



**Gegenstand:**

§ 8e WRFG, § 25 WRSchV; Gesuch betreffend Sanierung, Renovation und Umbau im umfassenden Bewilligungsverfahren.

Strangsanierung, Sanierung der Bäder und Küchen, Sanierung der Kanalisation, Ersatz der gesamten Elektroinstallationen, Schadstoffsanierung im Treppenhaus, energetische Sanierung, Brandschutzmassnahmen, Erhöhung Balkongeländer, Erdbebenertüchtigung sowie Sanierung der Fassade mit Fensterersatz in einer Liegenschaft mit mehreren Wohnungen.

Die baulichen Massnahmen erfüllen kumulativ die Kriterien um den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung zu entsprechen. Insbesondere qualifiziert die WSK eine Energieeinsparung von 47,6% als bedeutend. Eine Überprüfung der geltend gemachten Mehrkosten infolge erschwerter baulicher Bedingungen und besonders wertvoller ökologischer Massnahmen ist hinfällig.

Das Sanierungsvorhaben bewahrt den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse und steht dem Verbleib der Wohnungen in derselben Kategorie nicht entgegen. Ein Teil der Maler- und Bodenbelagsarbeiten stellt ordentlichen Unterhalt dar, weshalb ihr wertvermehrender Anteil 0% beträgt. Die übrigen 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 gestützt auf die im Gesuch angegebenen Arbeiten während fünf Jahren die im Anhang zur Verfügung aufgeführten maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. neuen Nettomietzinsen pro Wohnung gemäss WRFG zulässig.
  4. Die im Anhang zur Verfügung aufgeführten Wohnungen unterstehen ab dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe der fünfjährigen gesetzlichen Mietzinskontrolle. Die definitive Nutzungsfreigabe des Bau- und Gastgewerbeinspektorats ist von der Eigentümerschaft nach Erhalt umgehend bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW), Grenzacherstrasse 62, 4005 Basel, zuhanden der WSK einzureichen.
  5. Nachdem die vorliegende Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist, ergeht die Anweisung an das Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt, die fünfjährige Mietzinskontrolle für die obgenannten Wohnungen 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 600 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) plant eine Strangsanierung, Sanierung der Bäder und Küchen, Sanierung der Kanalisation, Ersatz der gesamten Elektroinstallationen, Schadstoffsanierung im Treppenhaus, energetische Sanierung, Brandschutzmassnahmen, Erhöhung Balkongeländer, Erdbebenertüchtigung sowie die Sanierung der Fassade mit Fensterersatz im Mehrfamilienhaus XY\_\_\_ (nachfolgend: die Liegenschaft). Die Liegenschaft hat acht 3-Zimmerwohnungen, stammt aus dem Jahr 1946 und wurde seither keiner grosszyklischen Sanierung unterzogen.
2. Die Eigentümerschaft beabsichtigt im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauvorhaben eine Erhöhung der monatlichen Nettomietzinsen. Hierfür wurde am 25. März 2024 bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW) ein schriftliches Bewilligungsgesuch im umfassenden Bewilligungsverfahren zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) eingereicht (Eingang SSW am 25. April 2024).
3. Mit Schreiben vom 2. Mai 2024 forderte die WSK das Amt für Umwelt und Energie (AUE) zur Stellungnahme zu den energetischen Fragen des Gesuchs auf.
4. Am 30. Mai 2024 liess das AUE der WSK die entsprechende Stellungnahme zukommen.
5. Mit Schreiben vom 4. Juni 2024 bat die WSK das AUE um eine Ergänzung zur Stellungnahme.
6. Mit Schreiben vom 6. Juni 2024 liess das AUE der WSK die entsprechende Ergänzung zukommen.
7. Am 26. Juni 2024 führte die WSK im Beisein der Eigentümerschaft, der Verwaltung und des Gesuchstellers an der Liegenschaft einen Augenschein durch.
8. Gestützt auf die eingereichten Unterlagen, den Augenschein und die Stellungnahme des AUE erwägt die WSK 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) was folgt:

#### **B. Formelles**

9. 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.

