



Lukas Ott
Leiter
Marktplatz 30a
Postfach
4001 Basel

Tel.: +41 61 267 42 30
E-Mail: lukas.ott@bs.ch
www.entwicklung.bs.ch

per E-Mail an:

Herrn Botschafter Frank Grütter
Chef Abteilung Vereinte Nationen und internationale Organisationen
Eidgenössisches Departement für auswärtige Angelegenheiten EDA

Basel, 16. Januar 2020

Ihre Anfrage zur Mithilfe bei der Beantwortung der Kommunikation der UNO-Sonderberichterstatteerin für angemessenen Wohnraum

Sehr geehrter Herr Grütter

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 haben Sie uns in Zusammenhang mit einem Schreiben der Sonderberichterstatteerin des UNO-Menschenrechtsrats für angemessenen Wohnraum an Bundesrat Ignazio Cassis kontaktiert und um Unterstützung bei der Beantwortung der darin aufgeworfenen Fragen gebeten.

Gerne nehmen wir zu den für den Kanton bzw. die Stadt Basel relevanten Fragen 3 – 8 betreffend Renovationsprojekt Schoren-Hochhäuser nachfolgend Stellung. Was Frage 5 betrifft, so gehen wir davon aus, dass die Credit Suisse AG als Bewirtschafterin der Eigentümerschaft der Schoren-Hochhäuser (SIAT Immobilien Fonds) der Sonderberichterstatteerin direkt antworten wird. Deshalb wird unter dieser Frage zuständigkeitshalber nicht auf die die Eigentümerschaft betreffenden Aspekte eingegangen.

Wie bereits im Schreiben der Sonderberichterstatteerin erwähnt, hat der Kanton kurz nach Bekanntwerden der Kündigungen mit der Eigentümerschaft der Liegenschaften Kontakt aufgenommen, um sich ein Bild ihrer Strategie betreffend Schoren-Hochhäuser zu machen. Zudem hat der Kanton mit dem SIAT Immobilien Fonds auch mögliche Verkaufsabsichten abgeklärt.

Zu den einzelnen Fragen

Frage 3: *Please indicate what processes were and are in place to ensure that residents of Schorenweg can engage in policies and decisions that affect their housing.*

Die Sanierung der Mehrfamilienhäuser am Schorenweg war baubewilligungs- und publikationspflichtig. Die Mieterinnen und Mieter¹ konnten kostenlos Einsprache gegen das öffentlich publizierte Bauprojekt machen. Die Antwort auf die Einsprache erfolgt wie der Bauentscheid mit einem Einspracheentscheid. Gegen den Einspracheentscheid kann ein kostenpflichtiges Gerichtsverfahren über drei Instanzen (erste und zweite Instanz: auf kantonaler Ebene, dritte Instanz: auf Bundesebene) geführt werden. Bei diesem Verfahren geht es im Wesentlichen darum, ob die Baubewilligung für die Sanierung zu Recht erfolgt ist, also nicht direkt um die Interessen der Mieterinnen und Mieter betreffend die von Ihnen gemieteten Wohnungen. Mit anderen Worten: Selbst wenn die erteilte Baubewilligung von allen Gerichtsinstanzen geschützt wird, hat dies keinen Einfluss auf die Frage, ob die Mieter in ihren Wohnungen bleiben können, Ersatzwohnungen erhalten etc.

¹ Nachfolgend wird zu Gunsten der Einfachheit nur die männliche Form verwendet.

Im Moment ist der Einspracheentscheid bei der Baurekurskommission (erste kantonale Instanz) hängig.

Frage 4: *Please describe what safeguards the City Council of Bale and the cantonal Government of Bale-Ville have put in place to ensure that the rights of the residents of Schorenweg will be respected, protected and fulfilled during the process of eviction, modernization, and, if applicable, explain to what extent they may not have been complied with in the above mentioned context.*

Das Mietrecht (inkl. Mieterschutz) ist in der Schweiz auf Bundesebene im Obligationenrecht (OR) abschliessend gesetzlich geregelt (mehr zu den Rechten der Mieter in der Antwort zu Frage 6). Diese materiellen Bestimmungen sind im mietrechtlichen Verfahren massgebend. Werden Verstösse dagegen vermutet, können betroffene Mieter sich an die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (SSM) in den betreffenden Kantonen wenden.

Für das Verfahren von Bedeutung ist, dass die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) festhält, dass die Verhandlungen im Grundsatz nicht öffentlich sind (Art. 203 Abs. 3 ZPO).

Frage 5: *Please provide any details about the efforts made by the canton of Bale-Ville and its City Council to ensure that after the planned modernization, current tenants will be able to continue living in the complex at affordable rents.*

Der Kanton hat – wie eingangs erwähnt – mit dem SIAT Immobilien Fonds auch mögliche Verkaufsabsichten abgeklärt. Der Eigentümerversorger sah keinen Anlass, die Liegenschaften zu veräussern und lehnte entsprechende Verhandlungen klar ab. Damit konnte der Kanton die Liegenschaft nicht erwerben.

