

Ratschlag und Entwurf

betreffend

Aufhebung des Gesetzes betreffend den Amtlichen Wohnungsnotweis vom 16. März 1911 (SG 865.100)

und

Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. April 1911 (SG 211.100)

vom 6. Juli 2004 / 030996 / WSD

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am
9. Juli 2004

1. Ausgangslage

1.1 Auflösung des Amtes für Miet- und Wohnungswesen (AMW)

Im Frühjahr 2003 entschloss sich der Vorsteher des Wirtschafts- und Sozialdepartements (WSD), die bestehenden Strukturen des AMW zu überprüfen und Möglichkeiten einer Neuorganisation zu klären. Dabei zeigte sich, dass die Tätigkeit des AMW zwei Hauptbereiche umfasste: die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und deren Kanzlei (SSM) einerseits und den Bereich Notwohnungen und Notschlafstelle andererseits.

In seiner Sitzung vom 10. Juni 2003 beschloss der Regierungsrat auf Antrag des WSD, das AMW aufzulösen und die beiden genannten Aufgabengebiete per 1. Oktober 2003 in bereits bestehende Dienststellen des WSD zu integrieren. Der Grosse Rat wurde darüber mit Schreiben Nr. 0415 des Regierungsrats vom 12. Juni 2003 orientiert und hat davon mit Beschluss vom 25. Juni 2003 Kenntnis genommen. Durch die Neuordnung versprach man sich gewisse Synergieeffekte und Einsparungen. Auch sollten die Abteilungen räumlich in die neuen Dienststellen integriert werden. Beim Bereich Notwohnungen und Notschlafstelle erfolgte diese Integration bereits, bei der SSM ist sie aufgrund räumlicher Engpässe noch ausstehend.

1.2 Integration des Bereichs Notwohnungen und Notschlafstelle ins Amt für Sozialbeiträge

Der Bereich Notwohnungen und Notschlafstelle wurde in das Amt für Sozialbeiträge (ASB) transferiert und in diejenige Abteilung integriert, welche auch die kantonalen Mietzinsbeiträge an Familien mit Kindern sowie an AHV- und IV-Rentnerinnen und Rentner ausrichtet. Damit besteht eine gewisse Nähe zu den Personen, welchen mit der Zuweisung einer Notwohnung geholfen werden kann. Eine inhaltliche Änderung der Tätigkeit wurde durch den Wechsel nicht bewirkt.

1.3 Integration der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ins Amt für Wirtschaft und Arbeit

Die SSM wurde als neue und eigene Abteilung in das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA, bis 31.12.2003 KIGA) integriert. Diese Lösung anerbot sich vor allem deshalb, weil mit dem Ständigen Staatlichen Einigungsamt und der Schlichtungsstelle für Diskriminierungsfragen bereits zwei Schlichtungsstellen beim AWA angesiedelt sind. Ebenso besteht beim Einigungsamt eine arbeitsrechtliche Beratungsstelle. Somit stellen sich ähnliche organisatorische Fragen wie bei der SSM. Mit der bevorstehenden räumlichen Integration können zudem die zentralen Dienste des AWA wie EDV, Buchhaltung, Hauswartung, Empfang und Postdienst mitgenutzt werden.

Das Kerngeschäft der SSM werden weiterhin der Beratungsdienst für Mieterinnen bzw. Mieter und Vermieterinnen bzw. Vermieter und die Durchführung von Schlichtungsverhandlungen bilden. Weitere Aufgaben der SSM sind die Führung der Kanzlei und des Sekretariats, die Behandlung von Gesuchen betreffend Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum sowie das Verfassen von Stellungnahmen zu Gesuchen betreffend Bewilligungen zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

2. Gesetzgeberischer Handlungsbedarf

Aufgrund der Auflösung des AMW drängen sich verschiedene Gesetzes- und Verordnungsanpassungen auf. Während der Regierungsrat die Änderungen auf Verordnungsstufe selbstständig beschliessen kann, werden nachfolgend die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen erläutert.

2.1 Aufhebung des Gesetzes betreffend den amtlichen Wohnungsnachweis (SG 865.100)

Die in diesem Gesetz vorgesehene Vermittlungstätigkeit wurde schon seit etlichen Jahren nicht mehr vom AMW praktiziert. Vielmehr haben sich im Laufe der Zeit andere Tätigkeitsbereiche in den Vordergrund geschoben, wie die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, der Bereich Notwohnungen und Notschlafstelle oder auch die Bewilligung des Grundstückserwerbs durch Personen im Ausland.

Ein Blick ins Kantonsblatt macht denn auch deutlich, dass dem sogenannten amtlichen Wohnungsanzeiger im Vergleich etwa zur privaten Presse, insbesondere dem "Baslerstab", aber auch zum Internet kaum mehr praktische Bedeutung zukommt. Angesichts dieser Angebote und der geringen Nutzung des amtlichen Wohnungsanzeigers besteht unseres Erachtens heute kein Bedarf mehr für eine Vermittlungstätigkeit des Staates. Wir schlagen deshalb vor, auf den amtlichen Wohnungsanzeiger zu verzichten und das diesem Institut zugrundeliegende Gesetz vom 16. März 1911 aufzuheben.

2.2 Änderung von § 214b des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGzZGB, SG 211.100)

§ 214b EGzZGB bestimmt die Behörde, welche für die Prüfung und Genehmigung der bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Art. 269d Abs. 1 OR sowie bei Kündigungen von der Vermieterschaft zu verwendenden Formulare zuständig ist. Innerhalb des AMW wurde diese Aufgabe seit 1990 von der SSM wahrgenommen. Sie hat den besten Überblick über die Anforderungen, die an solche Formulare im Rahmen von Art. 9 und 19 der eidgenössischen Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221.213.11) zu stellen sind. Daher beantragen wir, in § 214b Absatz 1 EGzZGB die Zuständigkeit für die Formulargenehmigung neu der Schreiberin bzw. dem Schreiber der SSM zu übertragen.

3. Antrag des Regierungsrates an den Grossen Rat

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, der Aufhebung des Gesetzes betreffend den amtlichen Wohnungsnnachweis und der nachstehenden Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches zuzustimmen.

Basel, 7. Juli 2004

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Jörg Schild

Dr. Robert Heuss

Beilagen

- Grossratsbeschluss
- Synoptische Darstellung der Gesetzesänderungen

Gesetz betreffend den amtlichen Wohnungsnachweis

Aufhebung vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

I.

Das Gesetz betreffend den amtlichen Wohnungsnachweis vom 16. März 1911 wird aufgehoben.

II.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft sofort wirksam.

Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Änderung vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

I.

Das Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. April 1911 wird wie folgt geändert:

§ 214b Abs.1 erhält neue folgende Fassung:

§ 214b. Zuständige Behörde für die Genehmigung von Formularen für Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Art. 269d Abs. 1 des Obligationenrechts sowie für Kündigungen ist der Schreiber oder die Schreiberin der Staatlichen Schlüchtungsstelle für Mietstreitigkeiten.

III.

Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft sofort wirksam.

Synopse zu den Gesetzesänderungen aufgrund der Auflösung des AMW

Geltendes Recht	Ratschlagsentwurf
Gesetz betreffend den amtlichen Wohnungs-nachweis (865.100)	wird aufgehoben.
Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (211.100)	
<p>§ 214b. Zuständige Behörde für die Genehmigung von Formularen für Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Art. 269d Abs. 1 des Obligationenrechts sowie für Kündigungen ist das Amt für Miet- und Wohnungswesen.</p> <p>² Zuständige Behörde für die Erweiterung des Formularzwangs gemäss Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts ist der Regierungsrat.</p>	<p>§ 214b. Zuständig für die Genehmigung von Formularen für Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Art. 269d Abs. 1 des Obligationenrechts sowie für Kündigungen ist der Schreiber oder die Schreiberin der Staatlichen Schllichtungsstelle für Mietstreitigkeiten.</p> <p>Abs. 2 unverändert.</p>