



Amt für Sozialbeiträge

- ▷ Behindertenhilfe
- Fachstelle

Richtlinien der Fachstelle Behindertenhilfe

Kalkulatorische Mietverhältnisse und Berücksichtigung von Mitaufwand im Rahmen der Leistungsabgeltung gemäss IVSE

(Ausgabe 01.2014)

Grundsatz

Diese Richtlinien sollen gewährleisten, dass die Mietkosten für Angebote der Behindertenhilfe bei einer Tarifberechnung auf Basis des anrechenbaren Nettoaufwandes unabhängig von der Form des Mietverhältnisses einheitlich berücksichtigt werden.

Der Mietzins einer Institution für die zur Leistungserbringung erforderlichen Räumlichkeiten wird als anrechenbarer Aufwand bei der Tarifberechnung berücksichtigt. Bei den Mietverhältnissen lassen sich insbesondere drei Kategorien unterscheiden, die gleich behandelt werden sollen:

1. Die Institution mietet die erforderlichen Räumlichkeiten von einer Drittpartei (Mietvertrag gemäss OR).
2. Die Institution mietet die erforderlichen Räumlichkeiten von der Trägerschaft, wobei Trägerschaft und Institution zwei separate juristische Personen sind (Mietvertrag gemäss OR).
3. Die Institution "mietet" die erforderlichen Räumlichkeiten von der Trägerschaft, wobei Trägerschaft und Institution die gleiche juristische Person sind (kein Mietvertrag).

Für die erste Kategorie gilt grundsätzlich die vereinbarten Mietvertragsbedingungen. Allerdings prüft die Fachstelle Behindertenhilfe bei Vertragsverhandlungen immer die vereinbarten Rahmenbedingungen (Fläche, Miete pro m²) und behält sich vor, die Miete für den Tarif nur im Rahmen vorgegebener Normwerte zu berücksichtigen.

Für die zweite und dritte Kategorie legen diese Richtlinien die Rahmenbedingungen fest. Die Allgemeinen Bestimmungen des Basler Mietvertrages gelten in Ergänzung zu den in diesen Richtlinien festgehaltenen Punkten, sie gehen diesen jedoch nach.

Rahmenbedingungen für kalkulatorische Mietverhältnisse

1. Geltungsbereich

Die folgenden Regelungen gelten für Trägerschaften, welche mit dem Kanton eine Leistungsvereinbarung im Bereich der Behindertenhilfe abschliessen, die Erbringung dieser Leistung einer Institution übertragen und dieser dazu Räumlichkeiten zur Verfügung stellen. Dieses zur Verfügung Stellen von eigenen Räumlichkeiten durch die Trägerschaft wird als kalkulatorisches Mietverhältnis zwischen Trägerschaft (gilt als *Vermieterschaft*) und Institution (gilt als *Mieterschaft*) bezeichnet. Dabei spielt es keine Rolle, ob Trägerschaft und Institution eine oder zwei juristische Personen sind.

Das kalkulatorische Mietverhältnis ist vergleichbar mit einer Drittmieter.

2. Regelungsbedarf

Für kalkulatorische Mietverhältnisse müssen die in diesen Richtlinien festgehaltenen Anforderungen erfüllt werden.

2.1 Mietobjekt

Das Mietobjekt ist kurz zu beschreiben, inklusive Flächenangaben.

2.2 Mietbeginn, Mietdauer, Kündigungsbestimmungen

Der Mietbeginn ist festzuhalten, ebenso die Kündigungsfrist. Der Vertrag ist auf die Laufdauer der Leistungsvereinbarung zu beschränken, kann aber bei Erneuerung derselben automatisch verlängert werden.

2.3 Mietzins

Grundlage für die Festlegung des Mietzinses ist eine Mietwertschätzung durch den Hauseigentümerverband, welche gemäss den Vorgaben der Fachstelle Behindertenhilfe erfolgt und durch die Trägerschaft in Auftrag gegeben und finanziert wird. Ist eine Partei mit der Mietwertschätzung nicht einverstanden, kann sie auf eigene Kosten eine zweite Schätzung durchführen lassen. Werden sich die Parteien anschliessend nicht einig, dient die vom HEV durchgeführte Mietwertschätzung als Grundlage für die Festlegung des Mietzinses.

Der kalkulatorische Mietzins widerspiegelt die marktkonforme Verzinsung der Gebäudesubstanz. Er beinhaltet ferner einen Anteil für Unterhalt/Reparaturen, Verwaltung, Versicherungen sowie Ersatzinvestitionen (Rückstellung in einen Investitionsfonds). Im festgelegten Mietzins sind die Nebenkosten nicht enthalten.

Eine Verzinsung der Landkosten ist im festgelegten Mietzins bewusst nicht enthalten. Da der Landwert im Zeitverlauf in der Regel stetig steigt, müssen die Landkosten nicht auf die Mieter überwälzt werden. Dagegen werden bei Vorliegen eines Baurechtsvertrages mit einem Dritten die Baurechtszinsen grundsätzlich abgegolten (vgl. 2.4).

2.4 Baurechtszinsen

Besteht zwischen Trägerschaft und einem Dritten ein Baurechtsvertrag, werden die tatsächlich geschuldeten Baurechtszinsen abgegolten. Die tatsächlichen Baurechtszinsen dürfen jedoch 15% der kalkulatorischen Mietwertkosten nicht übersteigen.

2.5 Nebenkosten

Nicht im Mietzins inbegriffen sind die Nebenkosten, insbesondere zulasten der Mieterschaft gehen:

- Heizung und Warmwasser
- Wasser / ARA / Wasserversorgungsgrundgebühr
- Stromverbrauch in der Liegenschaft
- TV-Gebühren
- Hauswartung

2.6 Mietzinsanpassung

Der Mietzins ist Bestandteil des Tarifs. Im Falle einer Verlängerung der Leistungsvereinbarung kann überprüft werden, ob der Mietzins aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst werden muss.

Wertsteigernde Investitionen oder umfassende Sanierungen, welche die dafür vorgesehenen Rückstellungen übersteigen, berechtigen während der Laufdauer der Leistungsvereinbarung zu Mietzinserhöhungen, sofern diese mit einer Mietwertschätzung gemäss 2.3 begründet werden können und mit dem Einverständnis der Fachstelle durchgeführt wurden.

2.7 Übergabe des Mietobjektes

Die Übergabe des Mietobjekts von der Vermieterschaft an die Mieterschaft wird geregelt.

2.8 Verwendungszweck, Untermiete, Abtretung der Miete

Das Mietobjekt ist für die Erfüllung der in der Leistungsvereinbarung festgehaltenen Aufgaben bestimmt. Eine Änderung oder Erweiterung dieses Verwendungszweckes bedarf einer vorgängigen schriftlichen Benachrichtigung der Fachstelle Behindertenhilfe durch die Trägerschaft.

Die Untervermietung einzelner Zimmer oder Gebäudeteile mittels Einzeluntermietverträgen ist gestattet und bedarf keiner Genehmigung durch die Trägerschaft. Soll das Mietobjekt jedoch als ganzes in einem Untermietvertrag an einen Untermieter vermietet werden, so bedarf es der Zustimmung der Trägerschaft. In beiden Fällen ist vorgängig auch die Fachstelle Behindertenhilfe schriftlich zu benachrichtigen.

Die Abtretung der Miete ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Trägerschaft gestattet.

2.9 Unterhaltpflicht der Trägerschaft

Die Trägerschaft ist verpflichtet, das Mietobjekt während der ganzen Dauer der Miete in dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Sie hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch die Institution erforderlich werden. Die in Ziffer 2.10, 2.11 und 2.12 dieses Reglements geregelten Punkte bleiben vorbehalten.

Werden während der Mietdauer dringende Reparaturen oder Verbesserungen am Mietobjekt erforderlich, die durch die Trägerschaft durchzuführen sind, so hat die Institution deren Ausführung zu dulden. Die Trägerschaft muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen und Bedürfnisse der Institution Rücksicht nehmen. Allfällige Ansprüche der Mieterschaft auf Herabsetzung des Mietzinses und auf Schadenersatz bleiben vorbehalten.

2.10 Sorgfaltspflicht der Institution

Die Institution ist verpflichtet, das Mietobjekt in sauberem und gutem Zustand zu erhalten. Sie ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatzpflichtig. Die Institution hat Mängel, die sie nicht selber zu beheben hat, der Trägerschaft unverzüglich zu melden. Unterlässt sie diese Meldung, so haftet sie für den Schaden, der der Trägerschaft daraus entsteht.

Die Institution verpflichtet sich, die technischen Einrichtungen und Apparate wie Waschmaschine, Tumbler, Geschirrwaschmaschine und dergleichen zu warten und dafür Serviceverträge abzuschliessen.

Die Reinigung der Liegenschaft ist Sache der Institution. Ebenso ist sie verpflichtet, bei Schnee und Eis das Trottoir begehbar zu halten respektive gangbar zu machen und nach dem Auftauen von Streumittelresten zu befreien. Sie haftet der Trägerschaft für Folgen bei ungenügender Reinigung und Schneeräumung.

Wenn nicht anderes vereinbart wird, gilt die Basler Hausordnung.

2.11 Kleine Reparaturen

Die Institution muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, in jedem Fall auf eigene Kosten beseitigen.

Als kleine Ausbesserungen gelten alle Reparaturen und Erneuerungen, für die im Einzelfall nicht mehr als CHF 1'000 aufgewendet werden müssen und die in der Gesamtsumme 2% des kalkulatorischen Jahresmietzinses nicht übersteigen.

2.12 Ausbau des Mietobjekts

Mietzinsrelevante Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt können nur vorgenommen werden, wenn der Trägerschaft die schriftliche Zustimmung der Fachstelle Behindertenhilfe vorliegt.

Die Institution/Trägerschaft verpflichtet sich, alles zu unternehmen, dass keine Bauhandwerkerpfandrechte zulasten des Grundstückes angemeldet werden oder gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort gelöscht werden.

Es ist Sache der Institution/Trägerschaft, die für den Ausbau der Mietsache erforderlichen Bewilligungen einzuholen. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten gehen zu ihren Lasten.

2.13 Mietende und Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietende und die damit verbundenen Verpflichtungen sind zu regeln.

Die Institution bezahlt den effektiven Aufwand für die Reinigung.

Die Feststellung allfälliger Mängel, für die die Institution verantwortlich gemacht wird, hat sofort zu erfolgen. Die Trägerschaft hat allfällige Schadenersatzansprüche innert Jahresfrist nach Rückgabe der Mietsache rechtlich geltend zu machen, ansonsten Verzicht angenommen wird.

2.14 Versicherungen

Die Liegenschaft ist in Basel zulasten der Trägerschaft bei der Gebäudeversicherung Basel-Stadt gegen Brand- und Elementarschäden zu versichern. Die Trägerschaft übernimmt ferner auf ihre Kosten den Abschluss einer Haushaftpflicht- und Gebäudewasserschadenversicherung.

Die Institution ist verpflichtet, in Absprache mit der Trägerschaft eine Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen.

Normwerte

Die Fachstelle Behindertenhilfe orientiert sich bei der Überprüfung der vereinbarten Rahmenbedingungen für Mietverhältnisse aller Kategorien an folgenden Grundlagen:

- am „Richtraumprogramm für Bauten der Invalidenversicherung“, welches vom Bundesamt für Sozialversicherung und vom Bundesamt für Bauten und Logistik herausgegeben wird,
- an den vom Regierungsrat Basel-Stadt im „internen Mietreglement“ verabschiedeten, nach Raumtypen unterschiedenen Nettomietansätzen,
- an den m²-Preisen, die der HEV für seine Schätzungen verwendet.

Inkraftsetzung: Diese Richtlinien werden per 1. Januar 2014 in Kraft gesetzt.

Übergangsbestimmungen: Die bestehenden kalkulatorischen Mietverhältnisse sind bis zum 1. Januar 2015 durch Vereinbarungen auf der Basis dieser Richtlinien zu ersetzen.