10. Der vorhergehende Abschluss eines erforderlichen baurechtlichen oder gewässerschutzrechtlichen Verfahrens stellt im Verfahren vor der WSK eine formelle Eintretensvoraussetzung dar (§ 23 Abs. 1 WRSchV). Nach abgeschlossenem Baubewilligungs- oder Kanalisationsbewilligungsverfahren ist anschliessend bei der WSK ein Bewilligungsgesuch gemäss §§ 8a - 8e WRFG einzureichen. Das vorliegende Bauvorhaben ist baubewilligungspflichtig. Der Bauentscheid des Bau- und Gastgewerbeinspektorats erging am 22. Januar 2024. Die Eigentümerschaft hat als Beleg die Kopie des Bauentscheids eingereicht.
11. Demgemäss ist die WSK nach § 2 Abs. 3 lit. c WRSchV für die Behandlung des eingereichten Bewilligungsgesuchs zuständig.
12. Die Eigentümerschaft beantragt mit dem gewählten Gesuchsformular die Prüfung des Sanierungsvorhabens im umfassenden Bewilligungsverfahren (§ 23 Abs. 3 WRSchV). Die Durchführung des umfassenden Bewilligungsverfahrens erfordert einen begründeten Antrag (§ 8e Abs. 1 WRFG i.V.m. § 25 Abs. 1 WRSchV). Die WSK hat die geltend gemachten Gründe zu prüfen. Insbesondere der Umstand, dass das Ausmass der baulichen Massnahmen notwendigerweise dazu führt, dass diese im unbewohnten Zustand ausgeführt werden müssen, dass erschwerte bauliche Bedingungen vorliegen oder besonders wertvolle ökologische Massnahmen durchgeführt werden, wären dabei als genügende Gründe anzusehen. Weitere Gründe für die Wahl des umfassenden Bewilligungsverfahrens sind denkbar und die Beurteilung liegt im pflichtgemäss auszuübenden Ermessen der WSK (Erläuterungen des Regierungsrates zur WRSchV, S.17).
13. Die Eigentümerschaft begründet die Wahl des umfassenden Bewilligungsverfahrens vorliegend damit, dass die umfangreiche Sanierung mehrheitlich Investitionen beinhalten würde, welche wertvermehrend und nicht als rein werterhaltend einzustufen seien. Dadurch könne eine Mietzinserhöhung gerechtfertigt werden. Der grosse Umfang der baulichen Massnahmen und die daraus resultierenden Vorteile für die Bewohner veranlasse sie, eine Mietzinserhöhung, welche den Pauschalbetrag übersteigt, geltend zu machen. Damit liegen nach Ansicht der WSK genügende Gründe für die Prüfung des Gesuchs im umfassenden Bewilligungsverfahren vor.
14. Die Prüfung des vorliegenden Gesuchs erfolgt nach den Bestimmungen des umfassenden Bewilligungsverfahrens (§ 23 Abs. 3 WRSchV).
15. Im umfassenden Bewilligungsverfahren ist in der Regel ein Augenschein durchzuführen (§ 8e Abs. 1 WRFG), in begründeten Fällen kann die WSK auf diesen verzichten (§ 16 Abs. 3 WRSchV). Im vorliegenden Fall wurde der Augenschein am 26. Juni 2024 im Beisein der Eigentümerschaft, der Verwaltung und des Gesuchstellers durchgeführt. Im Rahmen des Augenscheines konnten Fragen zum Sachverhalt im Zusammenhang mit der Beurteilung des Gesuchs geklärt sowie die Eigentümerschaft und ihre Vertretung angehört werden.

### **C. Bewilligungserteilung**

16. Im umfassenden Bewilligungsverfahren ist die Bewilligung durch die WSK grundsätzlich zu erteilen, wobei als gesetzlich erforderliche Bewilligungsaufgabe die Einhaltung der festgelegten Mietzinse gemäss § 8a Abs. 3 lit. b WRFG zu verfügen ist. Die Auflage, dass den Mietparteien ein Rückkehrrecht in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft eingeräumt werden muss (§ 8a Abs. 3 lit. a WRFG), ist aufgehoben worden, da das Bundesgericht diese Bestimmung als bundesrechtswidrig eingestuft hat. Da das vorliegende Bauvorhaben im

bewohnten Zustand stattfindet und der betroffenen Mieterschaft nicht gekündigt wurde, wäre diese Bestimmung vorliegend sowieso nicht einschlägig gewesen.

17. Die Bewilligung für das Bauvorhaben wird unter der nachfolgenden Auflage erteilt.

#### **D. Maximale monatliche Mietzinsaufschläge**

##### **18. Berechnungsgrundlagen**

- 18.1 Die Berechnungsformel für die Festlegung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge pro Wohnung lautet gemäss § 25 Abs. 7 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.*

- 18.2 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).

- 18.3 Unter Beachtung des im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung massgeblichen Referenzzinssatzes von 1.75% beträgt der Überwälzungssatz vorliegend 2.452%.

##### **19. Kostenzusammenstellung der Eigentümerschaft**

- 19.1 Dem Bewilligungsgesuch liegt ein Kostenvoranschlag bei. Die Gesamtkosten für das Renovationsvorhaben betragen demnach 1'650'680 Franken.

- 19.2 Der detaillierte Kostenvoranschlag beinhaltet zusammengefasst folgende Hauptpositionen:

- «Vorbereitungsarbeiten» in Höhe von 62'455 Franken;
- «Gebäude» in Höhe von 1'410'347 Franken;
- «Umgebung» in Höhe von 20'500 Franken;
- «Baunebenkosten» in Höhe von 50'387 Franken;

- 19.3 Die Eigentümerschaft weist jeder einzelnen betroffenen Wohnung einen Investitionskostenanteil von 206'335 Franken zu. Dies entspricht einer Aufteilung der Gesamtkosten auf die acht betroffenen Wohnungen zu gleichen Teilen. Die WSK hält im vorliegenden Fall eine gleichmässige Verteilung der Gesamtkosten auf alle Wohnungen für nachvollziehbar, da in allen Wohnungen die gleichen Massnahmen geplant sind, alle Wohnungen nahezu gleich gross sind und die geplanten Baumassnahmen in allen Wohnungen zu einem identischen Ergebnis führen.

- 19.4 Die WSK geht somit von Investitionskosten von 206'335 Franken pro Wohnung für die vorliegend geplanten baulichen Massnahmen aus.

##### **20. Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung**

- 20.1 Die Überwälzbarkeit der angegebenen Investitionskosten bemisst sich zunächst an der Konformität der baulichen Massnahmen mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung. Grundsätzlich sind nur bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten

- zu berücksichtigen, die kumulativ die Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG erfüllen (§ 25 Abs. 3 WRSchV).
- 20.2 Die baulichen Massnahmen müssen **notwendig** sein, weil der Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen abgelaufen ist (§ 8e Abs. 3 lit. a WRFG). Bei der Einschätzung des Ablaufs des Lebenszyklus ist insbesondere die paritätische Lebensdauertabelle zu berücksichtigen. Nach Angaben der Eigentümerschaft sind die Stränge über 77 Jahre alt, die Badezimmer weit über 30 Jahre alt, die Kanalisation noch aus dem Baujahr 1946 und gewährt keinen störungsfreien Betrieb. Die Elektroinstallationen sind ebenfalls aus dem Baujahr 1946. Das Alter der Küchen ist der Eigentümerschaft nicht im Detail bekannt. Allerdings wurden in den Küchen bis heute einzig defekte Geräte ersetzt. Gestützt auf die Angaben der Eigentümerschaft sowie auf die beigelegten Fotos und den Augenschein geht die WSK davon aus, dass der Lebenszyklus sämtlicher betroffener Bauteile gemäss paritätischer Lebensdauertabelle abgelaufen und demzufolge die Notwendigkeit der baulichen Massnahmen im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. a WRFG gegeben ist.
- 20.3 Die baulichen Massnahmen müssen **standardisiert** vorgenommen werden, indem die Arbeitsvorgänge nach einfachen fachlichen Kriterien erfolgen (§ 8e Abs. 3 lit. b WRFG). Die Eigentümerschaft führt im Gesuchsformular zu diesem Kriterium aus, dass in allen betroffenen Wohnungen die gleichen Arbeiten anfallen würden. Die einheitliche Ausführung der geplanten Massnahmen wird im Gesuch auch aufgrund der gleichmässigen Zuteilung der baulichen Massnahmen und derer Investitionskosten auf Wohnungsebene sichtbar. Weitere Anhaltspunkte für die Einordnung der Arbeitsvorgänge lassen sich nach Ansicht der WSK aus dem beigefügten detaillierten Kostenvoranschlag ableiten. Die darin beschriebenen Arbeitsvorgänge erscheinen praktisch sinnvoll und einfachen technischen Kriterien gerecht zu werden. Die WSK geht daher von einer standardisierten Durchführung der Bau-massnahmen im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. b WRFG aus.
- 20.4 Weiter müssen die baulichen Massnahmen **schonend** vorgenommen werden, indem die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden (§ 8e Abs. 3 lit. c WRFG). Nicht als schonend verstanden werden können Umbauten mit Grundrissanpassungen, wie Wohnungsaufteilungen und -zusammenlegungen, Anbauten zur Ergänzung zusätzlicher Zimmer oder Dachstockausbauten, da diese Massnahmen die bestehende Baustruktur verändern. Die Eigentümerschaft gibt an, dass die bestehende Baustruktur belassen werde. Nach Ansicht der WSK werden die vorliegend geplanten Bau-massnahmen schonend vorgenommen.
- 20.5 Die baulichen Massnahmen müssen nachweislich zu **bedeutenden Energieeinsparungen insbesondere bezüglich grauer Energie** führen (§ 8e Abs. 3 lit. d WRFG). Der Nachweis der bedeutenden Energieeinsparung ist unter Bezugnahme auf einen Vergleich der jetzigen mit der zukünftigen Betriebsenergie der Gesamtliegenschaft nach dem Vorhaben zu erbringen und somit nicht ausschliesslich auf die einzelne bauliche Massnahme bezogen.
- 20.6 Die Eigentümerschaft gibt an, dass mit der vorliegenden Sanierung die 2-fach verglasten Holzfenster mit Fenstern mit 3-fach Wärmeschutzglas ersetzt würden. Der unbeheizte Keller soll bei der Sanierung von unten gedämmt werden, um einen Wärmeverlust in den Wohnungen darüber zu minimieren. Die Warmwasseraufbereitung soll nicht mehr mittels Elektroboilern stattfinden, sondern mittels WP-Boilern, wodurch Heizwärmebedarf eingespart würde.

