



PD/P210739

Erläuterungen

zum Erlass der Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung) (neu), zur Änderung der Verordnung über die Wohnraumförderung vom 17. Juni 2014 (WRFV, 861.520), zur Änderung der Bau- und Planungsverordnung vom 19. Dezember 2000 (BPV, SG 730.110) sowie zur Aufhebung der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW, 730.400) vom 17. Juni 2014

Dieses Dokument wird mit der Gesetzessammlung verlinkt und publiziert.

1. Ausgangslage und Allgemeines zu den Verordnungen

Der Grossratsbeschluss betreffend Änderung des Gesetzes über die Wohnraumförderung vom 23. April 2020 (nachfolgend revidiertes Gesetz über die Wohnraumförderung) wurde am 29. November 2020 durch das Basler Stimmvolk angenommen. Dieser sieht vor, dass zu Zeiten der Wohnungsnot eine Paritätische Kommission für Mietwohnraum eingesetzt wird. Diese prüft bei Bewilligungen betreffend Abbruch maximale Nettomietzinse und bei Bewilligungen betreffend Sanierung und Umbau maximale Mietzinsaufschläge und kontrolliert für die folgenden fünf Jahre, ob die vorgenannten Mietzinse beziehungsweise Mietzinsaufschläge durch die Eigentümerschaft eingehalten werden. Das revidierte Gesetz über die Wohnraumförderung regelt indessen weder die maximal zulässigen Nettomietzinse beziehungsweise die Mietzinsaufschläge noch das Verfahren. Vielmehr weist das revidierte Gesetz über die Wohnraumförderung an verschiedenen Stellen, u.a. in § 4 Abs. 6, 7 Abs. 6, 8a Abs. 4 und 8b Abs. 5, auf den Erlass von notwendigen Ausführungsbestimmungen durch den Regierungsrat auf dem Verordnungsweg. Die vorliegende Verordnung über den Wohnraumschutz setzt diesen gesetzgeberischen Auftrag um, damit zeitgleich mit der Verordnung auch das Gesetz in Kraft treten kann.

Bei den neuen Bestimmungen des revidierten Gesetzes über die Wohnraumförderung handelt es sich vornehmlich um Bestimmungen zum Wohnraumschutz und weniger der Wohnraumförderung. Auch in der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum wurden bis anhin Bestimmungen, die eigentlich den Wohnraumschutz betreffen, geregelt. Die Verordnung über die Wohnraumförderung enthält hingegen, wie es der Titel sagt, hauptsächlich Bestimmungen zur Wohnraumförderung. In Nachachtung dieser bereits dazumal erfolgten thematischen Trennung in zwei separate Verordnungen sowie vor dem Hintergrund der Anwenderfreundlichkeit und einer Konzentration der Wohnraumschutzbestimmungen und der Wohnraumförderungsbestimmungen in einer jeweils eigenen Verordnung, wurde vorliegend die (neue) Verordnung über den Schutz von Wohnraum erarbeitet, deren integraler Bestandteil auch die Bestimmungen über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum sind.

Zur geeigneten Umsetzung des revidierten Gesetzes über die Wohnraumförderung gliedert sich die neue Verordnung über den Schutz von Wohnraum in vier Kapitel. An den Beginn der Verordnung wurde das Kapitel 1. Allgemeine Bestimmungen gesetzt, in welchem der Gegenstand der Verordnung, die beteiligten Vollzugs- und Bewilligungsbehörden sowie Begriffe von allgemeiner

Bedeutung, namentlich die Wohnungsnot sowie die Mitwirkungspflichten, definiert werden. Anschliessend folgt Kapitel 2. Bewilligung bei Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum. Hierbei handelt es sich um die mehrheitliche Übernahme der Bestimmungen aus der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum. Während die Bestimmungen der Kapitel 1. und 2. unabhängig einer allfällig bestehenden Wohnungsnot im Kanton gelten, werden die Bestimmungen in Kapitel 3. Bewilligung und Mietzinskontrolle bei Abbruch, Sanierung und Umbau von bezahlbarem Wohnraum in Zeiten der Wohnungsnot nur angewendet, wenn im Kanton Wohnungsnot herrscht. Kapitel 3. ist sodann unterteilt in

- 3.1 Grundlagen, Organisation, Aufgaben und Kompetenzen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum, beinhaltet Bestimmungen allgemeiner Natur;
- 3.2 Bewilligungsverfahren bei Abbruch, Sanierung und Umbau, definiert den bestehenden bezahlbaren Mietwohnraum, regelt das Rückkehrrecht der Mieterschaft und ordnet sowohl das Verfahren wie auch die Berechnung des maximal zulässigen Mietzinsaufschlags bzw. des Nettomietzinses bei Ersatzneubauten sowie
- 3.3 Mietzinskontrollverfahren, welches sich zur Kontrolle sowie Rechte und Pflichten der Beteiligten äussert.

Abschliessend enthält Kapitel 4. Weitere Bestimmungen, eine Norm zur Wirkungsevaluation.

2. Neue Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraum-schutzverordnung, WRSchV)

2.1 Erläuterungen zu 1. Allgemeine Bestimmungen

2.1.1 Erläuterungen zu § 1 Zweck und Gegenstand der Verordnung

¹ Diese Verordnung regelt und konkretisiert die den Wohnraumschutz betreffenden Bestimmungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung.

² Der Wohnraumschutz gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung umfasst namentlich folgende Bereiche:

- a) Bewilligungspflicht bei Abbruch sowie Zweckentfremdung von Wohnraum;
- b) Bewilligungspflicht sowie Mietzinskontrolle bei Abbruch, Sanierung und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot.

§ 1 umschreibt die in der vorliegenden Verordnung geregelten Bereiche unter Verweis auf das Gesetz über die Wohnraumförderung. Eine derartige, an den Beginn der Verordnung gesetzte Definition erleichtert dem Rechtsanwender den laienfreundlicheren Überblick und dient der einfacheren Abgrenzung zu anderen, auf Grundlage des Gesetzes über die Wohnraumförderung erlassenen Verordnungen, namentlich der Verordnung über die Wohnraumförderung. Die gesonderte Nennung der Bereiche des Wohnraumschutzes soll dem vorliegenden Konzept der Verordnung gerecht werden. Namentlich besteht bei Abbruch und Zweckentfremdung stets eine Bewilligungspflicht, während bei Wohnungsnot die Bewilligungspflicht zusätzlich auf Sanierung und Umbau ausgeweitet wird, ergänzt um eine Mietzinskontrolle, die bei Abbruch, Sanierung und Umbau zum Tragen kommt.

2.1.2 Erläuterungen zu § 2 Vollzugs- und Bewilligungsbehörde

¹ Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat vollzieht die Bestimmungen über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum. In Zeiten der Wohnungsnot vollzieht das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zusätzlich die Bestimmungen über die Sanierung und den Umbau von bezahlbarem Mietwohnraum.

² Bei richt- und nutzplanerischen Fragen holt es die Stellungnahme der zuständigen Planungsbehörde ein.

³ Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum vollzieht die Bestimmungen über

- a) den bezahlbaren Mietwohnraum;
- b) die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge sowie das Rückkehrrecht bei Sanierung und Umbau;
- c) die maximal zulässigen Nettomietzinse bei Abbruch und Ersatzneubau sowie
- d) die Mietzinskontrolle.

§ 2 hält in allgemeiner Weise die mit dem Vollzug der Verordnung über den Schutz von Wohnraum befassten Vollzugs- und Bewilligungsbehörden fest. Aufgrund der gesetzlich vorgegebenen involvierten Behörden sowie den damit einhergehenden, durch den Grossen Rat gefassten verbindlichen Entscheiden zur Verfahrensausgestaltung, ist das Bau- und Gastgewerbeinspektorat die Bewilligungsbehörde. Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum verfasst zu Handen des Bau- und Gastgewerbeinspektorats in ihrer Stellungnahme verbindliche Auflagen zu den in diesem Paragraphen erwähnten Bereichen. Nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens ist der Gesuchsteller beziehungsweise die Gesuchstellerin beziehungsweise die Eigentümerschaft zwingend einem Mietzinskontrollverfahren der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum unterworfen. Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat ist in dieses Kontrollverfahren nicht mehr involviert.

2.1.3 Erläuterungen zu § 3 Wohnungsnot

¹ Der Leerwohnungsbestand sowie das Vorliegen von Wohnungsnot im Kanton richtet sich nach § 4 Abs. 4 WRFG. Das kantonale Statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Bei einem Leerwohnungsbestand von 1.5 Prozent oder darunter ordnet der Regierungsrat die Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung an. Liegt der Wert über 1.5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf.

§ 3 befasst sich mit der Definition der Wohnungsnot gemäss § 34 Abs. 6 der Kantonsverfassung und § 4 Abs. 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung. Beide Paragraphen äussern sich in knapper Weise dazu, ab welchem Prozentsatz des Leerwohnungsbestands von Wohnungsnot auszugehen ist, jedoch nicht darüber wie beziehungsweise durch welche kantonale Institution diese festgestellt wird. § 214b des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, der sich mit der Formularpflicht in Mietverhältnissen gemäss Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts befasst, ist ebenfalls nur in Zeiten der Wohnungsnot anwendbar. Zur Vermeidung von Doppelspurigkeiten sowie unter Beachtung des Grundsatzes der Einheit der Rechtsordnung orientiert sich die vorliegende Formulierung an § 214b des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und übernimmt die darin festgehaltenen Beurteilungszeitpunkte sowie die zuständigen Institutionen, um eine einfache, zeitsparende und gleichlautende Beurteilung sicherzustellen.

2.1.4 Erläuterungen zu § 4 Mitwirkungspflichten

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller sowie die Eigentümerin oder der Eigentümer sind zur umfassenden Mitwirkung am Bewilligungs- sowie Mietzinskontrollverfahren verpflichtet. Es bestehen namentlich folgende Mitwirkungspflichten:

- a) Wahrheitsgetreue Eingabe des Bewilligungsgesuchs inklusive sämtlicher notwendiger Unterlagen gemäss §§ 7 – 8a WRFG;
- b) Fristgerechte Eingabe der konkreten Baukosten nach Bauvollendung an die Paritätische Kommission für Mietwohnraum;
- c) Fristgerechte Eingabe der für die Kontrolle des Rückkehrrechts sowie des Nettomietzinses gemäss §§ 7 – 8b WRFG benötigten Formulare und Unterlagen an die Paritätische Kommission für Mietwohnraum;
- d) Fristgerechte Auskunftserteilung bei Auskunftsgesuchen der Mieterinnen und Mieter gemäss § 22 dieser Verordnung.

§ 4 dient der Konkretisierung der Strafbestimmung in § 20 des Gesetzes über die Wohnraumförderung. Eine Auflistung der Mitwirkungspflichten ist zur Wahrung des strafrechtlichen Bestimmtheitsgebots zwingend erforderlich. Die Formulierung «namentlich» lässt prinzipiell Spielraum für eine Ergänzung allfälliger, weiterer aus dem Gesetz oder der Verordnung eruierbarer Mitwirkungspflichten. Die Konzeption des Gesetzes über die Wohnraumförderung zum Vollzug der Auflagen sowie der Mietzinskontrolle sieht lediglich Strafbestimmungen und Abwehrmassnahmen gemäss Bau- und Planungsgesetz vor. Letztgenannte sind nur beschränkt auf Verstösse im vorgenannten Sinne anwendbar, weswegen umsetzbare Strafbestimmungen zur Sicherstellung der Gesetzesumsetzung unerlässlich sind.

2.2 Erläuterungen zu 2. Bewilligung bei Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum

Zufolge der Integration der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum wurden die nachfolgenden Bestimmungen grösstenteils übernommen und an geeigneter Stelle angepasst beziehungsweise ergänzt. Betreffend die Gründe der Integration und Aufhebung der Verordnung wird auf nachfolgende Ziff. 5. Aufhebung der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum verwiesen.

2.2.1 Erläuterungen zu § 5 Vorwiegender Wohnzweck

¹ Ein Gebäude dient vorwiegend Wohnzwecken, wenn mehr als die Hälfte seiner Geschosse zum Wohnen genutzt wird.

² Weisen Geschosse eine gemischte Nutzung auf, stellt die Behörde auf Geschossteile, Wohnungen oder Einzelräume ab.

§ 5 entspricht § 3 der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum.

2.2.2 Erläuterungen zu § 6 Gemeinnütziger Wohnungsbau

¹ Ein Abbruch ist aufgrund des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich, wenn er im Rahmen der statutarisch vorgesehenen Tätigkeit einer Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss § 2 der Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) vom 17. Juni 2014 erfolgt.

§ 6 entspricht mehrheitlich § 4 der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum. Aufgrund einzelner durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat gemeldeter Anwendungsschwierigkeiten und der sprachlichen Ungenauigkeiten der bisherigen Regelung, wurden Präzisierungen des Verordnungstextes vorgenommen, welche die zukünftige Praxis erleichtern sollen. Die Nennung der statutarisch vorgesehenen Tätigkeit ist einerseits passgenauer als die bisherige offenere Formulierung «im Rahmen der Tätigkeit» und ermöglicht andererseits den Rückgriff, auf, ohne nennenswerten Aufwand konsultierbare, Schriftstücke (Statuten) zur Beurteilung der Abbruchbewilligung. Ausserstatutarisches Handeln einer Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll gemäss der Konzeption von § 6 nicht bevorzugt gegenüber privatem Wohnungsbau behandelt werden. Vielmehr sollen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus nur bevorzugt behandelt werden, wenn diese effektiv im Rahmen ihrer statutarischen Tätigkeit um eine Abbruchbewilligung ersuchen. Der Verweis auf § 2 der Verordnung über die Wohnraumförderung stellt überdies klar, dass die dortige Definition der Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch für die Beurteilung nach § 6 massgebend ist.

2.2.3 Erläuterungen zu § 7 Gleich viel Wohnraum

¹ Mindestens gleich viel Wohnraum entsteht, wenn die Hauptnutzfläche des Neubaus gleich oder grösser ist als diejenige des abzureissenden Gebäudes.

§ 7 entspricht § 5 der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum.

2.2.4 Erläuterungen zu § 8 Gleichbleibender Anteil der Wohnnutzung

¹ Der Anteil der Wohnnutzung bleibt gleich, wenn der Neubau dasselbe Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsflächen vorsieht wie das abzureissende Gebäude.

§ 8 entspricht § 6 der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum.

2.2.5 Erläuterungen zu § 9 Zeitgemässer Wohnstandard

¹ Wohnungen entsprechen einem zeitgemässen Wohnstandard, wenn sie insbesondere über eine Zentralheizung, sanitäre Einrichtungen in der jeweiligen Wohnungseinheit und die für einen Kochbereich notwendigen Anschlüsse für Energie, Wasser und Abwasser verfügen.

§ 9 entspricht § 7 der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum.

2.2.6 Erläuterungen zu § 10 Angemessener Aufwand

¹ Der Aufwand zum Erhalt eines bestehenden Gebäudes ist angemessen, wenn die Kosten für die Sanierung gleich oder kleiner sind als diejenigen für einen Abbruch und Neubau.

§ 10 entspricht § 8 der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum.

2.2.7 Erläuterungen zu § 11 Beurteilung der offensichtlichen Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts

¹ Von einer offensichtlichen Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes kann insbesondere ausgegangen werden, wenn:

- a) die Baute über eine mangelhafte Bauqualität bzw. Bauweise verfügt;
- b) schwere Sicherheitsmängel vorliegen;
- c) schwerwiegende Ausstattungsmängel vorhanden sind;
- d) der Nutzungszweck nicht mehr gegeben ist.

² Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat entscheidet aufgrund der Gesuchsunterlagen und nach allfälliger Durchführung eines Augenscheins, ob eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts vorliegt.

§ 11 befasst sich mit der durch die Revision des Gesetzes über die Wohnraumförderung eingefügten Änderung und Ergänzung von § 7 Abs. 4 des Gesetzes. Entscheidend ist nunmehr nicht nur ein Vergleich mit dem angemessenen Aufwand gemäss vorstehendem § 10 der Verordnung, sondern auch, dass dieser Aufwand nicht auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen ist. Die (nicht abschliessend verstandene) Nennung der massgebenden Kriterien in Abs. 1 ermöglicht der Gesuchstellerin beziehungsweise dem Gesuchsteller eine bessere Einschätzung der Rechtslage und dient auch dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat als Orientierungshilfe bei der Beurteilung und Begründung. Die Kriterien lit. a – c sind in dieser Form bereits in den §§ 59 ff., 60 und 68 ff. des Bau- und Planungsgesetzes enthalten. Das Kriterium lit. d soll Sachverhalte abdecken, in welchen das Gebäude beziehungsweise einzelne Teile davon sich in einem derart desolaten Zustand befinden, dass diese nicht mehr für den ursprünglichen Zweck verwendet werden können, d.h. beispielsweise Wohnraum nicht mehr für Wohnzwecke verwendet werden kann. Die aufgeführten Kriterien orientieren sich an der bisherigen Praxis des Bau- und Gastgewerbeinspektorats, den geltenden Bestimmungen des Bau- und Planungsgesetzes sowie der Entscheidungspraxis der Baurekurskommission.

§ 11 Abs. 2 hält fest, dass die Prüfung durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat auf Grundlage der eingereichten Gesuchsunterlagen, ergänzt um einen bei Bedarf durchzuführenden Augenschein vor Ort, erfolgt. Einerseits soll der bereits bisher regelmässig erfolgende Augenschein in der Verordnung festgehalten werden, andererseits sollen das rechtliche Gehör der Gesuchstellerin beziehungsweise des Gesuchstellers umfangreicher gewahrt werden können. Die Durchführung eines Augenscheins ermöglicht dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat auch eine angemessenere

Einschätzung des Zustandes sowie der Erfüllung der Kriterien gemäss Abs. 1 und dürfte in den meisten Fällen die Regel darstellen.

2.3 Erläuterungen zu 3. Bewilligung und Mietzinskontrolle bei Abbruch, Sanierung und Umbau von bezahlbarem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot

2.3.1 Erläuterungen zu 3.1. Grundlagen, Organisation, Aufgaben und Kompetenzen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum

2.3.2 Erläuterungen zu § 12 Grundlagen

¹ Die Bestimmungen des 3. Kapitels gelten in Zeiten der Wohnungsnot in Ergänzung zu den Bestimmungen der vorangegangenen Kapitel.

§ 12 dient der Klarstellung, dass die Bestimmungen des 3. Kapitels nur in Zeiten der Wohnungsnot zur Anwendung kommen und die Kapitel 1. und 2., welche immer anzuwenden sind, ergänzen.

2.3.3 Erläuterungen zu § 13 Organisation der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum

¹ Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum regelt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ihre Organisation, die Geschäftsverteilung, den Geschäftsgang, die Aufgaben der Schreiberinnen und Schreiber sowie des weiteren Personals in einem durch den Regierungsrat zu genehmigenden Reglement.

² Für die Kommissionsmitglieder sowie die Schreiberinnen und Schreiber gelten die allgemeinen Ausstandsregeln.

§ 13 befasst sich mit der Organisation der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum. In § 3a des Gesetzes über die Wohnraumförderung sind bereits zahlreiche, recht detaillierte Bestimmungen zur Organisation vorgegeben. Es erscheint sinnvoll, die Detailregelung der organisatorischen Bestimmungen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum zu überlassen. So kann sich diese auch aufgrund der Praxiserfahrungen organisieren und bei festgestelltem Bedarf innert kürzerer Frist, in Rücksprache mit dem Regierungsrat, an veränderte Verhältnisse anpassen. Ein Wissenstransfer betreffend die Organisation durch die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ist aufgrund der Einbindung sinnvoll. Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen gemäss § 3a des Gesetzes sowie der im Grossen Rat geführten Diskussionen (vgl. Protokoll der 8. – 11. Sitzung, Amtsjahr 2020/2021 des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt S. 296 - 298) sind Personalunionen zwischen Mitgliedern der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum und der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietwohnraum grundsätzlich zulässig.

§ 13 Abs. 2 sieht, wie bei anderen (behördlichen und gerichtlichen) Institutionen üblich, Ausstandsbestimmungen vor, um allfällige Interessenskollisionen bereits im Ansatz zu verhindern. Die Schreiberinnen und Schreiber verfügen zwar nur über eine beratende Stimme. Die Ausstandsregeln gelten jedoch auch für diese, damit jeglicher Anschein der Befangenheit bereits im Keim verhindert wird und sich die Kommission in ihrer Tätigkeit einer unbefangenen gerichtlichen Behörde annähert.

2.3.4 Erläuterungen zu § 14 Aufgaben und Kompetenzen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum

¹ Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum ist für die Behandlung sämtlicher ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben zuständig.

² Ihr Aufgaben- und Kompetenzbereich umfasst namentlich

- a) den Entscheid über das Bestehen bezahlbaren Mietwohnraums;

- b) die Abfassung von Stellungnahmen im Mitberichtsverfahren und den eigenständigen Erlass von Verfügungen;
- c) die Festlegung von Auflagen gemäss § 18 Abs. 2 dieser Verordnung für die Bewilligung;
- d) den Entscheid über die maximal zulässigen Nettomietzinse bei Ersatzneubau zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Abbruch gemäss § 7 WRFG;
- e) den Entscheid über die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge sowie das Rückkehrrecht zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Sanierung und Umbau gemäss § 8a WRFG;
- f) die regelmässige Kontrolle und Prüfung der Einhaltung der Auflagen gemäss der Bewilligung;
- g) die Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht oder Feststellung von Verstössen gegen § 20 WRFG.

§ 14 befasst sich mit den Aufgaben und Kompetenzen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum. Die gebündelte Nennung der im Gesetz über die Wohnraumförderung auf mehrere Paragraphen und Absätze verteilten Aufgaben und Kompetenzen in einer Bestimmung soll den Rechtsanwendern sowie Laien das Verständnis sowie die Arbeit mit den gesetzlichen Bestimmungen erleichtern. Bei § 14 handelt es sich lediglich um ein Abbild des Inhalts des Gesetzes über die Wohnraumförderung. Es werden keine neuen Aufgaben oder Kompetenzen geschaffen, welche nicht bereits im Gesetz angelegt sind.

2.3.5 Erläuterungen zu § 15 Allgemeine Verfahrensbestimmungen und Rechtsmittel

¹ Die Verfahren vor der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum erfolgen schriftlich.

² Im Bewilligungsverfahren durch die Paritätische Kommission für Mietwohnraum ergangene Auflagen können zusammen mit dem Bauentscheid nach den allgemeinen Bestimmungen und Fristen gemäss §§ 92 ff. des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 bei der Baurekurskommission angefochten werden.

³ Verfügungen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum können nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 14. Juni 1928 beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

§ 15 Abs. 1 hält fest, dass das Verfahren vor der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum ausschliesslich schriftlich abläuft. Der Schriftlichkeit gleichgestellt sind auch digital durchgeführte Verfahren, sofern diese vom Kanton als gleichwertig beziehungsweise äquivalent zur schriftlichen Durchführung akzeptiert und gesetzlich eingeführt wurden. In Zukunft dürfte eine digitale Umsetzung des Bewilligungsverfahrens angestrebt werden, jedoch stehen aktuell die dafür nötigen Instrumente beziehungsweise Programme noch nicht zur Verfügung. Die rein schriftliche beziehungsweise digitale Durchführung des Verfahrens dient der Verfahrensbeschleunigung und der rechtsgleichen Anwendung der Bestimmungen. Dies liegt mitunter in der Einbindung der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum als Fachbehörde in das Baubewilligungsverfahren, welches eine Regeldauer von drei Monaten ab Gesuchseingabe hat (§ 87 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes). Eine anderweitige Ausgestaltung des Verfahrens vor der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum beispielsweise mit obligatorischer mündlicher Anhörung oder zusätzlichem Augenschein ist zur gewissenhaften Aufgabenerfüllung nicht vorausgesetzt und wäre mit massiven Verfahrensverzögerungen verbunden, welche die Einhaltung der Regelfrist verunmöglichen würde.

Die §§ 15 Abs. 2 und 3 sollen dem Rechtsanwender eine einfache Orientierung ermöglichen, in welcher Form das Verfahren voranschreitet beziehungsweise welches Rechtsmittel bei Vorliegen welcher «Handlungsform» der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum anzuwenden ist. Er lässt die Paritätische Kommission für Mietwohnraum im Bewilligungsverfahren Auflagen, sind diese zusammen mit dem Bauentscheid vor der Baurekurskommission anzufechten, da diese einen Teil des Bauentscheids darstellen. Werden eigenständige Verfügungen erlassen, ist eine Involvierung der Baurekurskommission – zufolge des Abschlusses des Bewilligungsverfahrens – nicht geeignet. Vielmehr ist in diesen Fällen der ordentliche verwaltungsrechtliche Rechtsweg einzuhalten, nämlich der Gang vor das Verwaltungsgericht. Dieser unterschiedliche Instanzenzug ergibt sich aufgrund der im Gesetz über die Wohnraumförderung vorgesehenen unterschiedlichen Verfahren

(Bewilligungsverfahren und Mietzinskontrollverfahren) und des teilweise anwendbaren öffentlichen Baurechts mit seinen speziellen verfahrensrechtlichen Vorgaben. Auch wird durch die Zweiteilung der Verfahren vermieden, dass eine einmal erteilte Baubewilligung nachträglich nochmals abgeändert werden müsste.

2.3.6 Erläuterungen zu 3.2. Bewilligungsverfahren bei Abbruch, Sanierung und Umbau

2.3.7 Erläuterungen zu § 16 Bestehender bezahlbarer Mietwohnraum

¹ Für die Beurteilung des Mietwohnraums als bestehender bezahlbarer Mietwohnraum ist der letzte, vor der Gesuchseingabe vereinbarte oder effektiv zu zahlende Nettomietzins massgebend.

² Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum kann bei der Beurteilung gemäss Abs. 1 auch die weiteren Kriterien gemäss § 4 Abs. 5 WRFG berücksichtigen.

³ Der jeweils massgebende Mediannettomietzins der 50 Prozent günstigeren Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl wird jährlich in Anhang 1 durch das Präsidialdepartement ermittelt und veröffentlicht.

Anhang 1

Median Nettomietzinse bezahlbarer Wohnraum nach Zimmeranzahl

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / 5.5	6 / mehr
Median Nettomietzins (Fr.)	700	1'026	1'261	1'645	2'169	2'636

Stand Februar 2021

§ 16 Abs. 1 befasst sich mit dem bestehenden bezahlbaren Mietwohnraum und hält fest, auf welchen Nettomietzins abzustellen ist. Die gewählte Formulierung soll klarstellen, dass unabhängig davon, ob die Vermietung des Mietwohnraums bei Gesuchseingabe noch andauert oder die letzte Vermietung bereits einige Monate oder gar Jahre zurückliegt, der im zeitlich am nächsten zurückliegenden Mietverhältnis vereinbarte oder bezahlte Nettomietzins massgebend ist. Hierbei werden in der Regel die vertraglich vereinbarten Mietzinse durch die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller aufzuführen sein. Die Ergänzung um den Passus «effektiv zu zahlende Nettomietzinse» trägt nach Vertragsschluss erfolgten Mietzinsänderungen, die nicht mit einer Vertragsänderung einhergehen, Rechnung. Namentlich sollen dadurch auch Mietzinsherabsetzungen wegen Mängeln an der Mietsache erfasst werden, welche grundsätzlich nicht zu einer Änderung des Mietvertrages beziehungsweise des vereinbarten Nettomietzinses führen und nur bis zur Mängelbehebung durch die Vermieterschaft andauern. So wird als Nebeneffekt ein zusätzlicher Anreiz zur sofortigen Mängelbehebung bei der Vermieterschaft gesetzt, kann es doch vorkommen, dass die Mietwohnung ohne den Mangel über dem Median liegt und nur zufolge des bestehenden Mangels darunterfällt.

§ 16 Abs. 2 sieht - wie § 4 Abs. 5 WRFG dies bereits festhält - vor, dass die Paritätische Kommission für Mietwohnraum verschiedene zusätzliche Kriterien bei ihrer Beurteilung ebenfalls berücksichtigen kann. Gemäss § 4 Abs. 5 des WRFG sind namentlich die Lage, die Wohnqualität beziehungsweise der Wohnkomfort sowie die Nettomietzinsen von vergleichbaren Wohnungen zu berücksichtigen.

Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum führt die Prüfung, ob bestehender bezahlbarer Mietwohnraum betroffen ist, von Amtes wegen durch. Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum verfügt bei der Beurteilung über ein pflichtgemäss auszuübendes Ermessen, welches ihr erlaubt, beispielsweise den geltend gemachten letzten Nettomietzins, auf entsprechende Mitteilung der Gesuchstellerin beziehungsweise des Gesuchstellers hin, zu überprüfen. Genauer zu prüfen wären beispielsweise Mietverhältnisse, welche für die Beurteilung als nicht repräsentativ erachtet werden, weil es sich um eine Zwischennutzung vor einem baldigen Baubeginn oder eine vorübergehende vergünstigte Überlassung von Mietwohnraum an Verwandte handelt oder Fälle, in welchen sich der Mietzins nicht mehr zuverlässig feststellen lässt. Von der Unterstellung unter den

bezahlbaren Mietwohnraum sollte nur ausnahmsweise und aus nachvollziehbaren Gründen abgewichen werden. Umgekehrt verfügt die Paritätischen Kommission für Mietwohnraum aber über die Möglichkeit, nominell nicht unter den Median fallenden Mietwohnraum anhand zusätzlicher Kriterien wie namentlich Lage, unter- oder überdurchschnittliche Wohnqualität und Mietzinse von vergleichbaren Wohnungen zu prüfen und gegebenenfalls der Bewilligungspflicht beziehungsweise Mietzinskontrolle zu unterstellen. Bei der Beurteilung der Mietzinse vergleichbarer Wohnungen können insbesondere auch amtliche Statistiken als Indizien herangezogen werden, wie namentlich der Basler Mietpreistraster. Der genaue Anwendungsbereich der Kriterien soll der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum überlassen werden. Da die in § 4 Abs. 5 des Gesetzes über die Wohnraumförderung genannten Kriterien je nach betroffenem Mietwohnraum in unterschiedlich starker Ausprägung Einfluss auf die Beurteilung haben können, würde eine in der Verordnung festgehaltene Definition der Kriterien dem Einzelfall nicht gerecht werden und unter Umständen zu einer Gleichbehandlung von ungleichen Sachverhalten führen. Dies ist jedoch zu vermeiden. Gleichzeitig sei der Hinweis erlaubt, dass mit den zusätzlichen Kriterien hauptsächlich bezweckt wird, dass Ausnahmefälle, welche bei reiner Betrachtung des Nettomietzinses als bezahlbarer oder umgekehrt nicht bezahlbarer Mietwohnraum einzustufen wären, dem Sinn des Gesetzes folgend, korrekt behandelt werden. Die Prüfung der Kriterien sollte sich somit lediglich auf Ausnahmefälle von der Regel beschränken und nicht zur Regel werden.

§ 16 Abs.3 hält die jährliche Überprüfung des Mediannettomietzinses fest. Eine zahlenmässige Fixierung in dieser Bestimmung erscheint daher nicht als gleich geeignet wie die Nennung im leichter anzupassenden Anhang.

2.3.8 Erläuterungen zu § 17 Rückkehrrecht

¹ Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller hat durch ein unterzeichnetes amtlich genehmigtes Formular nachzuweisen, dass das Rückkehrrecht der Mieterin oder des Mieters gemäss § 8a Abs. 3 lit. a WRFG gewährt wird. Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller hat der Mieterin oder dem Mieter eine Kopie des unterzeichneten Formulars zuzustellen.

² Das Rückkehrrecht der der Mieterin oder des Mieters 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 eine 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.

³ Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller hat mit der erstmaligen Mietzinskontrolle gemäss § 8b WRFG nachzuweisen, dass der betroffenen Mieterin oder dem betroffenen Mieter die gemäss Abs. 1 vereinbarte Rückkehr gehörig angeboten bzw. gewährt wurde.

§ 17 Abs. 1 enthält Ausführungen zum Rückkehrrecht der Mieterschaft. Ähnlich dem amtlichen Formular für die Kündigung des Mietverhältnisses ist es sinnvoll, dass der Kanton ein entsprechendes, obligatorisch zu verwendendes Formular zur Verfügung stellt. Durch die Ausgestaltung des Formulars im Sinne eines obligatorischen einseitig verpflichtenden Rechtsgeschäfts wird der Mieterschaft ein zivilrechtlich durchsetzbarer Anspruch auf Rückkehr zuteil. Dieser zusätzliche Umsetzungsmechanismus ist insbesondere deshalb angezeigt, weil die Paritätische Kommission für Mietwohnraum bei einem Verstoss gegen das Rückkehrrecht lediglich eine Bestrafung durch die Staatsanwaltschaft mittels Busse bis zu 10'000 Franken beantragen könnte. Eine direkte Umsetzung oder gar einen Vollzug des Rückkehrrechts kann sie hingegen – im Gegensatz zu einer zivilen Gerichtsinstanz – nicht anordnen. Damit die Mieterschaft effektiv über das Rückkehrrecht informiert wird, hat die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller ihr eine Kopie des unterzeichneten Formulars zuzustellen. Das Rückkehrrecht wird durch die Paritätische Kommission für Mietwohnraum geprüft.

§ 17 Abs. 2 soll sicherstellen, dass die Mieterschaft nicht durch zusätzliche Anforderungen oder Bedingungen von der Rückkehr abgehalten werden kann. Die Anpassung des Vertrages im Sinne

eines Staffelmietvertrags ist nicht zulässig, vielmehr ist der Mietvertrag in der bisherigen Fassung auch bei der Rückkehr weiterhin massgebend. Im Formular soll lediglich ein Vorbehalt der Anpassung der Mietzinse im gemäss Gesetz über die Wohnraumförderung zulässigen Rahmen eingefügt werden. Gemäss den im Kanton Genf seit Einführung der Mietzinskontrolle gemachten Erfahrungen ist damit zu rechnen, dass die Vermieterschaft primär auf befristete Mietverträge setzen wird, damit nach Ablauf der Kontrollfrist Mietzinserhöhungen einfacher umgesetzt werden können. Damit diese unerwünschte (Umgehungs-)Problematik verhindert wird, dürfen bislang auf unbefristete Zeit abgeschlossene Mietverhältnisse nicht durch auf befristete Zeit abgeschlossene Mietverhältnisse ersetzt werden, was in Abs. 2 deutlich festgehalten wird. Da nur von einer eigentlichen Rückkehr gesprochen werden kann, wenn derselbe Mietwohnraum oder zumindest ein vergleichbarer Mietwohnraum betroffen ist, bezieht sich das Rückkehrrecht auf denselben oder einen vergleichbaren Mietwohnraum. Die Eigentümerschaft ist somit nicht frei, einen völlig anderen Mietwohnraum anzubieten.

§ 17 Abs. 3 stellt klar, dass es sich lediglich um ein Rückkehrrecht, nicht jedoch um eine Rückkehrpflicht der Mieterschaft handelt. Die Eigentümerschaft hat das gehörige Angebot der Rückkehr mit der ersten Mietzinskontrolle beispielsweise durch geeignete Unterlagen oder eine Bestätigung der Mieterschaft nachzuweisen.

2.3.9 Erläuterungen zu § 18 Verfahren

¹ Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat führt eine Vorprüfung durch. Sind die Gesuchsunterlagen vollständig und ist keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung einschlägig, überweist es das Baubegehren an die Paritätische Kommission für Mietwohnraum zur Stellungnahme.

² Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum prüft die eingereichten Unterlagen. Sie weist unvollständige oder nicht bewilligungsfähige Eingaben zur Ergänzung oder Abweisung an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zurück oder hält zu Händen des Bau- und Gastgewerbeinspektorats in ihrer Stellungnahme die, in die Bewilligung zu integrierenden, verbindlichen Auflagen fest. Diese umfassen die Auflage der jeweiligen Eigentümerin oder des jeweiligen Eigentümers zur Mietzinskontrolle gemäss § 8b WRFG sowie weitere Auflagen wie folgt:

- a) Bei einem Gesuch um Abbruch und Erstellung eines Ersatzneubaus gemäss § 7 WRFG:
Der zu ersetzende bezahlbare Mietwohnraum und der maximal zulässige Nettomietzins gemäss § 19 dieser Verordnung.
- b) Bei einem Gesuch um Sanierung oder Umbau:
Die Verpflichtung zur Eingabe der konkreten Baukosten im Zeitpunkt der Bauvollendung, das Rückkehrrecht gemäss § 17 und die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss § 20 zusammen mit einem Anpassungsvorbehalt gemäss Abs. 4.

³ Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller ist bei Gesuchen um Sanierung oder Umbau verpflichtet, der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum bei Bauvollendung die konkreten Baukosten, aufgeschlüsselt nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen, auf dem vorgesehenen Formular mitzuteilen und auf entsprechende Nachfrage hin nachzuweisen.

⁴ Weichen die konkreten Baukosten von den im Baubegehren angegebenen Baukosten ab, erlässt die Paritätische Kommission für Mietwohnraum eine Verfügung mit den neu berechneten maximalen Mietzinsaufschlägen. Diese Aufschläge ersetzen die in der Bewilligung festgelegten maximalen Mietzinsaufschläge und sind verbindlich.

⁵ Die Verfügung gemäss Abs. 4 ist der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller sowie den im vorangegangenen Baubewilligungsverfahren beteiligten Mieterinnen oder Mietern bzw. den privaten Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren die Interessen der Mieterinnen oder Mieter wahren, zuzustellen. Die Verfügung ist gemäss § 15 Abs. 3 dieser Verordnung anfechtbar.

⁶ Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat stellt der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum eine Kopie der Nutzungsfreigabe zu.

§ 18 befasst sich mit dem Bewilligungsverfahren und den darin bestehenden Zuständigkeiten des Bau- und Gastgewerbeinspektorats sowie der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum. Mit

dem vorliegenden System wird ein möglichst unkomplizierter und nachvollziehbarer, in das Baubewilligungsverfahren integrierter Verfahrensablauf implementiert. Dieser wahrt insbesondere die Rechte aller Beteiligten, insbesondere der Verfahrensbeteiligten gemäss § 21 Abs. 3 und 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung.

Allgemeines zum Verfahrensablauf:

Das Bewilligungsverfahren beginnt wie jedes andere Baubewilligungsverfahren mit der Eingabe des Baubegehrens an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Die bereits jetzt auszufüllenden Formulare sind so zu ergänzen, dass künftig die weiteren Elemente gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung enthalten und entsprechend durch die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller auszufüllen sind. Insbesondere soll der Ausnahmekatalog bei Abbruch und Ersatzneubau gemäss § 7 Abs. 2 und 3^{bis} sowie bei Sanierung und Umbau gemäss § 8a Abs. 2 in geeigneter Form abgebildet werden, damit das Bau- und Gastgewerbeinspektorat diese in seiner ersten Prüfung ebenfalls berücksichtigen kann. Die in das Formular zu integrierenden Ausnahmen sind zusammengefasst folgende: a) das Vorliegen einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung; b) im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen c) Erforderlichkeit wegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus; d) Einfamilienhäuser oder Liegenschaften mit fünf und weniger Wohnungen; e) Umbau oder Sanierung im bewohnten Zustand. Die voraussichtlichen Baukosten, die mit der Baueingabe mitgeteilt werden, sind durch die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller nach Art des Aufwandes sowie den betroffenen Wohnungen auszuweisen.

Zufolge der Aufnahme im Formular kann das Bau- und Gastgewerbeinspektorat die Unterlagen auf Vollständigkeit prüfen und gleichzeitig in einfacher Art und Weise feststellen, ob eine der soeben erwähnten Ausnahmen vorliegt und damit die Bewilligungspflicht gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung entfällt. Die vorgenannten gesetzlichen Ausnahmen erfordern üblicherweise keine vertiefte rechtliche Auseinandersetzung und sollten im Zweifel durch Unterlagen der Gesuchstellerin beziehungsweise des Gesuchstellers nachweisbar sein. Liegt keine Ausnahme gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung vor oder bestehen Zweifel daran, ist das Gesuch an die Paritätische Kommission zur Prüfung weiterzuleiten. Insbesondere die Prüfung der Frage, ob bestehender bezahlbarer Wohnraum im Sinne des Gesetzes über die Wohnraumförderung betroffen ist, liegt nicht in der Kompetenz des Bau- und Gastgewerbeinspektorates, sondern ausschliesslich in derjenigen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum. Entsprechend ist diese Frage nicht durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zu prüfen.

Nach Erhalt des Gesuchs prüft die Paritätische Kommission für Mietwohnraum die erhaltenen Unterlagen und hält in ihrer Stellungnahme im Mitberichtsverfahren zu Handen des Bau- und Gastgewerbeinspektorats verbindliche Auflagen fest. Diese Auflagen sind Bestandteil der Bewilligung und verbindlich für die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft. Aufgrund der Prüfung im ordentlichen Bewilligungsverfahren gemäss § 26 i.V.m. § 30 der Bau- und Planungsverordnung ist das Baubegehren zu publizieren (vgl. nachfolgende Ziff. 4.1 Erläuterung zu § 26 der Bau- und Planungsverordnung). Sowohl die betroffene (bisherige) Mieterschaft als auch die privaten Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statuten-gemäss die Interessen der Mieterschaft wahren, verfügen über die Einsprache- und die damit einhergehende Rekursberechtigung gegen die durch die Paritätische Kommission für Mietwohnraum gesetzten Auflagen und den Bauentscheid. Damit wird § 21 Abs. 3 und 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung gewahrt.

Zufolge des Umstandes, dass die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge sich an den effektiven Baukosten beziehungsweise Investitionskosten orientieren und diese sich zwischen der Gesuch-eingabe und der Bauvollendung regelmässig ändern dürften, muss zur Verwendung der tatsächlichen Verhältnisse ein entsprechender weiterer Verfahrensschritt (der Anpassung) vorgesehen werden. Entsprechend hat der Gesuchsteller mit der Bauvollendung auch die konkreten Baukosten, aufgeschlüsselt auf die betroffenen Wohnungen, der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum mitzuteilen. Weichen die mitgeteilten effektiven Baukosten von den bei der Gesuchseinreichung angegebenen Baukosten ab, berechnet die Paritätische Kommission für Mietwohnraum den neuen

tieferen oder höheren maximalen Mietzinsaufschlag. Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum erlässt bei einer Änderung der Baukosten und damit der maximal zulässigen Mietzinsaufschläge eine entsprechende Verfügung mit den geänderten Werten, die in Verbindung mit den Auflagen in der ursprünglichen Bewilligung künftig für die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft verbindlich und für die Mietzinskontrolle als massgebend zu erachten sind. Gegen diese Verfügung muss zur Wahrung der Rechte aller Verfahrensbeteiligten ebenfalls eine Rekursberechtigung nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege (VRPG) (vgl. § 15 Abs. 3 dieser Verordnung) bestehen. Da das Baubewilligungsverfahren mit dem Bauentscheid (rechtskräftig) abgeschlossen wurde und eine Abänderung des gesamten Bauentscheids nicht angezeigt ist, besteht die Rekursberechtigung nur betreffend der in der Verfügung festgehaltenen maximal zulässigen Mietzinsaufschläge.

Die Mietzinskontrolle beginnt in der Regel mit der provisorischen Nutzungsfreigabe, weswegen es für die Fristberechnung von essentieller Bedeutung ist, dass die Paritätische Kommission für Mietwohnraum durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat informiert wird.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

§ 18 Abs. 1 hält in allgemeiner Weise fest, dass das Bau- und Gastgewerbeinspektorat als Leitbehörde im Bewilligungsverfahren eine Vorprüfung der erhaltenen Unterlagen auf Vollständigkeit durchführt. Wie vorstehend ausgeführt, prüft das Bau- und Gastgewerbeinspektorat als Bewilligungsbehörde gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung aber auch die gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen, während die Prüfung der Frage, ob bezahlbarer Mietwohnraum betroffen ist, ausschliesslich in der Kompetenz der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum liegt. Nach Prüfung der Vollständigkeit und der Ausnahmen wird das vollständige Baubegehren mit den massgebenden Unterlagen an die Paritätische Kommission für Mietwohnraum zur Stellungnahme versendet.

§ 18 Abs. 2 hält fest, welche Möglichkeiten die Paritätische Kommission nach Erhalt der Unterlagen hat, d.h. insbesondere, welche Auflagen sie festlegen darf, und stellt nochmals klar, dass die Stellungnahme der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum für das Bau- und Gastgewerbeinspektorat und auch für die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft verbindlich sind. Diese Stellungnahme beziehungsweise die festgelegten Auflagen sind in die durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zu erlassende Bewilligung aufzunehmen.

§ 18 Abs. 3 sieht als Mitwirkungspflicht der Gesuchstellerin beziehungsweise des Gesuchstellers bei Gesuchen um Sanierung oder Umbau die Einreichung der konkreten Baukosten, aufgeschlüsselt nach Art des Aufwandes und der jeweils betroffenen Wohnungen, vor. Diese Regelung soll sicherstellen, dass insbesondere bei einer Unterschreitung der (bei Baueingabe veranschlagten) Kosten nicht ein zu hoher Mietzinsaufschlag von der zurückkehrenden beziehungsweise neuen Mieterschaft verlangt werden kann. Die Aufschlüsselung der konkreten Baukosten beinhaltet insbesondere auch eine Beschreibung der durchgeführten baulichen Massnahmen, eine Übersicht der Baukosten sowie den Abzug zugesprochener Fördergelder. Die durch die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller abgegebenen Angaben sind durch diese nachzuweisen, sofern dies von der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum als erforderlich erachtet wird. Da bei einem Ersatzneubau veränderte Baukosten nicht zu einer Anpassung der maximal zulässigen Nettomietzinsen führen, kann in diesem Fall auf eine Einreichung der konkreten Baukosten verzichtet werden.

§ 18 Abs. 4 erläutert das Vorgehen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum bei Erhalt von veränderten Baukosten und hält fest, dass eine Verfügung mit den neu verbindlichen maximalen Mietzinsaufschlägen erlassen wird. Diese Änderung kann im von § 20 der Verordnung vorgegebenen Rahmen sowohl zu tieferen als auch höheren maximalen Mietzinsaufschlägen führen.

§ 18 Abs. 5 stellt sicher, dass auch für diese Verfügung die Rekursberechtigung der betroffenen Mieterschaft sowie der privaten Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren, gemäss § 21 Abs. 3 und Abs. 4 des Gesetzes

über die Wohnraumförderung gewahrt bleibt. Damit diese Rekursberechtigung effektiv wahrgenommen werden kann, muss die Verfügung auch den vorgenannten Parteien zugestellt werden, jedoch nur insofern sich diese bereits im vorangegangenen Bewilligungsverfahren durch Erhebung einer Einsprache oder eines Rekurses am Verfahren beteiligt haben, da damit auch das Interesse an der Verfahrensbeteiligung zum Ausdruck gebracht wurde. Wer sich am vorangegangenen Bewilligungsverfahren nicht beteiligt hat, ist vorliegend auch nicht rekursberechtigt.

§ 18 Abs. 6 ermöglicht der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum die Feststellung des Beginns der Mietzinskontrolle und damit des Beginns des jeweiligen Fristenlaufs für die Kontrolle. Gemäss § 21 Abs. 2 ist Beginn der Kontrolldauer nämlich grundsätzlich die Nutzungsfreigabe durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Üblicherweise wird dies die provisorische Nutzungsfreigabe, die den Bezug der Wohnungen zulässt, sein, da bis zu einer definitiven Nutzungsfreigabe üblicherweise einige Zeit verstreicht, ein Bezug der Wohnungen jedoch schon möglich ist.

2.3.10 Erläuterungen zu § 19 Maximal zulässiger Nettomietzins bei Abbruch und Ersatzneubau

¹ Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller hat mit dem Gesuch um Abbruch zusätzlich nachzuweisen, welcher bezahlbare Mietwohnraum, differenziert nach Wohnung und Anzahl Zimmer, betroffen ist und in welcher Form dieser ersetzt werden soll.

² Der maximal zulässige Nettomietzins des neu geschaffenen bezahlbaren Mietwohnraums bestimmt sich anhand der Zimmeranzahl sowie den maximal zulässigen Nettomietzinsen gemäss Anhang 5. Er ist der Mietzinskontrolle durch die Paritätische Kommission für Mietwohnraum gemäss § 8b WRFG unterstellt.

³ Überschreiten die Investitionskosten wegen ungünstiger Bauverhältnisse oder der energetischen Ertüchtigung dienenden überobligatorischen Massnahmen die Richtwerte gemäss Art. 3 der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004, prüft die Paritätische Kommission für Mietwohnraum auf begründetes Gesuch hin eine Erhöhung der maximal zulässigen Nettomietzinse gemäss Anhang 5.

⁴ Die jeweils massgebenden Nettomietzinse werden jährlich durch das Präsidialdepartement ermittelt und in Anhang 5 veröffentlicht.

Anhang 5 Nettomietzinse bei Ersatzneubau

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / 5.5 und mehr
Nettomietzinse (Fr./ Monat)	923	1'290	1'671	2'187	2'500

§ 19 befasst sich mit dem maximal zulässigen Nettomietzins für den Fall, dass ein Abbruch des bezahlbaren Mietwohnraums erfolgt, welcher durch einen Neubau ersetzt wird. Die restriktiven Voraussetzungen, unter welchen die Abbruchbewilligung erteilt werden kann, sind in § 7 Abs. 3 und Abs. 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung festgehalten und werden im vorangegangenen Kapitel 2. genauer definiert.

§ 19 Abs. 1 berücksichtigt eine Besonderheit des Ersatzneubaus. Bei Abbruch und Ersatzneubau ist nur der bisherige bezahlbare Mietwohnraum auch anschliessend wieder als solcher zu schützen. Bisher nicht als bezahlbar geltender Mietwohnraum bleibt auch weiterhin nicht kontrolliert beziehungsweise ist nicht an maximale Nettomietzinsen gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung gebunden. Eine andere Lösung wäre durch die involvierten öffentlichen Interessen nicht zu rechtfertigen und würde einen Verstoss gegen das Gleichheitsgebot, wonach ungleiche Sachverhalte nicht gleich zu behandeln sind, bedeuten. Zur Verbesserung der Transparenz sowie zur Vermeidung von unklaren Sachverhalten soll durch die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller erstellt werden, welcher abgebrochene Mietwohnraum durch welchen neugebauten Mietwohnraum ersetzt wird und somit der Mietzinskontrolle unterliegt. Verwechslungen von Seiten

der Beteiligten können durch die gewählte Lösung effektiver vermieden werden und die Mietzinskontrolle wird massgeblich erleichtert.

§ 19 Abs. 2 hält fest, wie die maximal zulässigen Nettomietzinsen, die sich am preisgünstigen gewinnstrebigen Wohnungsbau orientieren, im Einzelfall bestimmt werden.

§ 19 Abs. 3 sieht Ausnahmeregelungen vor, wenn die Investitionskosten einen bestimmten Richtwert überschreiten und zusätzlich berechnete Gründe für diese Überschreitung vorliegen. Die aufgeführten Ausnahmen sind auch in der vorgenannten Verordnung des BWO¹ über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte aufgeführt. Zur Förderung von überobligatorischen Massnahmen, die der energetischen Ertüchtigung dienen und sowohl im öffentlichen Interesse als auch im Interesse der Mieterschaft liegen, kann die Paritätische Kommission für Mietwohnraum eine Erhöhung auf die in Anhang 5 geregelten maximal zulässigen Nettomietzinsen sprechen. Eine Erhöhung kann nur für selbstbezahlte Massnahmen unter Abzug allfälliger Förderbeiträge gewährt werden. Beispiele für energetische Massnahmen sind namentlich das Bauen gemäss den Zielvorgaben der 2000 Watt-Gesellschaft sowie der Norm SNBS oder auch das Bauen im Minergie-P oder Minergie-A sowie Minergie Eco-Standard. Erhöhungen des Nettomietzinses sind somit namentlich dann angezeigt, wenn die, der energetischen Ertüchtigung dienenden Massnahmen über das gesetzlich vorgegebene obligatorische Mass hinausgehen. Die Paritätische Kommission hat sich bei der Beurteilung der Erhöhung des Nettomietzinses insbesondere an der Gesetzgebung im Kanton Basel-Stadt, den Investitionskosten, dem ökologischen Wert der energetischen Massnahme, den Elementen der Grauen Energie, der Kreislaufwirtschaft, der Lufthygiene in der Wohnung wie auch dem für die Mieterschaft entstehenden Vorteil zu richten. Auch bei Überschreitungen der Investitionskostenrichtwerte zufolge zusätzlich notwendiger Massnahmen bei ungünstigen Bauverhältnissen existiert keine Beschränkung einer möglichen Erhöhung, da diese üblicherweise im Baugrund begründet liegt und daher nicht in geeigneter Form pauschalisiert werden kann. Hier wäre es stossend und mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar, wenn die Eigentümerschaft die zusätzlichen Investitionskosten für die Massnahmen wegen ungünstiger Bauverhältnisse selber tragen müsste. Vielmehr soll sie diese zumindest anteilig durch höhere Nettomietzinse wieder ausgleichen dürfen. Ungünstige Bauverhältnisse bestehen namentlich, wenn zufolge Hanglagen oder Grundwasserseen eine besondere Pfählung eingebaut werden muss oder Altlastensanierungen erfolgen müssen, jedoch immer nur soweit und im Umfang der Kosten, welche die Bauträgerschaft selber zu tragen hat. Die Erhöhung soll dabei den gleichen Vorgaben folgen, wie dies in der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte in der Praxis gehandhabt wird. Allfällige Förderbeiträge sind von den massgeblichen Investitionskosten selbstredend abzuziehen und nicht zu berücksichtigen.

§ 19 Abs. 4 sieht die jährliche Ermittlung und Veröffentlichung der jeweils massgebenden Nettomietzinse vor. Anpassungen erfolgen somit nicht automatisch, sondern sind u.a. von der Entwicklung des Referenzzinssatzes und der Bestandesmieten generell abhängig. Ziel der systematischen Anpassungen ist dabei, jeweils das Verhältnis der Rendite eines Ersatzneubaus zur Rendite einer Sanierung stabil zu halten, sodass Ersatzneubauten erst bei unverhältnismässigem Sanierungsaufwand und ab einer Nutzungsreserve von mindestens 20% attraktiver werden als Sanierungen. Für die Beurteilung und Bestimmung des maximalen Nettomietzinses sind jeweils der im Zeitpunkt der Eingabe des Gesuchs geltende Anhang und die darin enthaltenen Werte massgebend.

2.3.11 Erläuterungen zu § 20 Maximale Mietzinsaufschläge bei Sanierung und Umbau

¹ Bei Sanierung und Umbau bis zur Höhe des Investitionskostenrichtwerts gemäss Anhang 2 richtet sich der maximal zulässige Mietzinsaufschlag nach den Werten gemäss Anhang 2, bei Wohnungen, deren Wohnungsgrösse den Wohnungsgrössenrichtwert gemäss Anhang 3 überschreiten, nach den Werten in Anhang 3.

² Bis zur Höhe der Investitionskostenrichtwerte gemäss Anhang 2 bzw. 3 bestimmt sich der maximal zulässige Mietzinsaufschlag wie folgt:

¹ Bundesamt für Wohnungswesen

Maximal zulässiger Mietzinsaufschlag = auf maximal 50% beschränkter wertvermehrender Anteil der Investitionskosten x reduzierte Bruttorendite gemäss Anhang 4.

Ist nach den Grundsätzen des Mietrechts ein tieferer wertvermehrender Anteil zu berücksichtigen, ist dieser für die Berechnung massgebend.

³ Überschreiten die Investitionskosten den Investitionskostenrichtwert gemäss Anhang 2 bzw. 3, ist der in diesen Anhängen festgesetzte maximale Mietzinsaufschlag massgebend.

⁴ Werden Massnahmen der Hindernisfreiheit, der Erdbebentüchtigkeit, der Denkmalpflege oder eine Kombination dieser ausgeführt, überschreiten die Investitionskosten den Investitionskostenrichtwert gemäss Anhang 2 bzw. 3 um mindestens 20% und liegen die Investitionskosten für die vorstehend genannten Massnahmen mindestens in der Höhe der Überschreitung, bestimmt sich der maximal zulässige Mietzinsaufschlag wie folgt:

Maximal zulässiger Mietzinsaufschlag = auf maximal 50% beschränkter wertvermehrender Anteil der Summe des Investitionskostenrichtwerts und der Investitionskosten für die Massnahmen x reduzierte Bruttorendite gemäss Anhang 4.

Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat die Investitionskosten aufgeschlüsselt und nachvollziehbar nachzuweisen.

⁵ Massnahmen, die der energetischen Ertüchtigung dienen und über das gesetzlich erforderliche Mass hinausgehen, sind gemäss den Grundsätzen des Mietrechts auf den Nettomietzins überwälzbar.

⁶ Wird im Rahmen von Sanierung und Umbau eine Grundrissanpassung vorgenommen, welche zu einer Veränderung der Zimmerzahl wie auch der Wohnungsgrösse führt, bestimmt sich der neue Nettomietzins wie folgt:

(Bisheriger Nettomietzins + Maximaler Mietzinsaufschlag gemäss § 20 Abs. 1 + Mietzinsaufschlag gemäss § 20 Abs. 2 der Kosten der Grundrissanpassung + allfälliger Mietzinsaufschlag gemäss § 20 Abs. 4) / Anzahl Wohnungen neu

⁷ Betreffen Sanierung und Umbau einen Dachstockausbau, bestimmt sich der maximal zulässige Nettomietzins gemäss Abs. 1 unter Verwendung eines wertvermehrenden Anteils der Investitionskosten der Grundrissanpassung von maximal 70%.

⁸ Förderbeiträge sind von den massgebenden Investitionskosten abzuziehen. Förderbeiträge, die für wertvermehrnde Verbesserungen gewährt werden, sind hingegen vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen.

⁹ Die jeweils massgebenden maximal zulässigen Mietzinsaufschläge sowie die reduzierte Bruttorendite werden jährlich durch das Präsidialdepartement ermittelt und in den Anhängen 2, 3 und 4 veröffentlicht. Die jeweils massgebenden Investitionskosten- und Wohnungsgrössenrichtwerte werden spätestens alle vier Jahre ermittelt und in den Anhängen 2 und 3 veröffentlicht.

Anhang 2

Mietzinsaufschläge sowie Richtwerte Investitionssummen bei Wohnungen, deren Wohnfläche dem Median entspricht oder kleiner ist

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / mehr
Wohnungsgrössenrichtwert (m ²)	33	55	73	95	120
Mietzinsaufschlag pro Monat (Fr.)	0 – 109	0 – 153	0 – 191	0 – 246	0 – 279
Investitionskostenrichtwert (Fr.)	63'000	88'000	110'000	142'000	161'000

Anhang 3

Mietzinsaufschläge sowie Richtwerte Investitionssummen bei Wohnungen, deren Wohnfläche mindestens 20 Prozent grösser ist als der Median

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / mehr
Ab Wohnungsgrös- senrichtwert (m ²)	40	66	88	114	144
Mietzinsaufschlag pro Monat (Fr.)	0 – 120	0 – 168	0 – 210	0 – 271	0 – 307
Investitionskosten- richtwert (Fr.)	69'300	96'800	121'000	156'200	177'100

Anhang 4

Reduzierte Bruttorendite

Aktueller Referenzzinssatz	Reduzierte Bruttorendite
1.25	4.16

§ 20 befasst sich mit den maximal zulässigen Mietzinsaufschlägen bei Sanierung und Umbau sowie deren Berechnung. Massgebend und Ausgangspunkt der Berechnungen der Mietzinsaufschläge sind die Zustände im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung, d.h. beispielsweise die Wohnungsgrösse in diesem Zeitpunkt. Bei der Formulierung der Artikel erfolgte eine Orientierung an den in der Praxis geläufigen und etablierten Berechnungsstrukturen des Mietzinsaufschlags bei wertvermehrenden Investitionen. Damit eine effektive und restriktive Praxis der Höhe von Mietzinsaufschlägen erreicht wird, wurde der wertvermehrende Anteil der Investitionskosten grundsätzlich auf ein Maximum von 50%, der jeweils aktuelle Referenzzinssatz um maximal 0.5 zusätzliche Prozentpunkte, die Lebensdauer auf 30 Jahre sowie die Unterhaltspauschale auf 10% begrenzt. Von der ermittelten zulässigen Bruttorendite wurde in der Folge nochmals ein Abzug von 10% vorgenommen. Sofern der wertvermehrende Anteil nach Mietrecht geringer ausfällt, ist dieser tiefere Wert grundsätzlich massgebend. So soll die Attraktivität von übermässigen Investitionen generell reduziert und damit eine dämpfende Wirkung auf Mietzinsaufschläge im Allgemeinen erreicht werden.

Als Basis der Berechnung der maximalen Mietzinsaufschläge wurden Investitionskostenrichtwerte für eine umfassende Sanierung festgelegt. Diese orientieren sich an einer zweckmässigen Sanierung mit normalem Standard, d.h. z.B. Strangsanierungen mit Ersatz der Küchen und Bäder, die Erneuerung von Bodenbelägen oder Fassadensanierungen. Die Investitionskosten für diese Sanierungsmassnahmen werden durch die Einführung der Investitionskostenrichtwerte auf ein angemessenes Mass begrenzt und frühzeitige oder Luxussanierungen im Speziellen verhindert. Unter dem genannten Richtwert wird der wertvermehrende Anteil der Investitionskosten mit der reduzierten Bruttorendite zur Berechnung der maximal zulässigen Mietzinsaufschläge verwendet. Werden die Investitionskostenrichtwerte überschritten, so ist der maximal zulässige Mietzinsaufschlag auf die in den Anhängen normierten Mietzinsaufschläge fixiert und begrenzt, d.h. darüberhinausgehende Investitionskosten berechtigen zu keinem zusätzlichen Mietzinsaufschlag. Nur sofern Massnahmen der Hindernisfreiheit, der Erdbebentüchtigkeit oder der Denkmalpflege ausgeführt werden, die den Investitionskostenrichtwert um mindestens 20% überschreiten und gleichzeitig in der Höhe der Überschreitung liegen, wird diese Überschreitung der Investitionskostenrichtwerte bei der Berechnung der maximal zulässigen Mietzinsaufschläge berücksichtigt. Diese Regelung gilt nicht für eine allfällige Überschreitung der Investitionskostenrichtwerte aufgrund von anderen Massnahmen.

Eine weitere Ausnahme von der Beschränkung betrifft der energetischen Ertüchtigung dienende Massnahmen, die über das gesetzlich erforderliche Mass hinausgehen, welche gemäss den Grundsätzen des Mietrechts (Obligationenrecht und Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) auf den Mietzins überwälzt werden können. Damit soll sichergestellt

werden, dass im öffentlichen Interesse sowie auch im Interesse der Mieterschaft liegende energetische Investitionen nach wie vor getätigt werden. Energetische Investitionen sollen durch diese Regelung bevorzugt behandelt werden. Einen weiteren Sonderfall stellen Umbauten im Sinne von Grundrissanpassungen dar, die im Zuge einer Sanierung vorgenommen werden. Sofern belegt werden kann, dass es durch Grundrissanpassungs-Massnahmen zu einer Änderung der Zimmerzahl wie auch der Wohnungsgrösse kommt (z.B. Anschluss eines ehemals nicht ausgebauten Dachgeschosses an eine bestehende Wohnung im Obergeschoss, Neuaufteilung von Wohnungsgrundrissen z.B. in Form einer Aufteilung einer Grosswohnung in zwei Kleinwohnungen), sind die Investitionskosten für die Massnahmen der Grundrissanpassung ebenfalls zusätzlich auf den Mietzins überwälzbar. Insgesamt ermöglicht diese separate Behandlung von einzelnen Grundrissanpassungen, im Immobilienbestand langfristig auf sich verändernde Haushaltsstrukturen eingehen zu können und den Zielen der inneren Verdichtung nachzukommen. Förderbeiträge sind grundsätzlich von den massgebenden Investitionskosten abzuziehen. Werden jedoch Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen gewährt, sind diese – wie dies bereits in Art. 14 Abs. 3^{bis} der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen bundesrechtlich geregelt wird – vom Betrag der Mehrleistungen, d.h. den wertvermehrenden Investitionskosten abzuziehen, nicht von der gesamten Investitionssumme.

§ 20 Abs. 1 differenziert zwischen Mietwohnräumen, deren Wohnfläche dem Median entspricht oder kleiner ist, und Mietwohnräumen, deren Wohnfläche den Median um mindestens 20 Prozent übersteigt. Bei übergrossen Mietwohnräumen fallen zufolge der Wohnfläche in der Regel gewisse höhere Investitionskosten an als bei kleineren oder regulären Mietwohnräumen (grössere Boden- und Wandflächen aufgrund grösserer Wohnfläche). Dieser Unterschied wird in den Anhängen 2 und 3 berücksichtigt.

§ 20 Abs. 2 hält die Berechnungsmethode fest. Die in Anhang 4 festgehaltene reduzierte Bruttorendite soll eine verhältnismässig einfache, transparente und vorausschauende Berechnung anhand der bestehenden Investitionssummen bis zum Investitionskostenrichtwert ermöglichen. Sollte sich bei Sanierungen unterhalb des Investitionskostenrichtwerts ergeben, dass der wertvermehrende Anteil gemäss Mietrecht (Obligationenrecht und Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) niedriger zu werten ist, so ist dieser massgebend und nicht der pauschal verwendete Satz von 50%.

§ 20 Abs. 3 stellt klar, dass Investitionskosten, die über den Investitionskostenrichtwerten liegen, grundsätzlich nicht zu einem höheren Mietzinsaufschlag berechtigen, vielmehr werden maximal die Investitionskostenrichtwerte gemäss Anhang 2 beziehungsweise 3 bei der Bestimmung der maximalen Mietzinsaufschläge berücksichtigt.

§ 20 Abs. 4 enthält Ausnahmen für kostenintensive Massnahmen der Hindernisfreiheit (gemäss § 62 ff. des Bau- und Planungsgesetzes), der Erdbebentüchtigkeit (gemäss § 36 der Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung) sowie der Denkmalpflege (gemäss § 16 ff. der Bau- und Planungsverordnung). Die Geltendmachung der Ausnahmen ist an strenge Voraussetzungen gebunden. Namentlich muss die Überschreitung mindestens 20% der Investitionskostenrichtwerte ausmachen und die Investitionskosten für die vorgenannten Massnahmen müssen mindestens in der Höhe dieser Überschreitung liegen. Zudem müssen die jeweiligen Investitionskosten separat ausgewiesen werden können. Dies bedeutet, dass beispielsweise bei einer Überschreitung der Investitionskostenrichtwerte um 30% die Investitionskosten für die vorgenannten Massnahmen auch 30% Mehrkosten darstellen müssen, ausgehend von den definierten Investitionskostenrichtwerten. Sind die Voraussetzungen erfüllt, wird die auf einen wertvermehrenden Anteil von 50% beschränkte Investitionskostensumme (Investitionskostenrichtwert + Mehrkosten für Massnahmen im Bereich Hindernisfreiheit, Erdbebentüchtigkeit und Denkmalpflege) mit der reduzierten Bruttorendite gemäss Anhang 4 multipliziert und ergibt den entsprechenden maximal zulässigen Mietzinsaufschlag. Die Beschränkung auf den maximal zulässigen Mietzinsaufschlag gemäss Abs. 3 kommt somit ausnahmsweise nicht zum Tragen.

§ 20 Abs. 5 befasst sich mit der energetischen Ertüchtigung dienenden Massnahmen, welche über das gesetzlich erforderliche Mass hinausgehen. Der zulässige Mietzinsaufschlag berechnet sich

gemäss Mietrecht (Obligationenrecht und Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen). Es erfolgt keine Beschränkung durch den vorliegenden Paragraphen.

§ 20 Abs. 6 sieht besondere Regelungen für Umbauten im Sinne von Grundrissanpassungen vor, wobei auch hier nur zusätzliche Aufschläge gerechtfertigt sind, wenn sowohl eine Anpassung der Zimmerzahl als auch der Wohnungsgrösse erfolgt. Unter Umbauten mit Grundrissanpassungen werden folgende Massnahmen gefasst:

- Wohnungsaufteilung und -zusammenlegung.
- Anbauten zur Ergänzung zusätzlicher Zimmer
- Dachstockausbau.

Ein Beispiel für gemäss Abs. 6 separat anrechenbare Kosten sind im Fall einer Wohnungsaufteilung von einer bestehenden, bezahlbaren Wohnung mit 5 Zimmern in zwei Wohnungen mit je 2 Zimmern die Kosten für eine zusätzliche, vorher nicht vorhandene Küche und ein zusätzliches Bad. Das heisst, es können für die Massnahmen der Grundrissanpassung nur ergänzende Kosten separat ausgewiesen werden, die im Falle einer Sanierung der bestehenden Wohnung nicht ohnehin anfallen würden. Diese Kosten können gemäss Abs. 6 mit 50% wertvermehrendem Anteil und einer reduzierten Rendite ergänzend zu dem maximalen Mietzinsaufschlag für die Sanierung gemäss Abs. 3 auf die Miete umgelegt werden.

Insgesamt muss der ermittelte Gesamtmietzins gemäss der Formel in Abs. 6 jedoch immer auf die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen aufgeteilt werden (im Beispiel zwei Wohnungen). Damit ist gewährleistet, dass Grundrissanpassungen durchgeführt werden können, wenn sie vor dem Hintergrund sich verändernder Haushaltsstrukturen sinnvoll sind, nicht jedoch im Sinne einer gezielten Mietertragssteigerung. Nicht als separat überwälzbare Massnahme der Grundrissanpassung zählen insbesondere Zusammenlegungen zweier Zimmer sowie der Anbau eines Balkons oder andere lediglich der Erhöhung des Wohnkomforts dienenden Massnahmen.

Sollten gleichzeitig mit der Sanierung und dem Umbau auch noch Massnahmen der Hindernisfreiheit, der Erdbebentüchtigkeit, der Denkmalpflege oder eine Kombination dieser Massnahmen vorgenommen werden, so sind diese ergänzend mit einem Mietzinsaufschlag, berechnet nach Abs. 4, zu berücksichtigen. Das heisst, die separate Überwälzung der Kosten für Massnahmen der Grundrissanpassung (Umbaumassnahmen) gilt dann ergänzend zum berechneten maximalen Mietzinsaufschlag für Sanierungen und den separat überwälzbaren Massnahmen der Hindernisfreiheit, der Erdbebentüchtigkeit sowie der Denkmalpflege. Liegen die Kosten für Sanierungsmassnahmen (Strangsanierung, Ersatz Küchen und Bäder o.ä.) inklusive der Kosten für die Grundrissanpassung (beispielsweise zusätzliche Küche bei Wohnungsaufteilung) unterhalb des Investitionskostenrichtwerts für Sanierung und Umbau gemäss Abs. 3, so darf auch in diesem Fall nur der maximale Mietzinsaufschlag gemäss Anhang 2 und 3 überwälzt werden, zuzüglich unter Umständen separat überwälzbarer HED- und E+-Massnahmen.

§ 20 Abs. 7 konkretisiert einen Spezialfall der Grundrissanpassung gemäss Abs. 6, namentlich den Dachstockausbau. Dieser ist zufolge des Grundsatzes der inneren Verdichtung gewünscht und förderungswert, weswegen abweichend von der grundsätzlichen Beschränkung des wertvermehrenden Anteils auf maximal 50% bis zu 70% als wertvermehrender Anteil berücksichtigt werden können, sofern die Umstände dies rechtfertigen. Selbstverständlich gilt dies nur, sofern auch die restlichen Voraussetzungen von Abs. 6 erfüllt sind, namentlich, dass eine Anpassung der Zimmerzahl wie auch der Wohnungsgrösse erfolgt. Wird beim Dachstockausbau eine neue Wohnung erstellt, so gelangt Abs. 7 nicht zur Anwendung, da neuer, vom bestehenden Mietwohnraum unabhängiger Wohnraum beziehungsweise eine neue Wohnung entsteht. Auch hier können jedoch wiederum nur Mehrkosten im Vergleich zu einer regulären Sanierung separat überwälzt werden. Im Fall eines Dachstockausbaus (mit Anschluss an eine bestehende Wohnung) wären die separat überwälzbaren Investitionen beispielsweise die Kosten für eine wohnungsinterne Treppe in das Obergeschoss der entstehenden Maisonette-Wohnung.

§ 20 Abs. 8 hält fest, dass erhaltene Förderbeiträge grundsätzlich von den massgebenden Investitionskosten abzuziehen sind. Sind hingegen Förderbeiträge für wertvermehrnde Verbesserungen

betroffen, so sind diese vom Betrag der Mehrleistungen, d.h. den wertvermehrenden Investitionskosten selbst abzuziehen und nicht von der gesamten Investitionssumme. Die unterschiedliche Behandlung ist dem Umstand geschuldet, dass u.U. Förderbeiträge für nicht wertvermehrende Investitionen gesprochen werden, die es jedoch gleichwohl zu berücksichtigen gilt. Die Berücksichtigung der Förderbeiträge ist letztlich nur konsequent, fallen die Kosten durch die gewährte Förderung doch nicht bei der Gesuchstellerin beziehungsweise dem Gesuchsteller an. Sofern es sich um Förderbeiträge handelt, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, ist bei Streitfragen die Rechtsprechungspraxis zu Art. 14 Abs. 3^{bis} der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zu beachten. § 20 Abs. 8 orientiert sich an der bundesrechtlichen Regelung.

§ 20 Abs. 9 sieht eine jährliche Anpassung der maximal zulässigen Mietzinsaufschläge sowie der reduzierten Bruttorendite vor. Die Investitionskosten- und Wohnungsgrössenrichtwerte sollen alle vier Jahre gleichzeitig mit der Überprüfung der kantonalen Strategie der Wohnraumentwicklung erfolgen. Die jährlichen Anpassungen erfolgen, wenn sich die Kenngrössen der Berechnung zufolge einer Änderung des Referenzzinssatzes massgeblich ändern, d.h. eine Erhöhung oder Senkung des Referenzzinssatzes führt leicht verzögert auch zu einer veränderten reduzierten Bruttorendite. Die Investitionskostenrichtwerte entsprechen im jetzigen Stand angemessenen Investitionskosten für eine umfassende Sanierung. Zuzufolge der Baukostenteuerung kann dies jedoch mit zunehmendem Zeitablauf unangemessen werden, weshalb auch hier alle vier Jahre zu überprüfen ist, ob diese noch zeitgemäss sind oder eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse erforderlich ist. Für die Beurteilung und Bestimmung der maximalen Mietzinsaufschläge sind jeweils die im Zeitpunkt der Eingabe des Gesuchs geltenden Anhänge und die darin enthaltenen Werte massgebend.

2.3.12 Erläuterungen zu 3.3. Mietzinskontrollverfahren

2.3.13 Erläuterungen zu § 21 Verfahren

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum fristgerecht das dafür vorgesehene Formular sowie sämtliche geeigneten Unterlagen, insbesondere einen unterschrieben bestätigten aktuellen Mieterspiegel, zur Kontrolle der Einhaltung der mit der Bewilligung nach §§ 7 – 8a WRFG einhergehenden Auflagen der Bewilligung einzureichen.

² Die fünfjährige Mietzinskontrolldauer beginnt in der Regel mit der Nutzungsfreigabe durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

³ Die Kontrolle erfolgt einmal jährlich. In Einzelfällen kann der Termin zur Einreichung des Formulars sowie der Unterlagen auf schriftlich begründetes Gesuch hin oder durch die Paritätische Kommission für Mietwohnraum geändert werden.

⁴ Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum hält in einer Verfügung fest:

- a) die Einhaltung oder Überschreitung der maximalen Nettomietzinsen gemäss § 18 Abs. 2 lit. a;
- b) die Einhaltung oder Überschreitung der zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss § 18 Abs. 2 lit. b;
- c) den nächsten verbindlichen Kontrolltermin;
- d) die Entlassung aus der Mietzinskontrolle nach Ablauf der fünfjährigen Kontrollfrist.

⁵ Stellt die Paritätische Kommission für Mietwohnraum einen Verstoss gegen § 20 WRFG fest, kann sie Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde erstatten.

§ 21 enthält allgemeine Ausführungen zur Mietzinskontrolle. Die Kontrolle wurde als Bringschuld der Eigentümerschaft ausgestaltet, da andernfalls aufgrund der beschränkten personellen Ressourcen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum und des Zusatzaufwandes Verzögerungen entstehen würden. Im ersten Jahr hat die Eigentümerschaft ebenfalls nachzuweisen, dass das Rückkehrrecht gemäss § 17 dieser Verordnung gewahrt wurde. Die Fristwahrung durch die Eigentümerschaft wird zufolge § 4 dieser Verordnung unter Strafe gesetzt. Sollte die Eingabe durch die

Eigentümerschaft nicht fristgerecht erfolgen, so wird die Paritätische Kommission für Mietwohnraum i.d.R. einmalig abmahnen und nochmals auf die Strafbarkeit von Verzögerungen hinweisen. Ein nochmaliger Verstoss beispielsweise im Folgejahr hätte neben der Abmahnung auch strafrechtliche Konsequenzen zur Folge. Gemäss § 21 Abs. 2 ist der Beginn der Kontrolldauer grundsätzlich die Nutzungsfreigabe durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Üblicherweise wird dies die provisorische Nutzungsfreigabe, die den Bezug der Wohnungen zulässt, sein, da bis zu einer definitiven Nutzungsfreigabe üblicherweise einige Zeit verstreicht, ein Bezug der Wohnungen jedoch schon möglich ist. Sollte gegen die Verfügung gemäss § 18 Abs. 4 dieser Verordnung rekuriert werden, so steht es zufolge der offenen Formulierung von Abs. 2 der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum offen, einen anderen Beginn der Mietzinskontrolle in der Nutzungsfreigabe festzuhalten. Von dieser Möglichkeit sollte jedoch nur mit Bedacht und zurückhaltend Gebrauch gemacht werden. Durch die Verwendung eines durch den Kanton bereitgestellten einheitlichen Formulars sowie die Eingabe eines Mieterspiegels wird eine unkomplizierte und speditive Kontrolle sichergestellt. In unklaren Situationen oder bei Verdachtsmomenten steht es der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum offen, weitere geeignete Unterlagen wie beispielsweise Mietverträge, schriftliche Auskünfte von Mietern einzuverlangen. Die Kontrolle soll mindestens einmal jährlich stattfinden, wobei ausnahmsweise Fristerstreckungen auf begründetes Gesuch der Eigentümerschaft oder aber von Amtes wegen, aufgrund einer grossen akuten Arbeitslast vorgesehen sind.

§ 21 Abs. 4 führt aus, was Inhalt der Feststellungsverfügung ist und nimmt Bezug auf den Umstand, ob es sich um eine Sanierung beziehungsweise Umbau oder einen Ersatzneubau gehandelt hat. Die Verfügung ist grundsätzlich nur der Eigentümerschaft als von der Mietzinskontrolle betroffenen Partei zuzustellen.

§ 21 Abs. 5 hält in allgemeiner Weise fest, dass die Paritätische Kommission für Mietwohnraum bei Verstössen gegen § 20 WRFG Anzeige an die Strafbehörden erstatten kann. Hiervon erfasst sind sämtliche Verstösse gegen die Bedingungen und Auflagen in der Bewilligung oder der Mitwirkungspflichten, d.h. auch eine allfällige Verletzung der Auflage des Rückkehrrechts. Betrifft der Verstoss die maximalen Nettomietzinse oder Mietzinsaufschläge, wartet die Paritätische Kommission für Mietwohnraum sinnvollerweise die Rechtskraft der Feststellungsverfügung ab, bevor sie den Verstoss an die Strafbehörden anzeigt. Zuzufolge der «Kann-Bestimmung» verfügt die Paritätische Kommission für Mietwohnraum über ein gewisses pflichtgemäss auszuübendes Ermessen bzgl. die Einreichung der Anzeige an die Strafbehörden. Namentlich ist auch ein Verzicht auf Anzeige denkbar, wenn beispielsweise die Eigentümerschaft eine effektive Rückzahlung der zu viel erhobenen Nettomietzinse in die Wege leitet und nachweist. Verstösse können gemäss § 20 Abs. 1 des Gesetzes über die Wohnraumförderung mit Busse bis zu 10'000 Franken bestraft werden. Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum ist bei festgestellten Verstössen gegen die maximalen Mietzinsaufschläge beziehungsweise die maximalen Nettomietzinse bei Ersatzneubauten weder zuständig noch kompetent, eine Rückerstattung von durch die Mieterschaft zu viel beglichener Mietzinse zu verfügen.

2.3.14 Erläuterungen zu § 22 Auskunftsrecht der Mieterin oder des Mieters

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat die Mieterin oder den Mieter auf deren schriftliches Gesuch hin innert 30 Tagen schriftlich über den maximal zulässigen Mietzinsaufschlag bzw. Nettomietzins zu informieren und ihr die massgeblichen Unterlagen in Auszügen zuzustellen.

§ 22 befasst sich mit dem Auskunftsrecht der Mieterschaft während des Mietzinskontrollverfahrens. Gesetzliche Grundlagen stellen die §§ 34 Abs. 3 und 5 der Kantonsverfassung, sowie §§ 1, 8b Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 und 21 Abs. 3 des Gesetzes über die Wohnraumförderung dar. Aufgrund der Mietzinskontrolle befindet sich die Eigentümerschaft während fünf Jahren in einer besonderen Rechtsstellung zum Kanton, weswegen ihr auch zusätzliche Mitwirkungspflichten auferlegt werden können, sofern dies für die Umsetzung der Kontrolle als geeignet erachtet wird. Das Auskunftsrecht der Mieterschaft stellt einen minimal invasiven Eingriff in die Rechtsstellung der Eigentümerschaft dar und gilt nur während des Mietzinskontrollverfahrens. Das Auskunftsrecht soll der Mieterschaft

ermöglichen, die Einhaltung der maximal zulässigen Mietzinsaufschläge selbstständig zu kontrollieren und an für das Mietverhältnis wichtige Informationen zu gelangen. Mitunter hat die Mieterschaft ein massgebliches Interesse daran zu wissen, ob der Mietwohnraum der Mietzinskontrolle unterliegt oder nicht und ob die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge auch effektiv eingehalten werden. Die mit dem Auskunftsrecht einhergehende, zusätzliche durch die Mieterschaft ausgeübte, indirekte Kontrolle verhindert zusätzlich ein allfälliges Fehlverhalten der Eigentümer, da die Wahrscheinlichkeit einer Entdeckung massgebend erhöht wird und fördert gleichzeitig die Transparenz zwischen Mieter- und Vermieterschaft.

2.3.15 Erläuterungen zu § 23 Änderungen der maximalen Mietzinsaufschläge oder Nettomietzinse und Ende der Wohnungsnot während der Kontrollfrist

¹ Werden während bestehender Kontrollfrist die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Anhang 2 beziehungsweise 3, die maximalen Nettomietzinsen bei Ersatzneubau gemäss Anhang 4 oder die reduzierte Bruttorendite gemäss Anhang 5 angepasst, bleibt der bisherige maximale Mietzinsaufschlag beziehungsweise der Nettomietzins gemäss der Verfügung der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum unverändert massgebend. Es besteht kein Anspruch der Eigentümerin oder des Eigentümers zur Anpassung der Verfügung.

² Endet während noch bestehender Kontrollfrist die Wohnungsnot gemäss § 3 dieser Verordnung, endet auch die Mietzinskontrolle.

§ 23 enthält Übergangsbestimmungen für Vorgänge, welche durch die Beteiligten nicht beeinflusst werden können, namentlich Änderungen der gesetzlich vorgesehenen maximalen Mietzinsaufschläge beziehungsweise Nettomietzinse, die Änderung der reduzierten Bruttorendite oder das Ende der Wohnungsnot.

§ 23 Abs. 1 stellt klar, dass die einmal verfüigten Mietzinsaufschläge für die Dauer von fünf Jahren fixiert bleiben und keinerlei Anspruch der Eigentümerschaft besteht, diese nachträglich anpassen zu lassen, wenn Erhöhungen oder Senkungen der maximal zulässigen Mietzinsaufschläge, der maximal zulässigen Nettomietzinse oder der reduzierten Bruttorendite erfolgen.

§ 23 Abs. 2 hält fest, dass ein Ende der Wohnungsnot während bestehender Kontrollfrist von Gesetzes wegen zum Ende der Mietzinskontrolle führt.

2.3.16 Erläuterungen zu § 24 Gebühren

¹ Für die Prüfung der Einhaltung des Rückkehrrechts, der maximal zulässigen Mietzinsaufschläge oder der maximal zulässigen Nettomietzinse bei Ersatzneubau kann eine Gebühr zwischen Fr. 150 und Fr. 1'000 erhoben werden.

§ 24 wird dem Verursacherprinzip gerecht, indem für die durchzuführende Kontrolle Gebühren erhoben werden können. Eine genaue Bestimmung der Gebühren der Kontrolle fehlt im Gesetz über die Wohnraumförderung, was jedoch zufolge der ebenfalls anzuwendenden öffentlich-rechtlichen Prinzipien des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips nicht weiter problematisch ist. Eine entsprechende Regelung auf Stufe Verordnung dient jedoch der Transparenz und Berechenbarkeit.

2.4 Erläuterungen zu 4. Weitere Bestimmungen

2.4.1 Erläuterungen zu § 25 Evaluation des Modells

¹ Das Präsidialdepartement evaluiert im Rahmen der Prüfung der Strategie zur Wohnraumentwicklung die Auswirkungen der Bestimmungen dieser Verordnung, hält einen allfälligen Anpassungsbedarf fest und erstattet dem Regierungsrat Bericht.

§ 25 soll klarstellen, dass jeweils bei der Prüfung der Strategie zur Wohnraumentwicklung regelmässig auch eine Wirksamkeitsüberprüfung der Verordnung erfolgen soll. Wird dabei ein Anpassungsbedarf festgestellt, so kann dies im Bericht zu Händen des Regierungsrates gleich festgehalten werden, damit über das weitere Vorgehen entschieden wird.

3. Änderung der Verordnung über die Wohnraumförderung

3.1 Erläuterung zu § 21a Massnahmen zugunsten älterer Personen sowie Mieterinnen und Mieter mit Behinderung (neu)

¹ Der Kanton kann bei Bedarf mit Investorinnen und Investoren zusätzliche Unterstützungsmassnahmen zugunsten von Mieterinnen und Mietern, welche das 65. Altersjahr vollendet haben sowie zugunsten Mieterinnen und Mietern mit Behinderung, vereinbaren. Hierzu gehören namentlich eine Verlängerung der Kündigungsfrist seitens Eigentümerin oder Eigentümers, eine Priorität der Betroffenen bei Bewerbungen auf andere Mietwohnungen der Eigentümerin oder des Eigentümers oder die Vermittlung von mindestens drei geeigneten Mietwohnungen im selben Quartier, deren Mietzins vergleichbar ist und die der Haushaltsgrösse angemessen sind, zu Handen der betroffenen Mieterin oder des betroffenen Mieters.

§ 21a (neu) beruht auf § 16a des Gesetzes über die Wohnraumförderung. Mit der vorliegenden Bestimmung wurde eine verbindlichere und programmatische Umsetzung des rudimentär gehaltenen gesetzlichen Paragraphen vorgenommen. Es wird dabei ein wichtiges Element der durch das Stimmvolk am 10 Juni 2018 bereits angenommenen Wohnschutzinitiative aufgegriffen, namentlich der Schutz beziehungsweise die Unterstützung der älteren Wohnbevölkerung und der Menschen mit Behinderung. § 21a soll den schutzbedürftigen Bevölkerungsgruppen veranschaulichen, dass deren Anliegen ernst genommen, jedoch mit Bedacht und Umsicht umgesetzt werden. Der Kanton ist angehalten, bei festgestelltem Bedarf, d.h. insbesondere bei grösseren Bau- und Sanierungsvorhaben, die eine Vielzahl von (älteren) Mieterinnen und Mietern betreffen, Einigungen mit den Investoren über verschiedene als tauglich erachtete Massnahmen zur Linderung der Kündigungen und der dadurch ausgelösten Folgen bei der älteren Mieterschaft beziehungsweise der Menschen mit Behinderung zu suchen. Auch für die Investoren hat die Einigung verschiedene Vorteile, namentlich können dadurch langandauernde Zivilverfahren, die auch einen Einfluss auf die Sanierungs- und Umbaupläne haben, zumindest teilweise vermieden werden. Bei der Aufzählung in der Verordnung handelt es sich um eine beispielhafte, nicht abschliessende Nennung von möglichen Unterstützungsmassnahmen. Weitere denkbare geeignete Unterstützungsmassnahmen sind namentlich die Reduktion der Kündigungsfrist zu Gunsten der Mieterin oder des Mieters auf 14 Tage, die Vereinbarung eines Rückkehrrechts nach abgeschlossenem Projekt, die Vereinbarung von zusätzlichen Erstreckungsfristen zur Wohnungssuche und die Beratung und aktive Unterstützung der Mieterin oder des Mieters bei der Wohnungssuche.

4. Änderung der Bau- und Planungsverordnung

4.1 Erläuterung zu § 26 der Bau- und Planungsverordnung

Verordnung vom 19. Dezember 2000, Stand 10. Dezember 2020	Änderungen
¹ Eine Baubewilligung ist erforderlich für die Erstellung, die Veränderung, die Erweiterung, den Wiederaufbau und die Beseitigung ober- und unterirdischer Bauten und Anlagen sowie für den Abbruch von Wohnraum. ² Unter die Bewilligungspflicht fallen ferner: a) Zweckänderungen von Bauten und Anlagen, die nach den Vorschriften über die zulässigen Arten der baulichen Nutzung, nach der Gesetzgebung über den Umweltschutz und über die Energie oder für das Verkehrsaufkommen wesentlich sind.	¹ Eine Baubewilligung ist erforderlich für die Erstellung, die Veränderung, die Erweiterung, den Wiederaufbau und die Beseitigung ober- und unterirdischer Bauten und Anlagen sowie für den Abbruch von Wohnraum. ² Unter die Bewilligungspflicht fallen ferner: a) Zweckänderungen von Bauten und Anlagen, die nach den Vorschriften über die zulässigen Arten der baulichen Nutzung, nach der Gesetzgebung über den Umweltschutz und über die Energie oder für das Verkehrsaufkommen wesentlich sind.

b) Arbeiten, die das Terrain verändern, wie Aushub, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bohrungen. c) Zweckentfremdungen von Wohnraum.	b) Arbeiten, die das Terrain verändern, wie Aushub, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bohrungen. c) Zweckentfremdungen von Wohnraum. d) <u>Umbau und Sanierungen in Zeiten der Wohnungsnot, welche eine Bewilligung gemäss § 8a des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 benötigen.</u>
--	---

Die Änderungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung sowie die neu geschaffene Wohnraumschutzverordnung sehen erweiterte Zuständigkeiten auch für das Bau- und Gastgewerbeinspektorat vor. Entsprechend muss diese Erweiterung der Zuständigkeiten auch in der Bau- und Planungsverordnung in geeigneter Art und Weise eingefügt werden.

Gleichzeitig wird durch die Ergänzung klargestellt, dass Verfahren gemäss § 26 Abs. 2 lit. d im ordentlichen Verfahren geführt werden, in welchem einerseits die Publikation des Baubegehrens vorgesehen ist und andererseits weitergehendere Einsprache- und Rekursberechtigungen von Betroffenen bestehen. Käme das vereinfachte Verfahren auch bei Bewilligungen nach § 8a des Gesetzes über die Wohnraumförderung zur Anwendung, könnten die in § 21 Abs. 3 und 4 vorgesehenen Rekursberechtigungen der Mieterschaft sowie der privaten Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren, nicht umgesetzt werden und es bestünde ein nicht auflösbarer Gesetzeswiderspruch.

5. **Aufhebung der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum**

Die Bestimmungen der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung wurden in die Verordnung über den Wohnschutz integriert beziehungsweise lediglich marginal und an geeigneter Stelle angepasst beziehungsweise präzisiert. Diese Integration in die Verordnung über den Wohnschutz war insbesondere aufgrund der in der Verordnung über den Wohnschutz sowie der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum behandelten Themenbereiche zwingend und dient der besseren Übersichtlichkeit und einfacheren Gesetzesanwendung für die Rechtsanwender und Laien, der Praktikabilität sowie der Reduktion der Anzahl im Einzelfall zu berücksichtigenden Verordnungen.

Zufolge der Überführung der Verordnungsbestimmungen kann die bestehende Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum aufgehoben werden.