



An den Grossen Rat

18.5353.02

FD/P185353

Basel, 28. November 2018

Regierungsratsbeschluss vom 27. November 2018

Interpellation Nr. 107 Beat Leuthardt betreffend «rechtswidrige Verträge im Finanzdepartement»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 14. November 2018)

„Mitte Oktober entschied die Basler Schlichtungsstelle für Mietsteigkeiten (SSM), dass es sich beim in Basel zirkulierenden "Gebrauchslievertrag" in Tat und Wahrheit um einen ordentlichen Mietvertrag handelt. Die "Leihgebühr" von 450 Franken monatlich ist demnach ein normaler Mietzins. Hintergrund dafür ist, dass "Gebrauchslieve" seit über zwei Jahren der Basellandschaftlichen Pensionskasse (BL PK) in ihrer leer geräumten Häuserzeile am Burgweg dazu dient, das Mietrecht zu umgehen. Mit von Mieterschutz "befreiten" Zwischennutzungen versucht sie, ihre Renditerechnung zu verbessern.

"Gebrauchslieverträge" verwendet auch Immobilien BS (IBS) in ihrer Häuserzeile am Volaplatz (ehemalige Post), die sie für mehrere hundert Franken monatlich als Zwischennutzung bewohnen lässt. Wie die BL PK nutzt auch IBS das Businessmodell des Zürcher Startups "Projekt Interim", welches in mehreren Schweizer Städten Auftrieb hat und das von der SSM eben am Beispiel des Burgwegs beurteilt worden ist.

Im Finanzdepartement (FD) wird die Befürchtung geäussert, dass das Projekt "Volta Ost" ohne diese "Gebrauchslieverträge" Verzögerungen erleiden würde. Unberücksichtigt bleibt in diesen Äusserungen, dass das Mietrecht genau solchen Schutz vorsieht (siehe Art. 272a Abs. 1 lit d OR).

Aufgrund dieser Fakten und Überlegungen frage ich die Regierung an:

1. Hat die Regierung Kenntnis vom Entscheid der Basler Mietschlichtungsstelle vom 16. Oktober 2018 und von deren Feststellung: "Beim Gebrauchslievertrag der 'Projekt Interim' handelt es sich klarerweise um einen Mietvertrag"?
2. Hat sie Kenntnis von der Feststellung der SSM: "Bei der Leihgebühr von 450 Franken handelt es sich um Mietzins"?
3. Erkennt die Regierung an, dass "Gebrauchslieverträge" des Zürcher Startups "Projekt Interim" gegen die Grundordnung des Obligationenrechts verstossen?
4. Hat das Finanzdepartement (FD) ihre Mietparteien an der Voltastrasse 39 bis 43 seit dem 16. Oktober 2018 darüber informiert, dass es sich bei ihren "Gebrauchslieverträgen" um Mietverträge handelt?
5. Hat das FD diese Mietparteien ausdrücklich und schriftlich über ihre mierechtlichen Möglichkeiten informiert?
6. Welche weiteren Zwischennutzungen, an denen der Kanton direkt oder indirekt beteiligt ist, sind betroffen, und welche (Gegen-) Massnahmen sind seit dem 16. Oktober 2018 getroffen worden: a) im Bereich der Wohnungsmiete? b) im Bereich von Geschäftsmiete?
7. Führen die falschen "Gebrauchslieverträge" zu Schadenersatzforderungen? In welcher Gröszenordnung?

8. Welche Konsequenzen ziehen IBS, FD und Kanton aus dem SSM-Entscheid vom 16. Oktober 2018?
9. Wieso hat sich das FD, um befürchtete Verzögerungen bei "Volta Ost" zu vermeiden, nicht auf das Mietrecht gestützt, das in OR 272a Abs 1 lit d - vollkommen legal - gleichartige Handlungsmöglichkeiten vorsieht wie jene, welche das FD mit den rechtswidrigen "Gebrauchslieferverträge" bisher in Anspruch genommen hat.
10. Ist das FD bereit, mit seriösen Basler Zwischennutzern zusammenzuarbeiten (siehe. www.zwischennutzung.ch)?

Beat Leuthardt“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

Frage 1: Hat die Regierung Kenntnis vom Entscheid der Basler Mietschlichtungsstelle vom 16. Oktober 2018 und von deren Feststellung: "Beim Gebrauchsliefervertrag der 'Projekt Interim' handelt es sich klarerweise um einen Mietvertrag"?

Frage 2: Hat sie Kenntnis von der Feststellung der SSM: "Bei der Leihgebühr von 450 Franken handelt es sich um Mietzins"?

Wir beantworten die Fragen 1 und 2 zusammen.

Der Regierungsrat hat keine Kenntnis von einem Entscheid der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, wie ihn der Interpellant schildert. Die Schlichtungsstelle beurteilte einen konkreten Einzelfall, ist in diesem Einzelfall vorfrageweise davon ausgegangen, dass es sich um ein Mietverhältnis handelt und hat damit ihre Zuständigkeit bejaht.

Da sich die Parteien in der Folge nicht auf den vorgeschlagenen Vergleich einigen konnten, wurde der Klagpartei die Klagebewilligung ausgestellt. Damit kann das Verfahren an das Zivilgericht gezogen werden. Dieses hat sämtliche Fragen mit voller Kognition als erste gerichtliche Instanz zu prüfen – also auch diejenige, ob es sich um eine Gebrauchsliefer oder ein Mietverhältnis handelt.

Die Schlichtungsstelle hat am 16. Oktober 2018 also keinen abschliessenden Entscheid gefällt. Auch kann ihre Bejahung der Zuständigkeit nicht auf differierende Vertragsverhältnisse mit anderen Parteien angewendet werden.

Frage 3: Erkennt die Regierung an, dass "Gebrauchslieferverträge" des Zürcher Startups "Projekt Interim" gegen die Grundordnung des Obligationenrechts verstossen?

Aus der Antwort auf die Fragen 1 und 2 ergibt sich, dass keine Grundlage ersichtlich ist, auf welcher der Regierungsrat im Sinne des Interpellanten eine Anerkennung aussprechen könnte.

Frage 4: Hat das Finanzdepartement (FD) ihre Mietparteien an der Voltastrasse 39 bis 43 seit dem 16. Oktober 2018 darüber informiert, dass es sich bei ihren "Gebrauchslieferverträgen" um Mietverträge handelt?

Frage 5: Hat das FD diese Mietparteien ausdrücklich und schriftlich über ihre mietrechtlichen Möglichkeiten informiert?

Wir beantworten die Fragen 4 und 5 zusammen.

Der Fall am Burgweg ist nicht vergleichbar mit der Voltastrasse 39-43: Beim Burgweg haben sich die Mieterinnen und Mieter gegen die Kündigungen der BLPK zur Wehr gesetzt und auch gegen das Bauvorhaben rekuriert. Die leergewordenen Wohnungen hat die BLPK dann in Gebrauchsliefer zur Zwischennutzung abgegeben.

Beim Vorhaben an der Voltastrasse 39-43 wurden die Wohnungen seit längerem von der WoVe als Zwischennutzung für Studierende genutzt. Diese Zwischennutzung war befristet und ist auf den ursprünglich geplanten Abbruchbeginn hin ordentlich abgelaufen. Da jedoch Anwohner Rekurse gegen das Neubauvorhaben einreichten und sie ihre Rekurse nach dem abschlägigen Entscheid an die nächste Instanz weiterzogen, musste für diese Wohnungen, die zum Abbruch vorgesehen sind, kurzfristig eine neue Zwischennutzung gesucht werden. Die WoVe war verständlicherweise nicht bereit, die Wohnungen für einen so kurzen Zeitraum nochmals zu nutzen.

Immobilien Basel-Stadt hat mit Projekt Interim für die Wohnungen an der Elsässerstrasse 39-43 einen zeitlich befristeten Zwischennutzungsvertrag abgeschlossen, der am 31. Januar 2019 endet. Projekt Interim vermietet die Wohnungen selbständig an die Nutzer weiter. Diese sind Immobilien Basel-Stadt nicht bekannt und sind auch nicht ihre Vertragspartner. Die Kommunikation mit den Nutzern erfolgt allein über Projekt Interim.

Aus Sicht des Finanzdepartements gibt es zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Frage 6: Welche weiteren Zwischennutzungen, an denen der Kanton direkt oder indirekt beteiligt ist, sind betroffen, und welche (Gegen-) Massnahmen sind seit dem 16. Oktober 2018 getroffen worden: a) im Bereich der Wohnungsmiete? b) im Bereich von Geschäftsmiete?

Immobilien Basel-Stadt hat derzeit 66 Vertragsverhältnisse, welche als Zwischennutzungen geführt werden. Zwischennutzungen werden offeriert, wenn eine Liegenschaft aufgrund des Projekt- oder Planungsstandes für eine absehbare Zeit leer steht.

Studentisches Wohnen

Über die Hälfte der Vertragsverhältnisse im Bereich Zwischennutzung hat Immobilien Basel-Stadt mit der WoVe abgeschlossen, die den Wohnraum an Studierende weitergibt, so beispielsweise das Studentenheim an der Friedensgasse.

Wohnungen für die Sozialhilfe

Ein weiteres Zwischennutzungsverhältnis besteht mit der Sozialhilfe Basel für rund 20 Wohnungen.

Kunst und Kultur

Rund 9 Vertragsverhältnisse. Besonders genannt seien hier die Nutzungen an der Uferstrasse 90 durch die Vereine Shift Mode und I-Land und eine Parzelle am Walkeweg, welche durch einen Zirkus genutzt wird.

Gewerbe

16 Zwischennutzungsverträge. Insbesondere kleinere Pop Up Unternehmen profitieren in diesem Bereich vom niederschweligen Angebot.

Gastronomie und Restauration

1 Zwischennutzungsverhältnis.

Diverse

Die restlichen 9 Zwischennutzungen sind den Bereichen, Lager, stilles Gewerbe, Kunst, konventionelle Wohnungen oder besondere Wohnformen sowie Vereinsnutzungen zuzuordnen. Beispielsweise vermittelt Projekt Interim im Rahmen ihrer Zwischennutzungsvereinbarung rund 9 Wohnungen an der Voltastrasse 39-43.

Immobilien Basel-Stadt beabsichtigt, die bestehenden Zwischennutzungsverträge vorerst unverändert bis zum Vertragsablauf weiterzuführen. Die Parteien haben zur Realisierung ihrer Ideen Investitionen finanzieller und zeitlicher Natur getätigt. Eine einseitige, ausservertragliche Aufhe-

bung der Verträge durch den Kanton würde die Zwischennutzer in ihrer Existenz gefährden und auch kreative Ideen und Nutzungen vernichten.

Frage 7: Führen die falschen "Gebrauchslieferverträge" zu Schadenersatzforderungen? In welcher Grössenordnung?

Die Vertragspartner von Immobilien Basel-Stadt – d.h. die Vermittler von Zwischennutzungen – stehen in engem Kontakt mit Immobilien Basel-Stadt. Die Zwischennutzungsverträge wurden gemeinsam erarbeitet und zwischen den Parteien besteht über die Vertragsbedingungen Konsens. Schadenersatzforderungen sind bis heute aus derartigen Vertragsverhältnissen noch nie an Immobilien Basel-Stadt herangetragen worden. Sollte dies geschehen, so stände die Findung einer innerparteilichen Lösung immer an erster Stelle. Sollte keine Einigung zustande kommen, so müsste der Fall der strittigen Gerichtsbarkeit zur Beurteilung übergeben werden.

Frage 8: Welche Konsequenzen ziehen IBS, FD und Kanton aus dem SSM-Entscheid vom 16. Oktober 2018?

Derzeit keine. Wohnungen im Finanzvermögen, die zur Zwischennutzung anstehen, werden in der Regel entweder durch die Sozialhilfe Basel oder durch die WoVe für Studentenwohnen zwischengenutzt. Die Voltastrasse 39-43 ist eine Abbruchliegenschaft, für die aufgrund des Weiterzugs von Rekursen von Anwohnern gegen das Pilotprojekt für preisgünstiges Wohnen kurzfristig nochmals eine neue Zwischennutzung zur Überbrückung notwendig wurde.

Frage 9: Wieso hat sich das FD, um befürchtete Verzögerungen bei "Volta Ost" zu vermeiden, nicht auf das Mietrecht gestützt, das in OR 272a Abs 1 lit d - vollkommen legal - gleichartige Handlungsmöglichkeiten vorsieht wie jene, welche das FD mit den rechtswidrigen "Gebrauchslieferverträge" bisher in Anspruch genommen hat.

Volta Ost ist ein für den Kanton wichtiges Projekt und wird Wohn- und Arbeitsraum im Bereich „Low Cost“ anbieten. Die Wohnungen an der Voltastrasse 39-43 wurden seit Längerem von der WoVe zwischengenutzt und von Studierenden bewohnt. Aufgrund von Rekursen gegen die Baugenehmigung hat sich der Baustart verzögert. Der Kanton war bereit, die Wohnungen noch einmal für ein halbes Jahr als Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. Mit einer nicht nur kurzen sondern auch kurzfristigen Zwischennutzung versuchte Immobilien Basel-Stadt, Leerstände zu verhindern und eine Zwischennutzung zu finden, die einer halbjährlichen Nutzung vor dem Abbruch der Liegenschaft gerecht wird. Die vertragliche Form einer Zwischennutzungsvereinbarung gewährte beiden Vertragsparteien eine grössere zeitliche Flexibilität und Handlungsspielraum.

Frage 10: Ist das FD bereit, mit seriösen Basler Zwischennutzern zusammenzuarbeiten (siehe. www.zwischennutzung.ch)?

Die Vertragspartner von Immobilien Basel-Stadt im Bereich Zwischennutzungen werden als seriös beurteilt. Auch sind die auf der genannten Website aufgeführten Projekte und Anbieter Immobilien Basel-Stadt bekannt.

Der Entscheid der Schlichtungsstelle wird rechtlich gewürdigt werden. Erst nach einem Entscheid des Zivilgerichts kann beurteilt werden, inwiefern die künftigen Verträge beeinflusst werden, die zur Ermöglichung von Zwischennutzungen abgeschlossen werden.

Fazit

Der Kanton Basel-Stadt hat sich in den vergangenen Jahren sehr dafür eingesetzt, dass leerstehende Liegenschaften zwischengenutzt werden. Nicht nur gibt Immobilien Basel-Stadt konsequent alle Liegenschaften in Zwischennutzung, wenn eine solche möglich ist. Auch setzt sich die

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

A für Zwischennutzungen im Präsidialdepartement engagiert für die kurzfristige Nutzung von Räumlichkeiten im Wandel ein. Es ist die Natur von Zwischennutzungen, dass sie nach einer definierten Zeit wieder enden. Wichtig ist, dass für alle Parteien, d.h. Eigentümer, Vermittler und Nutzende die Flexibilität und der Handlungsspielraum gewahrt bleiben.

Immobilien Basel-Stadt hat in den vergangenen Jahren gute Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Liegenschaften und mit ihren entsprechenden Partnern gemacht.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin