



An den Grossen Rat

20.5091.02

PD/P205091

Basel, 25. März 2020

Regierungsratsbeschluss vom 24. März 2020

## **Interpellation Nr. 21 von Beat Leuthardt betreffend «Coronavirus: Ältere Mieter/innen in Massenfällen benötigen dringend sozialen Gesundheitsschutz»**

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 11. März 2020)

„Die Massnahmen zur Eindämmung des Coronavirus stellen den Gesundheitsschutz bei den rüstigen älteren Mieterinnen und Mietern in allen Quartieren sowie bei den vulnerablen Jungen und jungen Familien infrage.

Wie schützen wir die rüstigen Älteren, die von einer sogenannt umfassenden Sanierung betroffen sind, bei der ständig Handwerksleute ein und aus gehen? Die von Bund und Kanton festgelegten Massnahmen sind da nicht einzuhalten bzw. schlagen fehl.

Und wie schützen wir die, die einer (Massen-) Kündigung unterworfen werden? In deren Folge müssen sie nach einer Rechtsauffassung sofort und anhaltend auswärtige Wohnungen suchen und diese dann zusammen mit Mitbewerbenden besichtigen gehen.

Auch in der Folge bringen die Massnahmen diese Mieter/innen in grosse zusätzliche Gefahr. Vom ersten Tag an lassen sich die Mietparteien bei (Massen-) Sanierungen und bei (Massen-) Kündigungen in Gruppen mietrechtlich und wohnschutzmässig beraten. Die Orte (Waschküche, nahegelegenes Café oder Dritträume) sind eng. Wie soll im Lichte der Corona-Massnahmen der Gesundheitsschutz gewährleistet sein?

Und auch bei nachfolgenden Schlichtungs- oder Gerichtsverhandlungen werden die Rechte der älteren bzw. der vulnerablen Mietparteien massiv verkürzt, weil Kollektiveinsprachen bei den derzeitigen Massnahmen nicht sinnvoll verhandelt werden können (Anfahrtswege, Enge des Verhandlungsorts, Gruppenbildung im Saal, Distanz zwischen den Personen).

Betroffen sind mehrere hundert Miethaushalte, deren mietrechtliche Gruppen- und Einzelklagen in Vorbereitung oder bereits hängig sind. Rechnet man pro Miethaushalt mit durchschnittlich 1,5 Personen, so betrifft die Gefährdung über 1'000 Personen, verteilt über sämtliche Quartiere.

Allein zum Schorenweg sind noch 82 von 94 Dossiers hängig. Es steht jetzt eine Kollektivverhandlung mit 48 involvierten Mietparteien vor Mietschlichtungsstelle an, darunter eine rüstige 100-jährige Witwe sowie eine oder mehrere 92-, 85-, 82-, 78-Jährige und etliche Personen zwischen 65 und 75.

Auch in naher Zukunft ist ohne notstandsähnliche Massnahmen von mehreren (Massen-) Kündigungen monatlich auszugehen. Auch künftig gefährden also (Massen-) Aufschläge und (Massen-) Kündigungen den Gesundheitsschutz und die Rechte der rüstigen älteren Mieter/innen.

Ich frage daher die Regierung:

1. Sieht sie den Gesundheitsschutz durch (Massen-) Sanierungen und (Massen-) Kündigungen aufgrund der Anti-Coronavirus-Massnahmen ebenfalls als schwer gefährdet:
  - a. bei langjährigen rüstigen älteren Mietparteien?
  - b. bei vulnerablen Jüngeren und jungen Familien?
2. Ergreift sie alles Mögliche an kantonalen Massnahmen, die gestützt auf kantonales öffentliches Recht und in Ergänzung zum Bundeszivilrecht die Folgen von (Massen-) Sanierungen sowie von (Massen-) Kündigungen mindern und lindern können?
3. Ergreift sie gestützt auf kantonales öffentliches Recht rasche Massnahmen, damit
  - a. sogenannt umfassende Sanierungen nicht den Gesundheitsschutz unterlaufen?
  - b. die Suchbemühungen für Ersatzwohnungen von Massengekündigten ausgesetzt werden?
4. Stellt sie unentgeltlich Räumlichkeiten für Mietversammlungen zur Verfügung, die
  - a. genügend weit auseinander bestuhlt werden können?
  - b. kollektive mietrechtliche und wohnpolitische Fachberatung erlauben?
  - c. in unmittelbarer Nähe der jeweils betroffenen Mieter/innen-Gruppen liegen?
5. Veranlasst sie gestützt auf kantonales öffentliches Recht, dass bei sanierungsbedingten (Massen-) Aufschlägen und (Massen-) Kündigungen die Verfahren vor Mietschlichtungsstelle und ggf. an den Gerichten vorläufig ausgesetzt werden, bis die Empfehlungen des Bundes und des Kantons aufgehoben werden können?
6. Kann die Regierung zur Wahrung der Volksgesundheit speziell von Älteren und gestützt auf kantonales öffentliches Recht verbindlich verfügen, dass die Vermietenden für die Dauer der Bundes- und Kantons-Massnahmen auf die informelle oder formelle Ankündigung von (Massen-) Aufschlägen und (Massen-) Kündigungen verzichten?
7. Kann sie die Mietschlichtungsstelle anweisen, in ihre amtlichen Mietzinserhöhungs- bzw. Kündigungsformulare eine obligatorische Sistierungsklausel einzufügen?
8. Wird die Regierung im Fall, dass Bund und Kanton mildere Restriktionen einführen würden, die Vermietenden zum Verzicht auf (Massen-) Aufschläge und (Massen-) Kündigungen aufrufen?
9. Genügen die bestehenden rechtlichen Grundlagen wie das eidg. Epidemiegesetz sowie die Kantonsverfassung, das Gesundheitsgesetz und das übrige kantonale Recht vorbehaltlos bzw. in einem weiten Sinn ausgelegt, um die notstandsähnlichen Massnahmen – analog dem kantonal restriktiven Fasnachtsverbot – auch im Bereich des Mietwohnschutzes durchzusetzen?
10. Ist die Regierung im Fall, dass sie die bestehenden rechtlichen Grundlagen – anders als beim restriktiven Fasnachtsverbot – als ungenügend erachtet, bereit, in Anwendung von § 109 Kantonsverfassung notstandsähnliche Massnahmen in obigem Sinn einzuführen und diese dem Grossen Rat zur Genehmigung vorzulegen?
11. Wie begründet sie im Fall, dass sie obige Gesundheitsschutz-Massnahmen rundweg ablehnt, im Detail, wieso die regierungsrätlichen Eingriffe in die Eigentums- und die Wirtschaftsfreiheit anlässlich der Fasnachtsverfügungen verhältnismässig gewesen sein sollen, während vorliegend der Schutz der individuellen Gesundheit nicht verhältnismässig sein sollte?

Beat Leuthardt“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

## 1. Einleitung

Der Kanton Basel-Stadt nimmt die durch den Corona-Virus entstehende gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Herausforderung sehr ernst. Wie die ergriffenen Massnahmen zeigen, setzt der Kanton Entscheide des Bundesrates und Weisungen des Bundesamtes für Gesundheit jeweils unmittelbar um.

Allgemein ist bezüglich der Beantwortung der in der Interpellation aufgeführten Fragen darauf hinzuweisen, dass Notrecht nur zur Anwendung kommen kann, wenn eine entsprechende ausserordentliche Lage besteht und nur insoweit, als die ausserordentliche Lage solche Vorkehren erfordert. Die Befugnis der Kantone, in Notlagen allenfalls von der Verfassung abzuweichen, ist allgemein anerkannt. Die Möglichkeit, durch notrechtliche Regelungen vom ordentlichen Recht abzuweichen, beschränkt sich jedoch auf das kantonale Recht. Erfordert die Notlage ein Abweichen vom Bundesrecht, so liegt die Zuständigkeit dafür beim Bund.

Die Forderungen des Mieterverbands zielen teilweise auf konkrete kantonale Eingriffe in das Mietrecht und das Zivilprozessrecht ab (beispielsweise Sistierung von Fristen betreffend Anfechtung einer Kündigung). Das Mietrecht (OR) und das Zivilprozessrecht (ZPO) sind jedoch ebenfalls auf bundesrechtlicher Ebene abschliessend geregelt. Den Kantonen verbleibt kein eigenständiger Regelungsspielraum, es sei denn, die Bundesgesetzgebung sieht dies ausdrücklich vor. Infolgedessen sind nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch direkte kantonale Eingriffe in das vertragliche Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter unzulässig (Urteil des Bundesgerichts 1C\_441/2018 vom 14. November 2019 E. 5.2.2).

## 2. Fragenbeantwortung

1. *Sieht sie den Gesundheitsschutz durch (Massen-) Sanierungen und (Massen-) Kündigungen aufgrund der Anti-Coronavirus-Massnahmen ebenfalls als schwer gefährdet:*
  - a. *bei langjährigen rüstigen älteren Mietparteien?*
  - b. *bei vulnerablen Jüngeren und jungen Familien?*

Ob eine schwere Gefährdung des Gesundheitsschutzes vorliegt, lässt sich im vorliegenden Fall ohne Kenntnis des näheren Sachverhalts in epidemiologischer Hinsicht nicht pauschal beurteilen. Für eine fundierte Einschätzung bezüglich einer potenziellen Gefährdung bedarf es der hierfür erforderlichen Informationen. Eine schwere Gefährdung ist derzeit nicht ersichtlich. Die Situation verändert sich zudem Tag für Tag.

2. *Ergreift sie alles Mögliche an kantonalen Massnahmen, die gestützt auf kantonales öffentliches Recht und in Ergänzung zum Bundeszivilrecht die Folgen von (Massen-) Sanierungen sowie von (Massen-) Kündigungen mindern und lindern können?*

Wie einleitend dargestellt, liegt die Kompetenz für die Verlängerung oder Sistierung von Fristen zur Anfechtung einer Kündigung oder eines Mietzinses nicht auf kantonaler Ebene, sondern beim Bund. Aufgrund der ausserordentlichen Situation in Zusammenhang mit dem Coronavirus hat der Bundesrat jedoch von seiner Kompetenz Gebrauch gemacht und eine Verlängerung der für die Ostertage ohnehin bevorstehenden Gerichtsferien in Zivil- und Verwaltungsverfahren angeordnet. In diesen Verfahren beginnen die Gerichtsferien wegen der aktuellen Notlage früher. Sie dauern neu vom 21. März bis und mit 19. April 2020.

Auf die genannten Anfechtungsfristen hat dies jedoch keinen Einfluss. Diese laufen auch während den Gerichtsferien (Art. 145 ZPO).

So gilt auch bei Handwerksarbeiten, dass die aktuellen Empfehlungen des BAG betreffend Hygiene und sozialer Distanz eingehalten werden müssen. Geschieht dies nicht, müssen die kantonalen Vollzugsbehörden geeignete Massnahmen ergreifen und können nötigenfalls, als ultima ratio, die Schliessung der einzelner Betriebe verfügen. Eine Schliessung aller Baustellen im Kanton wäre bundesrechtswidrig.

Der Regierungsrat beurteilt die Lage laufend neu und wird bei Nichteinhaltung der entsprechenden Hygienevorschriften weitergehende Massnahmen anordnen.

Auch bei einer Handvoll Liegenschaften im Finanzvermögen finden aktuell Sanierungen im bewohnten oder teilweise bewohnten Zustand statt. Das weitere Vorgehen bei diesen Baustellen wird derzeit von Immobilien Basel-Stadt analysiert und auch zusammen mit den Unternehmern beurteilt, ob diese so weitergeführt werden können oder eingestellt werden müssen. Die in naher

Zukunft vorgesehenen Baustarts von bewohnten Sanierungen werden mit den Unternehmern verschoben.

3. *Ergreift sie gestützt auf kantonales öffentliches Recht rasche Massnahmen, damit*
  - a. *sogenannt umfassende Sanierungen nicht den Gesundheitsschutz unterlaufen?*
  - b. *die Suchbemühungen für Ersatzwohnungen von Massengekündigten ausgesetzt werden?*

Das Bundesgesetz vom 3. Dezember 2010 über die Bekämpfung übertragbarer Krankheiten des Menschen (Epidemiengesetz; EpG [SR 818.101]) ist seit 1. Januar 2016 in Kraft und ermöglicht eine frühzeitige Erkennung, Überwachung, Verhütung und Bekämpfung von übertragbaren Krankheiten. Die Arbeitsteilung zwischen Bund und Kantonen bei Krisensituationen wird mit der Einführung eines dreistufigen Modells geklärt. Dieses Modell sieht neben der normalen Lage eine besondere und eine ausserordentliche Lage vor. Der Bund ist mit der Oberaufsicht über den Vollzug des EpG betraut und koordiniert falls nötig die kantonalen Massnahmen. Gleichzeitig gewährleistet er die internationale Koordination.

Gemäss Art. 40 Abs. 1 EpG ordnen die zuständigen kantonalen Behörden Massnahmen an, um die Verbreitung übertragbarer Krankheiten in der Bevölkerung oder in bestimmten Personengruppen zu verhindern. Massnahmen der kantonalen Behörden im Bereich des Mietwesens sind dabei nicht vorgesehen.

Allfällige Massnahmen im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Epidemien stützen sich primär auf das Bundesrecht (EpG). Ferner postuliert § 3 der kantonalen Vollziehungsverordnung zur eidgenössischen Epidemiengesetzgebung (VvEpG [SG 321.200]), dass das Gesundheitsdepartement Notfallpläne zum Schutz vor besonderen Gefährdungen der öffentlichen Gesundheit erarbeitet, beschliesst und veröffentlicht. Dabei müssen die Anordnung und Durchsetzung allfälliger Massnahmen im Rahmen der Umsetzung des EpG dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen. Die Massnahmen müssen somit geeignet und erforderlich sein. Zudem bedarf es stets einer sorgfältigen Abwägung von öffentlichen und betroffenen privaten Interessen. In diesem Rahmen können Massnahmen entsprechend den jeweiligen Kompetenzen ergriffen werden, welche in epidemiologischer Hinsicht erforderlich sind. Vorbehalten bleiben jedoch die verfassungs- und gesetzmässigen Kompetenzen des Bundesrates. Dies gilt insbesondere nach Ausrufung der per 17. März 2020 in Kraft getretenen ausserordentlichen Lage gemäss Art. 7 EpG.

Vor diesem Hintergrund gelten umfassende Sanierungen und Kündigungen von Wohnungen in der derzeitigen Situation nicht als Ereignisse, die die beschriebenen Massnahmen zum Gesundheitsschutz in relevanter Weise unterlaufen würden.

Die aktuelle ausserordentliche Situation könnte im Rahmen der Interessenabwägung berücksichtigt werden.

4. *Stellt sie unentgeltlich Räumlichkeiten für Mietversammlungen zur Verfügung, die*
  - a. *genügend weit auseinander bestuhlt werden können?*
  - b. *kollektive mietrechtliche und wohnpolitische Fachberatung erlauben?*
  - c. *in unmittelbarer Nähe der jeweils betroffenen Mieter/innen-Gruppen liegen?*

Gemäss Entscheid des Bundesrats vom 16. März 2020 sollen Treffen von Gruppen aktuell vermieden werden. Solange keine weitere Weisung auf Bundesebene erfolgt, ist die Regierung der Meinung, dass Mietversammlungen oder Beratungen, ebenso wie in anderen Bereichen des täglichen Lebens, verschoben oder auf alternativem Weg (z.B. als Telefonkonferenz) durchgeführt werden können.

5. *Veranlasst sie gestützt auf kantonales öffentliches Recht, dass bei sanierungsbedingten (Massen-) Aufschlägen und (Massen-) Kündigungen die Verfahren vor Mietschlichtungsstelle und ggf. an den Gerichten vorläufig ausgesetzt werden, bis die Empfehlungen des Bundes und des Kantons aufgehoben werden können?*

Die Schlichtungsstelle hat die Schlichtungsverhandlungen angesichts der gegenwärtigen ausserordentlichen Lage vorübergehend ausgesetzt (wie etwa auch das Zivilgericht BS oder die Schlichtungsstelle BL). Eine Wiederaufnahme der Schlichtungsverhandlungen wird stattfinden, sobald dies die Lage zulässt. Von der Mieterseite angefochtene Kündigungen verbleiben in der Schwebe, solange das Verfahren vor der Schlichtungsstelle hängig ist, weshalb Betroffene während dieser Zeit nicht ausziehen müssen.

Alle übrigen Dienstleistungen erhält die Schlichtungsstelle aufrecht. So können Schlichtungsverfahren (Kündigungsanfechtungen etc.) unter anderem brieflich oder mittels elektronischer Eingabe anhängig gemacht werden. Beratungstätigkeiten werden zudem weiterhin telefonisch durchgeführt. Auf Voranmeldung ist auch eine persönliche Beratung am Schalter unter Einhaltung der vom Bund und Kanton getroffenen Gesundheitsmassnahmen möglich, wenn dies nötig ist.

Am Zivilgericht finden bis zum 30. April 2020 grundsätzlich keine Verhandlungen statt. Ausgenommen sind dringende Angelegenheiten. Schriftliche Verfahren werden durchgeführt; Räumungen werden aktuell nicht vollzogen.

Über die Durchführung angesetzter Verhandlungen oder die Ansetzung neuer Verhandlungen in Verfahren des Appellationsgerichts entscheidet die Instruktionsrichterin resp. der Instruktionsrichter im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände des konkreten Verfahrens und nach Möglichkeit in Rücksprache mit den Verfahrensbeteiligten.

Die Verfahrensbeteiligten werden über die Durchführung oder Absetzung angesetzter Verhandlungen individuell informiert.

6. *Kann die Regierung zur Wahrung der Volksgesundheit speziell von Älteren und gestützt auf kantonales öffentliches Recht verbindlich verfügen, dass die Vermietenden für die Dauer der Bundes- und Kantons-Massnahmen auf die informelle oder formelle Ankündigung von (Massen-) Aufschlägen und (Massen-) Kündigungen verzichten?*

Das EpG regelt den Schutz des Menschen vor übertragbaren Krankheiten. In diesem Kontext sind wie dargelegt die gesetzlich vorgesehenen Massnahmen möglich.

Mietrechtliche Themen wie Kündigung oder Mietzinserhöhungen sind nicht Gegenstand des EpG sowie der zugehörigen Verordnungen und inhaltlich klar davon zu trennen. Für die in der Frage aufgeführten Punkte besteht daher keine rechtliche Grundlage im EpG, im kantonalen Gesundheitsgesetz oder der kantonalen Vollziehungsverordnung zum EpG.

7. *Kann sie die Mietschlichtungsstelle anweisen, in ihre amtlichen Mietzinserhöhungs- bzw. Kündigungsformulare eine obligatorische Sistierungsklausel einzufügen?*

Bei der Frist zur Anfechtung einer Kündigung oder Mietzinserhöhung handelt es sich um eine Frist des Bundesrechts. Der Regierungsrat hat diesbezüglich keinen Handlungsspielraum.

8. *Wird die Regierung im Fall, dass Bund und Kanton mildere Restriktionen einführen würden, die Vermietenden zum Verzicht auf (Massen-) Aufschläge und (Massen-) Kündigungen aufrufen?*

Die Regierung wird über einen Aufruf zum Verzicht auf Aufschläge und Kündigungen entscheiden, wenn die Auswirkungen der Pandemie konkreter absehbar sind.

9. *Genügen die bestehenden rechtlichen Grundlagen wie das eidg. Epidemien-gesetz sowie die Kantonsverfassung, das Gesundheitsgesetz und das übrige kantonale Recht vorbehaltlos bzw. in einem weiten Sinn ausgelegt, um die notstandsähnlichen Massnahmen – analog dem kantonal restriktiven Fasnachtsverbot – auch im Bereich des Mietwohnschutzes durchzusetzen?*
10. *Ist die Regierung im Fall, dass sie die bestehenden rechtlichen Grundlagen – anders als beim restriktiven Fasnachtsverbot – als ungenügend erachtet, bereit, in Anwendung von § 109 Kantonsverfassung notstandsähnliche Massnahmen in obigem Sinn einzuführen und diese dem Grossen Rat zur Genehmigung vorzulegen?*
11. *Wie begründet sie im Fall, dass sie obige Gesundheitschutz-Massnahmen rundweg ablehnt, im Detail, wieso die regierungsrätlichen Eingriffe in die Eigentums- und die Wirtschaftsfreiheit anlässlich der Fasnachtsverfügungen verhältnismässig gewesen sein sollen, während vorliegend der Schutz der individuellen Gesundheit nicht verhältnismässig sein sollte?*

Wie dargelegt, geben das Epidemien-gesetz und dessen vollziehende Verordnungen sowie das kantonale Gesundheitsgesetz keine gesetzliche Grundlage, um kantonale Massnahmen im Mietrecht zu ergreifen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann  
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin