



**Gegenstand:**

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

Küchen- und Badsanierung in einer Einzelwohnung.

Die mittels Offerten belegten Investitionskosten gelten als erstellt. Die baulichen Massnahmen sind aufgrund der abgelaufenen Lebenszyklen notwendig und stehen dem Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie nicht entgegen. Alle 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 2-Zimmerwohnung AWN 202 für die Dauer von fünf Jahren ein maximaler monatlicher Mietzinsaufschlag von 18 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 2-Zimmerwohnung AWN 202 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 200 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 gemäss Gesuch insgesamt sechs Wohnungen umfassenden Liegenschaft XY\_\_\_\_\_ Sanierungsarbeiten auszuführen. Konkret sind in der 2-Zimmerwohnung (65m<sup>2</sup>; AWN 202) eine Sanierung der Küche (inkl.

Einbau eines Geschirrspülers) sowie des Badezimmers (neue Beleuchtung, neuer Spiegelschrank und neuer Waschtisch) vorgesehen.

2. Im Nachgang der geplanten Arbeiten soll der Mietzins der betroffenen Wohnung um einen monatlichen Zuschlag erhöht werden. Hierfür reichte die Eigentümerschaft am 23. November 2023 bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW) ein schriftliches Bewilligungsgesuch im vereinfachten Bewilligungsverfahren zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) ein.
3. Am 28. November 2023 wurde die Gesuchstellerin telefonisch ersucht, den Verwaltungsvertrag sowie eine Vollmacht einzureichen. Diese Unterlagen trafen am gleichen Tag per E-Mail bei der SSW ein.
4. Nach Prüfung des Gesuchs gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumfördergesetz, 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**

5. 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.
6. 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**

7. 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.
8. 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.
9. Die Bewilligung ist im vereinfachten Bewilligungsverfahren auch dann zu erteilen, wenn im Beurteilungszeitpunkt Leerstände vorliegen, die nicht vermietetseits zwecks Durchführung des Bauvorhabens herbeigeführt worden sind.
10. Vorliegend gibt die Eigentümerschaft an, dass das Bauvorhaben in bewohntem Zustand durchgeführt wird. Gemäss Gesuch ist die 2-Zimmerwohnung aktuell bewohnt.
11. 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

### 12. Bewilligungsaufgabe

- 12.1 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).

### 13. Berechnungsgrundlagen

- 13.1 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.*

- 13.2 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).

- 13.3 Unter Beachtung des im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung massgeblichen Referenzzinssatzes von 1.5% beträgt der Überwälzungssatz vorliegend 2.383%.

- 13.4 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).

### 14. Kostenzusammenstellung der Eigentümerschaft

- 14.1 Die Eigentümerschaft hat dem Bewilligungsgesuch zwei Offerten von C\_\_\_\_\_ für die beabsichtigten baulichen Massnahmen beigelegt. Gemäss Offerten betragen die Gesamtkosten für das Sanierungsvorhaben 18'542.25 Franken.

- 14.2 Hinsichtlich einer Überwälzung auf den Mietzins werden im Gesuch Investitionskosten in Höhe von 18'600 Franken geltend gemacht.

- 14.3 Die WSK stellt für die Investitionskosten vorliegend auf die eingereichten Offerten ab. Die mittels Offerten belegten Investitionskosten von 18'542.25 Franken erachtet die WSK als ausreichend erstellt.

### 15. Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung

- 15.1 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.

- 15.2 Die Eigentümerschaft macht geltend, dass die Sanierung der Küche und des Badezimmers notwendig seien, weil der Lebenszyklus dieser Bauteile abgelaufen sei (§ 8e Abs. 3 lit. a WRFG). Die Liegenschaft wurde im Jahr 1951 erbaut und im Jahr 1998 umfassend saniert. Die erwähnten Bauteile sind gemäss Gesuchsangaben rund 25 Jahre alt. Gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle beträgt die Lebensdauer der vorerwähnten Bauteile

- 25 Jahre und ist damit abgelaufen. Die vorgesehenen Sanierungsarbeiten sind folglich als notwendig im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. a WRFG einzustufen.
- 15.3 Schliesslich macht die Eigentümerschaft geltend, dass die Sanierung aus einem anderen Grund konform mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung sei. Sie führt dazu aus, dass die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen der Mieterschaft entsprechen würde und eine Sanierung deshalb vorgenommen werden müsse. Ob dies den Tatsachen entspricht, kann vorliegend offengelassen werden.
- 15.4 Zusammenfassend erachtet die WSK die vorliegende 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.
16. Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie
- 16.1 Zu guter Letzt ist für die Überwälzbarkeit der Investitionskosten gemäss § 8d Abs. 3 WRFG und § 24 Abs. 3 WRSchV erforderlich, dass eine 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).
- 16.2 Die geplante Sanierung wirkt sich weder auf den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl noch auf die Fläche der Wohnung aus. Der Ersatz von beschädigten durch zeitgemässe Bauteile von üblicher Qualität 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 Wohnung in derselben Kategorie nicht entgegen. Die betroffene Wohnung verbleibt daher in derselben Kategorie gemäss § 22 Abs. 1 WRSchV.
17. Überwälzbare Investitionskosten
- 17.1 Nach dem Gesagten ist vorliegend der mittels Offerten belegte Investitionskostenanteil in Höhe von 18'542.25 Franken als überwälzbar nach WRFG einzustufen.
18. Wertvermehrender Anteil
- 18.1 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).
- 18.2 Nach Auffassung der WSK ist keine Abweichung vom regulären wertvermehrenden Anteil von 50% angezeigt. Der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten beträgt somit 9'271.13 Franken (50% von 18'542.25 Franken).
19. Berechnung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. Nettomietzinse
- 19.1 Der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten in Höhe von 9'271.13 Franken wird in die Formel von § 24 Abs. 5 WRSchV eingesetzt. Im Ergebnis resultiert für

die 2-Zimmerwohnung dadurch ein maximaler monatlicher Mietzinsaufschlag von 18 Franken bzw. ein maximaler Nettomietzins von [...].

#### **E. Mietzinskontrolle**

20. Die fünfjährige Mietzinskontrolle beginnt bei nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben ab Mitteilung des Abschlusses der Bauarbeiten. 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).
21. Während der fünfjährigen Mietzinskontrollfrist kontrolliert die WSK die Einhaltung der Bewilligungsaufgaben stichprobenartig oder auf entsprechende Mitteilung hin (§ 26 Abs. 2 WRSchV).
22. 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.
23. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung und somit auch die Mietzinskontrolle dahin (vgl. § 27 Abs. 2 WRSchV).

#### **F. Ausführung der baulichen Massnahmen**

24. 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**

25. Gemäss § 23 Abs. 6 i.V.m. Anhang 3 WRSchV ist die vorliegende Verfügung zeitgleich an die Gesuchstellerin, die betroffene Mieterschaft sowie den Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt zuzustellen.

#### **H. Hinweis auf die Strafbestimmungen**

26. 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**

27. Für die Prüfung des vorliegenden Gesuchs wird eine Gebühr von 200 Franken erhoben.

**Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt**