



Gegenstand:

§ 8d WRFG, § 24 WRSchV; Gesuch betreffend Sanierung, Renovation und Umbau im vereinfachten Bewilligungsverfahren.

Küchen- und Badsanierung, Maler-, Gipser- und Plattenarbeiten sowie neue Bodenbeläge und Elektroarbeiten in einer Einzelwohnung.

Ein bewohnter Zustand liegt auch bei Leerständen im Beurteilungszeitpunkt vor, wenn diese nicht durch die Vermieterschaft zwecks Durchführung des Bauvorhabens herbeigeführt worden sind. Die baulichen Massnahmen sind aufgrund der abgelaufenen Lebenszyklen notwendig und stehen dem Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie nicht entgegen. Die Malerarbeiten stellen ordentlichen Unterhalt dar, weshalb ihr wertvermehrender Anteil 0% beträgt. Die übrigen baulichen Massnahmen sind mit dem regulären wertvermehrenden Anteil von 50% überwälzbar.

Es wird verfügt:

- ://:
1. Es wird festgestellt, dass das im Gesuch dargelegte Bauvorhaben betreffend die Liegenschaft XY_____ bewilligungspflichtig nach § 8a WRFG ist.
 2. Die Bewilligung wird unter den nachfolgenden Auflagen erteilt.
 3. Nach Durchführung des Bauvorhabens sind gemäss WRFG gestützt auf die im Gesuch angegebenen Arbeiten für die 3-Zimmerwohnung (AWN 102) für die Dauer von fünf Jahren ein maximaler monatlicher Mietzinsaufschlag von 69 Franken bzw. ein maximaler Nettomietzins von [...] zulässig.
 4. Die betreffende Wohnung untersteht ab Mitteilung des Abschlusses der Bauarbeiten der fünfjährigen gesetzlichen Mietzinskontrolle. Die Eigentümerschaft hat die Staatliche Stelle für Wohnraumschutz (SSW), Grenzacherstrasse 62, 4005 Basel, zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) umgehend schriftlich über den Abschluss der Bauarbeiten zu informieren.
 5. Nachdem die vorliegende Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist, ergeht die Anweisung an das Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt, die fünfjährige Mietzinskontrolle für die 3-Zimmerwohnung (AWN 102) im Grundbuch anzumerken.
 6. Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst begonnen werden, nachdem die vorliegende Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist.
 7. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung dahin.
 8. Die Eigentümerschaft trägt die Kosten des Verfahrens mit einer Gebühr in Höhe von 250 Franken. Die Rechnung für die Gebühr wird, nachdem diese Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist, mit separater Post verschickt und ist alsdann innert 30 Tagen zu bezahlen.

Begründung:

A. Sachverhalt

1. A_____ (nachfolgend: die Eigentümerschaft) beabsichtigt, an der insgesamt fünf Wohnungen umfassenden Liegenschaft XY_____ Sanierungsarbeiten auszuführen. Konkret sind in der 3-Zimmerwohnung im 1. OG (59 m²) eine neue Küche, ein neues Badezimmer, Maler/Gipser/Plattenarbeiten, neue Bodenbeläge und Elektroarbeiten vorgesehen.
2. Im Nachgang der geplanten Arbeiten soll der Nettomietzins der betroffenen 3-Zimmerwohnung um einen monatlichen Zuschlag von 230 Franken erhöht werden. Hierfür reichte die Eigentümerschaft am 12. September 2023 bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW) ein schriftliches Bewilligungsgesuch im vereinfachten Bewilligungsverfahren zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) ein.
3. Nach einer Vorprüfung des Gesuchs wurde die bevollmächtigte Gesuchstellerin am 6. Oktober 2023 telefonisch ersucht, schriftliche Angaben zum Alter der betroffenen Bauteile zu machen. Nachdem keine Eingabe erfolgte, wurde die Gesuchstellerin mit Instruktionsverfügung vom 17. Oktober 2023 aufgefordert, bis am 31. Oktober 2023 Angaben zum Alter der von der Sanierung betroffenen Bauteile zu machen.
4. Mit Schreiben vom 23. Oktober 2023 reichte die Gesuchstellerin die entsprechenden Angaben inkl. Fotos ein.
5. Nach Prüfung des Gesuchs gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG; SG 861.500) und der Verordnung über den Schutz von Wohnraum vom 26. April 2022 (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV; SG 861.540) erwägt die WSK was folgt:

B. Formelles

6. Gemäss § 8a Abs. 1 WRFG unterliegen sämtliche Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, in Zeiten der Wohnungsnot einer Bewilligungspflicht. Zurzeit herrscht Wohnungsnot im Sinne von § 4 Abs. 4 WRFG.
7. Demgemäss ist die WSK nach § 2 Abs. 3 lit. c WRSchV für die Behandlung des eingereichten Bewilligungsgesuchs zuständig. Die Prüfung des vorliegenden Gesuchs erfolgt nach den Bestimmungen des vereinfachten Bewilligungsverfahrens (§ 23 Abs. 3 WRSchV).

