

# NEWSLETTER

---

Autor:

**Dr. iur Bernhard Madörin**

Auflage: 12'500  
(elektronisch versendet)

Steuer- u. Treuhandexperte  
Zugelassener Revisionsexperte RAB  
Zugelassener Versicherungsvermittler

(27.01.2023)

---

## Das neue basel-städtische Wohnraumförderungs-gesetz entspricht nur teilweise der Bundesverfassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Im November 2020 wurde durch das Basler Stimmvolk die Initiative «Ja zum ECHTEN Wohnschutz» mit einem knappen «Ja» angenommen. Die damit verbundene Gesetzesrevision des Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) und dessen Verordnung (WRSchV) sehen einen Mietendeckel nach Sanierungen und ein Rückkehrrecht vor. So darf der Aufschlag, den Vermieterinnen und Vermieter künftig nach einer Sanierung auf den Zins einer 1-Zimmer-Wohnung in Basel höchstens 109 Franken pro Monat betragen dürfen. Wird eine Wohnung mit fünf oder mehr Zimmern saniert, darf die Miete danach um maximal 279 Franken steigen. Die Mieterinnen und Mieter haben zudem das Recht, nach der Sanierung in ihre alte Wohnung zurückzukehren. Im Weiteren sieht die Verordnung vor, dass für Sanierungen oder den Abbruch von Häusern mit sogenannten «bezahlbaren Wohnungen» eine zusätzliche Bewilligungspflicht besteht. Diese verschärften Bestimmungen gelten dann, wenn nur wenige Wohnungen frei sind, also bei einem Leerwohnungsstand von unter 1,5 Prozent.

Basel wollte damit Luxussanierungen einen Riegel schieben, der Autor sieht jedoch darin einen Stopp von Sanierungen im städtischen Bereich, weil Investoren kein Interesse mehr haben und somit die Wohnqualität gesamthaft leiden würde. Als selbst betroffener Vermieter in Basel-Stadt sah der Autor in den Gesetzesänderung einen Verstoss gegen die Eigentumsgarantie nach Artikel 26 der Bundesverfassung und reichte dagegen eine Beschwerde beim Kanton und beim Bundesgericht ein. Die gesamte Beschwerde im Detail können Sie gerne [hier](#) ansehen.

Mit dem heutigen Datum hat das Bundesgericht seinen Entscheid dazu ([hier zu finden](#)) publiziert und ebenfalls hat eine Medienmitteilung ([hier zu finden](#)) herausgegeben.

Das Bundesgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass das Rückkehrrecht des Mieters als verfassungswidrig eingestuft werden muss. Dies ist somit ein Erfolg und Basel muss hier das Gesetz revidieren.

Leider folgte das Bundesgericht dem Beschwerdeführer nicht bezüglich des Mietendeckels, sondern manifestierte einen politischen Kompromiss. Warum dies so geschehen ist, kann nicht ganz nachvollzogen werden, so hatte sich der Beschwerdeführer weitgehend auf die Begründung des Verfassungsgerichts in Karlsruhe, welche den «Berliner Mietdeckel» als verfassungswidrig beurteilt hat, abgestützt. Dies in der Meinung, dass die geltende Rechtsprechung für Bund und Länder in Deutschland, umso mehr für Bund und Kantone in der Schweiz zur Anwendung kommen sollte. Im Urteil setzte sich das Bundesgericht nicht mit einer Rechtsvergleichung Schweiz – Deutschland auseinander, weil ein juristischer Vergleich zu einem anderen Entscheid geführt hätte. Das Bundesprivatrecht, welche die gesetzlichen Regelungen zwischen Privaten statuiert, wie dies das Mietrecht im Obligationenrecht tut, wird mit dem Urteil in Frage gestellt; so gibt das Bundesgericht den Kantonen Raum, wo er aus juristischer Sicht gar nicht gegeben werden darf, weil die Bundesverfassung etwas anderes bestimmt.

Ein weiteres Beispiel kann auch mit den kantonalen Mindestlöhnen aufgezeigt werden; der Lohn ist klar dem Bundesprivatrecht (Obligationenrecht) unterzuordnen und trotzdem haben einzelne Kantone (BS / NE) Bestimmungen im öffentlichen Recht (kantonal) geregelt, womit grundsätzlich wieder gegen die Verfassung verstossen wird. Wenn ein Mindestlohn geregelt werden sollte, müsste dies durch eine nationale Lösung geschehen. Wie man sieht, ist das Monopol des Bundesprivatrechts löchrig wie ein Schweizer Käse!

Im Gesamten muss jedoch das Urteil als Erfolg (für den Autor bereits der zweite Erfolg mit einer Erlassbeschwerde, wie das Urteil [BGE 1C 187/2017](#) bestätigt) gewertet werde, dass zumindest kein Eingriff in die freie Mieterwahl gegeben sein darf.

Es besteht jedoch immer noch die Gefahr, dass Basel als Wohnkanton seine Attraktivität und Wohnqualität noch mehr verliert, da der Anreiz zur Investition in Wohnungssanierungen sehr gering bleibt.

Freundliche Grüsse

**artax** Fide Consult AG

Gartenstrasse 95, Postfach, 4002 Basel

Tel: +41 61 225 66 66

[info@artax.ch](mailto:info@artax.ch), [www.artax.ch](http://www.artax.ch)

Unabhängiges Mitglied von Morison Global