Frage 6: *Please describe the measures required by national, cantonal and city Governments to ensure that residents facing development-based eviction in Schorenweg in Bale are provided with adequate compensation or alternative accommodation at similar cost in proximate location.*

Das OR räumt dem Mieter bei Kündigung durch die Vermieterschaft verschiedene Rechte ein.

Gemäss Art. 273 OR kann der Mieter etwa die Kündigung anfechten und dabei deren Aufhebung infolge Missbräuchlichkeit im Sinne von Art. 271 OR bzw. Art. 271a OR verlangen. Wird eine angefochtene Kündigung wegen Missbräuchlichkeit aufgehoben, so tritt eine dreijährige Sperrfrist ein, innert der eine erneute Kündigung durch den Vermieter nur noch in gesetzlich definierten Ausnahmefällen zulässig ist (Art. 271a Abs. 1 lit. e i.V.m. Art. 271a Abs. 3 OR).

Zudem kann der Mieter eine bis zu vierjährige Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 OR). Eine solche Erstreckung prüft die zuständige Behörde auch von Amtes wegen, wenn sie ein Begehren des Mieters betreffend Anfechtung der Kündigung abweist (Art. 273 Abs. 5 OR).

Sodann hat der Mieter nach Erhalt einer Sanierungskündigung grundsätzlich einen aus Art. 260 Abs. 1 OR abgeleiteten Anspruch darauf, bis zu seinem Auszug von der Durchführung der geplanten Bauarbeiten verschont zu werden (vgl. Das Schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Art. 260-260a N 29 und 35). Bei einem zu Unrecht erfolgten vorzeitigen Baubeginn kann der Mieter daher seine Mängelrechte geltend machen und die Beseitigung der Störung verlangen (vgl. Mietrecht für die Praxis [MfdP], S. 288 f.). Inwiefern ein Zuwarten mit dem Beginn der Umbauarbeiten auch in einem gerichtlich erstreckten Mietverhältnis geboten ist, ist allerdings umstritten (generell bejahend MfdP, S. 288; eher ablehnend SVIT-Kommentar, Art. 260-260a N 37 f.).

Weitergehende Ansprüche vermittelt das OR dem Mieter indes nicht. So kennt das Gesetz insbesondere kein Recht des Mieters auf eine Ersatzwohnung oder auf finanzielle Entschädigung im

Sinne der Fragestellung. Da eine Erstreckung in der Regel ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für das gekündigte Mietobjekt anbietet (Art. 272 Abs. 2 OR), besteht aber immerhin ein gesetzlicher Anreiz für den Vermieter, dem Mieter zu entsprechenden Konditionen eine Ersatzwohnung anzubieten.

Frage 7: *Please describe measures of federal, cantonal and local authorities to address issues related to the supply, accessibility, availability and affordability of housing for low-income households in Bale.*

Der Kanton unterstützt geringverdienende Haushalte im Rahmen der Sozialhilfe und durch kantonale Familienmietzinsbeiträge mit Mietzinszuschüssen (beides ungebundene Subjekthilfen). Damit werden solche Haushalte zielgerichtet auf dem Wohnungsmarkt unterstützt. Die Subjekthilfeempfangenden Haushalte können ihre Wohnung frei wählen und müssen diese nicht verlassen, wenn sich ihre Einkommens- und Vermögenssituation ändert.

Ergänzend zur Subjekthilfe ist der Kanton seit einigen Jahren wieder verstärkt in Objekthilfe tätig (spezifische Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraumangebots). Insbesondere gibt der Kanton den Wohnbaugenossenschaften im mit ihnen erarbeiteten „partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus“ Land im Baurecht ab. Dies hat bei den hiesigen Wohnbaugenossenschaften eine neue Dynamik ausgelöst. Alleine auf Boden des Kantons wurden in den letzten Jahren rund 300 neue Genossenschaftswohnungen fertiggestellt. Weitere 1'200 sind in Bau oder Planung und dürften innerhalb der nächsten fünf Jahre bezugsbereit sein. Genossenschaftswohnungen sind durchschnittlich 20 bis 30% günstiger als Wohnungen gewinnstrebigere Anbieter.

Ergänzend zu den Genossenschaftswohnungen hat der Kanton kürzlich ein eigenes Wohnbauprogramm lanciert. Das Wohnbauprogramm „1'000+“ hat zum Ziel, bis 2035 im eigenen Portfolio (zurzeit rund 2'000 Wohnungen) insgesamt 1'000 weitere Neubauwohnungen im preisgünstigen Segment zu erstellen². Weiter beabsichtigt der Kanton die Neugründung einer öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung. Die Stiftung hat zum Zweck, mit der Übernahme bestehender Liegenschaften preisgünstigen Wohnraum in der Stadt zu sichern und diesen primär an Haushalte mit tiefen Einkommen zu vermieten. Ergänzend dazu soll die Stiftung auch im preisgünstigen Neubau tätig sein. Der Gesetzesentwurf zur Errichtung der öffentlich-rechtlichen Stiftung wird bald dem Grossen Rat (Parlament) unterbreitet. Das Wohnbauprogramm „1'000+“ und die Absicht eine öffentlich-rechtliche Stiftung zu schaffen, stehen in direktem Zusammenhang mit dem auf Stufe der Kantonsverfassung seit 2018 festgehaltenen „Recht auf Wohnen“³, wonach der Kanton Massnahmen zu treffen hat, damit Personen, die in Basel-Stadt wohnhaft und angemeldet sind, sich einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum beschaffen können.

Weiter hat der Regierungsrat in Bezug auf die ebenfalls seit 2018 in der Kantonsverfassung festgeschriebene Förderung des Erhalts von bezahlbarem Wohnraum⁴ einen Vorschlag zur Umsetzung des Verfassungsauftrags verabschiedet. Demnach soll die günstigere Hälfte der bestehenden Mietwohnungen im Kanton zusätzlich geschützt werden, indem zukünftig die Mietpreisaufschläge infolge von Sanierungen, Umbauten oder Ersatzneubauten beschränkt und für fünf Jahre kontrolliert werden. Dieser Gesetzesentwurf befindet sich gegenwärtig ebenfalls im Kantonsparlament zur Beratung. Zum heutigen Zeitpunkt ist offen, wann die Ausführungsgesetzgebung rechtskräftig beschlossen wird und welchen genauen Inhalt sie haben wird.

² Vgl. Medienmitteilung vom 17.09.2019: <https://www.medien.bs.ch/nm/2019-1000-neue-und-preisguenstige-wohnungen-fuer-den-kanton-basel-stadt-rr.html>

³ Vgl. § 11 Abs. 2 lit. c Kantonsverfassung. Die Bestimmungen zur Anerkennung des „Rechts auf Wohnen durch den Kanton“ wurde infolge der Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 eingefügt und gehen auf die Volksinitiative „Recht auf Wohnen“ zurück.

⁴ Vgl. § 34 Abs. 2 bis 6 Kantonsverfassung. Die Bestimmungen zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum wurden infolge der Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 eingefügt und gehen auf die Volksinitiative „Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutznitiative)“ zurück.

In Bezug auf den Wohnungsneubau wiederum hat der Regierungsrat entschieden, dass bei der Entwicklung neuer Wohngebiete (Basel-Stadt verfügt hier über ein erhebliches Potenzial durch die Umzonung von ehemaligen Industriearealen) ein Anteil von mindestens einem Drittel der Wohnungen preisgünstig angeboten werden soll. Der entsprechende Grundsatz wurde 2018 im kantonalen Richtplan verankert. Der Richtplan ist das übergeordnete behördenverbindliche Planungsinstrument des Kantons. Entsprechende Vereinbarungen zum preisgünstigen Wohnungsbau mit privaten Wohnbauinvestoren werden im Rahmen von städtebaulichen Verträgen bereits eingefordert bzw. festgehalten.

Frage 8: *Please outline what mechanisms are available to residents in order to enable them to achieve effective legal recourse against the termination of the lease contracts and eviction, taking into account the fact that access to justice and due process are core human rights standards*

Aus mietrechtlicher Sicht können sich Mieter durch Anfechtung der Kündigung sowie Begehren um Erstreckung gegen die Beendigung eines unbefristeten Mietverhältnisses zur Wehr setzen (vgl. Antwort zu Frage 6). Die Kündigungsanfechtung und/oder das Erstreckungsbegehren sind innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten des Kantons Basel-Stadt einzureichen (Art. 273 Abs. 1 OR). Das Verfahren vor der Schlichtungskommission der SSM richtet sich nach der Zivilprozessordnung (ZPO). Während der Dauer des Anfechtungs- bzw. Erstreckungsverfahrens sind die Wirkungen der Kündigung in der Schwebe, weshalb die Mieter solange in ihrer Wohnung verbleiben können (vgl. MfdP, S. 817; SVIT-Kommentar, Art. 271 N 59).

Bei der Schlichtungskommission der SSM handelt es sich um eine paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsbehörde, bestehend aus einer neutralen vorsitzenden Person, einer Vertretung der Vermieterseite sowie einer Vertretung der Mieterseite (Art. 200 Abs. 1 ZPO). Das Schlichtungsverfahren ist dem gerichtlichen Verfahren vorgelagert mit dem Ziel, eine Einigung zwischen der Mieter- und Vermieterschaft herbeizuführen. Dazu werden die Parteien zu einer Schlichtungsverhandlung vorgeladen.

