



PD/P230125

## Erläuterungen Zur Änderung der Verordnung über den Schutz von Wohnraum vom 26. April 2022 (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV, SG 861.540)

### 1. Ausgangslage

Am 28. November 2021 haben die Stimmberechtigten des Kantons Basel-Stadt die Volksinitiative "JA zum ECHTEN Wohnschutz" angenommen (publ. im Kantonsblatt vom 1. Dezember 2021). Die Volksinitiative sah die Änderung von zahlreichen Paragraphen des Gesetzes des Kantons Basel-Stadt vom 5. Juni 2012 über die Wohnraumförderung (WRFG; SG 861.500) vor.

Eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen die beschlossene Änderung wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C\_759/2021 vom 19. Dezember 2022 teilweise gutgeheissen, § 8a Abs. 3 lit. a WRFG wurde aufgehoben.

§ 8a Abs. 3 lit. a WRFG regelte das Rückkehrrecht der Mietparteien in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft als Voraussetzung für die Bewilligungserteilung. Mit der Aufhebung des § 8a Abs. 3 lit. a WRFG fällt das Rückkehrrecht weg, somit müssen nun auch die ausführenden Bestimmungen der Wohnraumschutzverordnung in § 15 Abs. 2 lit. e sowie § 21 gestrichen resp. angepasst werden.

### 2. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Verordnung vom 26.04.2022	Änderungen
<p><b>§ 15</b> Aufgaben und Kompetenzen der Wohnschutzkommission</p> <p><sup>1</sup> Die Wohnschutzkommission ist für die Behandlung sämtlicher ihr durch das Gesetz zugewiesener Aufgaben zuständig.</p> <p><sup>2</sup> Ihr Aufgaben- und Kompetenzbereich umfasst namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) die Bewilligung der Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen;</li><li>b) die Abfassung von Stellungnahmen und den eigenständigen Erlass von Verfügungen;</li><li>c) die Festlegung, die Grundbucheintragung und die Kontrolle von Auflagen gemäss dieser Verordnung für die Bewilligung;</li><li>d) den Entscheid über die maximalen Nettomietzinsen bei Ersatzneubau zu Gesuchen</li></ul>	

<p>betreffend Bewilligung bei Abbruch gemäss § 7 WRFG;</p> <p>e) den Entscheid über die maximalen Mietzinsaufschläge sowie das Rückkehrrecht zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Sanierung, Renovation und Umbau gemäss §§ 8a - 8e WRFG;</p> <p>f) die Kontrolle der Einhaltung der Auflagen gemäss der Bewilligung;</p> <p>g) die Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG.</p>	<p>e) den Entscheid über die maximalen Mietzinsaufschläge <del>sowie das Rückkehrrecht zu Gesuchen</del> betreffend Bewilligung bei Sanierung, Renovation und Umbau gemäss §§ 8a - 8e WRFG;</p>
--	---

### Erläuterungen zu § 15 Aufgaben und Kompetenzen der Wohnschutzkommission

Mit der Aufhebung des § 8a Abs. 3 lit. a WRFG fällt das Rückkehrrecht der Mietparteien als Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung weg. Somit kann auch die entsprechende Aufgabe der Wohnschutzkommission zur Prüfung dieser Voraussetzung in § 15 Abs. 2 lit. e gestrichen werden.

<p><b>§ 21 Rückkehrrecht</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat im umfassenden Bewilligungsverfahren durch ein von ihr beziehungsweise ihm unterzeichnetes amtliches Formular nachzuweisen, dass das Rückkehrrecht der Mieterschaft gemäss § 8a Abs. 3 lit. a WRFG gewährt wird. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat der Mieterschaft eine Kopie des unterzeichneten Formulars zuzusenden.</p> <p><sup>2</sup> Das Rückkehrrecht der Mieterschaft darf nicht von weiteren Voraussetzungen oder Bedingungen als den im amtlichen Formular aufgeführten abhängig gemacht werden und hat sich bei Sanierung auf denselben Mietwohnraum, bei Umbau auf denselben Mietwohnraum oder eine nach Lage, Grösse, Zimmerzahl und Ausstattung vergleichbaren Mietwohnraum in der umgebauten Liegenschaft zu beziehen. Im Zeitpunkt der Gesuchseingabe auf unbefristete Zeit abgeschlossene Mietverträge dürfen nicht durch auf befristete Zeit abgeschlossene Mietverträge ersetzt werden.</p> <p><sup>3</sup> Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat, auf entsprechende Aufforderung der Wohnschutzkommission hin, nachzuweisen, dass der betroffenen Mieterschaft die gemäss Abs. 1 festgehaltene Rückkehr gehörig angeboten beziehungsweise gewährt wurde.</p>	<p><b>§ 21 aufgehoben</b></p>
--	-------------------------------

### Erläuterungen zu § 21 Rückkehrrecht

In § 21 Wohnraumschutzverordnung wurde die Pflicht der Gesuchstellenden zum Nachweis des Rückkehrrechts konkretisiert und ausgeführt. Mit der Aufhebung des § 8a Abs. 3 lit. a WRFG kann dieser Paragraph gestrichen werden.

**Anmerkung:**

Der Wegfall des Rückkehrrechts ist im Übrigen auch bei der Anwendung der übrigen, unverändert bleibenden Bestimmungen der Wohnraumschutzverordnung zu beachten. Insbesondere betroffen sind § 25 und § 26 Wohnraumschutzverordnung resp. die Erläuterungen vom 29. Juni 2022 (P220025).