- 20.7 Die WSK hat das AUE als Fachbehörde zu einer Stellungnahme eingeladen, um die geltend gemachten Energieeinsparungen näher zu erörtern. Das AUE hat festgehalten, dass mit Systemnachweis SIA 380/1 die Senkung des Heizwärmebedarfs von 75 kWh/m<sup>2</sup> auf 39.3 kWh/m<sup>2</sup> aufgezeigt würde, was einer Energieeinsparung von 47.6% entsprechen würde.
- 20.8 Nach Ansicht der WSK stellt eine Energieeinsparung von 47.6% eine bedeutende Energieeinsparung dar. Insgesamt ist die mit dem Sanierungsvorhaben erreichte Energieeinsparung auf Gesamtliegenschaftsebene somit als bedeutend im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. d WRFG zu qualifizieren. Folglich ist § 8e Abs. 3 lit. d WRFG gegeben.
- 20.9 Die Voraussetzungen von § 8e Abs. 3 WRFG sind somit kumulativ erfüllt. Dadurch sind die geplanten baulichen Massnahmen im vorliegenden Fall konform mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1 WRSchV.
- 20.10 Vorliegend macht die Eigentümerschaft Mehrkosten infolge erschwerter baulicher Bedingungen (§ 8e Abs. 5 WRFG) und aufgrund besonders wertvoller ökologischer Sanierungsvorhaben (§ 8e Abs. 6 WRFG) geltend. Da alle Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG kumulativ erfüllt sind, erübrigt sich vorliegend eine Prüfung der Mehrkosten infolge erschwerter baulicher Bedingungen oder aufgrund besonders wertvoller ökologischer Massnahmen.
21. Konformität mit dem Charakter der Quartiere, dem aktuellen Wohnbestand und den bestehenden Wohn- und Lebensverhältnissen
- 21.1 Der Charakter der Quartiere, der aktuelle Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse gelten als gewahrt, wenn die richt- und nutzungsplanerisch angestrebte Entwicklung des Quartiers eingehalten wird (§ 5 Abs. 2 WRSchV). Dementsprechend hat das Vorhaben insbesondere die Bebauungspläne, den Wohnanteilsplan sowie den Lärmempfindlichkeitsstufenplan einzuhalten. Mittels beigelegten Plans legt die Eigentümerschaft begründet dar, dass die Zonenkonformität, der Wohnanteilsplan sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan eingehalten werden. Folglich befindet die WSK den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse als gewahrt.
22. Verbleib der Wohnungen in derselben Kategorie
- 22.1 Zu guter Letzt ist für die Überwälzbarkeit der Investitionskosten gemäss § 8e Abs. 4 WRFG und § 25 Abs. 4 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).
- 22.2 Die geplanten baulichen Massnahmen wirken sich weder auf den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl noch auf die Fläche der Wohnungen aus. Der Ersatz von veralteten oder beschädigten durch zeitgemässe Bauteile von durchschnittlicher 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 Wohnungen in derselben Kategorie nicht entgegen. Die betroffenen Wohnungen verbleiben daher in derselben Kategorie gemäss § 22 Abs. 1 WRSchV.
23. Überwältzbare Investitionskosten

23.1 Nach dem Gesagten sind vorliegend die gesamten Investitionskosten in Höhe von 206'335 Franken pro Wohnung bzw. 1'650'680 Franken für alle acht Wohnungen als überwälzbar nach WRFG einzustufen.

24. Wertvermehrender Anteil

24.1 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).

24.2 Die WSK qualifiziert 2/3 der äusseren Malerarbeiten (BKP 227) in der Höhe von 19'863 Franken (2/3 von 27'562 Franken + MWST) als Unterhaltsarbeiten. 1/3 der äusseren Malerarbeiten ist aufgrund des Fensteraustauschs notwendig und wertvermehrend. Bei den inneren Malerarbeiten (BKP 285) sind bei den Positionen «Wohnungen bewohnt» und «Wohnungen unbewohnt» 50% der Kosten, ausmachend 31'770.59 Franken (50% von 21'396 Franken + MWST und 50% von 37'384 Franken + MWST), als Unterhaltsarbeiten einzustufen. Bei den Bodenbelagsarbeiten (BKP 281) ist die Position «Parkett Oberflächen-sanierung» in Höhe von 23'343.11 Franken (21'594 Franken + MWST) als Unterhaltsarbeit zu qualifizieren. Diese Massnahmen erhöhen nicht den Wert der Wohnungen, sondern dienen lediglich dem Werterhalt der vorhandenen Bausubstanz; ihr wertvermehrender Anteil beträgt 0%.

24.3 Für die übrigen als überwälzbar eingestuften Renovationsarbeiten erachtet die WSK den maximalen wertvermehrenden Anteil von 50% als angemessen.

24.4 Demzufolge beträgt der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten insgesamt 787'851.65 Franken (50% von 1'575'703.30 Franken + 0% von 19'863 Franken + 0% von 31'770.59 Franken + 0% von 23'343.11 Franken). Pro Wohnung ergibt dies einen wertvermehrenden Anteil von 98'481.46 Franken.

25. Berechnung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. Nettomietzinse

25.1 Nach Einsetzung des 50-prozentigen wertvermehrenden Anteils der überwälzbaren Investitionskosten in die Formel von § 24 Abs. 5 WRSchV resultieren für die sanierten Wohnungen ein maximaler monatlicher Mietzinsaufschlag von 201 Franken bzw. die im Anhang zur Verfügung aufgeführten maximalen monatlichen Nettomietzinsen.

**E. Mietzinskontrolle**

26. Die fünfjährige Mietzinskontrolle beginnt bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben ab dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe. Die Eigentümerschaft hat der SSW zuhanden der WSK die definitive Nutzungsfreigabe des Bau- und Gastgewerbeinspektorats nach Erhalt umgehend einzureichen. Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Bewilligung lässt die WSK die Mietzinskontrolle überdies im Grundbuch anmerken (§ 8b Abs. 1 WRFG, § 23 Abs. 7 WRSchV).

27. Während der fünfjährigen Mietzinskontrollfrist kontrolliert die WSK die Einhaltung der Bewilligungsaufgaben stichprobenartig oder auf entsprechende Mitteilung hin (§ 26 Abs. 2 WRSchV).
28. 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.
29. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung und somit auch die Mietzinskontrolle dahin (vgl. § 27 Abs. 2 WRSchV).

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

30. 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**

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

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

32. 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**

33. Für die Prüfung des vorliegenden Gesuchs wird eine Gebühr von 600 Franken erhoben.

**Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt**





**Anhang\* zur Verfügung der Wohnschutzkommission vom [...] i.S. [...]**

Mietzinsaufschläge betreffend Liegenschaft XY\_\_\_\_

**Überwälzungssatz Investitionen <sup>1)</sup>**

2.452%

<sup>1)</sup> Referenzzinssatz bei 1.75% (Stand: Dezember 23)

**Beschränkter, wertvermehrender Anteil**

50%

<b>AWN</b>	<b>Mieterschaft</b>	<b>Bisheriger Nettomietzins</b>	<b>Überwälzbare Investitionskosten</b>	<b>Max. Mietzinsaufschlag</b>	<b>Max. Nettomietzins neu</b>
1	Mieterschaft 1	[...]	196'962.91	CHF 201	[...]
2	Mieterschaft 2	[...]	196'962.91	CHF 201	[...]
101	Mieterschaft 3	[...]	196'962.91	CHF 201	[...]
102	Mieterschaft 4	[...]	196'962.91	CHF 201	[...]
201	Mieterschaft 5	[...]	196'962.91	CHF 201	[...]
202	Mieterschaft 6	[...]	196'962.91	CHF 201	[...]
301	Mieterschaft 7	[...]	196'962.91	CHF 201	[...]
302	Mieterschaft 8	[...]	196'962.91	CHF 201	[...]

\*Der vorliegende Anhang ist integraler Bestandteil der Verfügung gemäss Verfügungsdispositiv.