C. Bewilligungserteilung

8. Gemäss § 8d Abs. 1 WRFG besteht das vereinfachte Bewilligungsverfahren für Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand, die monatliche Mietzinsaufschläge zur Folge haben, welche sich in einer Bandbreite von zwischen 0 und 80 Franken für 1- und 2-Zimmerwohnungen, zwischen 0 und 120 Franken für 3-Zimmerwohnungen und zwischen 0 und 160 Franken für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern bewegen.
9. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren kann die Bewilligung nur verweigert werden, wenn das Bauvorhaben in unbewohntem Zustand durchgeführt werden soll (§ 8d Abs. 1 WRFG). Ansonsten ist die Bewilligung zu erteilen, wobei die gesetzlich erforderlichen Bewilligungsaufgaben zu verfügen sind.

10. Die Bewilligung ist im vereinfachten Bewilligungsverfahren auch dann zu erteilen, wenn im Beurteilungszeitpunkt Leerstände vorliegen, die nicht vermierterseits zwecks Durchführung des Bauvorhabens herbeigeführt worden sind.
11. Vorliegend gibt die Eigentümerschaft an, dass die vom Bauvorhaben betroffene Wohnung per 31. Oktober 2023 von der Mieterschaft gekündigt worden sei und die Sanierung anschliessend stattfinden soll. Es ist kein Zusammenhang zwischen dem Leerstand (ab 31. Oktober 2023) und dem Bauvorhaben erkennbar.
12. Die Voraussetzungen für die Bewilligungserteilung im vereinfachten Bewilligungsverfahren gemäss § 8d Abs. 1 WRFG sind somit erfüllt. Die Bewilligung für das Bauvorhaben wird unter den nachfolgenden Auflagen erteilt.

D. Maximale monatliche Mietzinsaufschläge

13. Bewilligungsaufgabe

- 13.1 Im Rahmen der Bewilligungserteilung hat die WSK maximale monatliche Mietzinsaufschläge für den geschützten bezahlbaren Mietwohnraum als Bewilligungsaufgabe festzulegen (§ 8a Abs. 3 lit. b i.V.m. § 8b Abs. 1 WRFG).

14. Berechnungsgrundlagen

- 14.1 Die Berechnungsformel für die Festlegung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge pro Wohnung lautet gemäss § 24 Abs. 5 WRSchV wie folgt:

Maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat = auf maximal 50% beschränkter wertvermehrender Anteil der überwälzbaren Investitionskosten x Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 WRSchV dividiert durch 12.

- 14.2 Der massgebende Überwälzungssatz wird anhand der Formel in Anhang 1 zur WRSchV ermittelt (vgl. § 24 Abs. 6 WRSchV). Anzuwenden sind jeweils die Werte im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung (vgl. Erläuterungen zur WRSchV, S. 20).
- 14.3 Unter Beachtung des im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung massgeblichen Referenzzinssatzes von 1.5% beträgt der Überwälzungssatz vorliegend 2.383%.
- 14.4 Liegt der berechnete Mietzinsaufschlag für die jeweilige Wohnung unter dem Pauschalbetrag, der für diese gemäss § 8d Abs. 1 WRFG aufgrund der Zimmerzahl massgeblich ist, so bildet der berechnete Wert den maximalen monatlichen Mietzinsaufschlag (§ 24 Abs. 5 WRSchV). Andernfalls bildet der Pauschalbetrag den maximalen monatlichen Mietzinsaufschlag, wobei dieser auf Antrag um höchstens 20% erhöht werden kann (§ 8d Abs. 2 WRFG i.V.m. § 24 Abs. 4 WRSchV).