Das Mietschlichtungsverfahren ist niederschwellig und wenig formalistisch ausgestaltet, wodurch Betroffenen (vorliegend den Empfängern der Kündigung) ein einfacher Zugang gewährleistet werden soll (vgl. Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], ZPO-Kommentar, 3. Aufl., Art. 202 N 1). So kann ein Schlichtungsverfahren etwa mündlich bei der SSM anhängig gemacht werden (Art. 202 Abs. 1 ZPO). Zudem ist das Verfahren kostenlos, d.h. es werden keine Gerichtskosten und Parteientschädigungen gesprochen (Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO). Sodann haben bedürftige Personen im Rahmen der unentgeltlichen Rechtspflege Anspruch auf Bestellung eines Rechtsbeistandes auf Staatskosten (vgl. MfdP, S. 121).

Kommt es im Schlichtungsverfahren zu einer Einigung, so gilt der Streitgegenstand als rechtskräftig erledigt (Art. 208 Abs. 1 und 2 ZPO).

Kann im Rahmen der Schlichtungsverhandlung keine Einigung erzielt werden, erteilt die SSM dem klagenden Mieter die Klagebewilligung (Art. 209 Abs. 2 lit. b ZPO), mit welcher dieser innert 30 Tagen beim Zivilgericht Basel-Stadt Klage gegen die Kündigung einreichen kann (Art. 209 Abs. 4 ZPO).

Alternativ kann die SSM den Parteien im Kündigungsschutzverfahren einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Dieser kann von den Parteien innert 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung abgelehnt werden. Daraufhin wird der ablehnenden Partei eine Klagebewilligung ausgestellt (Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO und 211 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b ZPO), mit welcher sie innert 30 Tagen an das Zivilgericht gelangen kann. Sofern der Urteilsvorschlag im Sinne der Mieter ausfällt (also Aufhebung der Kündigung oder Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Begehren) und vom Ver-

mieter abgelehnt wird, tritt folglich eine Umkehrung der Klägerrolle ein, d.h. es obliegt fortan dem Vermieter, die von ihm ausgesprochenen Kündigungen auf dem Zivilrechtsweg durchzusetzen (vgl. a.a.O, ZPO-Kommentar, Art. 211 N 7).

Mit der Ausstellung der Klagebewilligung infolge Nichteinigung resp. infolge Ablehnung des Urteilsvorschlages endet das Schlichtungsverfahren. Reicht der Empfänger der Klagebewilligung beim Zivilgericht Klage ein, kommt es zu einem Gerichtsprozess. Hierfür ist nicht mehr die SSM zuständig. Zunächst gilt im Gerichtsprozess betreffend Kündigungsschutz das vereinfachte Verfahren nach ZPO (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Dieses kommt im Vergleich zum ordentlichen Zivilprozessverfahren laienfreundlicher daher und ist deswegen vor allem in sozialsensiblen Bereichen wie dem Mietrecht vorgesehen (vgl. Brunner/Gasser/Schwander, Dike-Kommentar ZPO, 2. Aufl., Art. 243 N 1 f.). Überdies wurde in Basel mit kantonaler Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 eine besondere Kostenregelung für das mietrechtliche Gerichtsverfahren eingeführt. Konkret sieht der neue § 2a des basel-städtischen Gesetzes über die Gerichtsgebühren (SG 154.800) vor, dass in Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der SSM haben, keine Parteientschädigungen gesprochen werden. Ebenfalls gelten nun in solchen Verfahren reduzierte Gerichtsgebühren von minimal CHF 200 und maximal CHF 500 bei einer Nettomohnatsmiete bis CHF 2'500 (bei Wohnungen). Die gerichtlichen Entscheide können bis Bundesgericht weitergezogen werden.

Für weitere Details zum Zivilprozess und dessen Verfahrensvorschriften wird auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen (ZPO; Gerichtsorganisationsgesetz Basel-Stadt, [GOG], SG 154.100; Bundesgerichtsgesetz [BGG], SR 173.110) sowie die zuständigen Gerichtsinstanzen verwiesen.

Wir hoffen, Ihnen mit den Ausführungen weitergeholfen zu haben und würden uns freuen, wenn Sie uns Ihr abschliessendes Schreiben an die UNO-Sonderberichterstatteerin Frau Leilani Farha zur Kenntnisnahme zustellen. Für weitere Fragen oder weitere Informationen steht Ihnen Frau Regula Küng, Leiterin Fachstelle Wohnraumentwicklung, gerne zur Verfügung (regula.kueng@bs.ch, 061 267 88 91).

Freundliche Grüsse



Lukas Ott
Leiter der Kantons- und Stadtentwicklung
Basel-Stadt