

## Verordnung betreffend Dienstwohnungen

Vom 16. Dezember 1980 (Stand 1. Januar 2009)

*Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt,*

gestützt auf § 30 des Beamtengesetzes vom 25. April 1968 <sup>1)</sup> und § 18 des Lohngesetzes vom 18. Januar 1995 <sup>2)</sup>,

*erlässt folgende Verordnung:* <sup>3)</sup>

### § 1 *Begriff*

<sup>1)</sup> Als Dienstwohnung im Sinne dieser Verordnung gilt jede Wohnung, zu deren Bezug ein Mitarbeiter aus betrieblichen Gründen verpflichtet ist. Wohnungen von Heimleitern sind den Dienstwohnungen gleichgestellt. Die Verpflichtung zum Bezug einer Dienstwohnung richtet sich nach § 30 des Beamtengesetzes <sup>4)</sup>.

### § 2 <sup>5)</sup> *Inhalt des Mietvertrages*

<sup>1)</sup> Mit dem Inhaber bzw. mit der Inhaberin einer Dienstwohnung wird ein öffentlich-rechtlicher Mietvertrag abgeschlossen. Der Inhalt des Mietvertrages entspricht dem Basler Mietvertrag, soweit diese Verordnung keine abweichende Regelung trifft.

### § 3 *Beginn und Dauer des Mietverhältnisses*

<sup>1)</sup> Das Mietverhältnis über die Dienstwohnung beginnt in der Regel mit dem Stellenantritt und endet mit dem Ablauf des Dienstverhältnisses. Der Ablauf des Dienstverhältnisses bewirkt die Auflösung des Mietverhältnisses auf den gleichen Zeitpunkt ohne spezielle Kündigung. In Sonderfällen kann, wenn der Dienstbetrieb es zulässt, von dieser Regel abgewichen werden. HR Basel-Stadt <sup>6)</sup> entscheidet hierüber auf Antrag des zuständigen Departementes.

### § 4 *Berechnung des Mietzinses*

#### <sup>1)</sup> a) Grundsatz

Die Mietzinse für Dienstwohnungen werden von der Immobilien Basel-Stadt – ausgehend von einem orts- und quartierüblichen Mietzins und unter Berücksichtigung eines Abzuges von 35% für Inkonvenienzen – festgelegt. <sup>7)</sup>

#### <sup>2)</sup> b) Reduktion des Mietzinses

Wird eine Dienstwohnung unterbelegt, kann der betroffene Dienstwohnungsinhaber bzw. die betroffene Dienstwohnungsinhaberin beim zuständigen Personalchef bzw. Personalchefin eine Erhöhung des Inkonvenienzabzuges auf 40% beantragen. Eine Unterbelegung liegt vor, wenn die Gesamtzahl der Wohnräume die Gesamtzahl der Bewohner um mehr als zwei Einheiten überschreitet. <sup>8)</sup>

#### <sup>3)</sup> c) Reduktion des Mietzinses

<sup>1)</sup> Dieses Gesetz ist aufgehoben. Massgebend ist jetzt das Personalgesetz vom 17. 11. 1999 (SG [162.100](#)).

<sup>2)</sup> SG [164.100](#).

<sup>3)</sup> Ingress in der Fassung des RRB vom 12. 12. 1995 (wirksam seit 21. 12. 1995).

<sup>4)</sup> Dieses Gesetz ist aufgehoben. Massgebend ist jetzt das Personalgesetz vom 17. 11. 1999 (SG [162.100](#)).

<sup>5)</sup> § 2 in der Fassung des RRB vom 8. 6. 1993 (wirksam seit 13. 6. 1993).

<sup>6)</sup> Die Bezeichnung der Verwaltungseinheit wurde gemäss § 7 Abs. 3 des Publikationsgesetzes vom 19. Oktober 2016 angepasst; RRB vom 16. 10. 2018.

<sup>7)</sup> § 4 Abs. 1 in der Fassung des RRB vom 12. 12. 1995 (wirksam seit 21. 12. 1995) und geändert durch Abschn. II. Ziff. 2 des RRB vom 5. 12. 2006 (wirksam seit 1. 7. 2007).

<sup>8)</sup> § 4 Abs. 2 in der Fassung des RRB vom 12. 12. 1995 (wirksam seit 21. 12. 1995).

Übersteigt der Mietzins gemäss Abs. 1 einen Viertel des Bruttomonatslohnes gemäss Lohnklasse 9, Stufe 3 (Anh. 1 des Lohngesetzes), so wird der Mietzins durch den zuständigen Personalchef bzw. Personalchefin auf dieses Mass reduziert. Diese Mietzinslimitierung gilt nicht für Dienstwohnungsinhaber bzw. Dienstwohnungsinhaberinnen in den Lohnklassen 16 bis 28. <sup>9)</sup>

<sup>4</sup> d) Überprüfung des Mietzinses

Werden vom Vermieter während der Mietdauer wertvermehrende, über die ordentliche Unterhaltspflicht des Vermieters hinaus gehende Verbesserungen am Mietobjekt gemacht, so wird der Mietzins durch die Immobilien Basel-Stadt neu festgelegt. <sup>10)</sup>

<sup>5</sup> Haben sich erhebliche Veränderungen am Mietwert einer Dienstwohnung ergeben, kann der Vermieter einen Antrag für eine ausserordentliche Anpassung (Erhöhung oder Reduktion) des Mietzinses an HR Basel-Stadt <sup>11)</sup> stellen. Die Immobilien Basel-Stadt wird den Mietwert einer Dienstwohnung neu festlegen. <sup>12)</sup>

<sup>6</sup> e) Garagen, Einstellplätze und Parkplätze

Die Gebühren für Garagen, Einstellhallenplätze und offene Parkplätze richten sich nach dem Reglement betreffend Parkieren von Motorfahrzeugen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf Staatsarealen (Parkplatz-Reglement) vom 9. Mai 1995. <sup>13)</sup>

## § 5 Neben- und Betriebskosten <sup>14)</sup>

<sup>1</sup> a) Gas, Elektrizität

Die Kosten für Gas und elektrische Energie gehen voll zu Lasten des Dienstwohnungsinhabers. In Fällen, wo keine Separatähler für die Wohnung bestehen, wird eine von den zuständigen Werken berechnete Pauschalvergütung in Abzug gebracht.

<sup>2</sup> b) Heizung

Die Heizkosten hat der Dienstwohnungsinhaber bzw. die Dienstwohnungsinhaberin entsprechend dem Verbrauchsanteil zu übernehmen. Das Amt für Energie und technische Anlagen <sup>15)</sup> legt die Heizkosten fest. <sup>16)</sup>

<sup>3</sup> Der Dienstwohnungsinhaber bzw. die Dienstwohnungsinhaberin hat für die Heizkosten monatliche Akontozahlungen zu entrichten. <sup>17)</sup>

<sup>4</sup> c) Warmwasser

Die Abrechnung für Warmwasser wird entsprechend der Wärmekostenverordnung durchgeführt. Bei Dienstwohnungen, die an einer neuen Verteilanlage angeschlossen sind, gehen die Kosten für Warmwasser entsprechend dem Verbrauchsanteil zu Lasten des Dienstwohnungsinhabers bzw. der Dienstwohnungsinhaberin. <sup>18)</sup>

<sup>5</sup> Wenn eine Dienstwohnung nicht an einer Verteilanlage angeschlossen ist, hat der Dienstwohnungsinhaber bzw. die Dienstwohnungsinhaberin einen pauschalen Kostenanteil zu übernehmen. Diese Pauschale wird jeweils von den zuständigen Werken – ausgehend von einem Drei-Personen-Haushalt – berechnet und jährlich neu festgelegt.

<sup>6</sup> d) Kaltwasser

Im Mietzins inbegriffen ist die Wasserversorgungsgrundgebühr. Im Mietzins nicht inbegriffen sind die ARA-Gebühren und der Wasserverbrauch. <sup>19)</sup>

<sup>7</sup> e) Waschmaschine

<sup>9)</sup> § 4 Abs. 3 in der Fassung des RRB vom 20. 2. 1996 (wirksam seit 25. 2. 1996).

<sup>10)</sup> § 4 Abs. 4 in der Fassung des RRB vom 12. 12. 1995 (wirksam seit 21. 12. 1995) und geändert durch Abschn. II. Ziff. 2 des RRB vom 5. 12. 2006 (wirksam seit 1. 7. 2007).

<sup>11)</sup> Die Bezeichnung der Verwaltungseinheit wurde gemäss § 7 Abs. 3 des Publikationsgesetzes vom 19. Oktober 2016 angepasst; RRB vom 16. 10. 2018.

<sup>12)</sup> § 4 Abs. 5 (ursprünglich Abs. 4, durch RRB vom 15. 2. 1994 zu Abs. 5 geworden) in der Fassung des RRB vom 8. 6. 1993 (wirksam seit 13. 6. 1993) und geändert durch Abschn. II. Ziff. 2 des RRB vom 5. 12. 2006 (wirksam seit 1. 7. 2007).

<sup>13)</sup> § 4 Abs. 6 in der Fassung des RRB vom 12. 12. 1995 (wirksam seit 21. 12. 1995).

<sup>14)</sup> § 5 Titel in der Fassung des RRB vom 8. 6. 1993 (wirksam seit 13. 6. 1993).

<sup>15)</sup> § 5 Abs. 2 lit. b: Zuständigkeitswechsel ins Hochbau- und Planungsamt gemäss RRB vom 21. 7. 1998.

<sup>16)</sup> § 5 lit. b Abs. 2 in der Fassung des RRB vom 12. 12. 1995 (wirksam seit 21. 12. 1995).

<sup>17)</sup> § 5 lit. b Abs. 3 in der Fassung des RRB vom 8. 6. 1993 (wirksam seit 13. 6. 1993).

<sup>18)</sup> § 5 lit. c in der Fassung des RRB vom 8. 6. 1993 (wirksam seit 13. 6. 1993).

<sup>19)</sup> § 5 lit. d in der Fassung des RRB vom 8. 6. 1993 (wirksam seit 13. 6. 1993).

Bestehende Waschmaschinen sind im Mietzins inbegriffen. Die Kosten für den Betrieb der Waschmaschine gehen zu Lasten des Dienstwohnungsinhabers bzw. der Dienstwohnungsinhaberin. Ein Anspruch auf Einrichtung von Waschmaschinen in Dienstwohnungen besteht nicht. <sup>20)</sup>

<sup>8</sup> f) Fernsehanschluss

Bestehende Fernsehanschlüsse sind in den Mietzinsen inbegriffen. Abonnementsgebühren gehen zu Lasten des Dienstwohnungsinhabers bzw. der Dienstwohnungsinhaberin. Ein Anspruch auf Einrichtung von Fernsehanschlüssen besteht nicht. An die Kosten allfälliger hausinterner Anschlusseinrichtungen ist vom Dienstwohnungsinhaber bzw. der Dienstwohnungsinhaberin ein einmaliger Anteil von 10% zu entrichten. <sup>21)</sup>

**§ 6** <sup>22)</sup> *Untermiete*

<sup>1</sup> Die Untervermietung von Dienstwohnungen ist untersagt.

<sup>2</sup> Die Untervermietung einzelner Räume kann auf ein schriftliches Gesuch hin vom Vermieter bewilligt werden. Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung jederzeit unter Einhaltung einer den Umständen entsprechenden Voranzeigefrist widerrufen, wenn die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden oder sich Übelstände ergeben.

**§ 7** *Tierhaltung*

<sup>1</sup> Die Haltung von Haustieren ist grundsätzlich gestattet. In besonderen Fällen kann der zuständige Departementsvorsteher Einschränkungen verfügen.

**§ 8** <sup>23)</sup> *Kleine Reparaturen*

<sup>1</sup> Kleine Reparaturen obliegen dem Dienstwohnungsinhaber bzw. der Dienstwohnungsinhaberin. Definition und Umfang von kleinen Reparaturen richten sich nach den Bestimmungen des Basler Mietvertrages.

**§ 9** *Verrechnung*

<sup>1</sup> Der Mietzins sowie die unter § 5 lit. a–c dieser Verordnung aufgeführten Nebenkosten werden mit dem Lohnanspruch verrechnet. <sup>24)</sup>

**§ 10** *Verwaltung und Unterhalt*

<sup>1</sup> Zuständig für den Abschluss der Mietverträge über Dienstwohnungen und für die Verwaltung derselben sind die Departemente bzw. Direktionen der Werke und Anstalten. Der ordentliche bauliche Unterhalt der Dienstwohnungen wird vom Bau- und Verkehrsdepartement besorgt. Für grössere Umbauten oder Sanierungen sind die entsprechenden Kredite von den für die Verwaltung der Dienstwohnung zuständigen Stellen im Budget einzustellen. <sup>25)</sup>

<sup>2</sup> Die dezentralen Personalchefs der Departemente und Direktionen führen über sämtliche Dienstwohnungen ein Verzeichnis.

**§ 11** *Anpassung der Mietzinse, Gebühren und Ansätze* <sup>26)</sup>

<sup>1</sup> Die Mietzinse für Dienstwohnungen (§ 4 lit. a), die Gebühren für Garagen, Einstellhallenplätze und offene Parkplätze (§ 4 lit. d) sowie die Neben- und Betriebskosten (§ 5) können analog zu den mietrechtlichen Bestimmungen des Bundeszivilrechts jederzeit unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten, ausgenommen auf den 1. Januar, geändert werden. <sup>27)</sup>

<sup>20)</sup> § 5 lit. e in der Fassung des RRB vom 8. 6. 1993 (wirksam seit 13. 6. 1993).

<sup>21)</sup> § 5 lit. f in der Fassung des RRB vom 8. 6. 1993 (wirksam seit 13. 6. 1993).

<sup>22)</sup> § 6 samt Titel in der Fassung des RRB vom 8. 6. 1993 (wirksam seit 13. 6. 1993).

<sup>23)</sup> § 8 in der Fassung des RRB vom 8. 6. 1993 (wirksam seit 13. 6. 1993).

<sup>24)</sup> § 9 Satz 2 gestrichen durch RRB vom 12. 12. 1995 (wirksam seit 21. 12. 1995).

<sup>25)</sup> § 10 Abs. 1 geändert durch § 3 Ziff. 12 der ZuständigkeitsV vom 9. 12. 2008 (wirksam seit 1. 1. 2009, publiziert am 18. 3. 2009, SG 153.110).

<sup>26)</sup> § 11 Titel in der Fassung des RRB vom 8. 6. 1993 (wirksam seit 13. 6. 1993).

<sup>27)</sup> § 11 Abs. 1 in der Fassung des RRB vom 12. 12. 1995 (wirksam seit 21. 12. 1995).

<sup>2</sup> Die Anpassung der Mietzinse, Gebühren und Ansätze muss den Dienstwohnungsinhaberinnen bzw. den Dienstwohnungsinhabern durch Verfügung rechtzeitig eröffnet werden. Die Dienstwohnungsinhaberinnen bzw. die Dienstwohnungsinhaber können gegen die Anpassung der Mietzinse, Gebühren sowie der Ansätze Rekurs gemäss §§ 41 ff. des Organisationsgesetzes beim Regierungsrat einlegen. Der Regierungsrat holt vor seinem Entscheid eine Stellungnahme der Schreiberin oder des Schreibers der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ein. <sup>28)</sup>

<sup>3</sup> Der Entscheid des Regierungsrates kann an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Das Verwaltungsgericht überprüft den Entscheid frei. <sup>29)</sup>

## § 12

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung wird die Verordnung betreffend Dienstwohnungen, Personalunterkünfte und Verpflegung in Spitälern, Anstalten und Heimen vom 27. April 1971 aufgehoben.

Diese Verordnung ist zu publizieren; sie tritt auf den 1. April 1981 in Wirksamkeit.

<sup>28)</sup> § 11 Abs. 2 in der Fassung des RRB vom 6. 7. 2004 (wirksam seit 11. 7. 2004).

<sup>29)</sup> § 11 Abs. 3 in der Fassung des RRB vom 12. 12. 1995 (wirksam seit 21. 12. 1995).