



Reglement betreffend Mietvertrag Plus (Basler Mietmodell)

vom 7. September 2022

A. Allgemeine Bestimmungen	2
§ 1 Zweck und Gegenstand	2
§ 2 Geltungsbereich	2
B. Voraussetzungen	2
§ 3 Wohnsitz	2
§ 4 Wohnungsbelegung	2
§ 5 Einkommensgrenze	2
§ 6 Vermögensgrenze	2
§ 7 Ausnahmen	3
C. Organisation und Verfahren	3
§ 8 Zuständigkeit	3
§ 9 Antragsstellung	3
§ 10 Beginn	3
§ 11 Überprüfung	3
§ 12 Ende	3
D. Mietvertragliche Bestimmungen	3
§ 13 Mietvertrag	3
§ 14 Mietzinsfestsetzung	3
§ 15 Mietzinsanpassung	4
§ 16 Nebenkosten	4
§ 17 Sicherheitsleistung	4
§ 18 Untermiete	4
§ 19 Kündigung	4
E. Rechtspflege	4
§ 20 Rechtsmittel	4
§ 21 Streitigkeiten aus dem Mietvertrag	4
F. Schlussbestimmungen	4
§ 22 Inkraftsetzung	4

Immobilien Basel-Stadt, gestützt auf §§ 50 ff. des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) und § 54 der Verordnung zum Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsverordnung), beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Gegenstand

¹ Dieses Reglement bezweckt die Umsetzung des Mietvertrags Plus bei Vermietung von Wohnungen im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt und der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

² Die Miete nach Mietvertrag Plus umfasst eine Vergünstigung von 20 % zur Nettomarktmiete.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Immobilien Basel-Stadt bestimmt im Rahmen ihrer Zuständigkeit gemäss § 54 Abs. 3 lit. f der Finanzhaushaltsverordnung, welche Wohnungen gemäss diesem Reglement vermietet werden.

² Der Mietvertrag Plus ist insbesondere für die folgenden Mietobjekte nicht anwendbar:

- a) nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken bestimmte Mietobjekte;
- b) Räume für gewerbliche Nutzung;
- c) Nebenräume;
- d) Luxuswohnungen;
- e) Autoparkplätze.

B. Voraussetzungen

§ 3 Wohnsitz

¹ Die Anwendung des Mietvertrags Plus setzt einen zweijährigen Wohnsitz nach Art. 23 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) im Kanton Basel-Stadt voraus.

§ 4 Wohnungsbelegung

¹ Die Wohnung darf höchstens ein Zimmer mehr als alle im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen aufweisen. Halbe Zimmer sind abzurunden.

² Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern bewirkt der Auszug eines Elternteils keine Unterbelegung. Der verbleibende Elternteil wird doppelt gezählt bis zur Volljährigkeit sämtlicher Kinder oder bis zur Vollendung des 25. Altersjahrs bei andauernder Erstausbildung.

§ 5 Einkommensgrenze

¹ Das Gesamtjahreseinkommen vor Abzügen gemäss rechtskräftiger Steuerveranlagung bzw. rechtskräftigen Steuerveranlagungen des Vorjahres aller im Haushalt angemeldeten Personen darf das Vierfache des Bruttojahresmarktmietzinses einschliesslich Nebenkosten nicht übersteigen.

§ 6 Vermögensgrenze

¹ Das Vermögen einer im Haushalt angemeldeten Person gemäss rechtskräftiger Steuerveranlagung des Vorjahres darf 30'000 Franken nicht übersteigen. Bei zwei und mehr Personen liegt die Vermögensgrenze bei 50'000 Franken.

§ 7 Ausnahmen

¹ Bei fehlenden Voraussetzungen für den Mietvertrag Plus kann Immobilien Basel-Stadt in begründeten Fällen auf Antrag vorübergehend Ausnahmen gewähren.

C. Organisation und Verfahren

§ 8 Zuständigkeit

¹ Für die Festlegung der Miete nach Mietvertrag Plus ist Immobilien Basel-Stadt zuständig.

§ 9 Antragsstellung

¹ Der Antrag ist zusammen mit der rechtskräftigen Steuerveranlagung bzw. mit den rechtskräftigen Steuerveranlagungen des Vorjahres bei Immobilien Basel-Stadt einzureichen.

² In laufenden Mietverhältnissen, bei welchen die Voraussetzungen gemäss §§ 3 – 6 dieses Reglements nachträglich nicht mehr erfüllt sind und die Nettomarktmiete geschuldet ist, kann die Mieterschaft einen erneuten Antrag auf Mietvertrag Plus stellen, sobald die Voraussetzungen gemäss §§ 3 – 6 dieses Reglements wieder erfüllt sind.

§ 10 Beginn

¹ Der Mietvertrag Plus entsteht mit deren Festlegung im Mietvertrag.

² Bei laufenden Mietverhältnissen gemäss § 9 Abs. 2 dieses Reglements beginnt der Mietvertrag Plus ab dem Folgemonat nach der schriftlichen Zusage.

§ 11 Überprüfung

¹ Die Mieterschaft hat die Voraussetzungen des Mietvertrags Plus gemäss §§ 3 – 6 dieses Reglements jährlich und unaufgefordert per 20. November zu bestätigen und zusammen mit der oder mit den relevanten rechtskräftigen Steuerveranlagung bzw. Steuerveranlagungen des Vorjahres elektronisch einzureichen.

§ 12 Ende

¹ Sind die Voraussetzungen betreffend Mietvertrag Plus nicht mehr erfüllt oder erfolgt der Nachweis durch die Mieterschaft gemäss § 11 dieses Reglements nicht bis zum 20. November, so verfällt die Vergünstigung per Ende Jahr. Die Mieterschaft schuldet ab dem darauffolgenden Kalenderjahr den gemäss Mietvertrag vereinbarten Nettomarktmietzins.

² Zu Unrecht bezogene Mietzinsvergünstigungen werden zurück- bzw. nachgefordert.

³ Immobilien Basel-Stadt teilt der Mieterschaft den Verfall der Vergünstigung mit. Wird das Mietverhältnis durch die Mieterschaft innerhalb von 30 Tagen nach Mitteilung ordentlich gekündigt, gilt die Miete nach Mietvertrag Plus auch während der Kündigungsfrist.

D. Mietvertragliche Bestimmungen

§ 13 Mietvertrag

¹ Der Mietvertrag untersteht – unter Vorbehalt der Regelungen gemäss diesem Reglement - den Bestimmungen von Art. 253 bis Art. 274 g des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht (OR).

§ 14 Mietzinsfestsetzung

¹ Der Nettomarktmietzins bemisst sich nach branchenüblichen Methoden.

² Die Miete nach Mietvertrag Plus bemisst sich nach § 1 Abs. 2 dieses Reglements.

³ Bei Vermietung von Wohnungen nach diesem Reglement ist im Mietvertrag die Nettomarktmiete, die Vergünstigung und die Miete nach Mietvertrag Plus separat aufzuführen.

§ 15 Mietzinsanpassung

¹ Die Anpassung der Nettomarktmiete erfolgt gemäss Art. 253 – Art. 274 g OR.

² Die Anpassung der Nettomarktmiete gemäss Abs. 1 bewirkt die Anpassung der Nettomiete nach Mietvertrag Plus gemäss § 1 Abs. 2 dieses Reglements.

³ Die Anpassungen gemäss Abs. 2 und § 12 dieses Reglements stellen keine formularpflichtige Mietzinsänderung dar. Die Kommunikation erfolgt elektronisch.

§ 16 Nebenkosten

¹ Für die Erhebung, Verteilung sowie Abrechnung der Nebenkosten sind die Vereinbarungen gemäss Mietvertrag sowie Art. 257a ff. OR massgebend.

§ 17 Sicherheitsleistung

¹ Die Mieterschaft leistet eine Sicherheitszahlung gemäss Mietvertrag. Massgebend ist die im Mietvertrag vereinbarte Nettomarktmiete.

§ 18 Untermiete

¹ Die Untervermietung ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung von Immobilien Basel-Stadt gestattet. Die Untervermietung hat den Verfall der Vergünstigung zur Folge.

§ 19 Kündigung

¹ Die Kündigungsmodalitäten richten sich nach dem Mietvertrag sowie nach OR.

E. Rechtspflege

§ 20 Rechtsmittel

¹ Das Rechtsmittelverfahren bestimmt sich nach dem Gesetz betreffend die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung des Kantons Basel-Stadt (Organisationsgesetz, OG).

§ 21 Streitigkeiten aus dem Mietvertrag

¹ Für Streitigkeiten aus dem Mietvertrag, welche nicht die Anwendung des Mietvertrags Plus betreffen, sind die Bestimmungen des OR massgebend.

F. Schlussbestimmungen

§ 22 Inkraftsetzung

¹ Dieses Reglement tritt rückwirkend auf den 1. September 2022 in Kraft.