15. Kostenzusammenstellung der Eigentümerschaft

- 15.1 Die Eigentümerschaft hat dem Bewilligungsgesuch fünf Offerten für die beabsichtigten baulichen Massnahmen beigelegt. Einzig für die Position «Bauleitung» (4'816 Franken) gibt es keine Offerte. Die Gesamtkosten für das Sanierungsvorhaben betragen demnach 77'153 Franken.
- 15.2 Hinsichtlich einer Überwälzung auf den Mietzins werden im Gesuch die gesamten Investitionskosten in Höhe von 77'153 Franken geltend gemacht.

- 15.3 Die WSK berücksichtigt bei der Festlegung des maximalen Nettomietzinses die von der Eigentümerschaft geltend gemachte Kostenposition. Die mittels Offerten belegten Investitionskosten und die Kosten für die Bauleitung von total 77'153 Franken erachtet die WSK als ausreichend erstellt.
16. Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung
- 16.1 Die Überwälzbarkeit der angegebenen Investitionskosten bemisst sich zunächst an der Konformität der baulichen Massnahmen mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung. Die Beurteilung erfolgt laut § 5 Abs. 1 WRSchV anhand einer Gesamtwürdigung insbesondere unter Berücksichtigung der Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG.
- 16.2 Die Eigentümerschaft macht geltend, dass eine neue Küche, ein neues Badezimmer, Maler/Gipser/Plattenarbeiten, neue Bodenbeläge und Elektroarbeiten notwendig seien, weil der Lebenszyklus dieser Bauteile abgelaufen sei (§ 8e Abs. 3 lit. a WRFG). Die Liegenschaft wurde im Jahr 1901 erbaut. Die Bauteile und Einrichtungen der Küche und des Badezimmers sind gemäss Eigentümerschaft aus dem Jahr 1980. Gemäss paritätischer Lebensdauertabelle beträgt der Lebenszyklus für diese Bauteile 20-30 Jahre und ist vorliegend abgelaufen. Die vorgesehenen Sanierungsarbeiten sind folglich als notwendig im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. a WRFG einzustufen.
- 16.3 Zusammenfassend erachtet die WSK die Sanierung als notwendig nach § 8e Abs. 3 lit. a WRFG und somit in einer Gesamtwürdigung als konform mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1 WRSchV.
17. Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie
- 17.1 Weiter ist für die Überwälzbarkeit der Investitionskosten gemäss § 8d Abs. 3 WRFG und § 24 Abs. 3 WRSchV erforderlich, dass die Wohnung nach Umsetzung des Bauvorhabens in derselben Kategorie verbleibt. Dabei berücksichtigt die WSK im Rahmen einer Gesamtbetrachtung insbesondere den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl, die Wohnfläche sowie den aktuellen und künftigen Ausbaustandard (§ 22 Abs. 1 WRSchV).
- 17.2 Die geplante Sanierung wirkt sich weder auf den Wohnungstyp noch auf die Zimmeranzahl der betroffenen Wohnung aus. Der Ersatz von Bauteilen, deren Lebensdauer abgelaufen ist, durch zeitgemässe Bauteile begründet für sich allein zudem noch keinen wesentlich veränderten Ausbaustandard im Sinne von § 22 Abs. 1 WRSchV. Somit stehen die baulichen Massnahmen dem Verbleib der Wohnungen in derselben Kategorie nicht entgegen. Die Wohnung verbleibt folglich in derselben Kategorie im Sinne von § 22 Abs. 1 WRSchV.
18. Überwälzbare Investitionskosten
- 18.1 Nach dem Gesagten ist vorliegend der gesamte geltend gemachte Investitionskostenanteil in Höhe von 77'153 Franken als überwälzbar nach WRFG einzustufen.
19. Wertvermehrender Anteil
- 19.1 Der wertvermehrende Anteil der Investitionskosten ist auf maximal 50% beschränkt (§ 24 Abs. 5 WRSchV). Ein wertvermehrender Anteil von 0% bedeutet, dass die bauliche Massnahme als rein werterhaltend eingestuft wird und somit grundsätzlich keine Mietzins-erhöhung rechtfertigt. Der wertvermehrende Anteil ist von der WSK anhand der jeweiligen Umstände zu bestimmen. Allerdings lässt sich den Verordnungsmaterialien entnehmen,

dass der in der Verordnung aufgeführte maximale Anteil von 50% nach Ansicht des Verordnungsgebers grundsätzlich den Regelfall darstellen soll (vgl. Erläuterungen des Regierungsrates zur Wohnraumschutzverordnung, S. 20).

- 19.2 Die Eigentümerschaft gibt an, dass die Sanierung zu einer deutlichen Komfortsteigerung führen würde. Dem ist nicht zu widersprechen. Die Malerarbeiten (8'091.20 Franken, inkl. Rabatt, Skonto und MWST) qualifiziert die WSK als ordentliche Unterhaltsarbeiten. Diese Arbeiten erhöhen nicht den Wert der Wohnung, sondern dienen lediglich dem Werterhalt der vorhandenen Bausubstanz. Ihr wertvermehrender Anteil beträgt 0%. Für die übrigen als überwälzbar eingestuften Sanierungsarbeiten im Umfang von 69'061.80 Franken erachtet die WSK den maximalen wertvermehrenden Anteil von 50% als angemessen. Insgesamt beträgt der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten somit 34'530.90 Franken (50% von 69'061.80 Franken, 0% von 8'091.20 Franken).

20. Berechnung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. Nettomietzinse

- 20.1 Der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten in Höhe von 34'530.90 Franken wird in die Formel von § 24 Abs. 5 WRSchV eingesetzt. Im Ergebnis resultiert für die betroffene 3-Zimmerwohnung dadurch ein maximaler monatlicher Mietzinsaufschlag von 69 Franken bzw. ein neuer maximaler Nettomietzins von [...].

21. Erhöhung der gesetzlichen Pauschalbeträge

- 21.1 Die Eigentümerschaft stellt einen Antrag auf Erhöhung der gesetzlichen Pauschalbeträge gemäss § 8d Abs. 2 WRFG. Begründet in der Tatsache, dass der berechnete Mietzinsaufschlag unter dem für eine 3-Zimmerwohnung massgeblichen gesetzlichen Pauschalbetrag von 120 Franken gemäss § 8d Abs. 1 WRFG liegt, entfällt die Notwendigkeit der Prüfung dieses Antrags.

E. **Mietzinskontrolle**

22. Die fünfjährige Mietzinskontrolle beginnt ab dem Zeitpunkt der Mitteilung der Eigentümerschaft über den Abschluss der Bauarbeiten (§ 26 Abs. 1 WRSchV). Dementsprechend ist die Eigentümerschaft verpflichtet, die SSW zuhanden der WSK umgehend schriftlich über den Abschluss des Bauvorhabens zu informieren. Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Bewilligung lässt die WSK die Mietzinskontrolle überdies im Grundbuch anmerken (§ 8b Abs. 1 WRFG, § 23 Abs. 7 WRSchV).
23. Während der fünfjährigen Mietzinskontrollfrist kontrolliert die WSK die Einhaltung der Bewilligungsaufgaben stichprobenartig oder auf entsprechende Mitteilung hin (§ 26 Abs. 2 WRSchV).
24. Nach dem Ende der Mietzinskontrolle kann die Eigentümerschaft bei der WSK die Löschung der Mietzinskontrolle aus dem Grundbuch beantragen. Die WSK wird dann, sofern die Mietzinskontrollfrist tatsächlich abgelaufen ist, die Löschung der Mietzinskontrolle beim Grundbuch- und Vermessungsamt veranlassen.
25. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung und somit auch die Mietzinskontrolle dahin (vgl. § 27 Abs. 2 WRSchV).

F. **Ausführung der baulichen Massnahmen**

26. Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst begonnen werden, nachdem diese Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist (§ 23 Abs. 8 WRSchV).

G. Zustellung der Verfügung

27. Gemäss § 23 Abs. 6 i.V.m. Anhang 3 WRSchV ist die vorliegende Verfügung zeitgleich an die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller, die betroffene Mieterschaft sowie den Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt zuzustellen. Eine Zustellung an die Mieterschaft erübrigt sich vorliegend.

H. Hinweis auf die Strafbestimmungen

28. Mit Busse bis zu 100'000 Franken wird gemäss § 20 Abs. 1 WRFG bestraft, wer vorsätzlich durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt (lit. a), Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind (lit. b) oder als Eigentümerschaft die Mitwirkungspflichten verletzt (lit. c). Für Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung, welche ohne die erforderliche Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten zudem die Abwehrmassnahmen des BPG (§ 21 Abs. 1 WRFG).

I. Kosten

29. Für die Prüfung des vorliegenden Gesuchs wird eine Gebühr von 250 Franken erhoben.

Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt