Überblick über die neuen Bestimmungen des WRFG zum Wohnschutz
(«JA zum ECHTEN Wohnschutz!)

Am 28. Mai 2022 sind im Kanton Basel-Stadt die neuen Bestimmungen des Wohnraumfördergesetzes (WRFG), die ihre Grundlage in der vom baselstädtischen Souverän am 28. November 2021 angenommenen ausformulierten Gesetzesinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» haben, zusammen mit der vom Regierungsrat Basel-Stadt dazu erlassenen Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) in Kraft getreten. Mit der nachfolgenden Darstellung soll ein grober Überblick über diese neuen Regelungen gegeben werden. Dieser Überblick erhebt in keiner Weise Anspruch auf Vollständigkeit und kann zu gegebener Zeit eine eingehende Prüfung der Sach- und Rechtslage im Einzelfall nicht ersetzen. Dies gilt umso mehr, als die neuen Gesetzesbestimmungen und auch die Verordnung dazu eine Vielzahl von unbestimmten Rechtsbegriffen verwenden, der Wohnschutzkommission in vielerlei Hinsicht ein beträchtliches Ermessen einräumen und auf viele Fragen keine (ausdrückliche) Antwort geben. Eine Klärung all dieser offenen Punkte sind erst im Rahmen der praktischen Anwendung der Bestimmungen durch die zuständigen Behörden zu erwarten.

1. Zweck der neuen WRFG-Bestimmungen (§ 1 WRFG und § 1 WRSchV)

Die neuen Bestimmungen bezwecken den Erhalt bzw. den Schutz von bestehendem bezahlbarem wie auch preisgünstigem (Miet-) Wohnraum, und zwar namentlich in Zeiten der Wohnungsnot.

2. Wichtige Begriffe

2.1 Wohnschutzkommission (§ 3a WRFG sowie § 2 Abs. 3 WRSchV und §§ 14 – 16 WRSchV)

Die neu geschaffenen und paritätisch zusammengesetzte Wohnraumschutzkommission vollzieht in Zeit der Wohnungsnot im Wesentlichen die Bestimmungen des WRFG zum Wohnschutz. Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Bau- und Gastgewerbeinspektorates zum Vollzug der Bestimmungen über den Abbruch und die Zweckentfremdung (§ 2 Abs. 1 WRSchV).

2.2 Wohnungsnot (§ 4 Abs. 4 WRFG und § 3 WRSchV)

Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger. Das kantonale statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni für das Folgejahr den Leerwohnungsbestand im Kanton Basel-Stadt.

2.3 Bestehender bezahlbarer Mietwohnraum (§ 4 Abs. 5 WRFG und § 6 WRSchV)

Als bestehender bezahlbarer Mietwohnraum gilt Wohnraum, der bereits bisher vermietet war und auch künftig zur Miete angeboten werden soll. Nicht unter den geschützten Mietwohnraum

fallen Liegenschaften mit drei und weniger gemieteten Wohnungen, Wohnungen, welche für höchstens drei Monate gemietet werden können, sowie luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Abs. 2 OR.

2.4 Verbleib in derselben Kategorie (§§ 8d Abs. 3 und 8e Abs. 2 WRFG und § 22 WRSchV)

Bei der Beurteilung, ob eine Wohnung nach Sanierung, Renovation und Umbau in der gleichen Kategorie verbleibt, berücksichtigt die Wohnschutzkommission im Rahmen einer Gesamtbetrachtung insbesondere den Wohnungstyp, die Zimmerzahl, die Wohnfläche sowie den aktuellen und den künftigen Ausbaustandard. Sofern einzelne bauliche Massnahmen dem Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie entgegenstehen, sind diese bei der Berechnung der zulässigen Mietzinsaufschläge nicht zu berücksichtigen.

2.5 Überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, Charakter der Quartiere, aktueller Wohnbestand sowie bestehende Wohn- und Lebensverhältnisse (§§ 8b, 8d Abs. 3 und 8e Abs. 2 und 3 WRFG sowie § 5 WRSchV)

Die Beurteilung, ob ein Gesuch den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entspricht, erfolgt anhand einer Gesamtwürdigung insbesondere unter Berücksichtigung der Kriterien von § 8e Abs. 3 WRFG. 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.

3. Bewilligungspflicht für die Begründung von Stockwerkeigentum (§ 8 Abs. 5 und 6 WRFG und § 19 WRSchV)

Die Begründung von Stockwerkeigentum ist in Zeiten der Wohnungsnot bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier und mehr Wohnungen bewilligungspflichtig. Die Eigentümerschaft hat gegenüber der Wohnschutzkommission den Nachweis zu erbringen, dass die ganze Liegenschaft im Zeitpunkt der Stockwerkeigentumsbegründung einen für Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweist. Ein angemessener Standard besteht, wenn ein zeitgemässer Wohnstandard vorliegt, insbesondere wenn die Liegenschaft über eine Zentralheizung, sanitäre Einrichtungen in der jeweiligen Wohneinheit und die für einen Kochbereich notwendigen Anschlüsse für Energie, Wasser und Abwasser verfügt.

4. Weitgehendes Abbruchverbot auch in Zeiten ohne Wohnungsnot (§ 7 Abs. 3 – 5 und §§ 8b und 8f WRFG sowie §§ 7, 16 Abs. 1, 17, 26 und 27 WRSchV)

Auch in Zeiten ohne Wohnungsnot kann ein Abbruch von Gebäuden, welche vorwiegend Wohnzwecken dienen, grundsätzlich nur noch ausnahmsweise bewilligt werden, und zwar dann, wenn der Ersatzneubau 40 Prozent mehr Wohnraum umfasst. Eine Vermehrung um «nur» 20 Prozent genügt dann, wenn eine Aufstockung im Bestand technisch nicht möglich oder nach

ökologischen Kriterien auch unter der Berücksichtigung des Aspekts der grauen Energie nicht sinnvoll erscheint und der Ersatzneubau ökologischen Kriterien vollumfänglich entspricht.

In Zeiten der Wohnungsnot müssen für die ausnahmsweise Bewilligung des Abbruchs eines vorwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäudes zudem die Kriterien der §§ 8a bis 8e WRFG erfüllt sein.

Über die allfällige Bewilligung des Abbruchs eines vorwiegenden Wohnzwecken dienenden Gebäudes entscheidet auch in Zeiten der Wohnungsnot das Bau- und Gastgewerbeinspektorat im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens.

In Zeiten der Wohnungsnot legt die Wohnschutzkommission für den Ersatzneubau, sofern bestehender bezahlbarer Mietwohnraum durch Mietwohnraum ersetzt wird, pro Wohnung nach Zimmerzahl die maximalen Netto-Mietzinse fest. Dabei hat sich die Wohnschutzkommission nebst der Zimmerzahl insbesondere auch an der Landwertkategorie des Grundstücks sowie an den entsprechenden maximalen Netto-Mietzinsen gemäss Anhang 2 zur WRSchV zu richten. Die von der Wohnraumkommission festgelegten Netto-Mietzinse unterliegen während fünf Jahren von der definitiven Baufreigabe an einer Mietzinskontrolle, die im Grundbuch angemerkt wird. Ausgenommen ist der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum.

5. Bewilligungspflicht für Sanierung, Renovation und Umbau von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot

5.1 Grundsatz (§ 8a WRFG und § 23 WRSchV))

In Zeiten der Wohnungsnot unterliegen grundsätzlich sämtliche Sanierungs-, Renovations- und Umbauvorhaben für bestehenden bezahlbaren Mietwohnraum, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, einer Bewilligungspflicht gemäss §§ 8d WRFG (vereinfachtes Bewilligungsverfahren) oder § 8e WRFG (umfassendes Bewilligungsverfahren). In den Fällen von § 8c WRFG (einfaches Prüfverfahren) genügt eine Meldepflicht. Keiner Bewilligung bedürfen Umbau, Renovation und Sanierung, die im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich sind.

Die Bewilligung wird erteilt, wenn (1.) den Mietparteien (im umfassenden Bewilligungsverfahren) das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und (2.) die gemäss §§ 8b bis 8e WRFG festgelegten Mietzinse eingehalten werden.

Setzt eine Sanierung, Renovation oder ein Umbau ein baurechtliches Verfahren nach dem Bau- und Planungsgesetz (BPG) oder eine Kanalisationsbewilligung nach der kantonalen Gewässerschutzverordnung voraus, so ist das entsprechende Verfahren im Vorfeld durchzuführen. Nach (rechtskräftigem) Abschluss dieses Verfahrens ist anschliessend ein Gesuch um Bewilligung gemäss §§ 8a – 8e WRFG bei der Wohnschutzkommission einzureichen.

5.2 *Einfacher ordentlicher Unterhalt (§ 8a Abs. 1 WRFG und § 20 WRSchV)*

Als einfacher ordentlicher Unterhalt sind all jene Aufwendungen zu verstehen, welche der Vermieterschaft für die Erhaltung des Mietobjektes zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand (Art. 256 Abs. 1 OR) notwendigerweise entstehen, ohne dass eine Wertvermehrung gemäss Art. 14 VMWG vorliegt oder seitens der Vermieterschaft geltend gemacht wird.

5.3 *Einfaches Prüfverfahren (§ 8c WRFG)*

Für Umbau, Renovations- oder Sanierungsvorhaben *in bewohntem Zustand*, die zu *keinen Mietzinsanpassungen* führen, besteht ein einfaches Meldeverfahren. Die Wohnschutzkommission stellt der beantragenden Vermieterschaft nach einfacher Prüfung eine Verfügung zu, welche die Parteien, den vom Vorhaben betroffenen Wohnraum sowie die Feststellung enthält, dass keinerlei Mietzinsanpassung erfolgt. Die Mieterschaften erhalten von dieser Verfügung eine Kopie.

5.4 *Vereinfachtes Bewilligungsverfahren (§ 8d WRFG sowie §§ 22 und 24 WRSchV)*

Für ein Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben *in bewohntem Zustand* besteht ein einfaches Bewilligungsverfahren, sofern es einen monatlichen *Mietzinsaufschlag* zur Folge hat, der sich *in einer Bandbreite zwischen CHF 0 und CHF 80 bei 1- und 2-Zimmerwohnungen, CHF 0 und CHF 120 bei 3-Zimmerwohnungen und CHF 0 und CHF 160 bei Wohnungen mit 4 Zimmern oder mehr* bewegt.

Die Wohnschutzkommission prüft die nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusammenstellung, die darin enthaltenen baulichen Massnahmen sowie die Investitionskosten auf ihre Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1 WRSchV. Gleichzeitig prüft die Wohnschutzkommission, ob das Vorhaben dazu führt, dass die Wohnung gemäss § 22 WRSchV in derselben Kategorie verbleibt. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 5 Abs. 1 oder § 22 WRSchV zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt. Zudem können die Pauschalen gemäss § 8d Abs. 1 WRFG unter den Voraussetzungen von § 8d Abs. 2 WRFG um maximal 20 Prozentpunkte erhöht (oder gesenkt) werden (vgl. § 24 Abs. 4 WRSchV).

Der von der Wohnschutzkommission festzulegende Mietzinsaufschlag pro Wohnung bestimmt sich anhand der nach § 24 Abs. 2 und 3 WRSchV bestimmten überwälzbaren Investitionskosten wie folgt:

- Maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat = auf maximal 50 Prozent beschränkter wertvermehrender Anteil der überwälzbaren Investitionskosten x reduzierter Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 zur WRSchV dividiert durch 12.
- Reduzierter Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 zur WRSchV = 0.5 x ([aktueller Referenzzinssatz + 0.5] : 2 + [100 : 30]) x 1.1, was beim aktuellen Referenzzinssatz von 1.25 Prozent einen Überwälzungssatz von 2.315 Prozent ergibt.

Übersteigt der so berechnete maximale Mietzinsaufschlag die Bandbreiten gemäss § 8d Abs. 1 WRFG, ist unter Vorbehalt der Erhöhung (oder Senkung) der Pauschale gemäss § 24 Abs. 4 WRSchV der Mietzinsaufschlag pro Monat auf den maximalen Pauschalbetrag zu begrenzen und festzusetzen.

Die von der Wohnraumkommission festgelegten maximalen Mietzinsaufschläge unterliegen während fünf Jahren (bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben ab dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe und bei nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben ab der Mitteilung über den Abschluss der Bauarbeiten an die Wohnschutzkommission) einer Mietzinskontrolle, die im Grundbuch angemerkt wird.

(Vgl. auch die «schematische» Darstellung zum Ablauf des vereinfachten Bewilligungsverfahrens auf Seite 19 der Erläuterungen zur WRSchV.)

5.5 Umfassendes Bewilligungsverfahren (§ 8e WRFG sowie §§ 21, 22 und 25 WRSchV)

Mit begründetem Antrag kann verlangt werden, dass das Gesuch um Sanierung, Renovation oder Umbau von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum (*in bewohntem oder unbewohntem Zustand*) nicht gemäss §§ 8c und 8d WRFG beurteilt wird, sondern im Rahmen des umfassenden Bewilligungsverfahrens gemäss § 8e WRFG beurteilt wird.

Die Wohnschutzkommission prüft die nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusammenstellung, die darin enthaltenen baulichen Massnahmen sowie die Investitionskosten auf ihre Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, dem Charakter der Quartiere, dem aktuellen Wohnbestand sowie den bestehenden Wohn- und Lebensverhältnissen gemäss § 5 WRSchV. Es sind ausschliesslich bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten zu berücksichtigen, welche kumulativ die Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 lit. a – d WRFG erfüllen. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 5 WRSchV zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahmen für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt. Ausnahmsweise können solche baulichen Massnahmen und deren Investitionskosten unter den Voraussetzungen von § 25 Abs. 5 und 6 WRSchV (erschwerte bauliche Bedingungen oder besonders wertvolle ökologische Massnahmen) für die Berechnung des Mietzinsaufschlages trotzdem berücksichtigt werden, auch wenn sie nicht kumulativ den Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 lit. a – d WRFG entsprechen.

Im Weiteren prüft die Wohnschutzkommission, ob das Vorhaben dazu führt, dass die Wohnung gemäss § 22 WRSchV in derselben Kategorie verbleibt. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 22 WRSchV zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt.

Der von der Wohnschutzkommission festzulegende Mietzinsaufschlag pro Wohnung bestimmt sich anhand der nach § 25 Abs. 2 bis 6 WRSchV bestimmten überwälzbaren Investitionskosten wie folgt:

- Maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat = auf maximal 50 Prozent beschränkter wertvermehrender Anteil der überwälzbaren Investitionskosten x reduzierter Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 zur WRSchV dividiert durch 12.

- Reduzierter Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 zur WRSchV = 0.5 x ([aktueller Referenzzinssatz + 0.5] : 2 + [100 : 30]) x 1.1, was beim aktuellen Referenzzinssatz von 1.25 Prozent einen Überwälzungssatz von 2.315 Prozent ergibt.

Sofern die gesuchstellende Partei einen darüberhinausgehenden Mietzinsaufschlag nach Bundesrecht geltend macht und nachweist, ist dieser zum vorgenannt berechneten maximalen Mietzinsaufschlag hinzuzurechnen.

Wird im Rahmen von Sanierung, Renovation oder Umbau eine Grundrissanpassung vorgenommen, welche zu einer Veränderung der Zimmerzahl wie auch Wohnungsgrösse führt, wird der maximale Mietzinsaufschlag für die Grundrissanpassung gemäss § 25 Abs. 7 WRSchV berechnet. Davon ausgehend bestimmt sich der maximal zulässige neue Nettomietzins wie folgt:

- Neuer maximaler Nettomietzins = (Bisherige Nettomietzinsen pro Monat + Mietzinsaufschlag gemäss § 25 Abs. 7 WRSchV) dividiert durch Anzahl Wohnungen neu.

Schliesslich hat die gesuchstellende Partei – und zwar wohl vor allem in denjenigen Fällen, in welchen das Bauvorhaben in unbewohntem Zustand durchgeführt und im Hinblick darauf die bestehenden Mietverhältnisse gekündigt werden – mit einem von ihr unterzeichneten Formular nachzuweisen, dass das Rückkehrrecht der Mieterschaft gemäss § 8a Abs. 3 lit. a WRFG gewährt wird, und den betroffenen Mieterschaften eine Kopie dieses Formulars zuzusenden. Das Rückkehrrecht der Mieterschaften darf nicht von weiteren Voraussetzungen oder Bedingungen als den im amtlichen Formular aufgeführten abhängig gemacht werden und hat sich bei Sanierung auf denselben Mietwohnraum, bei Umbau auf denselben Mietwohnraum oder einen nach Lage, Grösse, Zimmerzahl und Ausstattung vergleichbaren Mietwohnraum in der umgebauten Liegenschaft zu beziehen. Im Zeitpunkt der Gesuchseingabe auf unbefristete Zeit abgeschlossene Mietverträge dürfen nicht durch auf befristete Zeit abgeschlossene Mietverträge ersetzt werden. Zudem soll gemäss den regierungsrätlichen Erläuterungen zur WRSchV im Rahmen der Gewährung des Rückkehrrechts auch die Ausgestaltung des Mietvertrages als Staffelmietvertrag nicht zulässig sein.

Die von der Wohnraumkommission festgelegten maximalen Mietzinsaufschläge unterliegen während fünf Jahren (bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben ab dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe und bei nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben ab der Mitteilung über den Abschluss der Bauarbeiten an die Wohnschutzkommission) einer Mietzinskontrolle, die im Grundbuch angemerkt wird. Zudem hat die gesuchstellende Partei, auf entsprechende Aufforderung der Wohnschutzkommission hin, nachzuweisen, dass den betroffenen Mieterschaften die gemäss § 21 Abs. 1 WRSchV festgehaltene Rückkehr gehörig angeboten bzw. gewährt wurde.

(Vgl. auch die «schematische» Darstellung zum Ablauf des umfassenden Bewilligungsverfahrens auf Seite 22 der Erläuterungen zur WRSchV.)

6. Hinweis auf weitere Regelungen

- Mietzinskontrolle während fünf Jahren (§ 26 WRSchV)
- Änderungen während der Kontrollfrist (§ 27 WRSchV)

- Erneute Sanierung während bestehender Mietzinskontrolle (§ 28 WRSchV)
- Gebühren (§ 8g WRFG sowie § 29 WRSchV)
- Bedürfnisse von älteren und langjährigen Mietparteien (§ 16a WRFG)
- Strafbestimmungen (§ 20 WRFG)
- Besondere Bestimmungen (§ 21 WRFG)

7. Weiterführende Unterlagen

- Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 (Stand 28. Mai 2022)
- Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV) vom 26. April 2022
- Erläuterungen des Regierungsrates Basel-Stadt zum Erlass der Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung) (neu) (PD/P220025)
- Abstimmungserläuterungen zur Abstimmung vom 28. November 2021 über die Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!»

Basel, Ende Mai 2022

SVIT beider Basel