



Dienstvermerke
Bitte leer lassen

Dossier-Nr.

Gesuch betreffend Festlegung der maximalen Nettomietzinsen bei Abbruch und Ersatzneubau in Zeiten der Wohnungsnot

1. Gesetzliche Grundlagen

§ 8f des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 (SG 861.500)

§ 17 und 18 der Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV) vom 26. April 2022 (SG 861.540)

2. Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

Ist das Abbruchvorhaben aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich (§ 7 Abs. 2 WRFG)?

Ja Nein

Betrifft die Sanierung, die Renovation oder der Umbau eine Liegenschaft mit weniger als vier Wohnungen (§ 4 Abs. 5 WRFG, § 6 Abs. 2 WRSchV)?

Ja Nein

Umfasst die Liegenschaft ausschliesslich luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts von 30. März 1911 oder Wohnungen, die höchstens drei Monate gemietet werden können (§ 4 Abs. 5 WRFG, § 6 Abs. 2 WRSchV)?

Ja Nein

Falls eine dieser Fragen mit «Ja» beantwortet werden kann, besteht keine Bewilligungspflicht nach WRFG. Das Ausfüllen der Seiten 2–12 erübrigt sich. Unterschreiben Sie stattdessen die vorliegende Seite im untenstehenden Unterschriftsfeld und reichen Sie diese mit dem Baubegehren beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat ein. Ihre Angaben werden als Selbstdeklaration entgegengenommen. Missbräuchliche Angaben können mit einer Busse bis zu CHF 100'000.– bestraft werden (§ 20 Abs. 1 lit. a WRFG i.V.m. § 4 Abs. 1 lit. a WRSchV).

Ort

Datum

Unterschrift

X

Falls alle Fragen mit «Nein» zu beantworten sind, füllen Sie das vorliegende Gesuchsformular bitte weiter aus.

Bemerkungen
(optional)

Hinweis

Die unrechtmässige Unterlassung der Gesuchseingabe kann mit einer Busse bis zu CHF 100'000.– bestraft werden (§ 20 Abs. 1 lit. c WRFG i.V.m. § 4 Abs. 1 lit. a WRSchV).

3. Vorhaben und betroffene Liegenschaft/en

Art des Vorhabens

Postleitzahl

Gemeinde

Strasse/n

Nummer/n

Sektion

Parzellennummer/n

4. Grundeigentümerschaft

Erfassen Sie bitte nachfolgend alle Grundeigentümer/innen der vom Abbruchvorhaben betroffenen Liegenschaft/en. Die Angaben müssen mit denjenigen im Baubegehren (Formular «Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen») identisch sein.

Bei Stockwerkeigentum:

Bitte beachten Sie die für Ihr Vorhaben geltenden Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (insbesondere Art. 712a ff. resp. 647) betreffend die notwendige Zustimmung der Stockwerkeigentümer. Falls ein Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung vorliegt, gilt das Protokoll (bitte Kopie beilegen) als Zustimmung. In diesen Fällen kann als Grundeigentümer/in die STWEG p.A. Verwaltung angegeben werden, mit der Unterschrift der Verwalterin bzw. des Verwalters.

Bei einer (Unter-)Baurechtsparzelle:

Befindet sich das Vorhaben auf einer (Unter-)Baurechtsparzelle, so sind als Grundeigentümerschaft der (Unter-)Baurechtnehmer resp. die (Unter-)Baurechtsnehmerin anzugeben.

Angaben für natürliche Personen

Anrede	Titel	
<input type="checkbox"/> Herr	<input type="checkbox"/> Frau	<input type="text"/>
Name	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Adresse		
<input type="text"/>		
PLZ	Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Telefon	Mobiltelefon	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail		
<input type="text"/>		
Ort	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Weitere natürliche Person

Anrede	Titel	
<input type="checkbox"/> Herr	<input type="checkbox"/> Frau	<input type="text"/>
Name	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Adresse		
<input type="text"/>		
PLZ	Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Telefon	Mobiltelefon	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail		
<input type="text"/>		
Ort	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Angaben für juristische Personen

Firmen- resp. Vereinsname

Zusatzangaben

Adresse

PLZ

Ort

Zeichnungsberechtigte 1. Person

Anrede

Herr

Frau

Titel

Name

Vorname

Adresse

PLZ

Ort

Telefon

Mobiltelefon

E-Mail

Ort

Datum

Unterschrift

Zeichnungsberechtigte 2. Person

Anrede

Herr

Frau

Titel

Name

Vorname

Adresse

PLZ

Ort

Telefon

Mobiltelefon

E-Mail

Ort

Datum

Unterschrift

Hinweis: Wenn die obigen Tabellen nicht ausreichen, um alle Grundeigentümer/innen zu erfassen (weil die Grundeigentümerschaft mehr als zwei natürlichen Personen oder mehr als eine juristische Person umfasst), drucken Sie die vorliegende Seite bitte mehrfach aus und ergänzen Sie die noch fehlenden Grundeigentümer/innen entsprechend in den zusätzlichen Tabellen.

6. Nicht vom WRFG geschützte Wohnungen

Mietwohnraum wird nach WRFG als Wohnraum definiert, der bisher vermietet war und auch künftig zur Miete angeboten werden soll (§ 6 Abs. 1 WRSchV). Das WRFG schützt grundsätzlich sämtlichen bestehenden bezahlbaren Mietwohnraum (§ 4 Abs. 5 WRFG). Nicht unter den geschützten bezahlbaren Mietwohnraum fallen lediglich Wohnungen, welche höchstens drei Monate gemietet werden können und luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) vom 30. März 1911 (§ 6 Abs. 3 WRSchV).

Bestehender bezahlbarer Mietwohnraum, der abgebrochen und im Ersatzneubau ersetzt wird, unterliegt der Netto-Mietzinsdeckelung und der fünfjährigen Mietzinskontrolle gemäss WRFG (§ 8b Abs. 1 WRFG, § 17 Abs. 2 WRSchV). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass für Wohnungen, die im Ersatzneubau nicht geschützten bezahlbaren Mietwohnraum ersetzen, keine maximalen Netto-Mietzinse festgelegt werden und keine fünfjährige Mietzinskontrolle angeordnet wird.

Gar nie der Mietzinsdeckelung bzw. Mietzinskontrolle unterliegt sodann der im Ersatzneubau zusätzlich geschaffene Wohnraum (§ 8b Abs. 1 WRFG, § 17 Abs. 1 und 2 WRSchV).

Nachfolgend können Sie diejenigen Wohnungen gemäss Ziff. 5 angeben, die Ihrer Ansicht nach nicht als Mietwohnraum im Sinne des WRFG zu qualifizieren sind und deren Ersatz daher nicht unter den Schutz des WRFG fallen soll (optional).

Nehmen Sie dabei Bezug auf die jeweiligen AWN. Bitte begründen Sie ihre Angaben und belegen diese gegebenenfalls mit geeigneten Unterlagen.

Nachfolgend können Sie diejenigen Wohnungen gemäss Ziff. 5 angeben, die Ihrer Ansicht nach höchstens drei Monate gemietet werden können und deren Ersatz daher nicht unter den Schutz des WRFG fallen soll (optional).

Nehmen Sie dabei Bezug auf die jeweiligen AWN. Bitte begründen Sie ihre Angaben und belegen diese gegebenenfalls mit geeigneten Unterlagen.

Nachfolgend können Sie diejenigen Wohnungen gemäss Ziff. 5 angeben, die Ihrer Ansicht nach als luxuriös zu qualifizieren sind und deren Ersatz daher nicht unter den Schutz des WRFG fallen soll (optional).

Nehmen Sie dabei Bezug auf die jeweiligen AWN. Bitte begründen Sie ihre Angaben und belegen diese gegebenenfalls mit geeigneten Unterlagen.

Addieren Sie nun die Hauptnutzflächen derjenigen Wohnungen, für die Sie oben eine Ausnahme vom Schutzbereich des WRFG geltend gemacht haben. Sie erhalten die Gesamthauptnutzfläche des bestehenden Wohnraums, der gemäss Ihren Angaben nicht vom WRFG geschützt ist.

Gesamthauptnutzfläche des nicht geschützten bestehenden Wohnraums in m²:

Ziehen Sie diese Fläche von der bestehenden Gesamthauptnutzfläche in m² ab, die Sie unter Ziff. 5 ermittelt haben. Sie erhalten die Gesamthauptnutzfläche des gemäss Ihren Angaben geschützten bezahlbaren Mietwohnraums. Dies bedeutet, dass für den im Ersatzneubau entstehenden Wohnraum im selben flächenmässigen Umfang maximale Nettomietzinsen festgelegt werden und die fünfjährige Mietzinskontrolle angeordnet wird.

Gesamthauptnutzfläche des vom WRFG geschützten bezahlbaren Mietwohnraums in m²:

8. Maximale Nettomietzinsen im Ersatzneubau

8.1. Grundlagen

Die Wohnschutzkommission legt maximale Nettomietzinsen fest für alle Wohnungen, die gemäss Ziff. 8 abgebrochenen bezahlbaren Mietwohnraum ersetzen sollen (§ 8f Abs. 1 WRFG, § 17 Abs. 1 WRSchV).

Die Wohnschutzkommission orientiert sich bei der Festlegung der maximalen Nettomietzinsen insbesondere an der Zimmeranzahl, der Landwertkategorie des Grundstücks und den entsprechenden maximalen Nettomietzinsen gemäss Anhang 2 der WRSchV (§ 17 Abs. 2 WRSchV).

Zimmeranzahl	1/1.5	2/2.5	3/3.5	4/4.5	5/5.5	Je Zimmer mehr
Hohe Landwertkategorie: Maximale Nettomietzinsen (Fr./Monat)	1'230	1'720	2'228	2'916	3'333	+ 300
Mittlere Landwertkategorie: Maximale Nettomietzinsen (Fr./Monat)	1'076	1'505	1'950	2'552	2'917	+ 275
Tiefe Landwertkategorie: Maximale Nettomietzinsen (Fr./Monat)	923	1'290	1'671	2'187	2'500	+ 250
$\text{Nettomietzins Ersatzneubau} * \frac{\text{Mietpreisindex Stand_neu}}{\text{Mietpreisindex Stand_alt}}$						

8.2 Landwertkategorie

Ausgangspunkt der Landwertkategorien ist der Median der Landwerte pro m2 Bruttogeschossfläche, welcher anhand der Vergleichswerte der Mehrfamilienhäuser der letzten fünf Jahre im Kanton Basel-Stadt festgelegt wird. In die hohe Landwertkategorie werden Grundstücke eingeteilt, die mindestens 10 Prozent über dem Median liegen. In die tiefe Landwertkategorie werden Grundstücke eingeteilt, die mindestens 10 Prozent unter dem Median liegen. Die Einteilung in die mittlere Landwertkategorie erfolgt für Grundstücke, deren Landwerte sich zwischen diesen beiden Werten liegen (vgl. Erläuterungen zur WRSchV, S. 11).

Standardmässig geht die WSK von der tiefen Landwertkategorie aus. Will die Grundeigentümerschaft die Einteilung in die mittlere oder hohe Landwertkategorie und damit die Orientierung an höheren Nettomietzinsen geltend machen, hat sie bei der Fachstelle Grundstücksbewertung eine Richtwertangabe über Landwerte zu ihrem Grundstück einzuholen (vgl. Erläuterungen zur WRSchV, S. 11).

Geben Sie bitte nachfolgend an, ob Sie eine Einteilung in die mittlere oder hohe Landwertkategorie beantragen.

- Antrag auf Einteilung in die hohe Landwertkategorie
- Antrag auf Einteilung in die mittlere Landwertkategorie

Beleg:

Wenn Sie einen entsprechenden Antrag stellen, ist die bei der Fachstelle Grundstücksbewertung eingeholte Richtwertangabe über Landwerte zu ihrem Grundstück dem vorliegenden Gesuch beizulegen.

Festlegung der maximalen Nettomietzinsen

Bei den Pauschalen von Anhang 2 der WRSchV handelt es sich um Richtwerte. Die WSK nimmt bei der Festlegung der maximalen Nettomietzinse eine Gesamtbetrachtung vor und kann dabei auch weitere Kriterien berücksichtigen (vgl. Erläuterungen zur WRSchV, S. 11).

Beleg:

Damit die Festlegung der maximalen Nettomietzinsen durch die Wohnschutzkommission erfolgen kann, ist mit dem Gesuch zwingend ein detaillierter Baubeschrieb mit Informationen zum künftigen Ausbaustandard einzureichen.

9. Weitere Bemerkungen

Die vorliegende Seite können Sie bei Bedarf (mehrfach) ausdrucken, um weitere Bemerkungen zu erfassen, die in den dafür vorgesehenen Textfeldern im Formular keinen Platz mehr fanden oder die Sie nicht einem spezifischen Eingabefeld zuordnen konnten (optional).

Ordnen Sie Ihre Bemerkungen jeweils der passenden Ziff. im Formular oder einem passenden Stichwort zu.

10. Beilagenverzeichnis

Bitte führen Sie nachfolgend alle geforderten und allfällige weitere Belege auf, die sie als Gesuchsbeilagen einreichen. Nummerieren Sie die Belege hierfür entsprechend.

11. Bestätigung der gemachten Angaben und Unterschrift

Ich bestätige die Vollständigkeit und Richtigkeit meiner Angaben und Unterlagen und habe die unten aufgeführte Strafbestimmung von § 20 WRFG zur Kenntnis genommen.

§ 20 WRFG

¹ Mit Busse bis zu CHF 100'000 wird bestraft, wer vorsätzlich

- a. durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt;
- b. Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind oder
- c. als Eigentümerschaft ihre Mitwirkungspflichten verletzt.

12. Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf

Reichen Sie das ausgefüllte Gesuch sowie alle Belege zusammen mit dem Baubegehren beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat (BGI), Münsterplatz 11, 4001 Basel ein.

Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens legt die Wohnschutzkommission die maximalen Netto-Mietzinse im Ersatzneubau fest. Der diesbezügliche Entscheid der Wohnschutzkommission wird Ihnen vom BGI als Teil des Bau- und Einspracheentscheids eröffnet.

Eine Kopie des Bau- und Einspracheentscheids geht an diejenigen betroffenen Mietparteien sowie diejenigen in Anhang 3 der WRSchV aufgeführten privaten Organisationen, die sich mit einer Einsprache am ordentlichen Baubewilligungsverfahren beteiligt haben und somit legitimiert zur Rekurerhebung gegen den Bau- und Einspracheentscheid sind (§ 21 Abs. 3 und 4 WRFG, § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Baurekurskommission vom 7. Juni 2000 [BRKG, SG 790.100]).

[Formular drucken](#)

[Formular speichern](#)

[Formular löschen](#)