



Gegenstand:

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

Küchensanierung. Der komplette Ersatz einer noch funktionalen Küche auf Wunsch der Mieterschaft entspricht in einer Gesamtwürdigung nicht den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1 WRSchV. Der Grossteil der Investitionskosten ist daher nicht auf den Mietzins überwälzbar. Überwälzbar sind einzig die Investitionskosten, welche auf die Elektroarbeiten, den Ersatz der Elektrogeräte und die unmittelbar damit zusammenhängenden Arbeiten entfallen. Eine geltend gemachte Kostenreserve von 9.03% der Offertsumme wird anteilmässig berücksichtigt.

Die Einverständniserklärung der Mieterschaft betreffend eine Mietzinserhöhung von 120 Franken ist unbeachtlich. Der Mieterschutz ist im Bundesprivatrecht abschliessend geregelt. Die Wohnraumschutzbestimmungen des WRFG und der WRSchV bezwecken im Sinne eines öffentlichen Interesses den Erhalt bestehenden bezahlbaren Mietwohnraums. Bei der Festlegung des maximalen Mietzinsaufschlags kann der Mieterwille deshalb nicht berücksichtigt werden.

Es wird verfügt:

- ://:
1. Es wird festgestellt, dass das im Gesuch dargelegte Bauvorhaben an der Liegenschaft XY_____ bewilligungspflichtig nach § 8a WRFG ist.
 2. Die Bewilligung wird unter den nachfolgenden Auflagen erteilt.
 3. Nach Durchführung des Bauvorhabens ist gestützt auf die im Gesuch aufgeführten Arbeiten für die Wohnung AWN 502 für die Dauer von fünf Jahren ein maximaler monatlicher Mietzinsaufschlag von 12 Franken bzw. ein maximaler Nettomietzins von [...] Franken zulässig.
 4. Die Wohnung AWN 502 untersteht ab Mitteilung des Abschlusses der Bauarbeiten der fünfjährigen gesetzlichen Mietzinskontrolle. Der Eigentümer 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 betroffene Wohnung 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. Der Eigentümer 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: der Eigentümer) beabsichtigt in der Liegenschaft XY_____, die Küche der 4.5-Zimmerwohnung AWN 502 im 5. Obergeschoss zu ersetzen. Die Wohnung wurde bisher für monatlich [...] Franken netto vermietet. Der Eigentümer plant, den Nettomietzins nach Umsetzung des Bauvorhabens um 120 Franken zu erhöhen. Hierfür reichte er am 08. Dezember 2022 bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW) ein schriftliches Bewilligungsgesuch im vereinfachten Bewilligungsverfahren zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) ein. Mit Instruktionsverfügung vom 23. Februar 2023 forderte die WSK den Eigentümer zur Nachreichung von zusätzlichen Angaben auf. Mit Schreiben vom 9. März 2023 reichte dieser die ergänzenden Unterlagen nach.
2. 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

3. Gemäss § 8a Abs. 1 WRFG unterliegen sämtliche Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, in Zeiten der Wohnungsnot einer Bewilligungspflicht. Da zurzeit Wohnungsnot im Sinne von § 4 Abs. 4 WRFG herrscht, ist die WSK gemäss § 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

4. Gemäss § 8d Abs. 1 WRFG besteht das einfache Bewilligungsverfahren für ein Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand, sofern es einen monatlichen Mietzinsaufschlag zur Folge hat, der sich in einer Bandbreite von zwischen 0 und 160 Franken für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern bewegt.
5. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren kann die Bewilligung nur verweigert werden, wenn ein Sanierungs-, Umbau- und Renovationsvorhaben in unbewohntem Zustand durchgeführt werden soll (§ 8d Abs. 1 WRFG). Ansonsten ist die Bewilligung zu erteilen, wobei die gesetzlich erforderlichen Bewilligungsaufgaben zu verfügen sind.
6. Vorliegend gibt der Eigentümer an, die Sanierungsarbeiten in der betroffenen Wohnung in bewohntem Zustand auszuführen.
7. 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

8. Bewilligungsaufgabe

8.1. 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).

9. Berechnungsgrundlagen

9.1. 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.

9.2. Unter Beachtung des aktuellen Referenzzinssatzes von 1.25% beträgt der Überwälzungssatz derzeit 2.315%¹.

9.3. Liegt der berechnete Mietzinsaufschlag unter dem nach § 8d Abs. 1 WRFG für eine Wohnung mit vier und mehr Zimmern massgeblichen Pauschalbetrag von 160 Franken, bildet der berechnete Wert den maximalen monatlichen Mietzinsaufschlag (§ 24 Abs. 5 WRSchV).

10. Kostenzusammenstellung des Eigentümers

10.1. Der Eigentümer hat dem Gesuch eine vom beigezogenen Architekten erstellte Kostenübersicht des geplanten Bauvorhabens beigelegt. Darin werden die Gesamtkosten des Bauvorhabens mit 54'000 Franken veranschlagt. Die einzelnen baulichen Massnahmen (Ausnahmen: Baureinigung und Architekt) werden zudem mit Offerten belegt. Der Umstand, dass die Offerten für die einzelnen Positionen niedrigere Beträge ausweisen als die Kostenübersicht, begründet der Eigentümer mit der Einberechnung einer Reserve für unvorhergesehene Arbeiten bzw. Preisanpassungen. Insgesamt beträgt die in der Kostenschätzung enthaltene Reserve 9.03% der Offertsummen.

10.2. Angesichts der eingereichten Unterlagen erachtet die WSK die geplanten baulichen Massnahmen und deren voraussichtliche Kosten als ausreichend belegt. In den nachfolgenden Erwägungen stellt die WSK grundsätzlich auf die in den Offerten ausgewiesenen Beträge ab. Zudem wird die geltend gemachte Reserve von 9.03% berücksichtigt, wobei diese anhand des auf den Mietzins überwälzbaren Investitionskostenanteils zu bestimmen ist (siehe Ziff. 11.6).

11. Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung

11.1. 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. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 5 Abs. 1 WRSchV zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahmen für die Berechnung des maximalen Mietzinsaufschlags nicht berücksichtigt (§ 24 Abs. 3 WRSchV).

11.2. Der Eigentümer macht geltend, dass die baulichen Massnahmen notwendig seien, weil der Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen aufgrund des von ihm auf 40 Jahre

¹ Der massgebende Überwälzungssatz wird anhand der Formel in Anhang 1 zur WRSchV ermittelt (vgl. § 24 Abs. 6 WRSchV).

- geschätzten Alters der Küche abgelaufen seien (§ 8e Abs. 3 lit. a WRFG). Dazu legt er Bilder der Küche bei. Der Eigentümer gibt zudem an, dass die Sanierung der Küche auf Wunsch der Mieterschaft vorgenommen werde. Die Küche sei noch immer funktional, entspreche aber nicht mehr den Anforderungen der Mieterschaft. Daher habe man sich mit dieser auf eine Küchensanierung mit Kostenübernahme zu je 50% und einer daraus resultierenden monatlichen Mietzinserhöhung von 120 Franken geeinigt.
- 11.3. Mit Blick auf das vom Eigentümer geschätzte Alter der Küche ist anzunehmen, dass deren Lebenszyklus abgelaufen und demzufolge die Notwendigkeit der baulichen Massnahmen im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. a WRFG zu bejahen ist.
- 11.4. Wie unter Ziff. 11.1 dargelegt, müssen bauliche Massnahmen jedoch in einer Gesamtwürdigung konform mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung sein, damit die betreffenden Investitionskosten als überwälzbar gelten. Der Eigentümer macht indes keine der weiteren Kriterien von § 8e Abs. 3 lit. b-d WRFG geltend und führt auch keine anderweitigen Gründe für die Konformität der baulichen Massnahmen mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung an. Stattdessen gibt er an, dass die Küche nach wie vor funktional sei und nur auf Wunsch der Mieterschaft, die höhere Anforderungen habe, ausgetauscht werden soll.
- 11.5. Der komplette Ersatz einer noch funktionalen Küche entspricht nach Auffassung der Wohnschutzkommission in einer Gesamtwürdigung nicht den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1 WRSchV. Daher erachtet die WSK einen Grossteil der geplanten Investitionen als nicht auf den Mietzins überwälzbar. Konkret geht es um folgende Positionen, die bei der Festlegung des maximalen Mietzinsaufschlags nicht berücksichtigt werden:
- Maurerarbeiten;
 - Gipsarbeiten;
 - Boden- und Wandplattenbeläge;
 - Innere Malerarbeiten;
 - Ersatz der Kücheneinrichtung inkl. Abdeckung;
 - Baureinigung;
 - anteilmässig auf die genannten Positionen entfallende Leistungen des Architekten.
- 11.6. Eine Ausnahme bilden die Elektroarbeiten, der Ersatz der Elektrogeräte in der Küche und die unmittelbar damit zusammenhängenden Arbeiten. Die WSK geht davon aus, dass der Geräteersatz aus technischer und energetischer Sicht (Sicherheitsstandards, Betriebskomfort, Medienverbrauch) nach 40 Jahren Lebensdauer sinnvoll und damit konform mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung ist. In diesem Sinne werden die nachfolgenden Positionen bzw. Investitionskosten als auf den Mietzins überwälzbar qualifiziert:
- Ersatz der Elektrogeräte (Geschirrspüler, Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Flachschirmhaube, Glaskeramik-Kochfeld) in Höhe von 5'871.84 Franken;
 - Starkstrominstallationen in Höhe von 2'762.20 Franken;
 - Sanitärarbeiten in Höhe von 904.70 Franken;
 - Kostenreserve von 9.03% (d.h. 861.37 Franken) für die drei vorstehenden Positionen;

- Leistungen des Architekten in Höhe von 1'942.87 Franken (anteilmässig auf obige Positionen entfallend vom Totalbetrag von 8'500 Franken);

Daraus ergibt sich ein Total der mit den überwiegenden Bedürfnissen der Bevölkerung konformen Investitionen in Höhe von 12'343 Franken.

12. Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie

- 12.1. Weiter 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.
- 12.2. Das vorliegende Bauvorhaben wirkt sich weder auf den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl noch auf die Fläche der Wohnung aus. Ein wesentlich veränderter Ausbaustandard liegt ebenfalls nicht vor. Daher steht keine der als überwälzbar eingestuften baulichen Massnahmen gemäss Ziff. 11.6 dem Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie entgegen. Die betroffene Wohnung verbleibt daher in derselben Kategorie im Sinne von § 22 Abs. 1 WRSchV.

13. Überwälzbare Investitionskosten

- 13.1. Nach dem Gesagten verbleibt vorliegend ein überwälzbarer Investitionskostenanteil in Höhe von gerundet 12'343 Franken.

14. Wertvermehrender Anteil

- 14.1. 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 Mietzinserhöhung 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).
- 14.2. Der Eigentümer gibt an, dass die Investitionen wertvermehrend seien. Hierzu führt er aus, dass es sich um ein neues Konzept insbesondere mit neuen elektrischen Apparaten und elektrischen Installationen handle.
- 14.3. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die als überwälzbar eingestuften Sanierungsarbeiten einen massgeblichen technischen und ökologischen Mehrwert mit sich bringen. Infolgedessen erachtet die WSK den regulären wertvermehrenden Anteil von 50 % als angemessen. Der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten beträgt somit 6'171.50 Franken (50% von 12'343 Franken).

15. Berechnung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. Nettomietzinse

- 15.1. Nach Einsetzung des 50-prozentigen wertvermehrenden Anteils der überwälzbaren Investitionskosten in die Formel von § 24 Abs. 5 WRSchV (vgl. oben Ziff. 9.1.) resultiert für die sanierte Wohnung ein maximaler monatlicher Mietzinsaufschlag von 12 Franken bzw. ein neu zulässiger Nettomietzins von [...] Franken.

- 15.2. Die Einverständniserklärung der Mieterschaft betreffend die vom Eigentümer beabsichtigte Mietzinserhöhung von 120 Franken ist unbeachtlich, da die Wohnraumschutzbestimmungen des WRFG und der WRSchV insbesondere in Zeiten der Wohnungsnot im Sinne eines öffentlichen Interesses den Schutz und Erhalt bestehenden bezahlbaren Mietwohnraums als solchen bezwecken². Schutzzweck des WRFG und der WRSchV ist folglich nicht der Mieterschutz, welcher durch das Bundesprivatrecht abschliessend geregelt ist. Bei einer bundesrechtskonformen Anwendung des WRFG wird der maximale Mietzinsaufschlag daher einzig mit Blick auf den betroffenen bezahlbaren Mietwohnraum festgelegt. Der Mieterwille kann dabei nicht berücksichtigt werden.

E. Mietzinskontrolle

16. Die Mietzinskontrolle für die Dauer von fünf Jahren beginnt ab dem Zeitpunkt der Mitteilung des Eigentümers über den Abschluss der Bauarbeiten (§ 26 Abs. 1 WRSchV). Dementsprechend ist der Eigentümer 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).
17. Während der fünfjährigen Mietzinskontrollfrist kontrolliert die WSK die Einhaltung der Bewilligungsaufgaben stichprobenartig oder auf entsprechende Mitteilung hin (§ 26 Abs. 2 WRSchV).
18. Nach dem Ende der Mietzinskontrolle kann der Eigentümer 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.
19. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung und somit auch die Mietzinskontrolle dahin (vgl. § 27 Abs. 2 WRSchV).

F. Ausführung der baulichen Massnahmen

20. 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

21. Gemäss § 23 Abs. 6 WRSchV ist die vorliegende Verfügung zeitgleich an den Gesuchsteller, die betroffene Mieterschaft sowie die privaten Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 WRSchV zuzustellen. Derzeit führt Anhang 3 der WRSchV einzig den Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt auf.

H. Hinweis auf die Strafbestimmungen

22. Mit Busse bis zu CHF 100'000 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

² Vgl. § 1 Abs. 1 und 2 WRFG; BGer 1C_759/2021 vom 19.12.2022, E.4.4.1 f.; Urteil des Verfassungsgerichts Basel-Stadt VG.2017.2 vom 28. September 2017, E. 4.2.2.

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

23. Für die Prüfung des vorliegenden Gesuchs wird eine Gebühr von CHF 200.- erhoben.

Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt