

Wohnungsgesetz

Vom 18. April 1907 (Stand 1. Januar 2007)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

in der Absicht, die öffentliche Gesundheitspflege durch Beaufsichtigung und Verbesserung der Wohnungen in Bezug auf ihre sanitarischen Verhältnisse zu fördern,

beschliesst:

I. Wohnungsaufsicht

§ 1¹⁾ *Unterstellung unter die Wohnungsaufsicht*

¹ Alle Gebäude und Gebäudeteile, welche zu dauerndem Aufenthalt für Menschen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume dienen, sowie die dazu gehörenden Küchen, Abtritte, Zugänge, Dependenz, Höfe, Gärten usw., unterstehen den Bestimmungen dieses Gesetzes und in Bezug auf ihre sanitarischen Verhältnisse der Aufsicht des zuständigen Departementes oder einer von diesem bezeichneten Verwaltungseinheit.

§ 2²⁾ *Kompetenz der Behörden*

¹ Ergeben sich Anhaltspunkte für das Bestehen sanitarischer Übelstände in Wohnungen, so sind die mit der Aufsicht betrauten Behörden zur Anordnung einer Prüfung der Verhältnisse an Ort und Stelle berechtigt.

§ 3³⁾

¹ Die zuständigen Behörden sorgen für Beseitigung oder Verbesserung gesetzlich unzulässiger sanitarischer Zustände im Wohnungswesen und entscheiden über die Bewohnbarkeit einzelner Räume oder ganzer Wohnungen.

II. Sanitarische Anforderungen an die Wohnungen im Allgemeinen

§ 4 *Luft und Licht*

¹ Alle Räume, welche als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume benützt werden, sollen hinreichend Luft und Licht direkt aus dem Freien erhalten. ⁴⁾

² Für Räume, welche nicht als Arbeitsräume dienen, können Ausnahmen gestattet werden, wenn Lüftbarkeit und Lichtzufuhr genügend sind. Das Untervermieten solcher Räume als Schlafzimmer ist untersagt.

§ 5 *Fussboden, Umfassungswände, Decken*

¹ Die Fussböden, Umfassungswände und Decken der in § 4 genannten Räume sollen in gutem Zustand und trocken sein.

² ... ⁵⁾

³ ... ⁶⁾

¹⁾ § 1 geändert durch § 53 Ziff. 38 des Organisationsgesetzes vom 22. 4. 1976.

²⁾ § 2 samt Titel in der Fassung von § 53 Ziff. 38 des Organisationsgesetzes vom 22. 4. 1976.

³⁾ § 3 in der Fassung von § 53 Ziff. 38 des Organisationsgesetzes vom 22. 4. 1976.

⁴⁾ § 4 Abs. 1 geändert durch § 189 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. 11. 1999 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG 730.100).

⁵⁾ § 5 Abs. 2 aufgehoben durch § 189 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. 11. 1999 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG 730.100).

⁶⁾ § 5 Abs. 3 aufgehoben durch § 189 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. 11. 1999 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG 730.100).

§ 6 *Erwärmung*

¹ Die baulichen Verhältnisse der in § 4 genannten Räume müssen die Erhaltung einer ihrem Gebrauchszweck entsprechenden Temperatur ermöglichen.

² Wo der Gebrauchszweck eine Heizung erfordert, sollen angemessene Heizvorrichtungen vorhanden sein.

³ Bei Verwendung von Kohlen, Koks, Gas und ähnlichen Stoffen als Heiz- oder Brennmaterial dürfen die Feuerungs- oder Rauchabzugsvorrichtungen nur mit Klappen versehen sein, welche den Abzug der Gase ermöglichen.

§ 7 *Reinlichkeit*

¹ Sämtliche Wohn-, Schlaf-, Arbeitsräume und Küchen sowie deren Zugänge und Umgebung sollen reinlich gehalten und nach Möglichkeit gelüftet werden; Ansammlungen von Abfällen, Unrat und dergleichen sind nicht zu dulden.

² ... ⁷⁾

§ 7a ⁸⁾ *Vertilgung von Ungeziefer und Krankheitsstoffen*

¹ Wohnungen und Grundstücke, die mit schädlichen oder lästigen Insekten oder mit Krankheitsstoffen behaftet sind, sind nebst der darin befindlichen Fahrnis nach geeigneten Methoden vom Ungeziefer und von den Krankheitsstoffen zu desinfizieren.

² Der Regierungsrat bestimmt das Nähere durch Verordnung; er kann insbesondere Vorschriften aufstellen über die obligatorische Ungeziefervertilgung und Desinfektion, über die Durchführung systematischer Säuberungen von einzelnen Grundstücken und von Grundstückblöcken, über die Meldepflicht, über die gewerbliche Ungezieferbekämpfung und Desinfektion sowie über die unentgeltliche Vornahme von Ungeziefervertilgungen und Desinfektionen durch das Gesundheitsamt ⁹⁾.

³ Der Regierungsrat ist auch ermächtigt, Vorschriften über die Vertilgung von schädlichen Nagetieren und allenfalls sonstigen schädlichen Tieren zu erlassen, sofern die Bekämpfung dieser Schädlinge mit den sanitärischen Missständen im Wohnungswesen zusammenhängt.

§ 8 *Schlafräume*

¹ Räume dürfen nur soweit zum Schlafen benützt werden, als auf jede darin schlafende Person mindestens 10 m³ oder, wenn die Schlafräume auch als Arbeitsräume benutzt werden, mindestens 15 m³ Luftraum entfallen.

² Die Forderung betreffend Luftraum kann von 10 m³ bis auf 8 m³ und von 15 m³ bis auf 10 m³ auf den Kopf ermässigt werden, wenn günstige Umstände in Bezug auf Lüftung, Beleuchtung und Reinlichkeit vorliegen.

§ 9 ¹⁰⁾ *Kochbereich*

¹ Jede Wohnung muss einen Kochbereich enthalten.

§ 10 ¹¹⁾ ...**§ 11** ¹²⁾ ...

⁷⁾ § 7 Abs. 2 gestrichen durch das Gesetz vom 14. 11. 1946.

⁸⁾ § 7a eingefügt durch das Gesetz vom 14. 11. 1946.

⁹⁾ § 7a Abs. 2: Umbenennung des «Gesundheitsamtes» in «Gesundheitsdienste» gemäss RRB vom 28. 11. 2000; erneute Umbenennung in «Medizinische Dienste» gemäss RRB vom 22. 12. 2015.

¹⁰⁾ § 9 samt Titel in der Fassung von § 189 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. 11. 1999 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG 730.100).

¹¹⁾ § 10 aufgehoben durch § 189 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. 11. 1999 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG 730.100).

¹²⁾ § 11 aufgehoben durch § 189 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. 11. 1999 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG 730.100).

III. Finanzielle Beteiligung der öffentlichen Verwaltung an der sanitarischen Verbesserung von Wohnungen

§ 12 *Allgemeine Bestimmungen*

¹ Um die Durchführung der Vorschriften dieses Gesetzes zu erleichtern, kann der Regierungsrat auf Ansuchen des Hauseigentümers nach Massgabe der folgenden Bestimmungen Beihilfe aus öffentlichen Mitteln bewilligen.

§ 13¹³⁾ *Entschädigung für kassierte Wohnräume*

¹ Werden bisher zu Wohnzwecken benützte Räume für unbewohnbar erklärt, so kann das zuständige Departement, falls die Wohnbarmachung derselben unmöglich oder mit ganz unverhältnismässigen Kosten verbunden ist, dem Hauseigentümer eine Entschädigung bewilligen, sofern derselbe nachweist, dass er durch diese Verfügung ohne sein Verschulden eine erhebliche Einbusse am Ertrage seines Hauses erleidet.

² Diese Entschädigung soll in der Regel höchstens das zwei- und einhalbfache der nachgewiesenen jährlichen Verminderung des bisherigen Ertrages erreichen. Ausnahmsweise kann bei besonderen Verhältnissen darüber hinausgegangen werden. Die Entschädigung kann nach Ermessen des Departementsvorstehers auf einmal oder in höchstens fünf Jahresraten ausgerichtet werden.

§ 14 *Refundation*

¹ Wenn der Eigentümer durch Verkauf der Liegenschaft einen Gewinn erzielt, so kann der Regierungsrat die geleistete Entschädigung ganz oder teilweise zurückfordern.

§ 15 *Vorschuss von Reparatur- und Umbaukosten*

¹ Wenn ein Hauseigentümer nachweist, dass die Kosten der aufgrund dieses Gesetzes vorgeschriebenen Instandstellung der Wohnräume seine finanziellen Kräfte übersteigen, so kann ihm der Regierungsrat einen unverzinslichen Vorschuss bewilligen, der jedoch den Betrag der aufgewendeten Kosten nicht übersteigen darf.

² Vor Beginn der einschlägigen Arbeiten hat die öffentliche Verwaltung auf der betreffenden Liegenschaft im Grundbuch eine öffentlichrechtliche Grundlast für den Betrag des geleisteten Vorschusses eintragen zu lassen. Der Anspruch geht allen andern auf der Liegenschaft haftenden Forderungen im Range vor; eine persönliche Haftung des jeweiligen Eigentümers besteht nicht. Für das Erlöschen dieser Grundlast ist § 187 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch massgebend.¹⁴⁾

³ Dasselbe Recht steht der öffentlichen Verwaltung für den von ihr aufgewendeten Betrag zu, wenn aufgrund von § 88 des Polizeistrafgesetzes¹⁵⁾ durch gerichtliches Urteil die Vornahme der anbefohlenen Verbesserungen durch die Behörde auf Kosten des Eigentümers angeordnet worden ist. In diesem Falle ist der Betrag zu 4% zu verzinsen und spätestens fünf Jahre nach Vollendung der Arbeiten zurückzuerstatten.

§ 16 *Rückzahlung der Vorschüsse*

¹

Die Vorschüsse werden zur Rückzahlung fällig:

- a) fünf Jahre nach Ablauf des Jahres, in welchem die Reparaturen oder Umbauten vollendet worden sind;
- b)¹⁶⁾ wenn das Haus eine Handänderung erleidet, welche nicht durch Erbgang von Ascendenten an Descendenten, oder durch Verkauf von Ascendenten an Descendenten oder deren Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder durch Erbteilung eintritt.

¹³⁾ § 13 in der Fassung von § 53 Ziff. 38 des Organisationsgesetzes vom 22. 4. 1976.

¹⁴⁾ § 15 Abs. 2 in der Fassung von § 270 des EG zum ZGB vom 27. 4. 1911

¹⁵⁾ § 15 Abs. 3: Das Polizeistrafgesetz von 1872 ist aufgehoben; siehe jetzt § 62 des kant. Übertretungsstrafgesetzes vom 15. 6. 1978.

¹⁶⁾ § 16 lit. b in der Fassung von Abschn. II., 10., des GRB vom 18. 10. 2006 (wirksam seit 1. 1. 2007; Geschäftsnr. [05.1156](#)).

§ 17 *Erwerb von Liegenschaften durch den Staat*

¹ Der Regierungsrat kann Gebäude, welche infolge der Bestimmungen dieses Gesetzes nicht mehr zu Wohnzwecken verwendet und auch auf andere Weise nicht entsprechend verwertet werden können, erwerben, wenn nur durch Neubau in rationeller Weise geholfen werden kann.

§ 18 ¹⁷⁾ *Expropriationsrecht*

¹ In Fällen, wo zum Zwecke einer Verbesserung der sanitarischen Verhältnisse der Umgebung die Beseitigung von Gebäuden oder Gebäudeteilen notwendig erscheint, steht Kanton und Gemeinden das Recht zur Expropriation zu.

IV. Rekurs an das Verwaltungsgericht, Straf- und Ausführungsbestimmungen**§ 19** ¹⁸⁾**§ 20** ¹⁹⁾**§ 21**

¹ Der Regierungsrat ist ermächtigt, die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verordnungen zu erlassen und den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zu bestimmen.

² Auf diesen Zeitpunkt treten alle widersprechenden Bestimmungen früherer Gesetze, Verordnungen und Beschlüsse ausser Kraft, insbesondere § 23 der Sanitätspolizeiverordnung vom 9. Juli 1864.

¹⁷⁾ § 18 geändert durch § 67 Ziff. 7 des Enteignungsgesetzes vom 26. 6. 1974.

¹⁸⁾ § 19 enthält Änderungen anderer, inzwischen aufgehobener Gesetze.

¹⁹⁾ § 20 enthält Änderungen anderer, inzwischen aufgehobener Gesetze.