgerichts befasst sich mit der Berechnung von Mietzinserhöhungen nach OR und hat daher keinen Einfluss auf das kantonale Verwaltungsrecht bzw. das WRFG und die WRSchV.

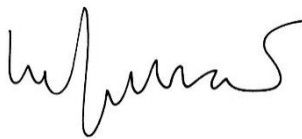
3. *Welche Änderungen sind gegebenenfalls bei der bisherigen Praxis der Wohnschutzkommission erforderlich?*
4. *Sind Anpassungen an die Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV) notwendig? Wenn ja, welche?*
5. *Sind Anpassungen an andere kantonale Erlasse notwendig? Welche Erlasse sind betroffen und welche Anpassungen sind notwendig?*

Es sind aufgrund des Urteils keine Anpassungen der WRSchV oder anderer kantonalen Erlasse notwendig. Auch die Praxis der Wohnschutzkommission muss nicht angepasst werden. Die WSK beurteilt Sanierungsvorhaben weiterhin nach den geltenden Bestimmungen des WRFG und der WRSchV unabhängig vom Mietrecht.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Marco Greiner
Vizestaatsschreiber