



PD/P220025

Erläuterungen

- zum Erlass der Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung) (neu)
- zur Änderung der Verordnung über die Wohnraumförderung vom 17. Juni 2014 (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV, SG 861.520) Änderung der Verordnung über das Grundbuch vom 16. Dezember 2003 (VOGB, SG 214.310)
- zur Änderung des Anhangs 2 zur Verordnung über die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Vergehen und Übertretungen vom 21. Dezember 2010 (SG 257.110)
- zur Änderung der Verordnung betreffend die Sachverständigen der Baurekurskommission vom 14. Mai 1996 (SG 790.150)
- zur Aufhebung der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum vom 17. Juni 2014 (VAZW, 730.400)

Dieses Dokument wird mit der Gesetzessammlung verlinkt und publiziert.

1. Ausgangslage und Allgemeines zu den Verordnungen

Die ausformulierte Gesetzesinitiative «Ja zum ECHTEN Wohnschutz» zur Änderung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG; SG 861.500) wurde am 28. November 2021 durch das Basler Stimmvolk angenommen. Der Initiativtext sieht verschiedene Verschärfungen im Bereich der Abbruchbewilligungen und in Zeiten der Wohnungsnot bei der Begründung von Stockwerkeigentum sowie bei Sanierung, Renovation und Umbau vor. In Zeiten der Wohnungsnot prüft beziehungsweise legt die paritätisch zusammengesetzte Wohnschutzkommission unter anderem die maximalen Netto-Mietzinse bei Ersatzneubau sowie die maximalen Mietzinsaufschläge bei Sanierung, Renovation oder Umbau fest und kontrolliert für die folgenden fünf Jahre, ob die vorgenannten Mietzinse beziehungsweise Mietzinsaufschläge durch die Eigentümer-schaft eingehalten werden.

Verschiedene Themenkomplexe im Initiativtext werden nur rudimentär geregelt. Namentlich werden verschiedene unbestimmte Begriffe als Prüfungskriterien festgelegt (beispielsweise die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, die ökologischen Kriterien, der angemessene Standard von Stockwerkeigentum), jedoch nicht genauer definiert. Weiter werden weder die maximalen Netto-Mietzinse bei Ersatzneubau noch die Berechnungsweise der maximalen Mietzinsaufschläge bei Sanierung, Renovation und Umbau festgelegt. Genaue Regelungen des Verfahrensablaufes sind ebenfalls nicht vorhanden. Der Initiativtext verweist sodann in § 8e Abs. 8 auf den Erlass von notwendigen Ausführungsbestimmungen auf dem Verordnungsweg. Die vorliegende Verordnung über den Wohnraumschutz setzt diesen gesetzgeberischen Auftrag um, damit zeitgleich mit dem Gesetz auch die Verordnung in Kraft treten kann.

Bei den neuen Bestimmungen des WRFGs handelt es sich mehrheitlich um Bestimmungen zum Wohnraumschutz und nicht zur Wohnraumförderung. Bestimmungen zum Wohnraumschutz sind bislang ebenfalls in der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW; SG 730.400) geregelt. Die Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV; SG 861.520) enthält hingegen hauptsächlich Bestimmungen zur Wohnraumförderung. Aufgrund dieser 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 Verordnung über den Schutz von Wohnraum (WRSchV) erarbeitet, deren integraler Bestandteil auch die Bestimmungen der VAZW über den Abbruch und den Ersatzneubau von Wohnraum sind. Als Folge davon und zufolge der sich überschneidenden Themenbereiche sowie zur besseren Übersichtlichkeit, der einfacheren Gesetzesanwendung, der Praktikabilität und der Verhinderung von Doppelspurigkeiten wegen wird die bestehende VAZW aufgehoben.

Zur geeigneten Umsetzung der Änderungen des WRFGs gliedert sich die neue Verordnung über den Schutz von Wohnraum in vier Kapitel. An den Beginn der Verordnung wurde das Kapitel «1. Allgemeine Bestimmungen und Definitionen» gestellt, in welchem der Gegenstand der Verordnung, die beteiligten Vollzugs- und Bewilligungsbehörden sowie Begriffe von allgemeiner Bedeutung, namentlich die Wohnungsnot, die Mitwirkungspflichten wie auch die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, definiert werden. Anschliessend folgt Kapitel «2. Bewilligung bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum». Hierbei handelt es sich um die teilweise Übernahme der Bestimmungen aus der VAZW. Während die Bestimmungen der Kapitel 1. und 2. unabhängig einer allfällig bestehenden Wohnungsnot im Kanton gelten, werden die Bestimmungen in Kapitel «3. Bewilligung bei Abbruch und Ersatzneubau, Umwandlung in Stockwerkeigentum sowie Sanierung, Renovation und Umbau von bestehendem bezahlbaren Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot» nur angewendet, wenn im Kanton Wohnungsnot herrscht.

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

2.1 Erläuterungen zu 1. Allgemeine Bestimmungen und Definitionen

2.1.1 Erläuterungen zu § 1 Gegenstand

¹ Diese Verordnung regelt den Schutz von bestehendem Wohnraum und konkretisiert die den Wohnraumschutz betreffenden Bestimmungen des WRFG.

² Der Schutz von bestehendem Wohnraum umfasst namentlich folgende Bereiche:

- a) Bewilligungspflicht bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum;
- b) Bewilligungspflicht bei Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften in Zeiten der Wohnungsnot;
- c) Prüfungs- oder Bewilligungspflicht für sämtliche Sanierungen, Renovationen und Umbauten, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen in Zeiten der Wohnungsnot;
- d) Mietzinskontrolle bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Sanierung, Renovation und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot.

§ 1 umschreibt die in der vorliegenden Verordnung geregelten Bereiche unter Verweis auf das WRFG. Eine derartige, an den Beginn der Verordnung gesetzte Definition erleichtert dem Rechtsanwender einen besseren Überblick und dient der einfacheren Abgrenzung zu anderen, auf Grundlage des WRFG erlassenen Verordnungen, namentlich der Verordnung über die Wohnraumförderung (WRFV). Die separate Nennung der Bereiche des Wohnraumschutzes soll klarstellen, in welchen Bereichen in Zeiten der Wohnungsnot eine Bewilligungspflicht gemäss WRFG besteht sowie dass das WRFG noch weitere, nicht den Wohnraumschutz betreffende Bestimmungen enthält.

2.1.2 Erläuterungen zu § 2 Vollzugs- und Bewilligungsbehörden gemäss §§ 7 – 8f WRFG

¹ Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat vollzieht die Bestimmungen über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum.

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

³ In Zeiten der Wohnungsnot vollzieht die Wohnschutzkommission die Bestimmungen des WRFG über:

- a) die Festlegung der maximalen Netto-Mietzinse gemäss § 8f WRFG bei der Bewilligung von Abbruch und Ersatzneubau gemäss § 7 Abs. 3 – 4 WRFG;
- b) die Bewilligung der Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften gemäss § 8 Abs. 5 WRFG;
- c) die Bewilligung von Sanierung, Renovation und Umbau bezahlbaren bestehenden Mietwohnraumes gemäss §§ 8a – 8e WRFG sowie die Festlegung der maximalen Mietzinsaufschläge und
- d) die Mietzinskontrolle gemäss § 8b WRFG.

§ 2 hält in allgemeiner Weise die mit dem Vollzug des WRFG und der WRSchV befassten Vollzugs- und Bewilligungsbehörden fest. Aufgrund der gesetzlich vorgegebenen involvierten Behörden sowie den damit einhergehenden verbindlichen Entscheiden des Souverän zur Verfahrensausgestaltung, ist das Bau- und Gastgewerbeinspektorat auch in Zeiten ohne Wohnungsnot die Vollzugs- und Bewilligungsbehörde bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung nach WRFG. In Zeiten der Wohnungsnot ist zusätzlich die Wohnschutzkommission als Fachbehörde befasst und hält zu Handen des Bau- und Gastgewerbeinspektorats in ihrer Stellungnahme verbindliche Auflagen zu den maximalen Netto-Mietzinsen des Ersatzneubaus fest.

Die Wohnschutzkommission vollzieht die Bestimmungen des WRFGs zur Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften, die Bewilligung von Sanierung, Renovation und Umbau an bestehendem bezahlbaren Mietwohnraum sowie die Kontrolle der Auflagen und die Mietzinskontrolle. Vor Einreichung des Gesuchs nach WRFG ist ein allfälliges ebenfalls notwendiges baurechtliches Verfahren beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat oder ein Kanalisationsbewilligungsverfahren beim Tiefbauamt durchzuführen und abzuschliessen. Nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens nach WRFG sind die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft zwingend einer fünfjährigen Mietzinskontrolle unterworfen, welche auch im Grundbuch angemerkt wird.

2.1.3 Erläuterungen zu § 3 Wohnungsnot

¹ Das kantonale statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni für das Folgejahr den Leerwohnungsbestand im Kanton.

§ 3 befasst sich mit der Ermittlung des Leerwohnungsbestandes sowie dem damit zusammenhängenden Begriff der Wohnungsnot gemäss § 34 Abs. 6 der Kantonsverfassung und § 4 Abs. 4 WRFG. Beide Paragraphen äussern sich in knapper Weise dazu, ab welchem Prozentsatz des Leerwohnungsbestands von Wohnungsnot auszugehen ist, jedoch nicht darüber durch welche kantonale Institution diese festgestellt wird. Zur Vermeidung von Doppelspurigkeiten und einer übermässigen (zeitlichen) Geltung der WRFG-Beschränkungen ist die Geltung der diesbezüglichen Bestimmungen des WRFG und die WRSchV an die Erhebungen des kantonalen statistischen Amtes zum kantonalen Leerwohnungsbestand und damit an das statistisch nachgewiesene Vorliegen von Wohnungsnot geknüpft. Entsprechend lässt sich für die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller durch einfache Konsultation der aktuellen Statistik zum kantonalen Leerwohnungsbestand eruieren, ob die an die Wohnungsnot anknüpfenden Bestimmungen des WRFG und die WRSchV aktuell gelten und damit zu berücksichtigen sind.

2.1.4 Erläuterungen zu § 4 Mitwirkungspflichten

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft 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 – 8f WRFG;*
- b) *fristgerechte Rückmeldung und Nachweis der Einhaltung der Auflagen gemäss Bewilligung im Rahmen der Mietzinskontrolle.*

§ 4 dient der Konkretisierung der Strafbestimmung in § 20 WRFG. Eine Auflistung der Mitwirkungspflichten ist zur Wahrung des strafrechtlichen Bestimmtheitsgebots für § 20 Abs. 1 lit. c WRFG zwingend erforderlich. Der Begriff «namentlich» lässt prinzipiell Spielraum für allfällige, weitere aus dem Gesetz oder der Verordnung direkt eruierbare Mitwirkungspflichten, welche vorliegend nicht ausdrücklich genannt werden.

2.1.5 Erläuterungen zu § 5 Überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, Charakter der Quartiere, aktueller Wohnbestand sowie bestehende Wohn- und Lebensverhältnisse

¹ *Die Beurteilung, ob ein Gesuch den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entspricht, erfolgt anhand einer Gesamtwürdigung insbesondere unter Berücksichtigung der Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG.*

² *Der Charakter der Quartiere, der aktuelle Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse gelten als gewahrt, wenn die richt- und nutzungsplanerisch angestrebte Entwicklung des Quartiers eingehalten wird.*

§ 5 Abs. 1 dient der Konkretisierung des im WRFG mehrfach verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffes der «überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung». In § 8e Abs. 3 WRFG wird durch das Gesetz selbst festgehalten, dass das Vorhaben insbesondere den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entspricht, wenn dieses notwendig ist, standardisiert und schonend vorgenommen wird und nachweislich zu bedeutenden Energieeinsparungen führt. Infolge der Formulierung in § 8e Abs. 3 WRFG ist diese Auflistung jedoch nicht abschliessend. Aufgrund dieser Auflistung hat auch die Prüfung der Konformität des Vorhabens mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung grundsätzlich anhand einer Gesamtwürdigung unter besonderer Beachtung der Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG zu erfolgen. Der Wohnschutzkommission steht es frei, weitere Kriterien, welche aus ihrer Sicht für die Beurteilung der Konformität des Vorhabens mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung notwendig sind zu berücksichtigen.

§ 5 Abs. 2 definiert in allgemeiner Weise die weiteren unbestimmten Rechtsbegriffe, namentlich unter Berücksichtigung der bereits geltenden richt- und nutzungsplanerisch angestrebten Entwicklungen des jeweiligen Quartiers. Entsprechend hat die Beurteilung der Konformität mit dem Charakter der Quartiere, dem aktuellen Wohnbestand sowie den bestehenden Wohn- und Lebensverhältnissen, im Besonderen die Bebauungspläne, den Wohnanteilsplan sowie den Lärmempfindlichkeitsstufenplan zu berücksichtigen beziehungsweise hat das Vorhaben diese einzuhalten.

2.1.6 Erläuterungen zu § 6 Bestehender bezahlbarer Mietwohnraum

¹ *Massgebend für die Beurteilung des Mietwohnraums als bestehender bezahlbarer Mietwohnraum ist, dass der Wohnraum bisher vermietet war und auch künftig zur Miete angeboten werden soll.*

² *Geschützter bezahlbarer Mietwohnraum erfüllt folgende Kriterien:*

- a) *die Liegenschaft weist mehr als drei Wohnungen auf;*
- b) *der bestehende Mietwohnraum muss für mehr als drei Monate gemietet werden können.*

³ *Nicht unter geschützten bezahlbaren Mietwohnraum fallen:*

- a) *Liegenschaften mit drei und weniger gemieteten Wohnungen;*
- b) *Wohnungen, welche höchstens drei Monate gemietet werden können;*
- c) *luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) vom 30. März 1911.*

§ 6 befasst sich mit dem bestehenden bezahlbaren Mietwohnraum gemäss § 4 Abs. 5 und 6 WRFG. Die Prüfung, ob bestehender bezahlbarer Mietwohnraum vorliegt, ist in Zeiten der Wohnungsnot bei der Frage der Bewilligung von Sanierung, Renovation und Umbau relevant. Unter den Geltungsbereich der Bewilligungspflicht nach WRFG fällt grundsätzlich sämtlicher Mietwohnraum, der bisher vermietet war und auch künftig zur Miete angeboten werden soll. Es soll also eine Mietwohnung, welche zukünftig durch die Eigentümerschaft selbst zu Wohnzwecken verwendet werden soll, nicht in den Geltungsbereich der Bewilligungspflicht nach WRFG fallen. Bestehender bezahlbarer Mietwohnraum behält diesen Charakter auch bei vorübergehenden Leerständen. Ein einmaliges Angebot des Wohnraums zur Miete genügt bereits für die Unterstellung unter die Bewilligungspflicht. Zufolge der Unterstellung lediglich des bestehenden Mietwohnraums, gelten Neubauwohnungen, welche erstmals vermietet beziehungsweise erstmals überhaupt zur Miete angeboten werden (sog. Erstbezug), nicht als bestehender Mietwohnraum und sind somit nicht von der Bewilligungspflicht nach WRFG erfasst. Ausgenommen hiervon sind Ersatzneubauten, welche der Mietzinskontrolle gemäss § 8f WRFG unterstehen. Stützte sich die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller vor den baulichen Massnahmen darauf, dass die Wohnung zukünftig nicht mehr zur Miete angeboten werden solle und daher keine Bewilligungspflicht nach WRFG bestehe, bietet die Wohnung jedoch gleichwohl ein halbes beziehungsweise ein Jahr später zur Miete an, handelt sie oder er rechtsmissbräuchlich (widersprüchliches Verhalten). Entsprechend müsste die derart handelnde Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller damit rechnen, nachträglich eine Bewilligung nach WRFG einholen zu müssen und damit nachträglich noch der Mietzinskontrolle unterstellt zu werden. Gegebenenfalls hat sie oder er sich durch dieses rechtsmissbräuchliche Verhalten auch eines Verstosses gegen § 20 WRFG strafbar gemacht und könnte mit einer Busse bis zu 100'000.- Franken bestraft werden.

In der Folge werden die weiteren Kriterien gemäss § 4 Abs. 5 und 6 WRFG geprüft, d.h. namentlich ob der konkrete Mietwohnraum (die einzelne Wohnung) vom Geltungsbereich der Bewilligungspflicht ausgenommen ist, weil dieser sich (1.) in einer Liegenschaft mit drei und weniger Wohnungen befindet, es sich (2.) um Mietwohnraum handelt, der höchstens für drei Monate gemietet werden kann oder es sich (3.) um eine Luxuswohnung gemäss Art. 253b Abs. 2 OR handelt. Ist keine Ausnahme einschlägig, so untersteht der Mietwohnraum der Bewilligungspflicht nach WRFG.

§ 6 Abs. 2 und 3 halten in einfacher verständlicher Weise die Kriterien gemäss § 4 Abs. 5 und 6 WRFG fest, unter welchen der Wohnraum als bestehender bezahlbarer Mietwohnraum beziehungsweise nicht als bestehender bezahlbarer Mietwohnraum gilt. Um etwaigen Missverständnissen zufolge der Formulierung des WRFG vorzubeugen, wird entsprechend präzisiert, dass Liegenschaften mit ein bis drei gemieteten Wohnungen nicht erfasst sind. Bezüglich des Begriffs der luxuriösen Wohnungen gemäss Art. 253b Abs. 2 OR hat die Wohnschutzkommission sich an der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu diesem Begriff zu orientieren, damit eine einheitliche Praxis zu diesem Begriff erreicht wird. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ergibt sich der luxuriöse Charakter einer Wohnung aus dem Gesamteindruck der Wohnung. Besondere Merkmale sind insbesondere Marmoreingänge, ein Hauswartungsservice, ein Lift direkt in die Wohnung, ein Schwimmbad und/oder eine Sauna, mehrere Badezimmer, besonders grosse Grundfläche und geräumige Zimmer, ein grosser Garten, eine überdimensionale Terrasse, ein Wintergarten, eine unverbaubare Aussicht, moderne, energiesparende Apparaturen, eine sehr gepflegte Umgebung etc. Für die Charakterisierung als Luxuswohnung ist das Kriterium der Zimmeranzahl, wie dies in Art. 253b Abs. 2 OR zusätzlich als weiteres Kriterium zur Anwendung gelangt, jedoch nicht relevant, da dies gemäss § 4 Abs. 5 WRFG nicht vorausgesetzt wird.

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

2.2.1 Erläuterungen zu § 7 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.

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

2.2.2 Erläuterungen zu § 8 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.

§ 8 entspricht grösstenteils § 4 der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum. Die bisherige Regelung wurde sprachlich präzisiert und soll die künftige Praxis erleichtern. Die Nennung der statutarisch vorgesehenen Tätigkeit ist einerseits passgenauer als die bisherige offenere Formulierung «im Rahmen der Tätigkeit» und ermöglicht andererseits zur Beurteilung der Abbruchbewilligung den Rückgriff auf ohne nennenswerten Aufwand konsultierbare Schriftstücke (Statuten). Ausserstatutarisches Handeln einer Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll gemäss der Konzeption von § 8 gegenüber privatem Wohnungsbau nicht bevorzugt behandelt werden. Vielmehr sollen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus nur bevorzugt im Sinne von § 7 Abs. 2 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 § 8 massgebend ist.

2.2.3 Erläuterungen zu § 9 Erforderliche Nachweise gemäss § 7 Abs. 3 WRFG

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat schriftlich die gesicherte Finanzierung sowie einen der folgenden Nachweise zu erbringen:

- a) technische Unmöglichkeit der Aufstockung im Bestand oder ökologische Ineffizienz der Aufstockung im Bestand und ökologische Effizienz sowie mindestens 20 % mehr Wohnraum des Ersatzneubaus oder
- b) mindestens 40 % mehr Wohnraum des Ersatzneubaus.

§ 9 stellt in nachvollziehbarer und einfacher verständlicher Art und Weise als das Gesetz die zu erbringenden Nachweise beziehungsweise die zu erfüllenden Voraussetzungen dar. In jedem Fall ist der Nachweis der gesicherten Finanzierung zu erbringen. Hingegen steht es der Gesuchstellerin beziehungsweise dem Gesuchsteller offen, die Voraussetzungen nach lit. a oder lit. b zu erfüllen. Namentlich ist entweder der Nachweis zu erbringen, dass eine Aufstockung im Bestand technisch unmöglich oder ökologisch nicht sinnvoll ist, der Ersatzneubau ökologisch effizient ist und über mindestens 20 % mehr Wohnraum verfügt oder es ist alternativ der Nachweis zu erbringen, dass der Ersatzneubau über 40 % mehr Wohnraum verfügt. Für die Berechnung des erforderlichen zusätzlichen Wohnraumes des Ersatzneubaus wird grundsätzlich auf die Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 8 des Bau- und Planungsgesetzes abgestellt. Die ökologischen Kriterien sowie die zu erbringenden Nachweise sind im nachfolgenden § 10 detaillierter geregelt.

2.2.4 Erläuterungen zu § 10 Beurteilung der ökologischen Kriterien

¹ Die ökologische Effizienz der Aufstockung sowie des Ersatzneubaus beurteilen sich in einer Gesamtbetrachtung nach folgenden Kriterien:

- a) Zertifikate für nachhaltiges beziehungsweise ökologisches und energieeffizientes Bauen;
- b) Reduktion grauer Treibhausgasemissionen und Energie;
- c) Verlängerung der Lebensdauer von Bauteilen und –materialien;
- d) Wiederverwendung von Bauteilen und Einsatz von Recyclingmaterial;
- e) Einsatz biogener Materialien als temporäre Kohlenstoffspeicher.

§ 10 präzisiert die in § 7 Abs. 3 lit. a und b WRFG genannten Voraussetzungen der ökologischen Kriterien unter besonderer Beachtung des Aspekts der grauen Energie.

§ 10 Abs. 1 legt in allgemeiner Art und Weise fest, dass es sich bei der Beurteilung der ökologischen Effizienz der Aufstockung als auch des Ersatzneubaus um eine Gesamtbetrachtung unter Beachtung verschiedener Kriterien handelt. Aufgrund dieser Gesamtbetrachtung ist es nicht entscheidend, dass sämtliche Kriterien kumulativ erfüllt werden.

2.2.5 Erläuterungen zu § 11 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.*

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

2.2.6 Erläuterungen zu § 12 Beurteilung der offensichtlichen Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts

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

- a) *die Baute über eine nunmehr mangelhafte Bauqualität 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.*

§ 12 befasst sich mit der eingefügten Änderung und Ergänzung von § 7 Abs. 5 lit. a WRFG. Entscheidend ist nunmehr nicht nur ein Vergleich mit dem angemessenen Aufwand gemäss vorstehendem § 11 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 Grundlagen 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 Grundlagen orientieren sich an den geltenden Bestimmungen des Bau- und Planungsgesetzes.

§ 12 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. Damit soll der bereits bisher – im Rahmen der Officialmaxime – regelmässig erfolgende Augenschein in der Verordnung festgehalten werden.

2.3 Erläuterungen zu 3. Bewilligung bei Abbruch und Ersatzneubau, Umwandlung in Stockwerkeigentum sowie Sanierung, Renovation und Umbau von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot

2.3.1 Erläuterungen zu 3.1. Grundlagen, Organisation, Aufgaben und Kompetenzen der Wohnschutzkommission

2.3.2 Erläuterungen zu § 13 Grundlagen

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

§ 13 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. Die Wohnungsnot definiert sich nach § 4 dieser Verordnung.

2.3.3 Erläuterungen zu § 14 Organisation der Wohnschutzkommission

¹ Die Wohnschutzkommission 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 Das einfache Prüfungsverfahren, das Kontroll- und Mietzinskontrollverfahren sowie die Instruktion der Bewilligungsverfahren und die Anmerkung im Grundbuch können durch die Vorsitzende oder den Vorsitzenden beziehungsweise die Schreiberin oder den Schreiber erfolgen.

§ 14 Abs. 1 befasst sich mit der Organisation der Wohnschutzkommission. In § 3a WRFG finden sich bereits zahlreiche, recht detaillierte Bestimmungen zur Organisation. Es erscheint sinnvoll, die vertiefte Regelung der Organisation der Wohnschutzkommission zu überlassen. So hat sich diese aufgrund der Praxiserfahrungen zu organisieren und bei Bedarf innert kürzerer Frist, in Rücksprache mit dem Regierungsrat, an veränderte Verhältnisse anzupassen beziehungsweise sobald die organisatorischen Regelungen etabliert sind, in einem durch den Regierungsrat zu genehmigenden, Reglement dauerhaft festhalten. Aufgrund der Nähe zur Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ist ein Wissenstransfer insbesondere betreffend Organisation als sinnvoll zu erachten. Es sind die Unvereinbarkeitsregeln gemäss § 71 der Kantonsverfassung zu beachten.

§ 14 Abs. 2 sieht organisatorische und prozessökonomische Vereinfachungen vor. Es erscheint beispielsweise nicht als sinnvoll beispielsweise für die Instruktion oder den Erlass der Verfügung im einfachen Prüfungsverfahren das gesamte Gremium der Wohnschutzkommission einzubeziehen. Eine ausführliche Prüfung beziehungsweise Beurteilung erfolgt gemäss Gesetz im einfachen Prüfungsverfahren nicht. Auch für die Kontrolle der Auflagen und insbesondere die Mietzinskontrolle erscheint die Behandlung durch das gesamte paritätisch zusammengesetzte Gremium nicht als geeignet beziehungsweise verfahrensökonomisch nicht als sinnvoll.

2.3.4 Erläuterungen zu § 15 Aufgaben und Kompetenzen der Wohnschutzkommission

¹ Die Wohnschutzkommission ist für die Behandlung sämtlicher ihr durch das Gesetz zugewiesener Aufgaben zuständig.

² Ihr Aufgaben- und Kompetenzbereich umfasst namentlich:

- a) die Bewilligung der Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen;
- b) die Abfassung von Stellungnahmen und den eigenständigen Erlass von Verfügungen;
- c) die Festlegung, die Grundbucheintragung und die Kontrolle von Auflagen gemäss dieser Verordnung für die Bewilligung;
- d) den Entscheid über die maximalen Nettomietzinsen bei Ersatzneubau zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Abbruch gemäss § 7 WRFG;

- e) *den Entscheid über die maximalen Mietzinsaufschläge sowie das Rückkehrrecht zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Sanierung, Renovation und Umbau gemäss § 8a – 8e WRFG;*
- f) *die Kontrolle der Einhaltung der Auflagen gemäss der Bewilligung;*
- g) *die Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG.*

§ 15 befasst sich mit den Aufgaben und Kompetenzen der Wohnschutzkommission. Die gebündelte Nennung der im WRFG 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 § 15 handelt es sich lediglich um ein Abbild des Inhalts des WRFG. Es werden keine neuen Aufgaben oder Kompetenzen geschaffen, welche nicht bereits im Gesetz angelegt sind. Die Wohnschutzkommission handelt grundsätzlich auf zwei Arten: (1) Bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung wird stets ein ordentliches Baubewilligungsverfahren, in welchem eine Koordination durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat erfolgt, durchgeführt. Dort nimmt die Wohnschutzkommission zu Handen des Bau- und Gastgewerbeinspektorats Stellung und hält notwendige Auflagen fest, die in den Bauentscheid integriert werden. (2) Bei der Bewilligung der Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften sowie bei der Bewilligung von Sanierung, Renovation und Umbau erlässt die Wohnschutzkommission eigenständige Verfügungen.

2.3.5 Erläuterungen zu § 16 Allgemeine Verfahrensbestimmungen und Rechtsmittel

¹ *Der Abbruch und der Ersatzneubau sowie die Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum setzen stets ein ordentliches Baubewilligungsverfahren voraus.*

² *Die Verfahren vor der Wohnschutzkommission erfolgen schriftlich, ausser es gelangen abweichende Bestimmungen des WRFG oder dieser Verordnung zur Anwendung.*

³ *Sofern ein Augenschein gemäss WRFG vorgesehen ist, kann die Wohnschutzkommission in begründeten Fällen auf diesen verzichten. Der Augenschein ist in Anwesenheit der Wohnschutzkommission sowie der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers und der Eigentümerschaft oder einer entsprechend bevollmächtigten Vertretung durchzuführen.*

⁴ *Verfügungen der Wohnschutzkommission können nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 14. Juni 1928 beim Verwaltungsgericht angefochten werden.*

⁵ *Rekurse gegen Verfügungen in Bausachen sowie gegen Verfügungen, für welche die Koordinationspflicht nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 gilt, werden von der Baurekurskommission beurteilt.*

§ 16 Abs. 1 stellt an prominenter Stelle klar, dass der Abbruch und der Ersatzneubau sowie die Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum stets ein ordentliches Baubewilligungsverfahren voraussetzen, während dies bei Renovation, Sanierung und Umbau nicht immer der Fall ist. So weiss die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller, dass er um eine entsprechende WRFG-Bewilligung im ordentlichen Baubewilligungsverfahren ersuchen muss.

§ 16 Abs. 2 hält fest, dass das Verfahren vor der Wohnschutzkommission schriftlich erfolgt, dies sofern das WRFG oder die Verordnung nicht ausdrücklich davon abweichen. Der Schriftlichkeit gleichgestellt sind auch digital durchgeführte Verfahren, sofern diese vom Kanton als gleichwertig gesetzlich eingeführt wurden. In Zukunft wird eine digitale Umsetzung des Bewilligungsverfahrens anzustreben und massgebend sein. Die schriftliche beziehungsweise digitale Durchführung des Verfahrens dient der Verfahrensbeschleunigung und der rechtsgleichen Anwendung der Bestimmungen. Dies liegt mitunter im Bestreben, eine möglichst zeitnahe und rechtsgleiche Behandlung des Bewilligungsgesuches zu ermöglichen, begründet.

§ 16 Abs. 3 hält bezüglich des gemäss § 8e WRFG in der Regel durchzuführenden Augenscheins fest, dass die Wohnschutzkommission auf diese in begründeten Fällen auch verzichten kann. Der Verzicht erscheint insbesondere dann angebracht, wenn sich für die Wohnschutzkommission bereits aus den Unterlagen oder durch entsprechende schriftliche Rückfrage genügend Klärung zur

Beurteilung des Gesuchs gemäss § 8e WRFG ergibt. Auch ist ein Verzicht möglich, wenn die Parteien des Bewilligungsverfahrens auf diesen verzichten und der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt ist. Ein Verzicht soll Doppelspurigkeiten beziehungsweise unnötige administrative Vorgänge und einen Zeitverlust vermeiden. Gleichzeitig wird festgehalten, dass lediglich die Wohnschutzkommission, die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller und die Eigentümerschaft oder ein entsprechend bevollmächtigter Vertreter anwesend sein dürfen.

Die §§ 16 Abs. 4 und 5 sollen dem Rechtsanwender eine einfache Orientierung ermöglichen, in welcher Form das Verfahren voranschreitet beziehungsweise welches Rechtsmittel bei Vorliegen welcher «Handlungsform» der Wohnschutzkommission anzuwenden ist.

§ 16 Abs. 4 unterstellt Verfügungen der Wohnschutzkommission im Bewilligungsverfahren für die Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits bestehenden Liegenschaften und Verfügungen im einfachen Prüfungsverfahren, im vereinfachten Bewilligungsverfahren und im umfassenden Bewilligungsverfahren sowie die Verfügungen im Rahmen des Mietzinskontrollverfahrens dem Rechtsmittelweg vor das Verwaltungsgericht.

§ 16 Abs. 5 hält fest, dass verfügte Auflagen der Wohnschutzkommission im koordinierten Baubewilligungsverfahren dem Rechtsmittelweg des baurechtlichen Verfahrens unterstehen.

2.3.6 Erläuterungen zu 3.2. Bewilligungsverfahren der Wohnschutzkommission bei Abbruch und Ersatzneubau

2.3.7 Erläuterungen zu § 17 Mietzinsfestsetzung bei Ersatzneubau gemäss § 8f WRFG

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat mit dem Gesuch darzulegen, welcher bestehende bezahlbare Mietwohnraum betroffen ist und ob dieser durch Wohnraum oder Mietwohnraum ersetzt wird.

² Die Wohnschutzkommission orientiert sich bei der Festlegung der maximalen Netto-Mietzinsen des ersetzten bezahlbaren Mietwohnraums insbesondere an der Zimmeranzahl, der Landwertkategorie des Grundstücks und den entsprechenden maximalen Netto-Mietzinsen gemäss Anhang 2. Der Wohnraum ist der Mietzinskontrolle durch die Wohnschutzkommission gemäss § 8b WRFG unterstellt.

³ Nach Rechtskraft der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die Anmerkung gemäss § 8f Abs. 2 WRFG.

⁴ Die jeweils massgebenden Netto-Mietzinsen werden jährlich anhand der Formel in Anhang 2 ermittelt. Die Fachstelle Grundstücksbewertung ermittelt die Landwertkategorien und teilt diese der Wohnschutzkommission mit.

Anhang 2

Netto-Mietzinsen bei Ersatzneubau

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / 5.5	Je Zimmer mehr
Hohe Landwertkategorie: Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)	1'230	1'720	2'228	2'916	3'333	+ 300
Mittlere Landwertkategorie:	1'076	1'505	1'950	2'552	2'917	+ 275

Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)						
Tiefe Landwertkategorie: Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)	923	1'290	1'671	2'187	2'500	+ 250
$\text{Netto-Mietzins Ersatzneubau} * \frac{\text{Mietpreisindex Stand_neu}}{\text{Mietpreisindex Stand_alt}}$						

§ 17 befasst sich mit den maximalen Netto-Mietzinsen für den Fall, dass ein Abbruch von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum erfolgt, welcher durch einen Neubau ersetzt wird. Die restriktiven Voraussetzungen, unter welchen die Abbruchbewilligung erteilt werden kann, sind in § 7 Abs. 3 bis 5 WRFG festgehalten und genauer definiert.

§ 17 Abs. 1 berücksichtigt eine Besonderheit des Ersatzneubaus. Bei Abbruch und Ersatzneubau muss der bestehende (Miet-)Wohnraum gemäss gesetzlicher Grundlage lediglich durch Wohnraum ersetzt werden. Wird jedoch bestehender Mietwohnraum durch Mietwohnraum ersetzt, so ist dieser wieder als solcher zu schützen und unterliegt der Mietzinskontrolle. Im Ersatzneubau zusätzlich geschaffener Mietwohnraum ist gemäss § 8b Abs. 1 WRFG nicht durch die Festsetzung der maximalen Netto-Mietzinsen beschränkt und unterliegt auch keiner fünfjährigen Mietzinskontrolle. Mit der entsprechenden Mitteilung des betroffenen und ersetzten Wohnraumes durch die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller können Verwechslungen besser vermieden werden. Damit nicht eine Gesetzesumgehung beziehungsweise eine Umgehung der Mietzinskontrolle erfolgen kann, ist in jedem Fall im Grundbuch die fünfjährige Mietzinskontrolle anzumerken. Sollte der Wohnraum für eine Mietzinskontrolle ausgewählt werden, hat die Eigentümerschaft den Nachweis zu erbringen, dass der Wohnraum weiterhin nicht vermietet wird. Wird der Wohnraum vermietet, ist die Eigentümerschaft an die festgesetzten maximalen Netto-Mietzinse und die Mietzinskontrolle gebunden.

§ 17 Abs. 2 hält fest, dass sich die Wohnschutzkommission bei der Festlegung der maximalen Netto-Mietzinsen insbesondere an der Zimmeranzahl, der Landwertkategorie des Grundstücks und den maximalen Netto-Mietzinsen gemäss Anhang 2 orientiert. In Anhang 2 werden dabei je nach Landwertkategorie (tief, mittel und hoch) unterschiedlich hohe Bandbreiten für preisgünstige Netto-Mietzinsen vorgesehen, an welchen sich die Wohnschutzkommission bei der Festlegung der Nettomietzinsen im Einzelfall orientiert. Sollte die Wohnschutzkommission weitere Kriterien als berechnungsrelevant erachten, so ist sie frei, begründet von diesen Bandbreiten abzuweichen.

Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat entsprechend, sofern sie oder er die Einteilung in die mittlere oder hohe Landwertkategorie und damit die Orientierung an höheren Netto-Mietzinsen geltend machen will, bei der Fachstelle Grundstücksbewertung eine Richtwertangabe über Landwerte zu ihrem oder seinem Grundstück einzuholen. Diese Bewertung hat sie oder er in der Folge mit allfälligen weiteren geeigneten wesentlichen Unterlagen der Wohnschutzkommission einzureichen. Die Richtwertangabe bezieht sich auf den Landwert pro m² Bruttogeschossfläche, welcher unter anderem die Lage des Grundstücks berücksichtigt. Mit dieser Angabe ist es der Wohnschutzkommission möglich, das Grundstück der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers in eine der drei Landwertkategorien einzuteilen. Je nach Einteilung des Grundstücks orientiert sich die Festlegung der maximalen Netto-Mietzinsen an unterschiedlich hohen Bandbreiten von Netto-Mietzinsen.

Ausgangspunkt der Landwertkategorien ist der Median der Landwerte pro m² Bruttogeschossfläche, welcher anhand der Vergleichswerte der Mehrfamilienhäuser der letzten fünf Jahre im Kanton Basel-Stadt festgelegt wird. Unter Verwendung dieses Medians erfolgt die Unterteilung der drei

Landwertkategorien: In die hohe Landwertkategorie werden Grundstücke eingeteilt, die mindestens 10 Prozent über dem Median liegen. In die tiefe Landwertkategorie werden Grundstücke eingeteilt, die mindestens 10 Prozent unter dem Median liegen. Die Einteilung in die mittlere Landwertkategorie erfolgt für Grundstücke, deren Landwerte zwischen diesen beiden Werten liegen. Der Median der Landwerte sowie die Landwertkategorien werden durch die Fachstelle Grundstücksbewertung ermittelt und der Wohnschutzkommission mitgeteilt. Die Landwertkategorien sowie die entsprechenden Richtwerte werden durch die Wohnschutzkommission in einem entsprechenden Merkblatt der Öffentlichkeit mitgeteilt.

Stand April 2022 beläuft sich der Median der Landwerte pro m² Bruttogeschossfläche im Kanton Basel-Stadt auf Fr. 2'479. Entsprechend ergeben sich folgende Richtwerte der Landwertkategorien:

Hohe Landwertkategorie	Ab Fr. 2'727
Mittlere Landwertkategorie	Zwischen Fr. 2'231 und 2'727
Tiefe Landwertkategorie	Bis Fr. 2'231

Gemäss § 17 Abs. 3 wird nach Rechtskraft der entsprechenden Bewilligungsverfügung die Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt. Nach Ablauf der fünfjährigen Kontrollfrist kann die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller bei der Wohnschutzkommission um eine entsprechende Löschung der Grundbucheintragung ersuchen. Die Wohnschutzkommission wird nach Prüfung, ob die Kontrollfrist tatsächlich abgelaufen ist, die Löschung der Grundbucheintragung beim Grundbuch- und Vermessungsamt veranlassen.

§ 17 Abs. 4 sieht die jährliche Ermittlung der Netto-Mietzinsen anhand der in Anhang 2 abgebildeten Formel vor. Die Netto-Mietzinsen werden jährlich anhand des Mietpreisindex an die aktuellen Verhältnisse angepasst. Für die Beurteilung und Bestimmung des maximalen Netto-Mietzinses sind jeweils die im Zeitpunkt der Eingabe des Gesuchs geltenden Werte massgebend. Die Landwertkategorien werden auf der vorstehenden Grundlage durch die Fachstelle Grundstücksbewertung ermittelt und der Wohnschutzkommission mitgeteilt.

2.3.8 Erläuterungen zu § 18 Information der privaten kantonalen Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren

¹ Die Wohnschutzkommission informiert private kantonale Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 in geeigneter Weise über bei ihr eingegangene Gesuche.

§ 18 enthält eine Konkretisierung zu § 21 Abs. 4 WRFG und der darin enthaltenen Informationspflicht der Wohnschutzkommission betreffend eingegangene Gesuche an die privaten kantonalen Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren. Damit die Wohnschutzkommission ohne weitergehenden Aufwand feststellen kann, welche Organisationen die gesetzlich vorgesehenen Kriterien erfüllen und auch ein entsprechendes Interesse am Erhalt dieser Information über den Gesuchseingang bekunden, müssen sich die Organisationen bei der Wohnschutzkommission anmelden und nachweisen, dass sie die Voraussetzungen erfüllen. Sofern diese erfüllt sind, werden sie in Anhang 3 aufgenommen und werden zukünftig durch die Wohnschutzkommission über den Eingang eines Gesuches informiert. Die Wohnschutzkommission hat gemäss gesetzlicher Regelung die privaten kantonalen Organisationen über den Eingang des Gesuches, die betroffene Liegenschaft sowie die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller zu informieren. Die Information hat möglichst zeitnah nach Erhalt des Gesuches zu erfolgen, jedoch steht es der Wohnschutzkommission frei, wie diese erfolgt.

2.3.9 Erläuterungen zu 3.3. Bewilligungsverfahren der Wohnschutzkommission bei Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften

2.3.10 Erläuterungen zu § 19 Angemessener Standard für Stockwerkeigentum gemäss § 8 Abs. 5 WRFG

¹ Ein angemessener Standard für Stockwerkeigentum besteht, wenn ein zeitgemässer Wohnstandard vorliegt, insbesondere wenn die Liegenschaft über eine Zentralheizung, sanitäre Einrichtungen in der jeweiligen Wohnungseinheit und die für einen Kochbereich notwendigen Anschlüsse für Energie, Wasser und Abwasser verfügt.

Allgemeines: Das Gesuch inklusive aller für die Beurteilung notwendiger Unterlagen ist gemäss § 8 Abs. 5 WRFG an die Wohnschutzkommission einzureichen, welche in Zeiten von Wohnungsnot für die Bewilligung zuständig ist. Das Verfahren erfolgt wie in § 16 vorgesehen, grundsätzlich schriftlich; ausnahmsweise kann die Wohnschutzkommission einen Augenschein durchführen, namentlich wenn die Einschätzung, ob ein angemessener Standard für Stockwerkeigentum vorhanden ist, nicht alleine aufgrund der schriftlich eingereichten Unterlagen erfolgen kann. Die Bewilligung durch die Wohnschutzkommission wird erteilt, sofern diese der Ansicht ist, dass ein angemessener Standard für Stockwerkeigentum besteht. Entsprechend ist das Gesuch mit Bezugnahme auf diese Kriterien zu begründen und dazu Nachweise zu erbringen. Einzureichen sind insbesondere der Nachweis der Eigentümerschaft an der Liegenschaft und weitere Unterlagen zum baulichen Zustand wie namentlich Grundrisse, Fotografien etc.

§ 19 hält die einzelnen für die Beurteilung des angemessenen Standards für Stockwerkeigentum relevanten Kriterien fest. Diese Kriterien sind indessen nicht abschliessend und können durch die Wohnschutzkommission ergänzt werden. Sinnvollerweise wird die Wohnschutzkommission diese Ergänzungen oder Erweiterungen der Kriterien in einem entsprechenden veröffentlichen. Entscheidend ist, dass der angemessene Standard für Stockwerkeigentum im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung vorliegt. Liegt dieser Standard vor, so ist die Bewilligung zu erteilen. Liegt dieser nicht vor, so ist die Bewilligung zu verweigern. Eine Befristung oder Erteilung der Bewilligung auf Widerruf oder unter Bedingungen oder Auflagen ist nicht zulässig, dies infolge der Natur des Stockwerkeigentums und der Bedingungsfeindlichkeit der Eintragung ins Grundbuch. Andernfalls könnten massive rechtliche (Rückabwicklungs- bzw. Rückumwandlungs-) Problematiken entstehen. Entsprechend kann die Wohnschutzkommission die Bewilligung nach WRFG nicht befristen, auf Widerruf oder unter Bedingungen und Auflagen erteilen; anders als dies in § 8 Abs. 7 für die Bewilligung der Zweckentfremdung durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat vorgesehen wird und dies rechtlich zulässig ist.

2.3.11 Erläuterungen zu 3.4. Bewilligungsverfahren der Wohnschutzkommission bei Sanierung, Renovation und Umbau

2.3.12 Erläuterungen zu § 20 Einfacher ordentlicher Unterhalt

¹ Als einfacher ordentlicher Unterhalt sind all jene Aufwendungen zu verstehen, welche der Vermieterschaft für die Erhaltung des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand (Art. 256 Abs. 1 OR) notwendigerweise entstehen, ohne dass dabei eine Wertvermehrung gemäss Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 09. Mai 1990 vorliegt oder seitens der Vermieterschaft geltend gemacht wird.

§ 20 definiert den einfachen ordentlichen Unterhalt gemäss § 8a Abs. 1 WRFG. Gemäss § 8a Abs. 1 WRFG sind lediglich jene Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben nach WRFG bewilligungspflichtig, welche über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen. Entsprechend fallen sämtliche, lediglich den einfachen ordentlichen Unterhalt betreffende bauliche Vorhaben nicht unter die Bewilligungspflicht; es muss also kein Gesuch um Bewilligung nach WRFG gestellt werden. Werden hingegen sowohl über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehende bau-

liche Massnahmen als auch Massnahmen, die als einfacher ordentlicher Unterhalt zu kategorisieren sind, gleichzeitig ausgeführt, so unterstehen auch letztgenannte bauliche Massnahmen der Prüfungs- oder Bewilligungspflicht gemäss § 8a Abs. 1 WRFG. Rein wertvermehrende bauliche Massnahmen, welche zu keiner Mietzinsanpassung führen, unterstehen dem einfachen Prüfungsverfahren gemäss § 8c WRFG.

Entscheidend für die Beurteilung als einfacher ordentlicher Unterhalt ist insbesondere, dass es sich lediglich um Aufwendungen, welche der Erhaltung des Mietobjekts im vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand dienen, handelt und zusätzlich entweder kein wertvermehrender Anteil gemäss Art. 14 VMWG in der baulichen Massnahme enthalten ist oder dieser wertvermehrende Anteil in der ansonsten den ordentlichen Unterhalt betreffenden baulichen Massnahme seitens der Vermieterschaft gegenüber der Mieterschaft nicht geltend gemacht wird. Hierzu zählen insbesondere ordentliche oder gewöhnliche Aufwendungen bei Mieterwechseln sowie der Ersatz oder die Reparatur defekter Bauteile, sofern die vorgenannten Voraussetzungen eingehalten werden. Der Wohnschutzkommission steht es frei, Präzisierungen betreffend die Anwendungsfälle des einfachen ordentlichen Unterhaltes in einem Merkblatt ergänzend zu regeln beziehungsweise der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

2.3.13 Erläuterungen zu § 21 Rückkehrrecht

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat im umfassenden Bewilligungsverfahren durch ein von ihr beziehungsweise ihm unterzeichnetes amtliches Formular nachzuweisen, dass das Rückkehrrecht der Mieterschaft gemäss § 8a Abs. 3 lit. a WRFG gewährt wird. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat der Mieterschaft eine Kopie des unterzeichneten Formulars zuzusenden.

² Das Rückkehrrecht der Mieterschaft 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 oder der Gesuchsteller hat, auf entsprechende Aufforderung der Wohnschutzkommission hin, nachzuweisen, dass der betroffenen Mieterschaft die gemäss Abs. 1 festgehaltene Rückkehr gehörig angeboten beziehungsweise gewährt wurde.

§ 21 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 Wohnschutzkommission bei einem Verstoss gegen das Rückkehrrecht lediglich eine Bestrafung durch die Staatsanwaltschaft mittels Busse bis zu 100'000 Franken beantragen und die Umsetzung der Auflage unter Strafbewährung gemäss Art. 292 StGB fordern könnte. Eine Umsetzung oder gar einen Vollzug des Rückkehrrechts kann sie hingegen – im Gegensatz zu einer zivilen Gerichtsinstanz – nicht selbst vornehmen. Auch verhält es sich so, dass zufolge der unter Umständen für das Durchlaufen des Verfahrens benötigten Zeit gegebenenfalls auch von Seiten der Mieterschaft zufolge der Miete einer anderen Wohnung gar kein Interesse mehr an einer Rückkehr besteht. Damit die Mieterschaft effektiv über das Rückkehrrecht informiert wird, hat die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller ihr eine Kopie des unterzeichneten Formulars zuzusenden. Entsprechend ist für die Wohnschutzkommission alleine der Nachweis durch das unterzeichnete Formular zum Rückkehrrecht entscheidend.

§ 21 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 (mit Ausnahme der gemäss Verordnung und Erläuterungen zulässigen Anpassungen) auch bei der

Rückkehr weiterhin massgebend. Im Formular soll lediglich ein Vorbehalt der Anpassung der Mietzinse im gemäss WRFG 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 Mietzinserhöhungen nach Ablauf der Kontrollfrist 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. Die vorliegende Ausgestaltung, welche von einer Beibehaltung der bisherigen Vertragskonditionen ausgeht, orientiert sich vornehmlich an der Praxis zur vorzeitigen Rückgabe der Mietwohnung gemäss Art. 264 OR. Die Konditionen des Mietvertrages dürfen dort für den Ersatzmieter ebenfalls nicht angepasst werden, sondern der bestehende Mietvertrag muss übernommen werden. Gleiches hat auch hier zu gelten, andernfalls nicht von einem Rückkehrrecht gesprochen werden kann. 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.

§ 21 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, auf Aufforderung der Wohnschutzkommission hin nachzuweisen, dies beispielsweise durch geeignete Unterlagen oder eine Bestätigung der Mieterschaft. Unter Umständen kann sich jedoch eine zivilrechtliche Pflicht zur Rückkehr dadurch ergeben, dass die Parteien des Mietverhältnisses den Vertrag während der baulichen Massnahmen aufrechterhalten haben.

2.3.14 Erläuterungen zu § 22 Verbleib in derselben Kategorie

¹ *Bei der Beurteilung, ob die Wohnung in derselben Kategorie verbleibt, berücksichtigt die Wohnschutzkommission im Rahmen einer Gesamtbetrachtung insbesondere den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl, die Wohnfläche sowie den aktuellen und künftigen Ausbaustandard.*

² *Sofern einzelne bauliche Massnahmen dem Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie entgegenstehen, sind diese in der Berechnung der zulässigen Mietzinsaufschläge nicht zu berücksichtigen.*

§ 22 befasst sich mit der Prüfung des Verbleibs in derselben Kategorie wie dieser sowohl im vereinfachten Bewilligungsverfahren gemäss § 8d WRFG wie auch im umfassenden Bewilligungsverfahren gemäss § 8e WRFG gefordert ist.

§ 22 Abs. 1 hält dazu verschiedene bei der Einzelfallprüfung durch die Wohnschutzkommission zu prüfende Kriterien fest. Die Prüfung des Verbleibs in derselben Kategorie dient hauptsächlich der Korrektur von Ausnahmefällen, welche dem Sinn und Zweck des Gesetzes zuwiderlaufen. Die entsprechende Einzelfallprüfung ist eine Gesamtbetrachtung und Abwägung verschiedener Kriterien, namentlich des Wohnungstyps, der Zimmeranzahl, der Wohnfläche, des aktuellen und des künftigen Ausbaustandards. Die Wohnschutzkommission hat bei ihrer Prüfung anhand der Kriterien abzuwägen, ob die Wohnung auch nach den baulichen Massnahmen weiterhin in derselben Kategorie verbleibt oder es zu einem Kategorienwechsel kommt. Vor einer genaueren Beurteilung der Kriterien kann sie insbesondere auch den Basler Mietpreistraster heranziehen beziehungsweise berücksichtigen, um festzustellen, in welchem Bereich sich der Mietzins vor und nach den baulichen Massnahmen für die entsprechende Wohnkategorie bewegen wird. Ist anhand dieses Vergleichs bereits ersichtlich, dass die Wohnung vor und nach den baulichen Massnahmen weiterhin im gleichen Bereich des Basler Mietpreistrasters verbleibt, so ist eine ausführliche Prüfung der weiteren Kriterien nicht mehr notwendig.

§ 22 Abs. 2 regelt die Folge, sofern sich ergibt, dass das Vorhaben dazu führt, dass die Wohnung nicht mehr in derselben Kategorie verbleibt. In diesem Fall hat die Wohnschutzkommission zu eruieren, welche einzelnen baulichen Massnahmen dem Verbleib in derselben Kategorie entgegenstehen. Diese baulichen Massnahmen und deren damit zusammenhängenden Investitionskosten

sind in der Folge für die weitere Berechnung des Mietzinsaufschlags nicht mehr zu berücksichtigen und sind somit von der geltend gemachten gesamten Investitionssumme abzuziehen. Entsprechend dürfen diese baulichen Massnahmen zwar ausgeführt werden, die Kosten können jedoch nicht auf den Mietzins geschlagen werden.

2.3.15 Erläuterungen zu § 23 Allgemeine Verfahrensbestimmungen

¹ Setzt eine Sanierung, Renovation oder ein Umbau ein baurechtliches Verfahren nach dem Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 oder eine Kanalisationsbewilligung nach der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 12. Dezember 2000 voraus, so ist dieses im Vorfeld durchzuführen. Nach abgeschlossenem Baubewilligungs- oder Kanalisationsbewilligungsverfahren ist anschliessend bei der Wohnschutzkommission ein Gesuch um Bewilligung gemäss §§ 8a - 8e WRFG einzureichen.

² Ist für eine bauliche Massnahme kein Baubewilligungs- oder Kanalisationsbewilligungsverfahren gemäss Abs. 1 notwendig, ist das Gesuch um Prüfung oder Bewilligung gemäss §§ 8a - 8e WRFG bei der Wohnschutzkommission einzureichen.

³ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat das für die Einleitung des Verfahrens entsprechende Gesuch inklusive allfälliger weiterer erforderlicher Unterlagen einzureichen. Hierbei hat sich die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller dahingehend zu äussern, ob das einfache Prüfungsverfahren, das vereinfachte Bewilligungsverfahren oder das umfassende Bewilligungsverfahren beantragt wird.

⁴ Parteien des Bewilligungsverfahrens sind die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft. Der Mieterschaft und den privaten kantonalen Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 kommt im Bewilligungsverfahren keine Parteistellung zu.

⁵ Die Wohnschutzkommission informiert private kantonale Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 in geeigneter Weise über eingegangene Gesuche.

⁶ Die Verfügung der Wohnschutzkommission ist zeitgleich an die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller, die betroffene Mieterschaft sowie den privaten kantonalen Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 zuzustellen.

⁷ Nach Rechtskraft der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die Anmerkung gemäss § 8b Abs. 1 WRFG.

⁸ Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst nach Rechtskraft der Bewilligungen begonnen werden.

§ 23 befasst sich mit Verfahrensbestimmungen, welche bei den drei gesetzlich für die Bewilligung von Sanierung, Renovation und Umbau vorgesehenen Verfahrensarten – Einfaches Prüfungsverfahren, Vereinfachtes Bewilligungsverfahren und Umfassendes Bewilligungsverfahren – gleichsam zur Anwendung gelangen.

§§ 23 Abs. 1 und 2 halten dabei in allgemeiner Weise die Reihenfolge der Gesuchseinreichung fest, namentlich sind sämtliche allenfalls notwendigen baurechtlichen oder gewässerschutzrechtlichen Verfahren, vor der Einreichung eines Gesuchs um Bewilligung der Sanierung, der Renovation oder des Umbaus nach WRFG bei der Wohnschutzkommission abzuschliessen. Der vorhergehende Abschluss des allfälligen baurechtlichen oder gewässerschutzrechtlichen Verfahrens stellt eine formelle Eintretensvoraussetzung dar, welche die Wohnschutzkommission zu prüfen hat. Die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller haben dies in ihrem Gesuch zu deklarieren. Liegt eine solche Bewilligung noch nicht vor, schickt die Wohnschutzkommission das Gesuch entsprechend zurück. Somit hat die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller stets zunächst die vorgenannten Verfahren zu durchlaufen, damit auch genauere und verlässlichere Zahlen betreffend die baurechtlich beziehungsweise gewässerschutzrechtlich zulässigen baulichen Massnahmen und entsprechende Investitionskosten vorliegen.

§ 23 Abs. 3 stellt klar, dass die Wahl des Verfahrens durch die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller grundsätzlich verbindlich ist und zu Beginn geäussert werden muss. Wird das

umfassende Bewilligungsverfahren gewählt, so muss gemäss § 8e Abs. 1 zusätzlich eine Begründung erfolgen, weshalb dieses Verfahren gewählt wird. Hierbei hat sich die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller insbesondere dazu zu äussern, welche Gründe zur Wahl des umfassenden Verfahrens bestehen. Die Wohnschutzkommission hat den oder die geltend gemachten Gründe zu prüfen. Insbesondere der Umstand, dass das Ausmass der baulichen Massnahmen notwendigerweise dazu führt, dass diese im unbewohnten Zustand ausgeführt werden müssen, dass erschwerte bauliche Bedingungen vorliegen oder besonders wertvolle ökologische Massnahmen durchgeführt werden, sind dabei als genügende Gründe anzusehen. Weitere Gründe für die Wahl des umfassenden Bewilligungsverfahrens sind denkbar und die Beurteilung liegt im pflichtgemäss auszuübenden Ermessen der Wohnschutzkommission.

§ 23 Abs. 4 definiert, dass Parteien des Bewilligungsverfahrens lediglich die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft sind. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens verfügen weder die Mieterschaft noch die privaten kantonalen Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 über eine Parteistellung. Die Parteistellung im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens ist anhand der entsprechenden Verfahrensbestimmungen des Rechtsmittelverfahrens zu prüfen. Gemäss § 21 Abs. 3 und 4 sind die Mieterschaft beziehungsweise die privaten kantonalen Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 rekursberechtigt und könnten somit grundsätzlich Parteien des Rechtsmittelverfahrens werden.

§ 23 Abs. 5 enthält eine Konkretisierung zu § 21 Abs. 4 WRFG und der darin enthaltenen Informationspflicht der Wohnschutzkommission betreffend eingegangene Gesuche an die privaten kantonalen Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren. Damit für die Wohnschutzkommission ohne weitergehenden Aufwand feststellbar ist, welche Organisationen die gesetzlich vorgesehenen Kriterien erfüllen und auch ein entsprechendes Interesse am Erhalt der Information über den Gesuchseingang bekunden, müssen sich die Organisationen bei der Wohnschutzkommission anmelden und nachweisen, dass sie die Voraussetzungen erfüllen. Sofern diese erfüllt sind, werden sie in Anhang 3 aufgenommen und werden zukünftig durch die Wohnschutzkommission über den Eingang eines Gesuches informiert. Die Wohnschutzkommission hat gemäss gesetzlicher Regelung allein über den Eingang des Gesuches, die betroffene Liegenschaft sowie die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller zu informieren. Weitere Informationen werden durch die Wohnschutzkommission nicht zur Verfügung gestellt. Die Information hat möglichst zeitnah nach Erhalt des Gesuches zu erfolgen, jedoch steht es der Wohnschutzkommission frei, wie diese erfolgt.

§ 23 Abs. 6 regelt die Versendung der Verfügung der Wohnschutzkommission. Die Verfügung ist mit entsprechendem Sendungsnachweis zu versenden, damit festgestellt werden kann, zu welchem Zeitpunkt die Verfügung bei der Partei beziehungsweise den weiteren Beteiligten beziehungsweise rekursberechtigten Personen eingegangen ist. Für den Nachweis der Zustellung und damit Beginn der Rechtsmittelfrist genügt dabei ein Versand mit A-Post Plus, ein eingeschriebener Versand ist höchstens für die Verfügung der Gesuchstellerin beziehungsweise des Gesuchstellers angezeigt.

§ 23 Abs. 7 hält fest, wann die gesetzlich vorgesehene Anmerkung im Grundbuch erfolgt.

§ 23 Abs. 8 stellt klar, dass mit der baulichen Massnahme nicht begonnen werden darf, bevor nicht sämtliche Bewilligungen, d.h. auch die Bewilligung gemäss WRFG, rechtskräftig sind. Andernfalls stehen die Möglichkeiten gemäss § 21 Abs. 1 WRFG offen beziehungsweise gegebenenfalls hat sich die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nach § 20 WRFG strafbar gemacht und ist mit Busse bis zu 100'000 Franken zu bestrafen.

2.3.16 Erläuterungen zu § 24 Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

¹ Die Wohnschutzkommission prüft das Gesuch und die eingereichten Unterlagen und erteilt die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen gemäss § 8a WRFG erfüllt sind.

² Der maximale Mietzinsaufschlag bestimmt sich auf Grundlage der baulichen Massnahmen, der damit zusammenhängenden Investitionskosten sowie der Bandbreiten gemäss § 8d Abs. 1 WRFG.

³ 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. Gleichzeitig prüft sie, ob das Vorhaben dazu führt, dass die Wohnung gemäss § 22 in derselben Kategorie verbleibt. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 5 Abs. 1 oder § 22 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt.

⁴ Wird durch die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller eine Senkung oder Erhöhung der Pauschalen gemäss § 8d Abs. 2 WRFG geltend gemacht und nachgewiesen, kann die Wohnschutzkommission die in § 8d Abs. 1 WRFG festgelegten Pauschalen um maximal 20 Prozentpunkte senken oder erhöhen.

⁵ Der Mietzinsaufschlag pro Monat bestimmt sich anhand der nach Abs. 2 und 3 bestimmten überwälzbaren Investitionskosten wie folgt:

Maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat = auf maximal 50 % beschränkter wertvermehrender Anteil der Investitionskosten x Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 dividiert durch 12.

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

⁶ Der jeweils massgebende Überwälzungssatz wird anhand der Formel in Anhang 1 ermittelt.

Anhang 1

Überwälzungssatz

$$\text{Reduzierter Überwälzungssatz} = 0.5 * \left(\frac{\text{Referenzzinssatz} + 0.5}{2} + \frac{100}{30} \right) * 1.1$$

§ 24 präzisiert die Bestimmungen des vereinfachten Bewilligungsverfahrens gemäss § 8d WRFG. Gemäss gesetzlicher Grundlage kommt dieses Verfahren nur zur Anwendung, wenn Sanierung, Renovation oder Umbau im bewohnten Zustand erfolgen. In § 8d Abs. 1 WRFG sind maximale Bandbreiten für den monatlichen Mietzinsaufschlag festgelegt. Für Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern liegen die maximalen Mietzinsaufschläge zwischen 0 und 80 Franken. Bei Wohnungen mit drei Zimmern liegen die maximalen Mietzinsaufschläge zwischen 0 und 120 Franken und bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern liegen die maximalen Mietzinsaufschläge zwischen 0 und 160 Franken. Die Berechnung der für die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller massgebenden individuellen maximalen Mietzinsaufschläge erfolgt grundsätzlich anhand der überwälzbaren (wertvermehrenden) Investitionskosten sowie eines Überwälzungssatzes, welcher sich an die Entwicklung des Referenzzinssatzes anpasst und nach der Formel in Anhang 1 berechnet wird (Stand März 2022: 2.315 Prozent) dividiert durch 12. Die vorgenannten Bandbreiten dürfen dabei grundsätzlich nicht überschritten werden. Dabei stellt jeweils der höhere Wert der Bandbreite den maximalen Mietzinsaufschlag dar, selbst wenn höhere Investitionskosten bestehen. Werden höhere Investitionskosten geltend gemacht, so sind diese im vereinfachten Bewilligungsverfahren grundsätzlich nicht beachtlich; es sei denn, es wird eine Erhöhung der Pauschalen durch die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller geltend gemacht und nachgewiesen. Im Vorfeld erfolgt eine Prüfung des Vorhabens beziehungsweise der Kostenzusammenstellung bezüglich der Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen gemäss § 5 Abs. 1 beziehungsweise des Verbleibs in derselben Kategorie gemäss § 22. Ist das Vorhaben nicht konform, so werden einzelne bauliche Massnahmen beziehungsweise deren Investitionskosten für die weitere Berechnung der überwälzbaren Investitionskosten und damit des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt. Der entsprechende Investitionsbetrag wird entsprechend gekürzt. Unter Verwendung des so eruierten überwälzbaren Investitionsbetrages wird unter Verwendung der vorgenannten Formel der monatliche Mietzinsaufschlag bestimmt.

Entsprechend lässt sich zusammengefasst folgender Ablauf für das vereinfachte Bewilligungsverfahren festhalten:

1. Eingang des Gesuchs inklusive einer nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselter Kostenzusammenstellung sowie weiterer dienlicher Unterlagen und Nachweise durch die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller.
2. Prüfung der in der Kostenzusammenstellung enthaltenen baulichen Massnahmen auf Konformität mit den Kriterien der überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1 sowie den Kriterien des Verbleibs in derselben Kategorie gemäss § 22. Sofern bauliche Massnahmen diesen Kriterien nicht genügen beziehungsweise gerecht werden, sind diese vom geltend gemachten Betrag der Investitionskosten zu streichen.
3. Der aktualisierte Betrag der Investitionskosten, die sogenannten «überwältzbaren Investitionskosten» dienen als Grundlage für die Berechnung unter Verwendung folgender Formel: Maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat = auf maximal 50 % beschränkter wertvermehrender Anteil der Investitionskosten x Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 dividiert durch 12.
4. Sofern der unter Ziff. 3 berechnete Mietzinsaufschlag die Bandbreite nicht überschreitet, bildet der berechnete Wert den maximalen Mietzinsaufschlag.
5. Sofern der unter Ziff. 3 berechnete Mietzinsaufschlag die Bandbreite überschreitet, ist der maximale Mietzinsaufschlag auf den anwendbaren Maximalwert der Bandbreite differenziert nach Zimmeranzahl beschränkt. Ausnahmsweise ist eine Erhöhung der Bandbreiten um bis zu 20 % möglich, sofern diese durch die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller begründet und nachgewiesen wird.

§ 24 Abs. 1 fasst zusammen, unter welchen Voraussetzungen eine Bewilligung zu erteilen ist, namentlich sofern die Voraussetzungen gemäss § 8a Abs. 2 WRFG erfüllt sind. Weitere Voraussetzungen sind für die Bewilligungserteilung nicht zu erfüllen, jedoch können weitere Auflagen erteilt werden, welche im Zusammenhang mit den Voraussetzungen der Bewilligung stehen. Die Verfügung der Wohnschutzkommission hat eine kurze Begründung sowie Auflagen insbesondere wie folgt zu enthalten: (1) bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben: Mietzinskontrolle für die Dauer von 5 Jahren ab definitiver Nutzungsfreigabe oder (2) bei nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben: Mietzinskontrolle für die Dauer von 5 Jahren ab Mitteilung des Abschlusses der Bauarbeiten an die Wohnschutzkommission sowie (3) die maximalen Mietzinsaufschläge.

§ 24 Abs. 2 hält in Kurzform die Grundlagen der Berechnung des Mietzinsaufschlages fest, welche durch die nachfolgenden Absätze des § 24 sowie die Bandbreiten gemäss § 8d Abs. 1 WRFG begrenzt werden.

§ 24 Abs. 3 präzisiert, dass die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller eine nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusammenstellung einreichen muss. Die darin enthaltenen baulichen Massnahmen sowie die entsprechenden Investitionskosten werden auf Ihre Konformität mit den nach § 5 Abs. 1 definierten überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung geprüft, wobei es sich um eine Gesamtbetrachtung handelt und nicht sämtliche Kriterien erfüllt sein müssen. Sodann wird auch gemäss § 22 geprüft, ob die Wohnung in derselben Kategorie verbleibt, wobei die in den Erläuterungen zu § 22 angegebenen Prüfmassstäbe zur Anwendung gelangen. Ist das Vorhaben nicht konform mit § 5 Abs. 1 oder mit § 22, so sind diejenigen Investitionskosten der einzelnen baulichen Massnahmen für die weitere Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht zu berücksichtigen, welche dazu führen, dass das Vorhaben nicht konform zu § 5 Abs. 1 oder § 22 ist.

§ 24 Abs. 4 konkretisiert beziehungsweise präzisiert die in § 8d Abs. 2 WRFG angelegte Möglichkeit der Senkung beziehungsweise Erhöhung der in § 8d Abs. 1 WRFG festgelegten Bandbreiten. § 8d Abs. 2 WRFG sieht die Möglichkeit vor, die Pauschale zu senken oder zu erhöhen, wenn sich auf Grundlage verlässlicher Statistiken oder vergleichbarer Dokumente ergibt, dass die Pauschalen die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nicht oder nicht genügend wiedergeben. Eine Bezugnahme auf den Basler Mietpreistraster genügt gemäss WRFG nicht. Entsprechend sind hohe Anforderungen an den Nachweis gesetzt, namentlich haben diese Statistiken beziehungsweise die vergleichbaren Dokumente den Anforderungen gemäss Art. 11 Abs. 4 VMWG zu genügen und müssen nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode genügend differenzierendes

Zahlenmaterial enthalten. Zuzufolge der gesetzlichen Formulierung in § 8d Abs. 2 WRFG, der ausdrücklichen Festlegung der Bandbreiten in der Gesetzesbestimmung von § 8d Abs. 1 WRFG sowie der Positionierung der Anpassungsmöglichkeiten im § 8d WRFG, muss der Nachweis, welcher für eine Senkung oder Erhöhung der Pauschalen spricht, durch die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller erbracht werden. Die Wohnschutzkommission hat eine entsprechende Abweichung von den gesetzlich vorgesehenen maximalen Pauschalen in ihrer Verfügung ausdrücklich und unter Bezugnahme auf die eingereichten Statistiken oder vergleichbaren Dokumente zu begründen.

§ 24 Abs. 5 regelt die Berechnungsformel des Mietzinsaufschlages. Namentlich werden die – nach Abs. 2 und 3 gegebenenfalls gekürzten – überwälzbaren Investitionskosten als Grundlage der Berechnung eingesetzt. Diese Investitionskosten werden in der Regel halbiert, da pauschalisiert wird, dass maximal 50 Prozent der überwälzbaren Investitionskosten wertvermehrend sind. Dieser wertvermehrende Anteil wird mit dem jeweils massgebenden Überwälzungssatz multipliziert. Ergebnis dieser Berechnung ist der maximale jährliche Mietzinsaufschlag. Damit ein Vergleich mit den Bandbreiten gemäss § 8d Abs. 1 WRFG einfach möglich ist, ist das Ergebnis in der Folge noch durch 12 zu dividieren. Überschreitet der so berechnete Mietzinsaufschlag pro Monat die Bandbreiten gemäss § 8d Abs. 1 WRFG und wurde die Pauschale gemäss Absatz 4 nicht gesenkt oder erhöht, so wird der Mietzinsaufschlag auf den maximalen Pauschalbetrag der Bandbreite gemäss § 8d Abs. 1 WRFG begrenzt und festgesetzt.

§ 24 Abs. 6 sieht eine automatische Anpassung des massgebenden Überwälzungssatzes vor. Die Berechnung des Überwälzungssatzes erfolgt anhand der in Anhang 1 vorgegebenen Formel unter Verwendung des jeweils aktuellen Referenzzinssatzes. Ändert sich dieser Referenzzinssatz massgeblich, d.h. erfolgt eine Erhöhung oder Senkung, führt dies auch zu einem veränderten Überwälzungssatz. 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.

2.3.17 Erläuterungen zu § 25 Umfassendes Bewilligungsverfahren

¹ Die Wohnschutzkommission prüft das begründete Gesuch und die eingereichten Unterlagen und erteilt die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen gemäss § 8a WRFG erfüllt sind.

² Der maximale Mietzinsaufschlag bestimmt sich auf Grundlage der baulichen Massnahme und der damit zusammenhängenden Investitionskosten.

³ 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. 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 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt.

⁴ Gleichzeitig prüft sie, ob das Vorhaben dazu führt, dass die Wohnung gemäss § 22 in derselben Kategorie verbleibt. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 22 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt.

⁵ Sind einzelne bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten gemäss Abs. 3 nicht zu berücksichtigen, da sie nicht kumulativ den Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 lit. a – d WRFG entsprechen, können die damit zusammenhängenden Investitionskosten bei der Berechnung des Mietzinsaufschlages gleichwohl berücksichtigt werden, sofern sie zufolge erschwerter baulicher Bedingungen zu Mehrkosten führen und in einer Gesamtbetrachtung gleichwohl den überwiegenden Bedürfnissen genügen.

⁶ Sind einzelne bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten gemäss Abs. 3 nicht zu berücksichtigen, da sie nicht kumulativ den Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 lit. a – d WRFG entsprechen,

können die damit zusammenhängenden Investitionskosten bei der Berechnung des Mietzinsaufschlags gleichwohl berücksichtigt werden, wenn sie als besonders wertvolle ökologische Massnahme anzusehen sind. Die Beurteilung erfolgt anhand folgender Kriterien:

- a) Zertifikate für nachhaltiges beziehungsweise ökologisches und energieeffizientes Bauen;
- b) Reduktion grauer Treibhausgasemissionen und Energie;
- c) Verlängerung der Lebensdauer von Bauteilen und -materialien;
- d) Wiederverwendung von Bauteilen und Einsatz von Recyclingmaterial;
- e) Einsatz biogener Materialien als temporäre Kohlenstoffspeicher.

⁷ Der Mietzinsaufschlag pro Monat bestimmt sich anhand der nach Abs. 2 - 6 bestimmten überwälzbaren Investitionskosten wie folgt:

Maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat = auf maximal 50 % beschränkter wertvermehrender Anteil der Investitionskosten x Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 dividiert durch 12.

Sofern die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller einen darüberhinausgehenden Mietzinsaufschlag im Rahmen des Bundesrechts geltend macht und nachweist, ist dieser zum vorgenannt berechneten maximalen Mietzinsaufschlag hinzuzurechnen.

⁸ Wird im Rahmen von Sanierung, Renovation oder Umbau eine Grundrissanpassung vorgenommen, welche zu einer Veränderung der Zimmeranzahl wie auch der Wohnungsgrösse führt, wird der maximale Mietzinsaufschlag für die Grundrissanpassung gemäss dem vorstehenden Abs. 7 berechnet. Davon ausgehend bestimmt sich der maximal zulässige neue Netto-Mietzins wie folgt: Neuer maximaler Nettomietzins = (Bisherige Netto-Mietzinsen pro Monat + Mietzinsaufschlag gemäss Abs. 7) dividiert durch Anzahl Wohnungen neu.

⁹ Der jeweils massgebende Überwälzungssatz wird anhand der Formel in Anhang 1 ermittelt.

Anhang 1

Überwälzungssatz

$$\text{Reduzierter Überwälzungssatz} = 0.5 * \left(\frac{\text{Referenzzinssatz} + 0.5}{2} + \frac{100}{30} \right) * 1.1$$

§ 25 basiert auf denselben Grundlagen wie § 24 und ist betreffend Prüfungsablauf vergleichbar, wobei die Besonderheiten gemäss § 8e WRFG für das umfassende Bewilligungsverfahren auch in der Verordnung besonders berücksichtigt werden müssen. Entsprechend erfolgt die Berechnung der für die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller massgebenden individuellen maximalen Mietzinsaufschläge grundsätzlich anhand der überwälzbaren (wertvermehrenden) Investitionskosten sowie eines Überwälzungssatzes, welcher sich an die Entwicklung des Referenzzinssatzes anpasst und nach der Formel in Anhang 1 berechnet wird (Stand März 2022: 2.315 Prozent) dividiert durch 12. Die überwälzbaren Investitionskosten müssen jedoch, damit diese berücksichtigt werden können, zusätzliche weitergehendere Voraussetzungen erfüllen. Die baulichen Massnahmen beziehungsweise deren Investitionskosten werden auf Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung nach § 5 Abs. 1 sowie dem Charakter der Quartiere, dem aktuellen Wohnbestand und den bestehenden Wohn- und Lebensverhältnissen nach § 5 Abs. 2 überprüft. Grundsätzlich sind nur bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten zu berücksichtigen, die kumulativ und direkt die Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG erfüllen. Anschliessend ist weiter der Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie gemäss § 22 zu prüfen. Ist das Vorhaben nicht konform, so werden einzelne bauliche Massnahmen beziehungsweise deren Investitionskosten für die weitere Berechnung der überwälzbaren Investitionskosten und damit des Mietzinsaufschlages grundsätzlich nicht berücksichtigt. Die zufolge der Nicht-Konformität mit § 5 gestrichenen baulichen Massnahmen können jedoch gleichwohl berücksichtigt werden, wenn diese entweder in erschweren baulichen Bedingungen begründet liegen und in einer Gesamtbetrachtung gleichwohl den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen oder weil diese eine besonders wertvolle ökologische Massnahme darstellen. Unter Verwendung des so eruierten überwälzbaren Investitionsbetrages wird unter Verwendung der vorgenannten Formel der monatliche Mietzinsaufschlag bestimmt.

Entsprechend lässt sich zusammengefasst folgender Ablauf für das umfassende Bewilligungsverfahren festhalten:

1. Eingang des Gesuchs inklusive einer nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselter Kostenzusammenstellung sowie weiterer dienlicher Unterlagen und Nachweise durch die Gesuchstellerin beziehungsweise den Gesuchsteller.
2. Prüfung der in der Kostenzusammenstellung enthaltenen baulichen Massnahmen auf Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung nach § 5 Abs. 1 sowie dem Charakter der Quartiere, dem aktuellen Wohnbestand und den bestehenden Wohn- und Lebensverhältnissen nach § 5 Abs. 2. Grundsätzlich sind nur bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten zu berücksichtigen, die kumulativ und direkt die Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG erfüllen. Sofern bauliche Massnahmen den Kriterien nicht genügen beziehungsweise gerecht werden, sind diese vom geltend gemachten Betrag der Investitionskosten zu streichen.
3. Prüfung, ob das Vorhaben konform mit den Kriterien des Verbleibs in derselben Kategorie gemäss § 22 ist. Sofern bauliche Massnahmen den Kriterien nicht genügen beziehungsweise gerecht werden, sind diese vom geltend gemachten Betrag der Investitionskosten zu streichen.
4. Prüfung, ob die gemäss Ziff. 2 gestrichenen baulichen Massnahmen gleichwohl zu berücksichtigen sind, weil diese entweder in erschwerten baulichen Bedingungen begründet liegen und in einer Gesamtbetrachtung gleichwohl den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen oder weil diese eine besonders wertvolle ökologische Massnahme darstellen.
5. Der aktualisierte Betrag der Investitionskosten, die sogenannten «überwältzbaren Investitionskosten» dienen als Grundlage für die Berechnung unter Verwendung folgender Formel: Maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat = auf maximal 50 % beschränkter wertvermehrender Anteil der Investitionskosten x Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 dividiert durch 12.
6. Prüfung eines im Rahmen des Bundesrechts geltend gemachten und nachgewiesenen darüberhinausgehenden Mietzinsaufschlags und Hinzurechnung.

§ 25 Abs. 1 fasst zusammen, unter welchen Voraussetzungen eine Bewilligung zu erteilen ist, namentlich sofern die Voraussetzungen gemäss § 8a Abs. 2 WRFG erfüllt sind. Weitere Voraussetzungen sind für die Bewilligungserteilung nicht zu erfüllen, jedoch können weitere Auflagen erteilt werden, welche im Zusammenhang mit den Voraussetzungen der Bewilligung stehen, namentlich insbesondere im Bereich des Rückkehrrechts und der besonders wertvollen ökologischen Massnahmen. Die Verfügung der Wohnschutzkommission hat eine kurze Begründung sowie Auflagen insbesondere wie folgt zu enthalten: (1) bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben: Mietzinskontrolle für die Dauer von 5 Jahren ab definitiver Nutzungsfreigabe oder (2) bei nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben: Mietzinskontrolle für die Dauer von 5 Jahren ab Mitteilung des Abschlusses der Bauarbeiten an die Wohnschutzkommission sowie (3) die maximalen Mietzinsaufschläge, (4) das Rückkehrrecht und (5) sonstige Auflagen im Rahmen des WRFG oder der Verordnung.

§ 25 Abs. 2 hält in Kurzform die Grundlagen der Berechnung des Mietzinsaufschlages fest, welche durch die nachfolgenden Absätze des § 25 und des § 8e WRFG begrenzt werden.

§ 25 Abs. 3 präzisiert, dass die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller eine nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusammenstellung einreichen muss. Die darin enthaltenen baulichen Massnahmen sowie die entsprechenden Investitionskosten werden auf ihre Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung nach § 5 Abs. 1 sowie dem Charakter der Quartiere, dem aktuellen Wohnbestand und den bestehenden Wohn- und Lebensverhältnissen nach § 5 Abs. 2 geprüft. Gemäss gesetzlicher Regelung von § 8e Abs. 4 WRFG sind grundsätzlich nur bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten zu berücksichtigen, die kumulativ und direkt die Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG erfüllen. Bei § 8e Abs. 3 lit. a WRFG ist insbesondere die paritätische Lebensdauertabelle bei der Einschätzung des Ablaufs des Lebenszyklus mitzuberocksichtigen, es kann jedoch der Nachweis erbracht werden, dass die Lebensdauer eines bestimmten Bauteils bereits vorhergehend abgelau-

fen ist. § 8e Abs. 3 lit. b WRFG betreffend die standardisierte Vornahme der Arbeiten ist einschränkend dergestalt auszulegen, dass für Mehrfamilienhäuser, welche weniger als sechs Wohnungen enthalten, die Beurteilung der Arbeitsvorgänge nach einfachen fachlichen Kriterien nicht erfolgen kann. Betreffend § 8e Abs. 3 lit. c ist festzuhalten, dass Umbauten mit Grundrissanpassungen, wie Wohnungsaufteilungen und –Zusammenlegungen, Anbauten zur Ergänzung zusätzlicher Zimmer oder Dachstockausbauten die bestehende Baustruktur verändern und daher nicht als schonend verstanden werden können. Es steht der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller jedoch frei, den Nachweis dafür zu erbringen, dass die Wohnungen in der bisherigen Form nicht vermietet werden konnten und daher eine entsprechende Grundrissanpassung nötig wurde und somit gleichwohl von einer schonenden Vornahme auszugehen ist. Der Nachweis der bedeutenden Energieeinsparung gemäss § 8e Abs. 3 lit. d WRFG ist insbesondere unter Bezugnahme auf einen Vergleich der jetzigen Betriebsenergie der Gesamtliegenschaft mit der zukünftigen Betriebsenergie der Gesamtliegenschaft nach dem Vorhaben zu erbringen und somit nicht ausschliesslich auf die einzelne bauliche Massnahme bezogen.

§ 25 Abs. 4 hält sodann fest, dass anschliessend noch geprüft wird, ob die Wohnung gemäss § 22 der Verordnung in derselben Kategorie verbleibt, wobei die in den Erläuterungen zu § 22 angegebenen Prüfmasstäbe zur Anwendung gelangen.

§ 25 Abs. 5 sieht jedoch eine gesetzlich vorgesehene Ausnahme vom vorgenannten Ausschluss der baulichen Massnahme und deren Investitionskosten bei der Berechnung des Mietzinsaufschlags vor. Wurde die bauliche Massnahme und deren Investitionskosten nicht berücksichtigt, weil sie nicht kumulativ die Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 lit. a – d WRFG entspricht, liegt sie jedoch in erschwerten baulichen Bedingungen begründet und entspricht in einer Gesamtbetrachtung gleichwohl den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, kann sie gleichwohl berücksichtigt werden. Es handelt sich bei dieser Bestimmung um die Anwendung des § 8e Abs. 5 WRFG.

§ 25 Abs. 6 setzt an der gleichen Ausgangslage wie der vorstehende Abs. 5 an und ist ebenfalls eine gesetzlich vorgesehene Ausnahme zum Ausschluss der baulichen Massnahme und deren Investitionskosten bei der Berechnung des Mietzinsaufschlags. Wurde die bauliche Massnahme und deren Investitionskosten nicht berücksichtigt, weil sie nicht kumulativ den Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 lit. a – d WRFG entspricht, kann sie gleichwohl berücksichtigt werden, wenn sie als besonders wertvolle ökologische Massnahme anzusehen ist. Die Wohnschutzkommission hat dabei zu prüfen, ob die bauliche Massnahme die in Abs. 6 genannten Kriterien erfüllt.

§ 25 Abs. 7 regelt die Berechnungsformel des Mietzinsaufschlages. Namentlich werden die – nach Abs. 2 bis 6 gegebenenfalls gekürzten – überwälzbaren Investitionskosten als Grundlage der Berechnung eingesetzt. Diese Investitionskosten werden in der Regel halbiert, da pauschalisiert wird, dass maximal 50 Prozent der überwälzbaren Investitionskosten wertvermehrend sind. Dieser wertvermehrende Anteil wird mit dem Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 multipliziert. Ergebnis dieser Berechnung ist der maximale jährliche Mietzinsaufschlag. Das Ergebnis in der Folge noch durch 12 zu dividieren, damit der monatliche Mietzinsaufschlag berechnet wird. Der maximale Mietzinsaufschlag ist in der Höhe durch das Gesetz nicht beschränkt wie im vereinfachten Bewilligungsverfahren unter § 8d WRFG beziehungsweise § 24 dieser Verordnung vorgesehen. Sofern die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller noch einen darüberhinausgehenden, auf Bundesrecht abgestützten, Mietzinsaufschlag geltend macht und nachweist, ist dieser entsprechend dazuzurechnen, soweit er nicht bereits in der vorstehenden Berechnung enthalten ist.

§ 25 Abs. 8 befasst sich mit allfällig erfolgten Grundrissanpassungen, welche dazu geführt haben, dass eine Wohnung geteilt beziehungsweise mehrerer Wohnungen zusammengelegt werden. In einem ersten Schritt wird der maximale Mietzinsaufschlag wie üblich berechnet. Dabei hat die Wohnschutzkommission auch zu beurteilen, ob die Grundrissanpassung die Voraussetzungen gemäss § 8e Abs. 3 lit. a – d WRFG erfüllt und damit die entsprechenden Investitionskosten überhaupt überwälzt werden könnten. Nach Festlegung des maximalen Mietzinsaufschlags wird unter Verwendung der bisherigen Netto-Mietzinse und Berücksichtigung der neuen (abgeänderten) Anzahl Wohnungen der Netto-Mietzins für die von der Grundrissanpassung betroffenen Wohnungen berechnet.

§ 25 Abs. 9 sieht eine automatische Anpassung des massgebenden Überwälzungssatzes vor. Die Berechnung des Überwälzungssatzes erfolgt anhand der in Anhang 1 vorgegebenen Formel unter Verwendung des jeweils aktuellen Referenzzinssatzes. Ändert sich dieser Referenzzinssatz massgeblich, d.h. erfolgt eine Erhöhung oder Senkung führt dies auch zu einem veränderten Überwälzungssatz. 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.

2.3.18 Erläuterungen zu 3.5 Kontroll- und Mietzinskontrollverfahren

2.3.19 Erläuterungen zu § 26 Verfahren

¹ Die Mietzinskontrolle für die Dauer von fünf Jahren beginnt bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben ab dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe. Bei nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben beginnt die Mietzinskontrolle für die Dauer von fünf Jahren ab der Mitteilung der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers über den Abschluss der Bauarbeiten an die Wohnschutzkommission.

² Die Wohnschutzkommission kontrolliert die Einhaltung der von ihr festgelegten Auflagen sowie die Einhaltung der Verfügung stichprobenartig und auf entsprechende Mitteilung hin.

³ Die Eigentümerschaft hat der Wohnschutzkommission auf entsprechende Aufforderung hin fristgerecht das dafür vorgesehene Formular sowie sämtliche geeigneten Unterlagen zur Kontrolle einzureichen.

⁴ Die Wohnschutzkommission hält in einer Verfügung fest:

- a) die Einhaltung oder Nichteinhaltung der Auflagen beziehungsweise der Verfügung;
- b) bei Nichteinhaltung den festgestellten Verstoss sowie den nächsten verbindlichen Kontrolltermin;
- c) den Hinweis auf die Strafbarkeit nach § 20 WRFG.

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

§ 26 Abs. 1 hält in einer Bestimmung den Beginn der Mietzinskontrolle fest. Gesetzlich geregelt ist in § 8b Abs. 1 WRFG, dass die Mietzinskontrolle fünf Jahre von der definitiven Nutzungsfreigabe an läuft. Da die Nutzungsfreigabe nur bei baulichen Massnahmen relevant ist, für welche ein baurechtliches Verfahren zu durchlaufen war, fehlt eine entsprechende Regelung bei baulichen Massnahmen, welche lediglich eine Bewilligung gemäss WRFG benötigen. Diese Lücke wird mit der vorliegenden Bestimmung dergestalt geschlossen, dass der Beginn auf den Zeitpunkt der Meldung des Abschlusses der Bauarbeiten durch die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller an die Wohnschutzkommission festgelegt wird. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller haben dabei ein entsprechendes Interesse, die Meldung zeitnah nach Abschluss der Bauarbeiten einzureichen, da für den Beginn der fünfjährigen Mietzinskontrolle dieser Zeitpunkt massgebend ist und nicht etwa der Abschlusszeitpunkt der Bauarbeiten. Die Mitteilung hat sodann der Wahrheit zu entsprechen, andernfalls gegebenenfalls strafrechtliche Konsequenzen die Folge sein könnten und die Mietzinskontrolle entsprechend zu verlängern wäre.

§§ 26 Abs. 2 und 3 enthalten allgemeine Ausführungen zur Kontrolle der Auflagen und zur Mietzinskontrolle. Die Kontrolle erfolgt stichprobenartig und auf entsprechende Mitteilung hin. Bei mutwilliger oder missbräuchlicher Meldungen kann die Wohnschutzkommission auf die Kontrolle nach einer entsprechenden Meldung verzichten. Die Wohnschutzkommission fordert die Eigentümerschaft unter Fristansetzung zum Nachweis auf, dass die WRFG-Auflagen gemäss Baubewilligung beziehungsweise die Auflagen gemäss der Verfügung der Wohnschutzkommission eingehalten werden. Die Fristwahrung durch die Eigentümerschaft wird zufolge § 4 dieser Verordnung in Verbindung mit § 20 WRFG unter Strafe gesetzt. Sollte die Eingabe durch die Eigentümerschaft nicht fristgerecht erfolgen, wird die Wohnschutzkommission in der Regel die Eigentümerschaft einmalig abmahnen und nochmals auf die Strafbarkeit gemäss § 20 WRFG hinweisen. Ein nochmaliger Verstoss hätte neben der erneuten Abmahnung somit auch eine strafrechtliche Untersuchung zur

Folge. Gemäss § 8b Abs. 1 ist der Beginn der Kontrolldauer grundsätzlich die definitive Nutzungsfreigabe durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat beziehungsweise, sofern keine derartige Nutzungsfreigabe erfolgt, der Zeitpunkt der Mitteilung des Abschlusses der Bauarbeiten an die Wohnschutzkommission. Sollten anderweitige Mietzinserhöhungsgründe, wie diese durch das Bundesrecht vorgesehen sind, wie Kostenveränderungen, Änderungen des Referenzzinssatzes sowie der Teuerungsausgleich auf dem investierten Eigenkapital gemäss Art. 269a lit. b beziehungsweise Art. 269a lit. e OR geltend gemacht werden, so hat die Wohnschutzkommission zu prüfen, ob eine Berücksichtigung im Rahmen des kantonalen Rechts zulässig ist oder der Mietzinsaufschlag unverändert weiterbesteht.

§ 26 Abs. 4 führt aus, was Inhalt der Verfügung 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. Wird ein Verstoss festgestellt, so ist als Folge davon ein verbindlicher nächster Kontrolltermin im Abstand von einem halben Jahr bis zu einem Jahr festzusetzen, an welchem die Eigentümerschaft nochmals kontrolliert wird. Dergestalt wird sichergestellt, dass sich die Eigentümerschaft künftig an die Auflagen und Mietzinsbeschränkungen hält.

§ 26 Abs. 5 hält in allgemeiner Weise fest, dass die Wohnschutzkommission 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 Netto-Mietzinse oder Mietzinsaufschläge, wartet die Wohnschutzkommission sinnvollerweise die Rechtskraft der Feststellungsverfügung ab, bevor sie den Verstoss an die Strafbehörden anzeigt. Zuzufolge der «Kann-Bestimmung» verfügt die Wohnschutzkommission über ein gewisses pflichtgemäss auszuübendes Ermessen bezüglich die Einreichung der Anzeige an die Strafbehörden. Namentlich ist auch ein Verzicht auf die Anzeige denkbar, wenn beispielsweise die Eigentümerschaft eine effektive Rückzahlung der zu viel erhobenen Nettomietzinsen in die Wege leitet und nachweist. Verstösse können gemäss § 20 Abs. 1 WRFG mit Busse bis zu 100'000 Franken bestraft werden. Die Wohnschutzkommission ist bei festgestellten Verstössen gegen die maximalen Mietzinsaufschläge beziehungsweise die maximalen Netto-Mietzinse bei Ersatzneubauten weder zuständig noch kompetent, eine Rückerstattung von durch die Mieterschaft zu viel beglichener Mietzinsen zu verfügen.

2.3.20 Erläuterungen zu § 27 Änderungen der maximalen Mietzinsaufschläge oder Nettomietzinse und Ende der Wohnungsnot während der Kontrollfrist

¹ *Werden während bestehender Kontrollfrist die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge im vereinfachten Bewilligungsverfahren, der Überwälzungssatz oder die maximalen Netto-Mietzinsen bei Ersatzneubau im WRFG oder dieser Verordnung angepasst, bleibt der bisherige maximale Mietzinsaufschlag beziehungsweise der Netto-Mietzins gemäss der Verfügung der Wohnschutzkommission unverändert massgebend. Es besteht kein Anspruch der Eigentümerschaft zur Anpassung der bisherigen Verfügung.*

² *Endet während noch bestehender Kontrollfrist die Wohnungsnot gemäss § 3, enden auch die Auflagen der Wohnschutzkommission und die Kontrollpflicht.*

§ 27 enthält Übergangsbestimmungen für Vorgänge, welche durch die Beteiligten nicht beeinflusst werden können, namentlich Änderungen des gesetzlich vorgesehenen Überwälzungssatzes oder das Ende der Wohnungsnot.

§ 27 Abs. 1 stellt klar, dass die einmal verfügten Mietzinsaufschläge beziehungsweise Netto-Mietzinse für die Dauer von fünf Jahren fixiert bleiben und keinerlei Anspruch der Eigentümerschaft besteht, diese nachträglich anpassen zu lassen, wenn Erhöhungen oder Senkungen des Überwälzungssatzes gemäss Anhang 1 oder der maximalen Netto-Mietzinse gemäss Anhang 2 erfolgen.

§ 27 Abs. 2 hält weiter fest, dass ein Ende der Wohnungsnot während bestehender Kontrollfrist von Gesetzes wegen auch zum Ende der Kontrollpflicht und der Kontrolle der weiteren Auflagen

der Wohnschutzkommission gemäss WRFG führt. Andere Auflagen, welche nicht durch die Wohnschutzkommission festgelegt wurden, enden hingegen nicht und sind weiterhin verbindlich.

2.3.21 Erläuterungen zu § 28 Erneute Sanierung, Renovation und Umbau während bestehender Mietzinskontrolle

¹ Wird während laufender Mietzinskontrolle ein erneutes Gesuch um Bewilligung einer Sanierung, Renovation oder eines Umbaus gestellt, so hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller zu begründen, weshalb die baulichen Massnahmen nicht bereits anlässlich des letzten Gesuches berücksichtigt beziehungsweise geplant wurden und weshalb die baulichen Massnahmen noch vor Ende der Mietzinskontrolle ausgeführt werden müssen.

² Erachtet die Wohnschutzkommission die Begründung gemäss Abs. 1 als genügend und mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung vereinbar, so prüft sie das Gesuch und legt unter Berücksichtigung der genehmigten Mietzinsaufschläge des letzten Gesuches einen neuen Mietzinsaufschlag fest. Die Mietzinskontrolle beginnt erneut für die Dauer von fünf Jahren.

§ 28 befasst sich mit dem Vorgehen, wenn die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller während noch laufender Mietzinskontrolle, d.h. innerhalb der fünfjährigen Mietzinskontrolle erneut ein Gesuch um Bewilligung einer Sanierung, Renovation oder eines Umbaus stellt. Ein derartiges Vorgehen mutet grundsätzlich zunächst als merkwürdig an und lässt den Anschein des Versuchs einer Gesetzesumgehung aufkommen, insbesondere da die Vornahme sämtlicher baulicher Massnahmen in einer einzigen Sanierung, Renovation oder einem Umbau grundsätzlich kostengünstiger und für die Mieterschaft auch weniger belastend daherkommt. Da aber durchaus Gründe denkbar und nachvollziehbar sein können, weshalb innerhalb der Dauer der Mietzinskontrolle erneut bauliche Massnahmen nötig werden, hat die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller dies entsprechend zu begründen und nachvollziehbar darzulegen. Insbesondere eine (absichtliche oder fahrlässige) Beschädigung der Liegenschaft, der Wohnung oder einzelner Teile davon durch Naturgewalten, externe Dritte oder die Mieterschaft sind grundsätzlich denkbar und daher wäre es auch nachvollziehbar, dass innert der Kontrollfrist erneut bauliche Massnahmen notwendig werden. Ist die Begründung aus Sicht der Wohnschutzkommission nachvollziehbar und ist ein genügender Nachweis erbracht, so wird das neue Gesuch geprüft und unter angemessener Berücksichtigung der damaligen Mietzinsaufschläge ein neuer Mietzinsaufschlag festgelegt.

2.3.22 Erläuterungen zu § 29 Gebühren

¹ Für die Kontrolle und Mietzinskontrolle kann eine Gebühr zwischen Fr. 150 und Fr. 1'000 erhoben werden.

§ 29 wird dem Verursacherprinzip gerecht, indem für die Kontrolle Gebühren erhoben werden können. Diese haben sich an den anzuwendenden öffentlich-rechtlichen Prinzipien des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips zu richten. Eine entsprechende Regelung auf Stufe Verordnung dient der Transparenz und Berechenbarkeit der Gebühren.

3. Änderung der Verordnung über die Wohnraumförderung (WRFV) vom 17. Juni 2014 (Stand 23. Juni 2020)

3.1 Erläuterung zu § 22 Bedarf nach einer rollstuhlgängigen Wohnung (geändert)

¹ Ein Beitrag an den Mietzins gemäss § 16b des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 05. Juni 2013 kann beantragt werden, wenn mindestens eine im Haushalt wohnende Person auf eine rollstuhlgängige Wohnung angewiesen ist.

§ 22 WRFV wurde korrigiert. In der ursprünglichen Form bestand ein falscher Gesetzesverweis auf den nicht existenten § 16b des Gesetzes über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (Behindertenrechtsgesetz, BRG) vom 18. September 2019, welcher nun durch den korrekten Gesetzesverweis auf § 16b WRFG ersetzt wurde.

4. Änderung der Verordnung über das Grundbuch vom 16. Dezember 2003 (Stand 1. September 2020) (VOGB, SG 214.310)

4.1 Erläuterung zu § 9b Bewilligung gemäss § 8 Abs. 5 des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 (neu)

¹ Für die Bewilligung gemäss § 8 Abs. 5 WRFG ist die Wohnschutzkommission zuständig.

² Kann das Grundbuch- und Vermessungsamt die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, so setzt es das Verfahren aus und verweist die Antragstellerin oder den Antragsteller an die Bewilligungsbehörde, um innert 30 Tagen ein Gesuch einzureichen. Wird nicht fristgerecht gehandelt oder die Bewilligung verweigert, wird die Anmeldung abgewiesen.

³ Weist das Grundbuch- und Vermessungsamt die Anmeldung aufgrund fehlender Bewilligung ab, kann dagegen Beschwerde an die nach dem WRFG zuständige Beschwerdeinstanz erhoben werden.

§ 9b vervollständigt die in § 8 Abs. 5 WRFG festgehaltenen Bestimmungen zur Bewilligungspflicht in Zeiten der Wohnungsnot bei der Begründung von Stockwerkeigentum. Mitunter sollen dadurch die Zuständigkeiten laienfreundlich festgehalten und unvollständige Grundbuchanmeldungen beziehungsweise Doppelspurigkeiten beim Grundbuch- und Vermessungsamt vermieden werden. Die Bestimmung stellt klar, dass zunächst die Bewilligung bei der Wohnschutzkommission eingeholt werden muss, bevor eine Grundbuchanmeldung zur Begründung von Stockwerkeigentum an bestehenden Liegenschaften erfolgen kann, andernfalls das Grundbuch- und Vermessungsamt die Grundbuchanmeldung sistiert und die Antragstellerin oder den Antragssteller an die Bewilligungsbehörde verweist, damit diese oder dieser dort innert Frist ein Gesuch um Bewilligung nach WRFG einreicht. Das Grundbuch- und Vermessungsamt wird die Bewilligungspflicht in der Regel ausschliessen können, wenn aus den Aufteilungsplänen ersichtlich ist, dass die Umwandlung weniger als vier Wohnungen betrifft oder, falls auf Aufteilungspläne verzichtet wird, durch die Notarin beziehungsweise den Notar beurkundet wird, dass die Umwandlung weniger als vier Wohnungen betrifft, die Umwandlung gemäss Angaben der Eigentümerschaft weniger als vier Wohnungen betrifft oder mit der Anmeldung aktuelle Bau- oder Gebäudepläne eingereicht werden.

5. Änderung des Anhangs 2 zur Verordnung über die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Vergehen und Übertretungen vom 21. Dezember 2010 (Stand 1. Januar 2021)

5.1 Erläuterung zur Änderung des Anhangs 2 zur Verordnung über die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Vergehen und Übertretungen vom 21. Dezember 2010 (Stand 1. Januar 2021)

Bisher:

Anhang 2 des Anhang 2 zur Verordnung über die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Vergehen und Übertretungen (SG 257.110)		
Erlass	Artikel / §	Zuständige Behörde
Wohnraumfördergesetz (SG 861.500)	20	FD, WSU

Neu:

Änderungen in Anhang 2 des Anhang 2 zur Verordnung über die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Vergehen und Übertretungen (SG 257.110)		
Erlass	Artikel / §	Zuständige Behörde
Wohnraumfördergesetz (SG 861.500)	20	FD, WSU, PD

Gemäss § 8 Abs. 2 lit. g sowie § 26 Abs. 5 WRSchV ist vorgesehen, dass die Wohnschutzkommission bei Verdacht auf einen Verstoß gegen § 20 WRFG Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde erstatten kann. Da es sich bei den Verstößen gegen die WRSchV und damit gegen das WRFG um Verstöße gegen kantonales Verwaltungsstrafrecht handelt, wird das massgebende Untersuchungsverfahren in der Folge üblicherweise nicht durch die Kantonspolizei, sondern eine damit betraute Verwaltungsbehörde mit Ermittlungsbefugnissen durchgeführt. Nach Abschluss der Untersuchung stellt diese einen Antrag inklusive sämtlicher massgebender Akten zu Händen der Strafverfolgungsbehörden, namentlich der Staatsanwaltschaft. Aktuell sind bei Verstößen gegen § 20 WRFG lediglich das FD und das WSU als zuständige Behörden vorgesehen. Da die Wohnschutzkommission administrativ in die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten integriert ist, erscheint es sinnvoll, dieses beziehungsweise das Präsidialdepartement als zuständige Behörde vorzusehen, damit das Untersuchungsverfahren innerhalb des Departementes, welchem die Wohnschutzkommission angegliedert ist, an die Hand genommen wird.

6. Änderung der Verordnung betreffend die Sachverständigen der Baurekurskommission vom 14. Mai 1996 (Stand 19. Juni 2016)

6.1 Erläuterung zu § 1 Ziff. 15 der Verordnung betreffend die Sachverständigen der Baurekurskommission vom 14. Mai 1996

Verordnung betreffend die Sachverständigen der Baurekurskommission vom 14. Mai 1996 (Stand 19. Juni 2016)	Änderungen
§ 1	§ 1
<p>¹ Die Baurekurskommission kann bei Bedarf Sachverständige aus folgenden Fachgebieten zur Behandlung von Rekursen beiziehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stadtbildschutz, 2. Denkmalschutz, 3. Statik, 4. Naturschutz, 5. Baumschutz, 6. Lärmschutz, 7. Lufthygiene, 8. Mobilfunk, 9. Altlasten, 10. Biotechnische Anlagen, 11. Grundwasser 12. Sonderabfälle und industrielle Abwässer, 13. Tankanlagen, 14. Brandschutz. 	<p>¹ Die Baurekurskommission kann bei Bedarf Sachverständige aus folgenden Fachgebieten zur Behandlung von Rekursen beiziehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stadtbildschutz, 2. Denkmalschutz, 3. Statik, 4. Naturschutz, 5. Baumschutz, 6. Lärmschutz, 7. Lufthygiene, 8. Mobilfunk, 9. Altlasten, 10. Biotechnische Anlagen, 11. Grundwasser 12. Sonderabfälle und industrielle Abwässer, 13. Tankanlagen, 14. Brandschutz, 15. Wohnraumschutz.

Durch die Änderung und Ergänzung des § 1 Abs. 1 um den Wohnraumschutz, besteht nun die Möglichkeit, dass die Baurekurskommission auch aus dem Bereich des Wohnraumschutzes Sachverständige beiziehen kann. Sinnvollerweise handelt es sich bei der sachverständigen Person um eine Person, welche über ausgewiesene Kenntnisse im Wohnraumschutz verfügt und zudem Gewähr für eine unabhängige und unparteiische Einschätzung bieten kann. Eine Interessenbindung der sachverständigen Person ist möglichst von Anfang zu vermeiden.

7. Aufhebung der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW) vom 17. Juni 2014 (Stand 8. März 2018)

Die Bestimmungen der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum wurden, soweit noch aktuell, in die Wohnraumschutzverordnung integriert beziehungsweise marginal und an geeigneter Stelle präzisiert. Alle Ausführungsbestimmungen zu den Bewilligungsverfahren und -grundlagen gemäss WRFG sind dadurch korrekterweise in einer Wohnraumschutzverordnung geregelt. Diese Integration dient der besseren Übersichtlichkeit und einfacheren Gesetzesanwendung sowie der Praktikabilität aufgrund nur einer anzuwendenden Verordnung. Zu Folge der Überführung der Verordnungsbestimmungen kann die bestehende Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum aufgehoben werden.

