

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 211.1/04_2023

Lausanne, 27. Januar 2023

Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 19. Dezember 2022 ([1C 759/2021](#))

Gesetz über die Wohnraumförderung BS: Beschwerde in einem Punkt gutgeheissen

Das Bundesgericht heisst eine Beschwerde gegen die Änderung des Gesetzes über die Wohnraumförderung des Kantons Basel-Stadt teilweise gut. Es hebt die Bestimmung auf, wonach die in Zeiten von Wohnungsnot erforderliche Bewilligung zum Umbau, zur Renovation oder zur Sanierung einer Liegenschaft davon abhängig gemacht wird, dass den bisherigen Mietparteien ein Rückkehrrecht zusteht.

Die Stimmberechtigten des Kantons Basel-Stadt nahmen im November 2021 die Volksinitiative "Ja zum echten Wohnschutz!" an. Die Initiative sah eine Änderung von zahlreichen Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über die Wohnraumförderung vor. Unter anderem legt dessen neuer Paragraf 8a fest, dass sämtliche Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, in Zeiten der Wohnungsnot einer Bewilligungspflicht unterliegen; gemäss Absatz 3 des gleichen Paragrafen wird die Bewilligung erteilt, wenn (a) den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und wenn (b) die im Gesetz festgelegten Mietzinse eingehalten werden. Eine Person erhob gegen die Teiländerung Beschwerde ans Bundesgericht.

Das Bundesgericht heisst die Beschwerde teilweise gut. Einzutreten ist auf die Beschwerde nur bezüglich des Rückkehrrechts der Mietparteien (§ 8 Abs. 3 lit. a). Diese Bestimmung verstösst gegen den verfassungsmässig garantierten Vorrang des Bundesrechts und wird aufgehoben. Zwar ist es den Kantonen gemäss bundesgerichtlicher

Rechtsprechung unbenommen, verhältnismässige Massnahmen zur Bekämpfung von Mietknappheit zu treffen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn sie den Umbau oder den Abbruch von Wohnhäusern einer Bewilligungspflicht unterstellen; zulässig ist es auch, diese Bewilligung während einer bestimmten Zeit an eine staatliche Mietzinskontrolle zu knüpfen. Hingegen dürfen die Kantone nicht direkt in die Verträge zwischen Vermieter und Mieter eingreifen, weil das Bundeszivilrecht diese Materie abschliessend regelt. Im Gegensatz zu indirekten Massnahmen wie der Bewilligungspflicht für einen Umbau oder eine Sanierung handelt es sich beim Rückkehrrecht um eine zivilrechtliche Bestimmung. Sie liegt nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse, sondern dient vor allem den privaten Interessen der bisherigen Mietparteien. Das Rückkehrrecht ist nicht auf bezahlbaren Mietwohnraum beschränkt und auch nicht auf einen Personenkreis, der dieses Schutzes besonders bedürfen würde. Auch liegt keine Beschränkung mit Bezug auf bestimmte Quartiere mit ausgeprägter Wohnungsnot oder auf konkrete sozialpolitische Ziele vor. Vielmehr betrifft das Rückkehrrecht in erster Linie das Verhältnis zwischen Privaten und greift direkt in das bundesrechtlich abschliessend geregelte Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter ein.

Kontakt: Peter Josi, Medienbeauftragter
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
E-Mail: presse@bger.ch

Hinweis: Die Medienmitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Urteils abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig das schriftliche Urteil massgebend.

Das Urteil ist ab 27. Januar 2023 um 13:00 Uhr auf www.bger.ch abrufbar: *Rechtsprechung* > *Rechtsprechung (gratis)* > *Weitere Urteile ab 2000* > [1C_759/2021](#) eingeben.