

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 (Wohnraumfördergesetz, 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 das Abbruchvorhaben 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

Werden mit der Ersatzneubaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen und sind die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume erfüllt (§ 7 Abs. 5 lit. b WRFG)?

☐ Ja ☐ Nein

Falls eine dieser Fragen mit «Ja» beantwortet werden kann, besteht keine Bewilligungspflicht nach WRFG. Das Ausfüllen der Seiten 2–11 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 ZGB) 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-)Baurechtsnehmer resp. die (Unter-)Baurechtsnehmerin anzugeben.

Angaben für natürliche Personen

Anrede	Titel	
☐ Herr	☐ Frau	
Name	Vorname	
Adresse		
PLZ	Ort	
Telefon	Mobiltelefon	
E-Mail		
Ort	Datum	Unterschrift
		X

Weitere natürliche Person (falls erforderlich)

Anrede	Titel	
☐ Herr	☐ Frau	
Name	Vorname	
Adresse		
PLZ	Ort	
Telefon	Mobiltelefon	
E-Mail		
Ort	Datum	Unterschrift
		X

**Angaben
für juristische
Personen**

Firmen- resp. Vereinsname

Zusatzangaben

Adresse

PLZ

Ort

**Zeichnungsberechtigte
Person**

Anrede

☐ Herr

☐ Frau

Titel

Name

Vorname

Adresse

PLZ

Ort

Telefon

Mobiltelefon

E-Mail

Ort

Datum

Unterschrift

**Weitere
zeichnungsberechtigte
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.

5. Bisheriger Wohnungsbestand

Erfassen Sie bitte nachfolgend alle bestehenden Wohnungen in der betroffenen Liegenschaft, die sich im Eigentum der Grundeigentümerschaft befinden, in deren Namen das vorliegende Gesuch gestellt wird (vgl. Ziffer 4).

Gehen Sie dabei etagenweise von unten nach oben vor. Bei mehreren Liegenschaften ordnen Sie die Wohnungen zudem auch nach Liegenschaft.

Geben Sie anschliessend die Gesamthauptnutzfläche aller erfassten Wohnungen an.

Adresse	Etage	Administrative Wohnungsnummer (AWN)	Zimmer- zahl	Hauptnutz- fläche nach SIA 416 in m ²	Mietparteien gemäss Mietvertrag ¹⁾	Bestehender monatlicher Nettomietzins ²⁾

Bestehende Gesamthauptnutzfläche in m²:

¹⁾ Falls im Zeitpunkt der Gesuchstellung ein laufendes Mietverhältnis besteht. Ansonsten ist das Datum anzugeben, an dem das letzte Mietverhältnis geendet hat beziehungsweise zu vermerken, dass die Wohnung bisher noch nie vermietet wurde.

²⁾ Falls sich die Wohnung im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung im Leerstand befindet, ist der letzte monatliche Mietzins anzugeben.

Hinweis

Wenn die Anzahl der Zeilen in der obigen Tabelle nicht ausreicht, um alle erforderlichen Wohnungen zu erfassen, drucken Sie die vorliegende Seite bitte mehrfach aus und ergänzen Sie den noch fehlenden Wohnungsbestand entsprechend in den zusätzlichen Tabellen.

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

Staatliche Stelle für Wohnraumschutz, Grenzacherstrasse 62, Postfach, 4005 Basel

Telefon +41 (0)61 267 89 89, www.wohnraumschutz.bs.ch

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 Nettomietzinsdeckelung 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 Nettomietzinsen 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 Ziffer 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 Ziffer 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 Ziffer 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 Ziffer 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:

7. Wohnungsbestand im Ersatzneubau

Erfassen Sie bitte nachfolgend den geplanten Wohnungsbestand im Ersatzneubau. Dabei ist für jede Wohnung anzugeben, ob sie als Ersatz für bestehenden bezahlbaren Mietwohnraum vorgesehen ist und somit der Nettomietzinsdeckelung und der Mietzinskontrolle unterliegen soll.

Geben Sie bei den Wohnungen, die als Ersatz für abgebrochenen bezahlbaren Mietwohnraum vorgesehenen sind, zusätzlich an, ob es sich wiederum um Mietwohnraum oder anderen Wohnraum (z.B. selbst bewohnte Wohnungen) handelt (vgl. § 17 Abs. 1 WRSchV).

Bei Nicht-Mietwohnraum entfalten die festgelegten maximalen Nettomietzinsen nur dann Wirkung, wenn innerhalb der fünfjährigen Mietzinskontrollfrist doch eine Vermietung erfolgt. Andernfalls reicht im Rahmen einer allfälligen Mietzinskontrolle der Nachweis aus, dass die Wohnung weiterhin nicht vermietet wird (vgl. Erläuterungen zur WRSchV, S. 11).

Die Wohnungen, die als Ersatz für abgebrochenen bezahlbaren Mietwohnraum angegeben werden, müssen flächenmässig in der Summe mindestens der Gesamthauptnutzfläche des unter Ziffer 6 erfassten geschützten bezahlbaren Mietwohnraums entsprechen.

[illegible]

Addieren Sie nun die Hauptnutzflächen derjenigen Wohnungen, die Sie als Ersatz für abgebrochenen bezahlbaren Mietwohnraum angegeben haben.

Gesamthauptnutzfläche des als Ersatz für abgebrochenen bezahlbaren Mietwohnraum vorgesehenen Wohnraum in m²:

Kontrollieren Sie abschliessend, dass diese Fläche mindestens gleich gross ist wie die Gesamthauptnutzfläche des vom WRFG geschützten bezahlbaren Mietwohnraums, die sie unter Ziffer 6 erfasst haben.

Beleg:

Zwingend mit dem Gesuch einzureichen ist eine vollständige Flächenberechnung nach SIA 416 zum Bestand und zu den Ersatzneubauten. In dieser sind jeweils alle (Miet-)Wohneinheiten – d.h. die Wohnungen, Einfamilienhäuser etc. – mit ihren Nutzflächen und ihrer Zimmeranzahl nach Etagen einzeln auszuweisen.

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

Staatliche Stelle für Wohnraumschutz, Grenzacherstrasse 62, Postfach, 4005 Basel

Telefon +41 (0)61 267 89 89, www.wohnraumschutz.bs.ch

8. Maximale Nettomietzinsen im Ersatzneubau

8.1. Grundlagen

Die Wohnschutzkommission legt maximale Nettomietzinsen fest für alle Wohnungen, die gemäss Ziffer 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 aktuellen Mietzins-Richtwerten. Diese finden Sie auf dem [Merkblatt der Wohnschutzkommission](#).

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 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.

8.3 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 Nettomietzinsen 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 Ziffer im Formular oder einem passenden Stichwort zu.

10. Beilagenverzeichnis

Führen Sie bitte nachfolgend alle 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 Nettomietzinsen 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](#)