



PD/P240980

Erläuterungen
zur Änderung der Verordnung über den Schutz von Wohnraum vom
26.04.2022 (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV, SG 861.540)
Stand: 04.06.2025

Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Legende: Neues: unterstrichen
Gelöschtes: ~~durchgestrichen~~
Wohnschutzkommission: WSK
Wohnschutzkriterien: Überwiegende Bedürfnisse und Kategorienverbleib, wenn eine Differenzierung in den Erläuterungen unnötig ist.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 2 Vollzugs- und Bewilligungsbehörden gemäss §§ 7 – 8g WRFG 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 Vollzugs- und Bewilligungsbehörden gemäss §§ 7 – 8g WRFG 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 die Durchführung des Meldeverfahrens (einfaches Prüfungsverfahren) gemäss § 8c WRFG; d) die Mietzinskontrolle gemäss § 8b WRFG. <u>Bewilligung der maximalen Mietzinsaufschläge gemäss §§ 8d und 8e WRFG bei Umbau, Renovation und Sanierung und</u> e) <u>die Mietzinskontrolle gemäss § 8b WRFG.</u>

Erläuterungen zu § 2 «Vollzugs- und Bewilligungsbehörden gemäss §§ 7 – 8 WRFG»

§ 2 Abs. 3 nWRSchV: Diese Bestimmung hält fest, für welche Regelungsbereiche des WRFG die WSK in Zeiten der Wohnungsnot die Vollzugsbehörde ist. Dabei umfasste die bisherige Auflistung das Meldeverfahren (einfaches Prüfungsverfahren) gemäss § 8c WRFG nicht, weil es sich dabei nicht um ein Bewilligungsverfahren handelt. Mit der nWRSchV sollen im Sinne der Vollständigkeit nunmehr auch klärende Bestimmungen zum Meldeverfahren enthalten sein; ausserdem werden die Aufgaben und Zuständigkeiten der WSK an verschiedenen Stellen bezugnehmend auf die jeweils massgeblichen WRFG-Bestimmungen präzisiert (vgl. im Weiteren insbesondere §§ 14, 15 und 23 nWRSchV).

§ 2 Abs. 3 lit. c nWRSchV führt deshalb neu das Meldeverfahren auf. Die Formulierungsanpassung in lit. c (neu: d) dient der Klarstellung, dass die WSK lediglich die maximalen Mietzinsaufschläge bei geplanten Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben gemäss § 8d und § 8e WRFG bewilligt und die Bewilligungserteilung der WSK keinen Einfluss auf das materielle Baubewilligungsverfahren hat.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 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 <u>Beurteilung der überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, Charakter der Quartiere, aktueller Wohnbestand sowie bestehende Wohn- und Lebensverhältnisse und des Kategorienverbleibs</u> ¹ Die Beurteilung, ob ein Gesuch <u>Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen</u> 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. <u>Die Beurteilung, ob Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen der Voraussetzung des Kategorienverbleibs entsprechen, erfolgt anhand einer Gesamtwürdigung, insbesondere unter Berücksichtigung von Wohnungstyp, Zimmeranzahl, Wohnfläche sowie aktuellem und künftigem Ausbaustandard.</u> ³ <u>Bei der Beurteilung von Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen, die den bestehenden bezahlbaren Mietwohnraum erweitern, wird der Kategorienverbleib ausschliesslich aufgrund des aktuellen und künftigen Ausbaustands gewürdigt.</u> ⁴ <u>Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen gemäss Anhang 4 (Liste ökologischer Massnahmen und Bauweisen) entsprechen den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevöl-</u>

	<u>kerung und der Voraussetzung des Kategorienverbleibs, ausser sie werden mit der Absicht und der Wirkung beantragt, die Bestimmungen des WRFG zu umgehen.</u>
--	---

Erläuterungen zu § 5 «Überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und Kategorienverbleib»

Das WRFG kennt verschiedene unbestimmte Rechtsbegriffe, die bei der Bewilligungserteilung von Mietzinsaufschlägen durch die WSK eine Rolle spielen. Insbesondere nimmt das WRFG hierbei an verschiedenen Stellen Bezug auf die unbestimmten Rechtsbegriffe der «überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung», des «Kategorienverbleibs», des «Charakters der Quartiere», des «aktuellen Wohnbestands» sowie der «bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse». Bisher wurde der «Kategorienverbleib» in § 22 WRSchV geregelt und die weiteren genannten unbestimmten Rechtsbegriffe in § 5 WRSchV.

§ 5 nWRSchV regelt nunmehr die beiden im WRFG verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe der «überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung» und des «Kategorienverbleibs» näher. Durch die Revision der WRSchV werden die Beurteilungskriterien der unbestimmten Rechtsbegriffe in § 5 nWRSchV gebündelt, so dass § 5 nWRSchV einen vollständigen Rahmen zur materiellen Beurteilung der Wohnschutzkriterien bildet. Dieser vollständige Rahmen gilt sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Bewilligungsverfahren gemäss §§ 24 und 25 nWRSchV.

Bei der Prüfung durch die WSK müssen einzelne Massnahmen jeweils in einer Gesamtwürdigung den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und dürfen dem Kategorienverbleib nicht entgegenstehen, damit sie bei der Ermittlung des Mietzinsaufschlags berücksichtigt werden können (vgl. zur konkreten Prüfung der Beurteilungskriterien ausführlicher die Erläuterungen zum vereinfachten und umfassenden Bewilligungsverfahren in § 24 und § 25 nWRSchV).

Nachfolgend wird im Detail dargestellt, wie die bisher geltenden Beurteilungskriterien in § 5 modifiziert werden.

§ 5 Abs. 1 WRSchV beschrieb bisher, dass die Beurteilung des Entsprechens der «überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung» für ein Gesuch [grundsätzlich] anhand einer Gesamtwürdigung der Kriterien von § 8e Abs. 3 lit. a-d WRFG erfolgt (notwendig; standardisiert; schonend; bedeutende Energieeinsparung).

§ 5 Abs. 2 WRSchV definierte bisher, dass die «Wahrung des Charakters der Quartiere, des aktuellen Wohnbestands sowie der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse als gewahrt gelten, wenn die richt- und nutzungsplanerisch angestrebte Entwicklung des Quartiers eingehalten wird». Die selbstständige Definition der Wahrung des Charakters der Quartiere, des aktuellen Wohnbestands sowie der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse ist jedoch gemäss § 8b Abs. 2 WRFG und § 8e Abs. 2 WRFG nicht erforderlich: So ist die Wahrung des Charakters der Quartiere, des aktuellen Wohnbestands sowie der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse die direkte Konsequenz, wenn bauliche «Massnahmen [...] den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und so den Charakter der Quartiere [...] schützen und bewahren» (vgl. Wortlaut von §§ 8b Abs. 2 und 8e Abs. 2 WRFG). Die bisherige Definition in § 5 Abs. 2 WRSchV hat sich deshalb in der bisherigen Praxis der WSK auch nicht als erforderlich erwiesen. So hat die WSK bisher nie eine Stellungnahme der für richt- und nutzungsplanerisch zuständigen Planungsbehörde eingeholt, um zu bestimmen, ob der Charakter der Quartiere, des aktuellen Wohnbestands sowie der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt wird (vgl. § 2 Abs. 2 WRSchV).

§ 22 Abs. 1 WRSchV beschrieb bisher, dass der Kategorienverbleib [immer] anhand einer Gesamtbetrachtung verschiedener Kriterien erfolgt (Wohnungstyp, Zimmeranzahl, Wohnfläche sowie aktueller und künftiger Ausbaustandard).

§ 5 Abs. 1 nWRSchV: Mit dieser Bestimmung wird präzisierend anstelle des Begriffs «Gesuch» die Begrifflichkeit «Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen» verwendet:

Da die WSK einzelne Umbau-, Renovations- oder Sanierungsmassnahmen auf ihre Konformität mit den Wohnschutzkriterien zu beurteilen hat und bei Konformität einen Mietzinsaufschlag für jede einzelne dieser Massnahmen bewilligt, dient die Umformulierung von «Gesuch» zu «Umbau- Renovations- und Sanierungsmassnahmen» dem Verständnis, dass nicht ganze Gesuche abgewiesen werden, sondern einzelne Massnahmen eines Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhabens.

§ 5 Abs. 2 nWRSchV übernimmt inhaltlich die bisherige Definition des Kategorienverbleibs aus § 22 WRSchV, die sich in der Praxis in den meisten Konstellationen bewährt hat.

§ 5 Abs. 3 nWRSchV: Die Definition des unbestimmten Rechtsbegriffs des Kategorienverbleibs erschwert allerdings die Möglichkeit einer einzelfallgerechten Auslegung, insbesondere bei Erweiterungen von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum, wie beispielsweise durch Dachstockausbauten und Anbauten. Dies widerspricht dem in § 1 WRFG beschriebenen Zweck des Gesetzes, vielfältigen, unterschiedlichen Ansprüchen genügenden, insbesondere familiengerechten, bezahlbaren, auch preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Erweiterungen von bestehendem bezahlbarem Wohnraum haben regelmässig notwendige Veränderungen der Zimmeranzahl und der Wohnflächen zur Folge. Ebenfalls sind Aufstockungen gemäss § 7 WRFG gegenüber dem Ersatzneubau grundsätzlich zu bevorzugen (auch aufgrund Klimaschutzdienlicher Überlegungen bzgl. grauer Energie). Dachstockausbauten, bzw. der Zusammenschluss von Wohnungen mit bisher nicht für Wohnraum dienenden Dachstöcken, können es ermöglichen, familiengerechte, grössere Wohnungen zu schaffen, die beispielsweise preisgünstiger sind als ähnlich grosse Wohnungen in einem Ersatzneubau. Zudem tragen Erweiterungen von bestehendem bezahlbarem Wohnraum zur Innenverdichtung bei.

Die Beurteilung von Erweiterungen von bestehendem bezahlbarem Wohnraum erfolgt betreffend Kategorienverbleib deshalb einzig anhand des aktuellen und künftigen Ausbaustandards. Hierbei ist naturgemäss zu berücksichtigen, dass moderne Bauteile Verbesserungen gegenüber älteren Bauteilen besitzen dürften.

Bei der Beurteilung der überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung ist § 5 Abs. 1 nWRSchV massgeblich. Notwendige Massnahmen für die Erweiterung von bestehendem bezahlbarem Wohnraum (insbesondere Grundrissanpassungen) stehen dem Kriterium der «schonenden Bauvornahme» dabei aus den vorgenannten gesetzlichen Gründen nicht grundsätzlich entgegen.

§ 5 Abs. 4 nWRSchV: Obwohl das WRFG Privilegierungen für ökologisch wertvolle Massnahmen zulässt, wurden diese Möglichkeiten mit der bestehenden WRSchV bislang nicht konkret ausgeführt. So entsprechen gemäss § 8e Abs. 3 WRFG «insbesondere» Massnahmen im Sinne der Buchstaben a – d den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung. Das «insbesondere» lässt die Auslegung zu, dass auch weitere Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen können. Zudem dürfen gemäss § 8e Abs. 6 i.V.m. § 8e Abs. 5 WRFG Kosten für besonders wertvolle ökologische Sanierungsvorhaben entgegen den strengerer Vorgaben von § 8e Abs. 3 WRFG bei der Bewilligung von Mietzinsaufschlägen berücksichtigt werden, «soweit dies mit Bezug auf die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung angemessen erscheint».

Die Liste ökologischer Massnahmen und Bauweisen gemäss Anhang 4 gilt im vereinfachten und umfassenden Bewilligungsverfahren. Sie beschreibt ökologisch besonders wertvolle Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen nun konkret. In erster Linie zielen die Massnahmen auf energetisch sinnvolle Erneuerungen der Liegenschaften ab (vgl. ausführlicher in Anhang 4 nWRSchV). Mit § 5 Abs. 4 nWRSchV werden die Nachweiserfordernisse für diese Massnahmen und Bauweisen allgemein gesenkt. Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller können davon ausgehen, dass die Kosten für listenkompatible Massnahmen bei der Ermittlung des Mietzinsaufschlags gemäss § 22 nWRSchV berücksichtigt werden. Abs. 4 dient der WSK in Verbindung mit Anhang 4 als konkrete Orientierungshilfe bei der Beurteilung von ökologischen Massnahmen und Bauweisen. Daneben wird die Rechtssicherheit für die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller wesentlich gestärkt, da sie davon ausgehen können, dass derartige Massnahmen und Bauweisen den Wohnschutzkriterien entsprechen und dementsprechend bei der Ermittlung des maximalen Mietzinsaufschlags gemäss § 22 nWRSchV berücksichtigt werden. Zudem kann die Umsetzung von ökologischen Massnahmen und Bauweisen bei der Bestimmung des wertvermehrenden Anteils einen positiven Einfluss für die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller haben (vgl. Erläuterungen zu § 22 nWRSchV, Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags).

Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen, die im umfassenden Bewilligungsverfahren gemäss § 8e WRFG zu einer bedeutenden Energieeinsparung beitragen, sind bei der Prüfung der Wohnschutzkriterien den ökologischen Massnahmen und Bauweisen gemäss Anhang 4 gleichgestellt (vgl. § 25 Abs. 5 und die dazugehörigen Erläuterungen mit weiterführenden Informationen). Der letzte Halbsatz von Abs. 4 beugt einer Umgehung der Wohnschutzbestimmungen unter dem Deckmantel ökologischer Massnahmen vor. Demnach kann die WSK beispielsweise beim Ersatz eines neueren schlichten und funktionstüchtigen Kühlschranks durch einen «Luxuskühlschrank» im Einzelfall eine mögliche Umgehung der Wohnschutzkriterien überprüfen.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 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 Beurteilung der ökologischen Kriterien ¹ Die ökologische Effizienz der Aufstockung sowie des Ersatzneubaus beurteilen sich in einer Gesamtbetrachtung <u>Gesamtwürdigung</u> 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.

Erläuterungen zu § 10 «Beurteilung der ökologischen Kriterien»

§ 10 Abs. 1 nWRSchV erhält analog zu § 22 WRSchV (neu: § 5 Abs. 2 nWRSchV) eine redaktionelle Änderung, so dass die WSK einheitlich Kriterien «würdigt» und nicht «betrachtet». Die ökologische Effizienz der Aufstockung beurteilt sich demnach in einer «Gesamtwürdigung» anstelle einer «Gesamtbetrachtung».

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 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 Organisation der Wohnschutzkommission ¹ Die Wohnschutzkommission regelt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ihre Organisation, die Geschäftsverteilung, den Geschäftsgang, <u>sowie die Aufgaben der Schreiberinnen und Schreiber sowie des weiteren Personals in einem durch den Regierungsrat zu genehmigenden Reglement.</u> ² <u>Sie entscheidet unter Vorbehalt der Absätze 3 und 4 als paritätische Dreierkammer. 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.</u> ³ <u>Die oder der Vorsitzende gemäss § 3a Abs. 2 und Satz 2 WRFG ist zuständig für:</u> a) <u>die Bewilligung von Mietzinsaufschlägen gemäss § 8d WRFG;</u> b) <u>den Beschluss betreffend Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG;</u> c) <u>den Beschluss betreffend Durchführung des Augenscheins und der Teilnahme daran;</u> d) <u>den Beschluss über einen Verfahrenswechsel von Amtes wegen.</u> ⁴ <u>Die oder der Vorsitzende sowie die Schreiberin oder der Schreiber ist zuständig für:</u> a) <u>den Erlass der erforderlichen verfahrensleitenden Verfügungen;</u> b) <u>den Erlass von Verfügungen gemäss § 8c Abs. 2 WRFG;</u> c) <u>den Erlass von Nichteintretens- und Abschreibungsverfügungen;</u> d) <u>den Antrag an das Grundbuchamt betreffend Anmerkung der Mietzinskontrolle gemäss §§ 8b Abs. 1 WRFG und § 8f Abs. 2 WRFG;</u> e) <u>die Durchführung des Kontroll- und Mietzinskontrollverfahrens gemäss § 26 und den Erlass der entsprechenden Verfügungen.</u> ⁵ <u>Im Reglement gemäss Abs. 1 können die Zuständigkeiten der Schreiberinnen und Schreiber gemäss Abs. 4 präzisiert werden.</u>

Erläuterungen zu § 14 «Organisation der Wohnschutzkommission»

§ 14 Abs. 1 nWRSchV: Im aktuellen Verordnungstext ist der Regelungsumfang des Reglements der WSK zu weit gefasst, indem dieses Reglement auch die Aufgaben „des weiteren Personals“ regeln soll. Dieser Begriff bezieht sich in diesem Kontext auf die Angestellten der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW), die als Teil der Behörde «Mietrecht und Wohnraumschutz» in das Präsidialdepartement eingegliedert ist. Gemäss kantonalem Organisationsgesetz (OG, SG 153.100) ist die departementale Organisation der Kantonsverwaltung dem zuständigen Regierungsrat bzw. der innerdepartementalen Linie vorbehalten.

§ 14 Abs. 2 bis 5 nWRSchV: § 14 Abs. 2 WRSchV entfällt, da § 14 Abs. 2 bis 4 nWRSchV die verfahrensrechtlichen Zuständigkeiten neu ausführlicher regelt.

Das WRFG beinhaltet keine Delegationsnormen im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der WSK (weder von der WSK an die oder den Vorsitzenden noch an die Schreiberin oder den Schreiber). Hierbei handelt es sich aufgrund der Entstehungsgeschichte der WSK über die Initiative «Ja zum Echten Wohnschutz» um eine echte gesetzliche Lücke.

§ 14 Abs. 2 nWRSchV stellt den Grundsatz auf, demgemäss die WSK als paritätische Dreierkammer entscheidet.

§ 14 Abs. 3 nWRSchV regelt die verfahrensrechtliche Zuständigkeit der oder des Vorsitzenden der WSK.

§ 14 Abs. 4 und 5 nWRSchV regelt die verfahrensrechtliche Zuständigkeit der oder des Vorsitzenden sowie der Schreiberin oder des Schreibers. Bereits gemäss § 14 Abs. 2 WRSchV konnte das einfache Prüfungsverfahren, das Kontroll- und Mietzinskontrollverfahren sowie die Instruktion der Bewilligungsverfahren und die Anmerkung im Grundbuch «durch die Vorsitzende oder den Vorsitzenden beziehungsweise die Schreiberin oder den Schreiber erfolgen». Mit Abs. 4 nWRSchV wird diese Zuständigkeitsregelung beibehalten.

Die Bestimmung lässt zu, dass Schreiberinnen und Schreiber die Zuständigkeiten selbstständig, d.h. ohne Einbezug einer oder eines Vorsitzenden ausüben (z.B. Verfügungserlass in eigenem Namen sowie mit eigener Unterschrift). Dies dient der Verfahrensökonomie und ist insofern gerechtfertigt, als sich die Zuständigkeiten gemäss Abs. 4 durch keinen oder nur einen geringen Ermessensspielraum auszeichnen.

Das Zusammenspiel zwischen den Vorsitzenden und den Schreibenden in Bezug auf die Ausübung der Zuständigkeiten gemäss Abs. 4 sowie ausschliessliche Zuständigkeiten der Schreiberinnen und Schreiber können im Organisationsreglement präzisiert werden (Abs. 5).

Unter die erforderlichen verfahrensleitenden Verfügungen gemäss § 14 Abs. 4 lit. a nWRSchV fallen insbesondere Instruktionsverfügungen, Verfügungen betreffend Fristerstreckung, Sistierung und Akteneinsicht.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 15 Aufgaben und Kompetenzen der Wohnschutzkommission ¹ Die Wohnschutzkommission ist für die Behandlung sämtlicher ihr durch das Gesetz zugewiesener Aufgaben zuständig.	§ 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 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.	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) <u>die Durchführung des Meldeverfahrens (Einfaches Prüfungsverfahren) den Entscheid über die maximalen Mietzinsaufschläge zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Sanierung, Renovation und Umbau gemäss §§ 8a - 8e WRFG;</u> f) <u>die Kontrolle der Einhaltung der Auflagen gemäss der Bewilligung;</u> g) <u>den Entscheid über die maximalen Mietzinsaufschläge gemäss §§ 8d und 8e WRFG bei Umbau, Renovation und Sanierung von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum;</u> h) <u>die Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG.</u>
---	---

Erläuterungen zu § 15 «Aufgaben und Kompetenzen der Wohnschutzkommission»

§ 15 Abs. 2 nWRSchV: Die Auflistung in Abs. 2 und hierin insbesondere lit. e (alt) umfasste bisher nicht das Meldeverfahren (einfaches Prüfungsverfahren) gemäss § 8c WRFG, weil im Meldeverfahren kein Entscheid über die Bewilligung von maximalen Mietzinsaufschlägen gefällt wird.

§ 15 Abs. 2 lit. e nWRSchV führt deshalb neu das Meldeverfahren auf. Die Formulierungsanpassung in lit. e (neu: f) dient der Klarstellung, dass die WSK lediglich die maximalen Mietzinsaufschläge bei Sanierung, Renovation und Umbau gemäss § 8d und § 8e WRFG bewilligt.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 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 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. <u>...aufgehoben.</u> 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.

Erläuterungen zu § 16 «Allgemeine Verfahrensbestimmungen und Rechtsmittel»

§ 16 Abs. 3 nWRSchV: Aufgrund der ausführlicher beschriebenen Regelungen zum Augenschein ergibt es Sinn, einen eigenen § zur Regelung des Augenscheins zu verfassen (vgl. § 16a nWRSchV). Dementsprechend wird die bisherige Regelung in § 16 Abs. 3 WRSchV aufgehoben.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 16a (nicht vorhanden)	§ 16a (neu) Augenschein ¹ <u>Im Verfahren nach § 8e WRFG findet in der Regel ein Augenschein statt. In begründeten Fällen, namentlich wenn der Sachverhalt ohne Augenschein zweifelsfrei festgestellt werden kann, kann auf diesen verzichtet werden.</u> ² <u>In den übrigen Verfahren kann die oder der Vorsitzende einen Augenschein anordnen,</u>

	wenn dies zur Sachverhaltsfeststellung erforderlich erscheint. ³ Ein allfälliger Augenschein ist in Anwesenheit der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers und der Eigentümerschaft oder einer entsprechend bevollmächtigten Vertretung durchzuführen. Seitens Wohnschutzkommission ist die Teilnahme der oder des Vorsitzenden in Begleitung der Schreiberin beziehungsweise des Schreibers zwingend. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller können die Teilnahme der paritätischen Dreierkammer gemäss § 14 Abs. 2 beantragen.
--	--

Erläuterungen zu § 16a nWRSchV «Augenschein»

§ 16a nWRSchV regelt den bislang rudimentär in § 23 Abs. 3 WRSchV geregelten Augenschein.

§ 16a Abs. 1 nWRSchV: Die Umformulierung des bisherigen § 23 Abs. 3 WRSchV dient der näheren Orientierung am Gesetz. Zudem wird beschrieben, wann auf den Regelfall des Augenscheins im umfassenden Bewilligungsverfahren verzichtet werden kann.

§ 16a Abs. 2 nWRSchV: Mit dem gänzlich neu eingefügten Abs. 2 wird klargestellt, dass auch in den übrigen Verfahren ein Augenschein möglich ist. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren ist die Durchführung eines Augenscheins jedoch nur in Ausnahmefällen gerechtfertigt.

§ 16a Abs. 3 nWRSchV: Der gänzlich neu eingefügte Abs. 3 präzisiert die am Augenschein teilnehmenden Mitglieder der WSK und der Schreiberin oder des Schreibers. Bislang musste vonseiten der Wohnschutzkommission jeweils eine vollständige paritätische Dreierkammer in Begleitung der Schreiberin oder des Schreibers am Augenschein teilnehmen. Neu ist lediglich die Teilnahme der oder des Vorsitzenden und der Schreiberin oder des Schreibers zwingend erforderlich. Hiermit wird die Flexibilität für eine sachgerechte und effiziente Gesuchsbehandlung erhöht. Gemäss § 14 Abs. 3 lit. d nWRSchV entscheidet die oder der Vorsitzende über die Teilnahme von weiteren Mitgliedern der Wohnschutzkommission. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller können aus eigenem Interesse jedoch den Beizug der paritätischen Dreierkammer beantragen. Die oder der Vorsitzende entscheidet über die Gutheissung des Antrags.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 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.	§ 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 im Grundbuch 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.	³ Nach <u>Vollstreckbarkeit</u> Rechtskraft der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die der Antrag auf Anmerkung im Grundbuch 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.
--	---

§ 17 Abs. 3 nWRSchV: Die bisher in der Verordnung normierte «Rechtskraft» steht im Widerspruch zur Bau- und Planungsverordnung (BPV vom 19. Dezember 2000 (Stand 28. September 2023), SG 730.110), die von der «Vollstreckbarkeit» von Bewilligungen spricht. Mit der Angleichung der Begrifflichkeiten in § 17 nWRSchV werden allfällige Widersprüche zur BPV bzgl. der Rechtsfolgen der Bewilligungserteilung vermieden. Dies ist insbesondere darum sinnvoll, weil die WSK die maximalen Netto-Mietzinse gemäss § 17 WRSchV im koordinierten Baubewilligungsverfahren zuhanden des Bau- und Gastgewerbeinspektorats (BGI) festlegt und die Wirkung der Bewilligung der WSK damit an die Vollstreckbarkeit des Bauentscheids gemäss BPV geknüpft ist.

Abs. 3 ist so zu verstehen, dass frühestens ab dem Zeitpunkt der Vollstreckbarkeit die Grundbuchanmerkung erfolgen kann. In der Praxis kann jedoch grundsätzlich ein Zuwarten mit der Grundbuchanmerkung sachgerecht sein, bis klar ist, ob von der Baubewilligung überhaupt Gebrauch gemacht wird. Ansonsten wird es regelmässig vorkommen, dass die im Grundbuch angemerkte Mietzinskontrolle gar nie in Kraft tritt, da die Eigentümerschaft auf die Durchführung des bewilligten Bauvorhabens verzichtet. Mit Blick auf die Publizitätswirkung des Grundbuchs sind solche obsoleten Einträge grundsätzlich zu vermeiden.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 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 Einfacher ordentlicher Unterhalt ¹ Als einfacher ordentlicher Unterhalt sind all jene Aufwendungen <u>Investitionen</u> zu verstehen, welche der Vermieterschaft für die Erhaltung des Mietobjekts <u>in einem</u> 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 9. Mai 1990 vorliegt oder seitens der Vermieterschaft geltend gemacht wird. ² <u>Nicht unter Abs. 1 fallende Investitionen entsprechen dem einfachen ordentlichen Unterhalt, wenn:</u> a) <u>sie insgesamt 5'000 Franken pro Wohnung und Kalenderjahr nicht überschreiten und</u> b) <u>für sie kein Mietzinsaufschlag gemäss dieser Verordnung geltend gemacht wird.</u> ³ Massnahmen gemäss dieser Bestimmung sind weder bewilligungs- noch meldepflichtig nach WRFG.

Error! Unknown document property name. Error! Unknown document property name.

Erläuterungen zu § 20 «Einfacher ordentlicher Unterhalt»

Das WRFG gibt vor, dass Massnahmen, die über den «einfachen ordentlichen Unterhalt» hinausgehen, der WSK gemeldet werden müssen, auch wenn kein Mietzinsaufschlag für diese Massnahmen verlangt wird (vgl. § 8a WRFG).

Die Behandlung des Meldeverfahrens selbst gemäss § 8a und 8c WRFG wird inhaltlich neu in § 20b geregelt.

Bislang bestand bezüglich des einfachen ordentlichen Unterhalts und der Behandlung des lediglich die Regelung von § 20 Abs. 1 WRSchV. Mit § 20 Abs. 1 WRSchV waren jegliche wertvermehrenden Investitionen, die über die reine Erhaltung des Mietobjekts in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand hinausgingen, aus dem «einfachen ordentlichen Unterhalt» gemäss § 8a WRFG ausgeschlossen und mussten dementsprechend gemäss § 8c WRFG der Wohnschutzkommission gemeldet werden.

Hierbei stellen sich teilweise Abgrenzungsfragen, ob Erneuerungen mit wertvermehrendem Anteil über die reine Erhaltung des Mietobjekts in einem zu vorausgesetzten Gebrauch hinausgehen und dementsprechend gemeldet werden müssten. Zudem musste beispielsweise der Einbau von Geschirrspülmaschinen in Wohnungen, die bislang keine Geschirrspülmaschine beinhalteten, der WSK bislang auch ohne Mietzinsanpassungen gemeldet werden, da sie gemäss geltender Rechtsprechung klarerweise über Investitionen hinausgehen, die zum Gebrauch tauglichen Zustand benötigt werden. Eine derart weit gefasste, mit Abgrenzungsschwierigkeiten verbundene Meldepflicht, ist nicht sachgerecht. Der nicht meldepflichtige einfache ordentliche Unterhalt wird daher neu in § 20 Abs. 2 nWRSchV erweitert.

§ 20 Abs. 1 nWRSchV: Die Ergänzung «in einem» ist notwendig, um Art. 256 Abs. 1 OR korrekt zu zitieren. Da nWRSchV allgemein von «Investitionen» und nicht von «Aufwendungen» spricht, wird hier nun ebenfalls (analog zu § 14 Abs. 1 VMWG) die Begrifflichkeit «Investition» verwendet.

§ 20 Abs. 2 nWRSchV: Mit § 20 Abs. 2 nWRSchV bleiben bis zum Maximalbetrag von 5'000 Franken pro Wohnung und Kalenderjahr Investitionen ohne Mietzinsanpassungen meldebefreit. Damit entfällt unter anderem die Meldepflicht für den Einbau von Geschirrspülmaschinen, sofern hierfür kein Mietzinsaufschlag verlangt wird (und ihre Installation nicht mehr als 5'000 Franken kostet).

Der Maximalbetrag von 5'000 Franken kann nicht über mehrere Jahre kumuliert werden. So sind beispielsweise nach drei Jahren ohne Investitionen nicht Beträge bis zu einem Maximalbetrag von 15'000 Franken von der Meldepflicht befreit. Wenn in einem Kalenderjahr durch separat getätigte wertvermehrende Investitionen der Maximalbetrag erreicht wird, ohne dass für sie ein Mietzinsaufschlag verlangt wird, müssen jegliche wertvermehrenden Investitionskosten des betroffenen Kalenderjahrs nachträglich gemeldet werden, auch wenn sie separat betrachtet weniger als 5'000 Franken gekostet haben.

§ 20 Abs. 3 nWRSchV: Mit § 20 Abs. 3 nWRSchV wird klargestellt, dass nur Massnahmen, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt gemäss § 20 nWRSchV hinausgehen, bewilligungs- oder meldepflichtig gemäss WRFG sind. Die Bewilligungspflicht gemäss § 8d und § 8e WRFG setzt jeweils verlangte Mietzinsaufschläge voraus, die durch die Definition des einfachen ordentlichen Unterhalts in § 20 nWRSchV ausgeschlossen sind. Die Meldepflicht gemäss § 8c WRFG setzt hingegen Massnahmen voraus, die den finanziellen Aufwand des definierten einfachen ordentlichen Unterhalts gemäss § 20 nWRSchV überschreiten.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 20a (nicht vorhanden)	§ 20a Photovoltaik-Anlagen ¹ Investitionen in Photovoltaik-Anlagen sind weder bewilligungs- noch meldepflichtig nach WRFG. ² Werden Photovoltaik-Anlagen im Rahmen von gemäss WRFG bewilligungspflichtigen Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben realisiert, so werden die entsprechenden Investitionen bei der Bewilligung der maximalen Mietzinsaufschläge nicht berücksichtigt.

Erläuterungen zu § 20a «Photovoltaik-Anlagen»

Die Bewilligungspflicht von maximalen Mietzinsaufschlägen greift gemäss § 4 Abs. 5 WRFG i.V.m. § 6 Abs. 3 WRSchV erst ab bestehendem Mietwohnraum mit mindestens vier Wohnungen. Der Umgang mit Photovoltaik-Anlagen ist für Liegenschaften mit mehr als einer Mietpartei auf Bundesebene im Miet- und Energierecht hinreichend geregelt. Entscheidend dabei ist die Verwendung des durch die Photovoltaik-Anlagen produzierten Stroms: Wird der Strom den Mietenden zum Eigenverbrauch zur Verfügung gestellt, so werden die Investitionskosten der Photovoltaik-Anlagen über die Nebenkosten der Mieterschaften und die Einspeisevergütung des Verteilnetzbetreibers amortisiert (vgl. Art. 16 ff der Energieverordnung des Bundes vom 1. November 2017 (Stand 1. Januar 2025), SR. 730.01, EnV). Wird der Strom ohne Eigenverbrauch direkt in das Stromnetz eingespeist, so gehört die Photovoltaik-Anlage nicht zum Mietobjekt und hat deshalb auch keinen Einfluss auf die Höhe der Netto-Mietzinse. Auch in diesem Fall wird jedoch ein Teil der Investitionskosten über die Einspeisevergütung des Verteilnetzbetreibers amortisiert. Somit ist in beiden Fällen eine mietrechtliche Erhöhung der Netto-Mietzinsen ausgeschlossen.

§ 20a Abs. 1 nWRSchV stellt deshalb den Grundsatz auf, dass Investitionen in Photovoltaik-Anlagen der WSK weder gemäss § 20b nWRSchV gemeldet noch gemäss § 24 oder § 25 nWRSchV zur Bewilligung von Mietzinsaufschlägen unterbreitet werden müssen.

§ 20a Abs. 2 nWRSchV: Obwohl gemäss § 20a Abs. 1 nWRSchV Investitionen in Photovoltaik-Anlagen der WSK grundsätzlich nicht zur Bewilligung von Mietzinsaufschlägen unterbreitet werden müssen, kann es insbesondere bei umfassenden Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben aufgrund der den Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern vorliegenden Kostenschätzungen umständlich sein, die Investitionen in Photovoltaik-Anlagen der WSK auszusondern und der WSK somit nicht zu unterbreiten. Die WSK bewilligt dann gestützt auf § 20a Abs. 2 nWRSchV keine Mietzinserhöhung für die Investitionskosten, die die Installation der Photovoltaik-Anlagen betreffen und insbesondere gemäss Art. 16 EnV über die Nebenkosten amortisiert werden.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 20b (nicht vorhanden)	§ 20b (neu) Meldeverfahren (Einfaches Prüfungsverfahren) ¹ Den einfachen ordentlichen Unterhalt gemäss § 20 übersteigende Investitionen, für die kein Mietzinsaufschlag im Sinne dieser Verordnung geltend gemacht wird, sind der Wohnschutzkommission innert drei Monaten nach Abschluss der Arbeiten zu melden.

	² Die Meldungen umfassen insbesondere: a) <u>die Bezeichnung der Liegenschaft und der betroffenen Wohnungen und deren Mieterschaften;</u> b) <u>eine Übersicht über die durchgeführten Massnahmen;</u> c) <u>die Bestätigung, dass aufgrund der Massnahmen gemäss lit. b keine Mietzinsanpassung erfolgt.</u> ³ <u>Die Wohnschutzkommission stellt Formulare zur Verfügung, mit denen sie die zu übermittelnden Angaben und Unterlagen präzisieren kann.</u> ⁴ <u>Die oder der Vorsitzende beziehungsweise die Schreiberin oder der Schreiber erlässt gestützt auf die Meldungen gemäss Abs. 2 eine Verfügung gemäss § 8c Abs. 2 WRFG.</u>
--	--

Erläuterungen zu § 20b «Meldeverfahren (Einfaches Prüfungsverfahren)»

Die WRSchV verzichtete bisher auf präzisere Angaben zum Ablauf des Meldeverfahrens. Mit § 20b nWRSchV wird dargestellt, wie das Meldeverfahren abläuft.

§ 20b Abs. 1 nWRSchV stellt unter Vorbehalt von § 20b nWRSchV das Pendant zur Definition des «einfachen ordentlichen Unterhalts» in § 20 nWRSchV dar. Darüber hinaus wird mit Abs. 1 klargestellt, dass meldepflichtige Massnahmen bereits vor der Meldung (bzw. vor Erlass der Verfügung gemäss § 20b Abs. 4 nWRSchV) durchgeführt werden können. Erst wenn separat getätigte Investitionen gemäss § 20 Abs. 2 nWRSchV gemeinsam den Maximalbetrag von 5'000 Franken erreichen, müssen all diese Investitionen aus dem Kalenderjahr spätestens innert drei Monaten nach der zuletzt getätigten Investition gemeldet werden.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf § 20a Abs. 1 nWRSchV, demgemäss auch wertvermehrende Investitionen in Photovoltaik-Anlagen, die mehr als 5'000 Franken kosten, nicht gemeldet werden müssen (vgl. Erläuterungen zu § 20a Abs. 1 nWRSchV).

§ 20b Abs. 2 und 3 nWRSchV informiert die Gesuchstellenden über den Umfang der der WSK im Meldeverfahren zu unterbreitenden Angaben.

§ 20b Abs. 4 nWRSchV führt sowohl die oder den Vorsitzende/n als auch die Schreiberin oder den Schreiber auf, da die oder der Vorsitzende sowie die Schreiberin oder der Schreiber für die Durchführung des Meldeverfahrens zuständig sein kann (vgl. § 14 Abs. 4 nWRSchV). Grundsätzlich kann auch die Schreiberin oder der Schreiber die Verfügung erlassen und unterzeichnen. Es können vorgängig ergänzende Angaben von der Vermieterschaft eingefordert werden.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 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.	§ 22 Verbleib in derselben Kategorie Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags ¹ Bei der Beurteilung, ob die Wohnung in derselben Kategorie verbleibt, berücksichtigt die Wohnschutzkommission im Rahmen einer Ge-

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

~~sambetrachtung insbesondere den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl, die Wohnfläche sowie den aktuellen und künftigen Ausbaustandard.~~
Der maximale monatliche Mietzinsaufschlag gemäss WRFG entspricht der maximal zulässigen Mietzinserhöhung bei wertvermehrenden Investitionen und energetischen Verbesserungen gemäss Art. 269a lit. b OR und Art. 14 VMWG mit folgenden Besonderheiten:

- a) die gesamten Investitionen werden um die gemäss WRFG nicht bewilligungsfähigen Investitionen reduziert;
- b) die gemäss lit. a bereinigten Investitionen gelten im Regelfall zu 40 Prozent als wertvermehrend gemäss WRFG;
- c) in begründeten Fällen kann für die Bestimmung der wertvermehrenden Investitionen gemäss WRFG ein höherer oder tieferer Prozentsatz zur Anwendung gelangen, insbesondere kann der Prozentsatz bei der Umsetzung von ökologischen Massnahmen und Bauweisen gemäss Anhang 4 erhöht respektive bei einem vergleichsweise hohen Unterhaltsanteil reduziert werden.

² Die gemäss lit. a – c bestimmten wertvermehrenden Investitionen werden mit dem kantonalen Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 multipliziert und durch 12 geteilt.

³ ~~Sofern einzelne bauliche Massnahmen dem Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie entgegenstehen, sind diese in der Berechnung der zulässigen Mietzinsaufschläge nicht zu berücksichtigen.~~ Als nicht gemäss WRFG bewilligungsfähig gelten Investitionen in Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen, die gemäss § 5 nicht den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung oder nicht der Voraussetzung des Kategorienverbleibs entsprechen.

⁴ Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen können auch dann realisiert werden, wenn die betreffenden Investitionen gemäss Abs. 1 bei der Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags nicht berücksichtigt werden. Vorbehalten bleibt eine allfällig notwendige Bewilligung gemäss Bau- und Planungs-gesetz (BPG) vom 17. November 1999 oder der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 12. Dezember 2000.

Erläuterungen zu § 22 «Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags»

Wie bereits weiter oben dargestellt, findet sich die bisherige Regelung zum «Verbleib in derselben Kategorie» gemäss § 22 Abs. 1 WRSchV (umformuliert) in § 5 Abs. 2 nWRSchV wieder. Der Normgehalt von § 22 Abs. 2 WRSchV wird in § 22 Abs. 1 lit. a nWRSchV beibehalten: Lediglich dem Kategorienverbleib (und den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung) entsprechende Investitionskosten werden bei der Mietzinsberechnung berücksichtigt.

Die Übernahme der Regelung des Kategorienverbleibs in § 5 Abs. 2 nWRSchV ermöglicht es, in § 22 nWRSchV die Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags neu allgemein zu regeln. Die Neuregelung des zulässigen maximalen Mietzinsaufschlags gilt sowohl für das vereinfachte als auch für das umfassende Bewilligungsverfahren.

Gemeinsam mit der Neuregelung des zulässigen maximalen Mietzinsaufschlags in § 22 nWRSchV wird der bisher geltende Reduktionsfaktor von 0.5 im kantonalen Überwälzungssatz aufgehoben. Dies führt im Ergebnis dazu, dass der kantonale (nicht mehr reduzierte) Überwälzungssatz grundsätzlich der mietrechtlich zulässigen Verzinsung für wertvermehrende Investitionen entspricht.

Die Aufhebung des Reduktionsfaktors fusst in erster Linie auf der Erfahrung, dass sich den Wohnschutzkriterien entsprechende wertvermehrende Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen oftmals nicht rentierten, da die bewilligten Mietzinsaufschläge eine Amortisation erst nach Ablauf des Lebenszyklus ermöglichten. In diesem Sinne lohnte sich eine den überwiegenden Interessen der Wohnbevölkerung entsprechende Investition für Hauseigentümer teilweise nicht. So stellte der reduzierte Überwälzungssatz im Ergebnis eine über die im WRFG aufgeführten Wohnschutzkriterien hinausgehende Einschränkung des Mietrechts dar. Dies ist aus folgenden Gründen ungerechtfertigt:

1. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren schützen in erster Linie die gesetzlich vorgegebenen Bandbreiten die Wohnbevölkerung vor übermässig hohen Mietzinsaufschlägen.
2. Im umfassenden Bewilligungsverfahren gelten strenge Kriterien, für welche Massnahmen überhaupt ein Mietzinsaufschlag verlangt werden kann. Wenn diese Kriterien erfüllt sind, rechtfertigt sich hierfür erneut grundsätzlich eine mietrechtliche Verzinsung der wertvermehrenden Investitionen. Mit § 25 nWRSchV werden zudem konkrete Eintretensvoraussetzungen im umfassenden Bewilligungsverfahren geschaffen, die vor Investitionen schützen, die nicht den Wohnschutzkriterien entsprechen.

§ 22 Abs. 1 und 2 nWRSchV: Die WSK wendet den an die mietrechtlichen Bestimmungen zum zulässigen Mietzinsaufschlag angelehnten, nicht reduzierten Überwälzungssatz für wertvermehrende Investitionen als Bemessungsgrundlage an. Ausgehend vom aktuell geltenden Referenzzinssatz von 1.5 % (Stand 3. Juni 2025) beträgt der kantonale Überwälzungssatz mit seiner pauschalisierten durchschnittlichen Lebensdauer von 30 Jahren und einer Unterhaltspauschale von generell 10 % momentan 5.591667 %.

Der Verweis auf die mietrechtlichen Bestimmungen ist dabei auf die Berechnung von Mietzinsaufschlägen für wertvermehrende Investitionen beschränkt (so erfolgt beispielsweise keine Nettorenditenberechnung).

Die analog anzuwendenden mietrechtlichen Bestimmungen werden dem WRFG entsprechend nur für diejenigen Massnahmen berücksichtigt, die den Kriterien des Wohnschutzes entsprechen. Nicht den Kriterien entsprechende Massnahmen respektive Investitionen dürfen bei der Mietzinsberechnung nicht berücksichtigt werden (vgl. lit. a). Auch gilt es zu respektieren, wenn Gesuchstellende (optional) bestimmte Umbau-, Renovations- oder Sanierungsmassnahmen bei der Ermittlung des maximalen Mietzinsaufschlags explizit nicht berücksichtigt haben wollen.

Ebenfalls nicht in die Ermittlung des maximalen Mietzinsaufschlags einfließen dürfen von den Gesuchstellenden erhaltene oder beantragte Förderbeiträge. Dies ergibt sich bereits aus Art. 14 Abs. 3^{bis} VMWG und muss daher in der WRSchV nicht noch einmal explizit festgehalten werden.

Die Bestimmung des wertvermehrenden Anteils erfolgt anders als die mietrechtliche Praxis für die Berechnung von Mietzinsaufschlägen (vgl. lit. b und c). Im Mietrecht wird bei kleineren Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben der wertvermehrende Anteil einzelner Sanierungsmassnahmen individuell beurteilt. Bei grösseren Vorhaben wird pauschalisierend davon ausgegangen, dass Investitionskosten im Regelfall zu 50 bis 70 % wertvermehrend sind. Allerdings geht eine Studie des Bundes aus dem Jahr 2019 davon aus, dass umfassende Überholungen bei individueller Beurteilung «gemäss Mietrecht» im Regelfall tendenziell lediglich einen wertvermehrenden Anteil von etwa 35 bis 55 % aufweisen.¹

In der nWRSchV wird der wertvermehrende Anteil der Gesamtkosten, die den Wohnschutzkriterien entsprechen, auf im Regelfall pauschal 40 % festgelegt (lit. b). Dies gilt sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Bewilligungsverfahren. Pauschalisierungen beim wertvermehrenden Anteil haben generell den Vorteil, dass der Vollzug und die Nachweiserfordernisse an die Gesuchstellenden deutlich vereinfacht werden können. Damit dienen sie grundsätzlich der Verfahrensökonomie.

Allerdings handelt es sich dabei lediglich um eine Vermutung, von der die WSK in begründeten Fällen nach oben oder unten abweichen kann (lit. c). Auf den bisherigen Maximalwert von 50 % Wertvermehrung wird verzichtet. Es wird Sache der WSK sein, im Rahmen ihres Ermessensspielraums eine konkrete Praxis für begründete Abweichungen vom 40-prozentigen Regelfall zu entwickeln. Dabei sind insbesondere folgende Grundsätze zu beachten:

1. Die Formulierung von § 22 Abs. 1 nWRSchV mitsamt Verweis auf Art. 269b Buchstabe b OR und Art. 14 VMWG stellt klar, dass nach der nWRSchV im Ergebnis keine höheren Mietzinsaufschläge als im Mietrecht bewilligt werden sollen. Dementsprechend hat die WSK im Einzelfall insbesondere den Anteil von reinen Unterhaltsarbeiten gemäss Art. 14 VMWG an den Gesamtinvestitionskosten bei der Bestimmung des wertvermehrenden Anteils zu berücksichtigen. Dies gilt namentlich für nicht umfassende Überholungen, bei denen der wertvermehrende Anteil einzelner Umbau-, Renovations- oder Sanierungsmassnahmen gemäss Mietrecht individuell bestimmt wird, woraus auch ein wertvermehrender Anteil von unter 40 % resultieren kann. In einem solchen Fall soll auch nach nWRSchV ein tieferer wertvermehrender Anteil angenommen werden können.
2. Um einen Anreiz für die Umsetzung ökologischer Massnahmen und Bauweisen zu setzen, kann die WSK im Einzelfall deren Anteil an den Gesamtinvestitionskosten berücksichtigen. Im Ergebnis soll für die ökologischen Massnahmen und Bauweisen jedoch kein höherer wertvermehrender Anteil als im Mietrecht berücksichtigt werden.
3. Erweiterungen von bestehendem bezahlbarem Wohnraum können mietrechtlich betrachtet einen höheren wertvermehrenden Anteil als 40 % aufweisen. Erweiterungen von bestehendem bezahlbarem Wohnraum sind gemäss § 7 WRFG und unter dem Aspekt des Klimaschutzes gegenüber dem Ersatzneubau zu privilegieren. Die WSK kann deshalb den Anteil von der Wohnraumerweiterung dienenden Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen an den Gesamtinvestitionskosten berücksichtigen, um eine angemessene Amortisation für die Wohnraumerweiterung zu ermöglichen.
4. Da der wertvermehrende Anteil für die gemäss WRFG überwälzbaren Gesamtinvestitionskosten pauschal bestimmt wird, können sich die Grundsätze eins bis drei gegenseitig aufheben.

¹ «Wertvermehrende und werterhaltende Investitionen bei umfassenden Sanierungen», Bericht des Bundesamts für Energie BFE und Bundesamt für Wohnungswesen BWO vom 31. August 2019, veröffentlicht am 11. November 2019, online einsehbar via [news.admin.ch/de/nsb?id=76996](https://www.admin.ch/de/nsb?id=76996) (Stand: 15.5.2025).

- 5. Im Sinne der Verfahrensökonomie und aufgrund der vorgegebenen Bandbreiten sind im vereinfachten Bewilligungsverfahren Anpassungen des wertvermehrenden Anteils zurückhaltend zu prüfen.
- 6. Generell ergibt eine Prüfung beispielsweise keinen Sinn, wenn die Maximalhöhe der Mietzinsaufschläge auch bei einer Anpassung des wertvermehrenden Anteils im Sinne des Mietrechts klarerweise überschritten werden würden und dementsprechend keine Auswirkungen auf den bewilligten maximalen Mietzinsaufschlag hätten.

Zusammengefasst ergibt sich anhand eines Beispiels somit folgendes Schema zur Berechnung des Mietzinsaufschlags:

- 1. Investitionskosten: CHF 100'000
- 2. Abzug von Kosten für eine nicht den überwiegenden Bedürfnissen entsprechende Grundrissveränderung: CHF 20'000
- 3. (Die weiteren Investitionskosten entsprechen den Wohnschutzkriterien.)

Verbleibende Investitionskosten: CHF 80'000

- 4. Da keine beachtenswerten Auffälligkeiten beim wertvermehrenden Anteil vorliegen, gilt der Regelfall von 40 % Wertvermehrung für die CHF 80'000.

Überwältzbare wertvermehrende Investitionskosten: CHF 32'000.

- 5. Bestimmung des maximalen Mietzinsaufschlags: Ausgehend vom aktuell geltenden Referenzzinssatz von 1.5 % (Stand 4. März 2025) beträgt der kantonale Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 momentan 5.591667 %.

Dies ergibt einen Mietzinsaufschlag von jährlich CHF 1789.33, geteilt durch 12 monatlich CHF 149.10 und gerundet 149 CHF.

§ 22 Abs. 3 nWRSchV dient der Klarstellung, welche Massnahmen bzw. Investitionskosten bei der Berechnung des Mietzinsaufschlags gemäss § 22 Abs. 1 lit. a nWRSchV nicht berücksichtigt werden.

§ 22 Abs. 4 nWRSchV: In der Öffentlichkeit besteht teilweise die fälschliche Annahme, dass die WSK-Bewilligungsverfahren konkret Baumassnahmen verbieten.

Mittels Ergänzung von § 22 wird klargestellt, dass die WSK-Bewilligung ausschliesslich Auswirkungen auf die Mietzinsgestaltung haben, aber die bauliche Realisierungsmöglichkeit nicht beeinflussen.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 22a (nicht vorhanden)	§ 22a (neu) Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags bei Grundrissanpassungen <u>¹ Der maximale monatliche Mietzinsaufschlag für Grundrissanpassungen, die zu einer Veränderung des Wohnungstyps, der Zimmeranzahl, der Wohnungsgrösse oder der Anzahl Wohnungen führen, wird grundsätzlich gemäss § 22 berechnet.</u> <u>² Die Wohnschutzkommission teilt den gemäss Abs. 1 ermittelten maximalen Mietzinsaufschlag sowie die bisherigen Netto-Mietzinsen unter den von den Grundrissanpassungen betroffenen Wohnungen auf. Die Gesuchstellerin oder der</u>

Error! Unknown document property name. Error! Unknown document property name.

Gesuchsteller kann dazu im Bewilligungsgesuch einen Vorschlag unterbreiten.

Erläuterungen zu § 22a «Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags bei Grundrissanpassungen»

Die bisherige Formel der Aufteilung des Mietzinses (vgl. § 25 Abs. 8 WRSchV) stellt eine schematische Regelung dar, die bei vielen Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben nicht praxistauglich ist. So geht die bisherige Formel davon aus, dass die nach Grundrissveränderung neu entstandene(n) Wohnung(en) in einer Liegenschaft alle gleich gross sind. Eine strikt nach der Anzahl Wohnungen vorgenommene Aufteilung führt in solchen Fällen regelmässig nicht zu sinnvollen Ergebnissen.

§ 22a Abs.1 und 2 nWRSchV: Neu kann die WSK die gemäss § 22 und § 22a für die Grundrissanpassung ermittelten maximalen Mietzinsaufschläge und die bisherigen Netto-Mietzinsen einzelfallgerecht auf die neu entstandenen Wohnungen aufteilen. Die Vermieterschaft kann in ihrem Gesuch hierzu einen Vorschlag unterbreiten. Da die Gesuchstellenden zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung nicht wissen, wie hoch der bewilligte Mietzinsaufschlag ausfällt, muss der allfällige Vorschlag zur Aufteilung prozentual erfolgen. Falls Wohnungen zusammengelegt werden, wird der Netto-Mietzins der neuen Wohnung grundsätzlich durch die Summe der gemäss § 22 und § 22a Abs. 2 bestimmten Netto-Mietzinsen und dem bewilligten Mietzinsaufschlag bestimmt.

Beispiel 1:

Aufgrund eines Dachstockausbaus wird der Grundriss von zwei sich in der obersten Etage befindenden Dreizimmerwohnungen verändert, die jeweils für 1'500 Franken vermietet werden. Wohnung 1 mit 3 Zimmern wird zu einer Vierzimmerwohnung und Wohnung 2 mit 3 Zimmern wird aufgrund des Zusammenschlusses mit dem ausgebauten Dachstock zu einer Fünzimmerwohnung.

Die den Wohnschutzkriterien entsprechenden Kosten für die Grundrissanpassung und den Dachstockausbau betragen 300'000 Franken.

Der wertvermehrnde Anteil bleibt auf 40 % festgesetzt und für die Investitionskosten für die Grundrissanpassung und den Dachstockausbau sind ein monatlicher Mietzinsaufschlag von maximal 559.17 Franken zulässig.

Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller kann nun beispielsweise vorschlagen, die bisherigen Mietzinse beizubehalten (jeweils 1'500 Franken) und den maximalen Mietzinsaufschlag zu einem Drittel auf Wohnung 1 mit neu 4 Zimmern aufzuschlagen; und die verbleibenden zwei Drittel auf den Mietzins von Wohnung 2 mit neu 5 Zimmern aufzuschlagen.

Die WSK bewilligt den Vorschlag der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers, womit für Wohnung 1 ein Mietzinsaufschlag von gerundet 186 Franken resultiert und für Wohnung 2 ein Mietzinsaufschlag von gerundet 373 Franken.

Beispiel 2:

Aufgrund eines Dachstockausbaus wird eine sich auf der obersten Etage befindende 5-Zimmerwohnung (Netto-Mietzins 2'500 Franken/Monat) in eine 3-Zimmerwohnung (ohne Dachstockausbau) (Wohnung 1) und eine 5-Zimmerwohnung (mit ausgebautem Dachstock) (Wohnung 2) umgewandelt.

Die den Wohnschutzkriterien entsprechenden Kosten für die Grundrissanpassung und den Dachstockausbau betragen 600'000 Franken.

Der wertvermehrnde Anteil bleibt auf 40 % festgesetzt und für die Investitionskosten für die Grundrissanpassung und den Dachstockausbau sind ein monatlicher Mietzinsaufschlag von gerundet maximal 1'118 Franken zulässig.

Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller kann nun beispielsweise vorschlagen, den bisherigen Netto-Mietzins von 2'500 Franken zu 1'300 Franken auf Wohnung 1 und zu 1'200 Franken auf Wohnung 2 zu übertragen und den maximalen Mietzinsaufschlag vollständig auf Wohnung 2 (mit ausgebautem Dachstock) zu übertragen.

Die WSK bewilligt den Vorschlag der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers, womit für Wohnung 1 ein neuer Netto-Mietzins von 1'300 Franken resultiert und für Wohnung 2 ein neuer Netto-Mietzins von 2'318 Franken (1'200 Franken + 1'118 Franken).

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 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	§ 23 Allgemeine <u>Besondere</u> Verfahrensbestimmungen <u>bei Umbau, Renovation und Sanierung</u> 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. <u>Meldungen gemäss § 8c WRFG und Gesuche gemäss §§ 8d und 8e WRFG sind bei der Wohnschutzkommission einzureichen.</u> 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. <u>Setzt ein Umbau, eine Renovation oder eine Sanierung ein baurechtliches Verfahren nach dem BPG 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 eine Meldung gemäss § 8c WRFG oder ein Gesuch um Bewilligung gemäss §§ 8d und 8e WRFG einzureichen.</u> ³ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat das für die Einleitung des Verfahrens entsprechende <u>Gesuch oder die Meldung inklusive all-</u>

chende 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.	fälliger weiterer erforderlicher Unterlagen einzureichen. Hierbei hat sich die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller dahingehend zu äussern, ob das <u>Meldeverfahren</u> (einfaches 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.	^{3bis} <u>Die oder der Vorsitzende kann einen Verfahrenswechsel von Amtes wegen oder auf Antrag der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers beschliessen und dafür erforderliche zusätzliche Angaben und Unterlagen einfordern.</u>
⁵ Die Wohnschutzkommission informiert private kantonale Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 in geeigneter Weise über eingegangene Gesuche.	⁴ Parteien des Bewilligungs- oder Meldeverfahrens 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.
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.	⁵ Die Wohnschutzkommission informiert private kantonale Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 in geeigneter Weise über eingegangene Gesuche.
⁷ Nach Rechtskraft der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die Anmerkung gemäss § 8b Abs. 1 WRFG.	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.
⁸ Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst nach Rechtskraft der Bewilligungen begonnen werden.	⁷ Nach Rechtskraft <u>Vollstreckbarkeit</u> der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die Anmerkung gemäss § 8b Abs. 1 WRFG.
	⁸ Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst nach Rechtskraft <u>Vollstreckbarkeit</u> der Bewilligungen begonnen werden.

Erläuterungen zu § 23 «Besondere Verfahrensbestimmungen bei Umbau, Renovation und Sanierung»

Die Verfahrensbestimmungen werden generell angepasst und präziser auf die einzelnen Bewilligungsverfahren abgestimmt. Die Änderung des Titels dient dabei der Abgrenzung zu den «Allgemeinen Verfahrensbestimmungen und Rechtsmittel» gemäss § 16. § 23 gilt lediglich für die Verfahren gemäss §§ 8c, 8d und 8e WRFG. Der Titel «Besondere Verfahrensbestimmungen bei Umbau, Renovation und Sanierung» steigert dementsprechend das Grundverständnis zu § 23.

§ 23 Abs. 1 nWRSchV: Bei den allgemeinen Verfahrensbestimmungen wird als erstes eine allgemeine Zuständigkeitsregelung der WSK aufgenommen. Mit der neuen Regelung von Abs. 1 sind alle Verfahrensarten abgedeckt, so dass der (bisherige) Abs. 2 entfallen kann.

§ 23 Abs. 2 nWRSchV: Der verbliebene Normgehalt von § 23 Abs. 1 WRSchV wird mit einer kleinen Anpassung verschoben. Der Verordnungstext spricht bisher im Abs. 1 von Bewilligungen gemäss §§ 8a - 8e WRFG. Genau genommen geht es aber nur um Bewilligungen gemäss § 8d (vereinfachtes Bewilligungsverfahren) und § 8e (umfassendes Bewilligungsverfahren) und Verfügungen gemäss § 8c WRFG (einfaches Prüfungsverfahren [Meldeverfahren]). § 8a legt die Bewilligungsvoraussetzung fest (nach Aufhebung des Rückkehrrechts durch das Bundesgericht² ausschliesslich, dass die gemäss den §§ 8b bis 8e festgelegten Mietzinse eingehalten werden), § 8b regelt die Mietzinsgestaltung („überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und Bewahrung des aktuellen Wohnbestands“).

Mit der ausschliesslichen Bezugnahme auf die §§ 8d und 8e WRFG wird besser zum Ausdruck gebracht, dass die Voraussetzungen von § 8b die Realisierung von im baurechtlichen Verfahren bewilligten Massnahmen nicht verhindern können, sondern nur deren Überwälzung auf den Mietzins.

Für das einfache Prüfungsverfahren [Meldeverfahren] ist § 20a Abs. 1 nWRSchV zu beachten. Dieser Bestimmung zufolge muss die Meldung nicht bereits nach abgeschlossenem Baubewilligungs- oder Kanalisationsbewilligungsverfahren (und damit vor Durchführung der baulichen Massnahmen) erfolgen. Zulässig ist eine Meldung bis zu drei Monate nach Abschluss der jeweiligen baulichen Massnahmen.

§ 23 Abs. 3 nWRSchV: Durch die erste Ergänzung von Absatz 3 wird präziser dargestellt, dass die Regelung auch für das einfache Prüfverfahren (Meldeverfahren) gemäss § 8c WRFG gilt (Meldeverfahren benötigen kein Gesuch, sondern eben nur eine Meldung). Mit der zweiten Ergänzung wird ein Wechsel der Verfahrensart mit geringem administrativem Aufwand ermöglicht. Insbesondere soll die WSK ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren durchführen können, wenn die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller das umfassende Bewilligungsverfahren eingeleitet hat, ohne dass dessen Voraussetzungen erfüllt sind. Denkbar ist jedoch auch der umgekehrte Fall, dass ein Gesuch fälschlicherweise im vereinfachten Verfahren gestellt wird (weil z.B. ein unbewohnter Zustand vorliegt). Der Verfahrenswechsel soll – nötigenfalls unter Einforderung ergänzender Unterlagen – rasch und ohne grossen Aufwand vonstattengehen. Ein Verfahrenswechsel von Amtes wegen kann überspitztem Formalismus und längeren Leerständen vorbeugen. Deshalb hat die WSK eine Praxis für einen solchen Verfahrenswechsel von Amtes wegen entwickelt, die vom Verwaltungsgericht bereits ohne § 23 Abs. 3 nWRSchV für zulässig erklärt wurde.³ Die entsprechende Praxis der WSK wird nun mit § 23 Abs. 3 nWRSchV ins ordentliche Recht überführt.

§ 23 Abs. 7 und 8 nWRSchV: Die bisher in der Verordnung normierte «Rechtskraft» einer Bewilligung setzt grundsätzlich erst nach Abschluss eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens ein. Sofern der Rechtsmittelweg ausgeschöpft wird, entfaltet die WSK-Bewilligung damit grundsätzlich erst nach einem Bundesgerichtsurteil rechtliche Wirkung. Dies ist insbesondere für die Durchführung der geplanten Massnahmen relevant und kann zu längeren Leerständen führen.

Um dies zu verhindern, wird die bisherige Begrifflichkeit der «Rechtskraft» im gesamten Verordnungstext im Sinne der Bau- und Planungsverordnung (BPV) angepasst und demgemäss mit «Vollstreckbarkeit» ersetzt. Ein Rekurs ans Verwaltungsgericht hat gemäss § 17 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege (VRPG vom 14. Juni 1928 (Stand 1. Januar 2021), SG 270.100) grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung. Dadurch können die Rechtsfolgen der WSK-Bewilligung bereits im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eintreten, sofern dem Rekurs keine aufschiebende Wirkung erteilt wird.

Abs. 8 ist so zu verstehen, dass frühestens ab dem Zeitpunkt der Vollstreckbarkeit die Grundbuchanmerkung erfolgen kann. In der Praxis kann jedoch grundsätzlich ein Zuwarten mit der Grund-

² BGer 1C_759/2021 19. Dezember 2022.

³ Urteil VD.2023.102 vom 19. September 2024 E. 2.4.4.

buchanmerkung sachgerecht sein, bis klar ist, ob von der Bewilligung der WSK überhaupt Gebrauch gemacht wird. Ansonsten wird es regelmässig vorkommen, dass die im Grundbuch ange-merkte Mietzinskontrolle gar nie in Kraft tritt, da die Eigentümerschaft auf die Durchführung des bewilligten Bauvorhabens verzichtet. Mit Blick auf die Publizitätswirkung des Grundbuchs sind sol-che obsoleten Einträge grundsätzlich zu vermeiden.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 24 Vereinfachtes Bewilligungsverfahren ¹ Die Wohnschutzkommission prüft das Gesuch und die eingereichten Unterlagen und erteilt die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen ge-mäss § 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 Bedürf-nissen 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	§ 24 Vereinfachtes Bewilligungsverfahren ¹ Die Wohnschutzkommission prüft das Gesuch und die eingereichten Unterlagen und erteilt die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen ge-mäss § 8a WRFG erfüllt sind. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller durch eine Selbstdeka-ration glaubhaft zu machen, dass die überwie-genden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der Kategorienverbleib gemäss § 5 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. Die Gesuchstellerin oder der Gesuch-steller übermitteln der Wohnschutzkommission für das Bewilligungsverfahren mindestens fol-gende Angaben und Unterlagen: a) <u>die Bezeichnung der Liegenschaft und der betroffenen Wohnungen und deren Mieterschaf-ten;</u> b) <u>eine Beschreibung des Liegenschaftszu-stands;</u> c) <u>eine Liste der vorgesehenen Massnah-men;</u> d) <u>eine auf die jeweils betroffenen Wohnun-gen aufgeschlüsselte Kostenschätzung der ge-planten Massnahmen;</u> e) <u>erhaltene oder beantragte Fördermittel;</u> f) <u>gegebenenfalls und optional einen Vorschlag zur Aufteilung der Mietzinse nach Grundrissan-passung gemäss § 22a Abs. 2.</u> ³ Die Wohnschutzkommission prüft die nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusam-menstellung, die darin enthaltenen baulichen Massnahmen sowie die Investitionskosten auf ihre Konformität mit den überwiegenden Bedürf-nissen 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

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.	§ 22 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt. stellt Formulare zur Verfügung, mit denen sie die zu übermittelnden Angaben und Unterlagen präzisieren kann. 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. Die oder der Vorsitzende prüft die Angaben und Unterlagen summarisch und ermittelt den maximalen Mietzinsaufschlag gemäss § 22. 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. Übersteigt der ermittelte maximale Mietzinsaufschlag die massgebende Pauschale gemäss § 8d Abs. 1 WRFG, ist der maximale Mietzinsaufschlag auf die Pauschale zu begrenzen und festzusetzen. Vorbehalten bleibt deren Senkung oder Erhöhung gemäss Abs. 6. ⁶ Der jeweils massgebende Überwälzungssatz wird anhand der Formel in Anhang 1 ermittelt.⁶ 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 diese um maximal 20 Prozentpunkte senken oder erhöhen. ⁷ Die Verfügung fasst die Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen sowie den ermittelten Mietzinsaufschlag kurz zusammen. Die Nichtberücksichtigung von Umbau-, Renovations- oder Sanierungsmassnahmen ist zu begründen. ⁸ Wenn sich Grundsatzfragen stellen, kann die oder der Vorsitzende das Verfahren einer paritätischen Dreierkammer zum Entscheid zuweisen.
---	--

Erläuterungen zu § 24 «Vereinfachtes Bewilligungsverfahren»

§ 24 Abs. 1 nWRSchV: Obwohl der Wortlaut von § 8d WRFG keine ausführliche Überprüfung der vorgesehenen Massnahmen auf ihre Konformität mit den Wohnschutzkriterien voraussetzt, was insbesondere im Umkehrschluss aus den ausführlicher beschriebenen Anforderungen an die Gesuchserteilung im umfassenden Bewilligungsverfahren gemäss § 8e WRFG hervorgeht, wurde mit der bestehenden WRSchV keine klare Unterscheidung beim Prüfungsmassstab zwischen dem vereinfachten und dem umfassenden Bewilligungsverfahren getroffen.

Neu wird das vereinfachte Bewilligungsverfahren als Plausibilitätsprüfung ausgestaltet. Hierfür wird das Beweismass im Zusammenhang mit den Wohnschutzkriterien heruntergesetzt. Die Gesuchstellenden haben im Sinne einer Selbstdeklaration lediglich glaubhaft zu machen, dass die Voraussetzungen gemäss § 5 erfüllt sind. Dies ist insbesondere auch deshalb sachgerecht, weil im vereinfachten Bewilligungsverfahren die finanziellen Interessen der Wohnbevölkerung am Kategorienverbleib von bestehendem bezahlbarem Wohnraum und die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung ebenfalls durch die festgeschriebenen Pauschalen, in denen sich Mietzinsaufschläge befinden dürfen, geschützt werden.

Vermutungsweise ist dem Dargelegten entsprechend davon auszugehen, dass Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen im vereinfachten Bewilligungsverfahren den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und dem Kategorienverbleib der betroffenen Wohnung(en) nicht entgegenstehen. Lediglich bei auffallenden Indizien gegen die Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung oder dem Kategorienverbleib sind Investitionskosten für einzelne Massnahmen gemäss § 22 Abs. 1 lit. a WRSchV nicht bei der Ermittlung des Mietzinsaufschlags zu berücksichtigen. Derartige Indizien können beispielsweise der Austausch von Einrichtungsteilen sein, die den Lebenszyklus offensichtlich noch nicht erreicht haben und auch im Sinne eines schonend und standardisiert durchzuführenden Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhabens offenkundig nicht auszutauschen sind (überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1 nWRSchV). Gleiches gilt für Massnahmen, die dem bisherigen Ausbaustandard auch unter Berücksichtigung eines zeitgemässen Ausbaustandards diametral entgegenstehen (Kategorienverbleib gemäss § 5 Abs. 2 nWRSchV).

§ 24 Abs. 2 nWRSchV orientiert die Gesuchstellenden möglichst vollständig über die einzureichenden Unterlagen durch die Wohnschutzkommission. Die bisher in § 24 Abs. 3 WRSchV erwähnte «auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusammenstellung, die darin enthaltenen baulichen Massnahmen, sowie die Investitionskosten» sind für die Gesuchsprüfung nicht ausreichend. Die WSK musste deshalb bislang deutlich mehr Informationen von den Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern einfordern, als es die WRSchV explizit vorgab.

Gemäss Abs. 2 sind mindestens die aufgeführten Angaben und Unterlagen zu übermitteln. Die Wohnschutzkommission kann dementsprechend weiterhin ergänzende Angaben und Unterlagen einfordern (vgl. auch Abs. 4) und es können ihr weitere Angaben und Unterlagen übermittelt werden.

§ 24 Abs. 3 nWRSchV legt dar, dass die WSK die benötigten Angaben und Unterlagen zu den gemäss Abs. 2 zu übermittelnden Angaben und Unterlagen mit Formularen präzisieren kann.

§ 24 Abs. 4 nWRSchV regelt zwei Aspekte:

1. Es ist lediglich eine summarische Prüfung durchzuführen.
2. Das vereinfachte Bewilligungsverfahren wird im Regelfall ohne paritätische Dreierkammer durchgeführt (vgl. auch § 14 Abs. 3 nWRSchV). Aufgrund der nur summarischen Überprüfung der überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und des Kategorienverbleibs sowie der vorgegebenen Pauschalen gemäss § 8d Abs. 1 WRFG ist aus verfahrensökonomischen Gründen ein Präsidialentscheid durch den oder die Vorsitzenden der WSK im Regelfall angemessen (vgl. Abs. 8).

Der Vorsitzende kann bei Notwendigkeit weitere Angaben und Unterlagen zur materiellen Prüfung des Gesuchs einfordern. Von dieser Möglichkeit ist aufgrund der konzeptuellen Ausgestaltung des vereinfachten Bewilligungsverfahrens als Plausibilitätsprüfung grundsätzlich zurückhaltend Gebrauch zu machen.

§ 24 Abs. 5 nWRSchV ist eine redaktionell überarbeitete Übernahme der Regelung von § 24 Abs. 4, Satz 2. Der Mietzinsaufschlag ist auf die vorgesehenen Bandbreiten von § 8d Abs. 1 WRFG festzulegen, sofern keine Erhöhung oder Verringerung der Bandbreiten gemäss Abs. 6 geltend gemacht wird.

§ 24 Abs. 6 nWRSchV ist eine Übernahme der Regelung von § 24 Abs. 4 WRSchV. Im Einzelfall können die jeweils einschlägigen Bandbreiten maximal um 20 % verringert oder erhöht werden. Eine Prüfung der Erhöhung der Bandbreiten erübrigt sich, wenn der ermittelte maximale Mietzinsaufschlag unter den Pauschalen liegt.

§ 24 Abs. 7 nWRSchV: Aufgrund der Ausgestaltung des Vereinfachten Bewilligungsverfahrens als Plausibilitätsprüfung und aus verfahrensökonomischen Gründen wird die notwendige Begründungsdichte der Verfügung herabgesetzt. Der Verweis auf § 22 nWRSchV stellt klar, dass die Verfügung die Ermittlung des konkreten maximalen Mietzinsaufschlags darzustellen hat. Abweichungen vom Regelfall des wertvermehrenden Anteils und die Nichtberücksichtigung von einzelnen Umbau-, Renovations- oder Sanierungsmassnahmen, welche von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller geltend gemacht wurden, sind zu begründen.

§ 24 Abs. 8 nWRSchV eröffnet der oder dem Vorsitzenden die Möglichkeit, beispielsweise bei speziellen Konstellationen oder neuen Rechtsfragen anstelle des Präsidialentscheids einen Kammerentscheid durchzuführen.

Im Vereinfachten Bewilligungsverfahren ergibt sich somit zusammengefasst folgendes Prüfungsschema:

1. Eingang des Gesuchs
2. Bei Vollständigkeit: Summarische Überprüfung gemäss Abs. 1 der in der Kostenzusammenstellung enthaltenen baulichen Massnahmen auf Konformität mit den Kriterien der überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und den Kriterien des Kategorienverbleibs unter Beachtung der Beurteilungskriterien von § 5 nWRSchV. Vermutungsweise ist davon auszugehen, dass einzelne Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung in einer Gesamtwürdigung gemäss § 5 Abs. 1 nWRSchV entsprechen und dem Kategorienverbleib gemäss § 5 Abs. 2 nWRSchV nicht entgegenstehen. Für ökologische Massnahmen und Bauweisen gemäss Anhang 4 gilt diese gesetzliche Vermutung noch verstärkt. Diese können den Wohnschutzkriterien dabei nur bei krassen Indizien für Absichtsumgehungen entgegenstehen.
3. Der aktualisierte Betrag der Investitionskosten (die überwälzbaren Investitionskosten) dient als Grundlage für die Berechnung des Mietzinsaufschlags gemäss § 22 (vgl. Beispiel für konkrete Berechnung des Mietzinsaufschlags in den Erläuterungen zu § 22).
4. Sofern der unter Ziffer 3 berechnete Mietzinsaufschlag die einschlägige Pauschale gemäss § 8d Abs. 1 WRFG nicht überschreitet, bildet der berechnete Wert den maximalen Mietzinsaufschlag.
Sofern der unter Ziffer 4 berechnete Mietzinsaufschlag die Pauschale überschreitet, ist der maximale Mietzinsaufschlag auf den anwendbaren Maximalwert der Pauschalen differenziert nach der Zimmeranzahl beschränkt (unter Berücksichtigung einer allfällig gutgeheissenen Bandbreitenanpassung). Bei einem entsprechenden Antrag ist die Erhöhung der Pauschale gemäss Abs. 6 zu prüfen.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 25 Umfassendes 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 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	§ 25 Umfassendes Bewilligungsverfahren ¹ Die Wohnschutzkommission prüft das Gesuch und die eingereichten Unterlagen und erteilt die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen gemäss § 8a WRFG erfüllt sind. <u>Im umfassenden Bewilligungsverfahren hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nachzuweisen, dass die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der Kategorienverbleib gemäss § 5 WRFG erfüllt sind.</u> ² Der maximale Mietzinsaufschlag bestimmt sich auf Grundlage der baulichen Massnahmen, der damit zusammenhängenden Investitionskosten sowie der Bandbreiten gemäss § 8d Abs. 1 WRFG. <u>Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller übermitteln der Wohnschutzkommission für das Bewilligungsverfahren mindestens folgende Angaben und Unterlagen:</u> a) <u>die Bezeichnung der Liegenschaft und der betroffenen Wohnungen und deren Meterschaften;</u> b) <u>eine Beschreibung des Liegenschaftszustands;</u> c) <u>eine Liste der vorgesehenen Massnahmen inkl. Nachweis, dass diese die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und den Kategorienverbleib gemäss § 5 erfüllen;</u> d) <u>eine auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenschätzung der vorgesehenen Massnahmen;</u> e) <u>erhaltene oder beantragte Förderbeiträge;</u> f) <u>gegebenenfalls und optional einen Vorschlag zur Aufteilung der Mietzinse nach Grundrissanpassung gemäss § 22a Abs. 2.</u> 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 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 Mietzinsaufschlages 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;	Massnahmen § 5 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt stellt Formulare zur Verfügung, mit denen sie die zu übermittelnden Angaben und Unterlagen präzisieren kann. ⁴ Die Wohnschutzkommission tritt auf ein Gesuch im umfassenden Bewilligungsverfahren ein, wenn die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nachweist, dass a) durch das Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben eine Energieeinsparung von 15 % gemäss Anhang 5 erzielt wird; b) die Liegenschaft zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung bereits die GEAK Gebäudehülleneffizienzklasse B aufweist oder c) die gleichzeitige Erfüllung der Voraussetzung gemäss lit. a aufgrund erschwerter oder zeitlich dringlicher baulicher Bedingungen oder Vorgaben insbesondere betreffend Denkmalschutz, Hindernisfreiheit, Erdbebenertüchtigung oder Gebäudekontamination unverhältnismässig wäre. ⁵ Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen, die zu einer bedeutenden Energieeinsparung gemäss Abs. 4 lit. a beitragen, sind den ökologischen Massnahmen gemäss § 5 Abs. 4 bei der Bewilligungserteilung gleichgestellt. ⁶ Die Wohnschutzkommission überprüft die Angaben und Unterlagen und ermittelt den maximalen Mietzinsaufschlag gemäss § 22.
--	--

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 Netto-Mietzins = (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.	
--	--

Erläuterungen zu § 25 «Umfassendes Bewilligungsverfahren»

§ 25 nWRSchV: § 8e Abs. 1 WRFG schreibt vor, dass nur mit begründetem Antrag eine Prüfung im umfassenden Bewilligungsverfahren verlangt werden kann. Nach der bisherigen WRSchV hatten sich die Gesuchstellenden inhaltlich insbesondere dazu zu äussern, welche Gründe zur Wahl des umfassenden Verfahrens bestanden haben. Die Wohnschutzkommission hatte den oder die geltend gemachten Gründe zu prüfen.⁴

Neu wird im umfassenden Bewilligungsverfahren eine grundsätzliche Eintretensvoraussetzung mit dem Nachweis einer bedeutenden Energieeinsparung gemäss Anhang 5 geschaffen (vgl. ausführ-

⁴ Erläuterungen zum Erlass der Verordnung über den Schutz von Wohnraum (neu); zur Änderung der Verordnung über die Wohnraumförderung vom 17. Juni 2014; zur Änderung des Anhangs 2 zur Verordnung über die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Vergehen und Übertretungen vom 21. Dezember 2010; zur Änderung der Verordnung betreffend die Sachverständigen der Baurekurskommission vom 14. Mai 1997; zur Aufhebung der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum vom 17. Juni 2014, vom 19. Juni 2022, S. 17, online einsehbar unter https://media.bs.ch/original_file/9c3a840b681bb086e39554cd3b2e6a9e52f2f0e9/erlaeuterungen.pdf (Stand 15.5.2025).

licher Erläuterungen zu Abs. 4). Dadurch wird sichergestellt, dass nur Konstellationen in das umfassende Bewilligungsverfahren gelangen, die aufgrund der konkreten (umfassenden) baulichen Massnahmen eine Bewilligungserteilung im umfassenden Bewilligungsverfahren rechtfertigen.

Zudem werden im umfassenden Bewilligungsverfahren für die vorgesehenen Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen konkrete Nachweiserfordernisse bezüglich der Wohnschutzkriterien gemäss § 5 nWRSchV verlangt, die mit den Abs. 2 bis 4 konkretisiert werden.

Eine weitergehende Begründungspflicht für die Durchführung des umfassenden Bewilligungsverfahrens ist aufgrund der standardisierten Rahmenbedingungen damit nicht mehr erforderlich.

§ 25 Abs. 1 nWRSchV: Im umfassenden Bewilligungsverfahren müssen die Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und der Kategorienverbleib gemäss § 5 nWRSchV im Gegensatz zum vereinfachten Bewilligungsverfahren nachgewiesen werden (vgl. ausführlicher Erläuterungen zu Abs. 5).

Es besteht dementsprechend ein strengerer Prüfungsmassstab als im vereinfachten Bewilligungsverfahren. Die Erfüllung der Wohnschutzkriterien muss einzeln für jegliche Massnahmen nachgewiesen werden (beispielsweise durch schriftliche Ausführungen sowie konkrete Belege). Die Wohnschutzkommission prüft die eingereichten Angaben und Unterlagen detailliert und führt in der Regel einen Augenschein durch (§ 8e Abs. 1 WRFG). Im Vergleich zum vereinfachten Bewilligungsverfahren sind grundsätzlich auch genauere Nachforschungen und die Einholung weiterer Unterlagen durch die Wohnschutzkommission gerechtfertigt (vgl. auch Abs. 3 und Abs. 6).

§ 25 Abs. 2 nWRSchV orientiert die Gesuchstellenden über die zu übermittelnden Angaben und Unterlagen. Im Vergleich zum vereinfachten Bewilligungsverfahren gemäss § 24 Abs. 2 nWRSchV ist namentlich die Erfüllung der Wohnschutzkriterien für jegliche baulichen Massnahmen nachzuweisen (lit. c).

Gemäss Abs. 2 sind «mindestens» die erwähnten Angaben und Unterlagen zu übermitteln. Die WSK kann dementsprechend weitere Angaben und Unterlagen einfordern und es können ihr weitere Angaben und Unterlagen übermittelt werden.

In Bezug auf die jeweils anzugebenden erhaltenen oder beantragten Fördermittel (lit. e) bei der Bewilligungserteilung ist Folgendes anzumerken: § 8e Abs. 6 WRFG fordert den möglichen Ausgleich von Mehrkosten für besonders wertvolle ökologische Sanierungsvorhaben durch die Ausschöpfung sämtlicher Förderbeiträge und entsprechender weiterer Kostenträger.

Da gemäss § 25 Abs. 4 nWRSchV grundsätzlich Massnahmen zur Realisierung einer bedeutenden Energieeinsparung getroffen werden müssen, für die momentan (Stand: 15. Mai 2025) sowohl kantonal als auch auf Bundesebene Fördermittel gesprochen werden, können regelmässig auch derartige Fördermittel zumindest beantragt werden. Für die WSK ist es schwierig (wenn nicht sogar unmöglich), die Ausschöpfung von sämtlichen möglichen Förderbeiträgen abschliessend zu beurteilen. Es obliegt den Gesuchstellenden, aufzuzeigen, ob sie mögliche Fördermittel erhalten oder beantragt haben. Wenn auf die Beantragung von Fördermitteln verzichtet wurde, obwohl diese bekanntermassen hätten eingeholt werden können, hat die WSK die nicht erhaltenen kantonalen und Bundesfördermittel vom Gesamtinvestitionsbetrag abzuziehen (§ 8e Abs. 6 WRFG). Gleiches gilt für weitere offenkundig erhältliche, von den Gesuchstellenden nicht deklarierte Fördermittel.

§ 25 Abs. 3 nWRSchV legt dar, dass die WSK die benötigten Angaben und Unterlagen zu den gemäss Abs. 2 zu übermittelnden Angaben und Unterlagen mit Formularen präzisieren kann.

§ 25 Abs. 4 nWRSchV konkretisiert, wie der Nachweis einer bedeutenden Energieeinsparung zu erbringen ist (§ 8e Abs. 3 lit. d WRFG), damit auf ein Gesuch im umfassenden Bewilligungsverfahren eingetreten wird. Zudem sieht die Bestimmung Ausnahmefälle vor, in denen auf den Nachweis einer bedeutenden Energieeinsparung verzichtet werden kann:

Lit. a: Der Nachweis gemäss Anhang 5 bedeutet eine Reduktion der Betriebsenergiekosten um mindestens 15 % (vgl. ausführlicher die Erläuterungen zu Anhang 5).

Lit. b: Das Vorliegen der GEAK Gebäudehülleneffizienzklasse B ist bereits ein so hoher Betriebsenergiestandard, dass eine weitere Energieeinsparung aufgrund der damit möglicherweise verbundenen Grauen Energie sowie der Kosten nicht den überwiegenden Interessen der Wohnbevölkerung entspricht. In diesem Fall ist keine (zusätzliche) Energieeinsparung erforderlich, damit das umfassende Bewilligungsverfahren angewendet werden kann.

Lit. c: Ausnahmsweise wird bei Unverhältnismässigkeit auf die notwendige Reduktion der Betriebsenergiekosten um 15 % verzichtet. Hiermit sollen insbesondere folgende Konstellationen abgedeckt werden:

1. Es ist möglich, dass aufgrund von Bauauflagen (insbesondere durch den Denkmalschutz) das Erreichen einer Energieeinsparung gemäss Anhang 5 rechtlich verunmöglicht wird. Beispielsweise zeigt ein GEAK Plus eine mögliche Energieeinsparung von 15 % durch verschiedene bauliche Massnahmen auf. Davon entfallen 5 % der erzielbaren Betriebsenergieeinsparung auf den Ersatz von Fenstern mit einer modernen Mehrfachverglasung. Dieser Fensterersatz ist jedoch wegen denkmalschützerischer Vorgaben nicht zulässig. In einem solchen Fall reicht es für die Erfüllung der Eintretensvoraussetzung aus, wenn die weiteren vom GEAK Plus vorgeschlagenen Massnahmen umgesetzt werden und somit lediglich eine Energieeinsparung von 10% resultiert.
2. Es ist möglich, dass die in einem GEAK Plus enthaltenen Isolationsmassnahmen aufgrund erschwerter baulicher Bedingungen nur sehr kostenintensiv umgesetzt werden könnten. In diesem Fall kann auf das Gesuch im umfassenden Bewilligungsverfahren eingetreten werden, wenn die von den erschwerten baulichen Bedingungen nicht betroffenen Isolationsmassnahmen zur Realisierung einer bedeutenden Energieeinsparung umgesetzt werden. Die Unverhältnismässigkeit einer bedeutenden Energieeinsparung gemäss lit. a soll jedoch nur zurückhaltend angenommen werden.
3. Es ist möglich, dass (insbesondere dringliche) bauliche Massnahmen aufgrund baulicher Bedingungen und Auflagen nicht oder nur sehr kostenintensiv im bewohnten Zustand durchgeführt werden können. In einem solchen Fall kann die WSK einen maximalen Mietzinsaufschlag nur im umfassenden Bewilligungsverfahren bewilligen (§ 8e Abs. 1 WRFG), weil das vereinfachte Bewilligungsverfahren lediglich im bewohnten Zustand durchgeführt werden darf (§ 8d Abs. 1 WRFG).
Damit auf ein entsprechendes Gesuch eingetreten werden kann, hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller zu begründen, weshalb die notwendigen baulichen Massnahmen nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden können und die gleichzeitige Realisierung einer bedeutenden Energieeinsparung gemäss lit. a unverhältnismässig wäre. Die Unverhältnismässigkeit einer bedeutenden Energieeinsparung gemäss lit. a ist nur zurückhaltend anzunehmen.

Wenn die einzelnen Voraussetzungen (lit. a – lit. c) nicht nachgewiesen sind, kommt unter Umständen ein Verfahrenswechsel von Amtes wegen gemäss § 23 Abs. 3bis nWRSchV in das vereinfachte Bewilligungsverfahren in Betracht.

§ 25 Abs. 5 nWRSchV Die Klarstellung in Abs. 5 nWRSchV ist notwendig, weil mit Anhang 4 (Ökologische Massnahmen und Bauweisen) unter anderem aufgrund der fortlaufenden Bautechnologieentwicklung nicht abschliessend jegliche Massnahmen aufgeführt werden können, die zu einer bedeutenden Energieeinsparung beitragen. Zumeist dürften die Massnahmen, die zu einer bedeutenden Energieeinsparung beitragen, gleichzeitig auch von der Liste ökologischer Massnah-

men und Bauweisen abgedeckt werden. Nichtsdestotrotz sollen Massnahmen für Energieeinsparungen bei der Ermittlung des Mietzinsaufschlags ohne Weiteres berücksichtigt werden dürfen, auch wenn sie nicht in Anhang 4 aufgeführt sind (vgl. § 8e Abs. 3 lit. d WRFG). Mit Abs. 5 entfällt somit für die WSK für diejenigen Massnahmen, die zu einer bedeutenden Energieeinsparung beitragen, eine weitere Prüfung der Einhaltung der Wohnschutzkriterien (unter dem Vorbehalt des letzten Halbsatzes von § 5 Abs. 4 nWRSchV).

§ 25 Abs. 6 nWRSchV hält fest, dass die WSK (im Gegensatz zu der oder dem Vorsitzenden im vereinfachten Bewilligungsverfahren) die eingereichten Unterlagen prüft (im Gegensatz zum vereinfachten Bewilligungsverfahren nicht summarisch) und gestützt auf § 22 den maximalen Mietzinsaufschlag ermittelt.

Bisher mussten bauliche Massnahmen gemäss § 25 Abs. 3 WRSchV kumulativ die Kriterien von § 8e Abs. 3 lit. a-d WRFG erfüllen, damit die entsprechenden Investitionskosten bei der Ermittlung des Mietzinsaufschlags berücksichtigt werden konnten. Mit § 25 nWRSchV entfällt die bisher explizit geforderte kumulative Erfüllung der Kriterien von § 8e Abs. 3 lit. a-d WRFG. Neu sind einzelne Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen auch im umfassenden Bewilligungsverfahren in einer Gesamtwürdigung auf ihre Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung zu überprüfen (§ 5 Abs. 1 nWRSchV).

Allerdings beschränkt sich die Gesamtwürdigung der einzelnen baulichen Massnahmen auf die Kriterien von § 8e Abs. 3 lit. a-c WRFG. Das Kriterium von § 8e Abs. 3 lit. d (bedeutende Energieeinsparung) stellt bereits die Eintretensvoraussetzung ins umfassende Bewilligungsverfahren dar und muss daher für die einzelnen baulichen Massnahmen nicht noch einmal zusätzlich geprüft werden.

Zu Gesamtwürdigung der einzelnen baulichen Massnahmen anhand der Kriterien von § 8e Abs. 3 lit. a-c WRFG ist Folgendes anzumerken:

1. Bei ökologischen Massnahmen und Bauweisen (vgl. § 5 Abs. 4 nWRSchV) sowie Massnahmen, die zum Erzielen einer bedeutenden Energieeinsparung beitragen (Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 4 nWRSchV), erübrigt sich eine Gesamtwürdigung der Kriterien von § 8e Abs. 3 lit. a-c WRFG. Derartige Massnahmen entsprechen unter Vorbehalt des letzten Teilsatzes von § 5 Abs. 4 nWRSchV den Wohnschutzkriterien. Auch die separat stattfindende Prüfung des Kategorienverbleibs gemäss § 5 Abs. 2 nWRSchV ist in diesem Sinne unter Vorbehalt des letzten Teilsatzes von § 5 Abs. 4 nWRSchV aufgehoben.
2. Bei «notwendigen» (vgl. § 8e Abs. 3 lit. a) Sanierungs-, Umbau, oder Renovationsmassnahmen aufgrund abgelaufenem Lebenszyklus von Bauteilen kann es verhältnismässig sein, dass auch andere Bau- respektive Einrichtungsteile ausgetauscht werden, die separat betrachtet ihren Lebenszyklus noch nicht erreicht haben. So kann in einer Gesamtwürdigung aufgrund des notwendigen Austauschs einzelner solcher Teile ein Ersatz weiterer Teile insbesondere aus Kostengründen geeignet und erforderlich sein (beispielsweise Vermeidung von ineffizientem Austausch lediglich einzelner Bauteile alle paar Jahre und Schaffen der Möglichkeit einer standardisierten Sanierung gemäss § 8e Abs. 3 lit. b WRFG). Bei der Art der Ausführung jeglicher baulichen Massnahmen dienen die Kriterien der «standardisierten» (ab Liegenschaften mit 6 Wohneinheiten) und «schonenden» Bauvornahme als Rahmen, wie die Massnahmen umgesetzt werden sollten.
3. Das Kriterium der «schonenden Bauvornahme» steht Grundrissanpassungen für Erweiterungen von bestehendem bezahlbarem Wohnraum entgegen der bisherigen Verordnungspraxis nicht entgegen (vgl. § 5 Abs. 3 nWRSchV).

Im umfassenden Bewilligungsverfahren ergibt sich zusammengefasst folgendes Prüfungsschema:

1. Eingang des Gesuchs inklusive Nachweiserfordernisse gemäss den Abs. 2 bis 4.
2. Prüfung der Eintretensvoraussetzung gemäss Abs. 4:
 - a. Anhang 4: 15 % Energieeinsparung
 - b. GEAK-Gebäudehülleneffizienzklasse B
 - c. Aufgrund erschwerter baulicher Bedingungen oder baulicher Vorgaben ist die Realisation einer Energieeinsparung gemäss lit. a. nicht erreichbar oder nicht verhältnismässig.
3. Falls auf das Gesuch eingetreten werden kann (vgl. Ziffer 2): Materielle Prüfung der einzelnen vorgesehenen Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen gemäss § 25 Abs. 5 i.V.m. § 5 nWRSchV
 - a. Massnahmen, die zur Energieeinsparung gemäss Ziffer 2 führen (Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 4n WRSchV), entsprechen unter Vorbehalt des letzten Teilsatzes von § 5 Abs. 4 nWRSchV den Wohnschutzkriterien;
 - b. Massnahmen der Liste ökologischer Massnahmen und Bauweisen gemäss Anhang 4 (§ 5 Abs. 4 nWRSchV) entsprechen unter Vorbehalt des letzten Teilsatzes von § 5 Abs. 4 nWRSchV den Wohnschutzkriterien;
 - c. Massnahmen für Erweiterungen von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum (Abs. 1 i.V.m. § 5 Abs. 3 nWRSchV und § 5 Abs. 1 nWRSchV) stehen notwendigen Grundrissanpassungen für die Erweiterung von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum nicht entgegen. Die Prüfung des Kategorienverbleibs beschränkt sich auf den Vergleich des bisherigen und künftigen Ausbaustandards.
 - d. Weitere Massnahmen (§ 5 Abs. 1 und 2 nWRSchV); müssen jeweils sowohl die Voraussetzungen von § 8e Abs. 3 lit. a-c WRFG (Überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung) als auch die Voraussetzungen des Kategorienverbleibs (§ 5 Abs. 2 nWRSchV) in einer Gesamtwürdigung erfüllen.

Die gemäss Ziffer 3 nicht den Wohnschutzkriterien entsprechenden Massnahmen werden vom Betrag der Investitionskosten abgezogen. Zusätzlich werden allfällige Fördermittel für Massnahmen gemäss Ziffer 3 a. und b. abgezogen.

Der verbleibende Betrag der Investitionskosten (die überwälzbaren Investitionskosten) dient als Grundlage für die Ermittlung des Mietzinsaufschlags gemäss § 22 (vgl. Beispiel für konkrete Ermittlung des Mietzinsaufschlags in den Erläuterungen zu § 22).

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 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.	§ 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; 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.	³ Die Eigentümerschaft hat der Wohnschutzkommission auf entsprechende Aufforderung hin fristgerecht das dafür vorgesehene Formular <u>die verlangten Angaben</u> sowie sämtliche geeigneten Unterlagen zur Kontrolle einzu- <u>reichen</u> <u>zu übermitteln</u>. 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; 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.
---	--

Erläuterungen zu § 26 «Verfahren»

§ 26 Abs. 3 nWRSchV wird sprachlich im Sinne der der WSK in §§ 24 und 25 nWRSchV zu übermittelnden «Angaben und Unterlagen» präzisiert («Angaben» sind in Formularen zu machen; «Unterlagen» stellen Beilagen dar).

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 27 Änderungen der maximalen Mietzinsaufschläge oder Netto-Mietzinse 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 gemäss der Verfügung der Wohnschutzkommission unverändert massgebend. Es besteht kein Anspruch der Eigentümerschaft auf Anpassung der bisherigen Verfügung. ² Endet während noch bestehender Kontrollfrist die Wohnungsnot gemäss § 3, enden auch die	§ 27 Änderungen der maximalen Mietzinsaufschläge oder Netto-Mietzinse und Ende der Wohnungsnot während der Kontrollfrist ¹ Werden während bestehender Kontrollfrist die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge im vereinfachten Bewilligungsverfahren, der Überwälzungssatz <u>die Ermittlungsmethoden der Mietzinsaufschläge</u> oder die maximalen Netto-Mietzinsen bei Ersatzneubau im WRFG oder dieser Verordnung angepasst, bleibt der bisherige maximale Mietzinsaufschlag gemäss der Verfügung der Wohnschutzkommission unverändert massgebend. Es besteht kein Anspruch der Eigentümerschaft auf Anpassung der bisherigen Verfügung.

Auflagen der Wohnschutzkommission und die Kontrollpflicht.	² Endet während noch bestehender Kontrollfrist die Wohnungsnot gemäss § 34 Abs. 4 WRFG, enden auch die von der Wohnschutzkommission verfügten Auflagen der Wohnschutzkommission und die Kontrollpflicht.
--	---

Erläuterungen zu § 27 «Änderungen der maximalen Mietzinsaufschläge oder Netto-Mietzinse und Ende der Wohnungsnot während der Kontrollfrist»

§ 27 Abs. 1 nWRSchV: Es wird die Begrifflichkeit aufgrund von § 22 nWRSchV «Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags» angepasst.

§ 27 Abs. 2 nWRSchV: Es wird die Formulierung präzisiert.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 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 Erneuter SanierungUmbau, Renovation und oder UmbauSanierung während bestehender Mietzinskontrolle ¹ Wird während laufender Mietzinskontrolle ein erneutes Gesuch um Bewilligung eines SanierungUmbaus, einer Renovation oder eines UmbauSanierung gestellt, so hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller zu begründen, weshalb die baulichen Massnahmen nicht bereits anlässlich des letzten Gesuches berücksichtigt beziehungsweise geplant <u>vorgesehen</u> 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.

Erläuterungen zu § 28 «Erneuter Umbau, Renovation oder Sanierung während bestehender Mietzinskontrolle»

§ 28 Abs. 1 nWRSchV sowie der Titel der Bestimmung werden einheitlich zur Auflistung der Begrifflichkeiten «Umbau», «Renovation» und «Sanierung» (respektive -vorhaben und -massnahmen) in der gesamten nWRSchV in der genannten Reihenfolge dargestellt.

Error! Unknown document property name. Error! Unknown document property name.

Da die Verordnung einheitlich von «vorgesehenen» Massnahmen spricht (vgl. bspw. § 24 Abs. 2 und § 25 Abs. 2 nWRSchV), ist auch in § 25 von «vorgesehenen» anstelle von «geplanten» Massnahmen zu verwenden.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
§ 30 (nicht vorhanden)	§ 30 (neu) Übergangsbestimmung zur Änderung vom [Datum einfügen]. ¹ Verfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung vom [Datum einfügen] vor der Wohnschutzkommission hängig sind, unterstehen dem neuen Recht. Rechtsmittelverfahren unterstehen dem im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids in Kraft stehenden Recht.

Erläuterungen zu § 30 «Übergangsbestimmung zur Änderung vom [Datum einfügen].»

§ 30 nWRSchV: Mit der Übergangsbestimmung wird festgehalten, dass jegliche erstinstanzlich nicht abschliessend geprüften Meldungen und Gesuche ab dem Inkrafttreten des neuen Rechts nach dem neuen Recht beurteilt werden. Gemäss § 27 Abs. 1 WRSchV besteht kein Anspruch, bereits von der WSK verfügte maximale Mietzinsaufschläge wiedererwägen zu lassen.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
Anhang 1 Überwälzungssatz Reduzierter Überwälzungssatz = $0.5x \left(\frac{\text{Referenzzinssatz} + 0.5}{2} + \frac{100}{30} \right) * 1.1$	Anhang 1 Kantonaler Überwälzungssatz ReduzierterKantonaler Überwälzungssatz = $0.5x \left(\frac{\text{Referenzzinssatz} + 0.52.0}{2} + \frac{100}{30} \right) * 1.1$

Erläuterungen zu Anhang 1 «Überwälzungssatz»

Der reduzierte Überwälzungssatz bildete die mietrechtlich zulässige Erhöhung von Mietzinsaufschlägen zum Zeitpunkt des 26. April 2022 ab, wobei eine Unterhaltspauschale von 10 % und eine durchschnittliche Lebensdauer von 30 Jahren angenommen wurde. Ziel war es, die mietrechtlich zulässige Erhöhung von Mietzinsaufschlägen um die Hälfte zu reduzieren.

Der kantonale Überwälzungssatz verzichtet auf den Reduktionsfaktor von 0.5. Da der mietrechtlich zulässige Zuschlag zum Referenzzinssatz seit dem Erlass der WRSchV bei einem Referenzzinssatz von 2.0 und weniger aufgrund bundesgerichtlicher Rechtsprechung⁵ von + 0.5 auf +2.0 erhöht wurde, wird zur Abbildung der mietrechtlich zulässigen Erhöhung von Mietzinsaufschlägen im kantonalen Überwälzungssatz ebenfalls ein Zuschlag von 2.0 gewährt.

⁵ BGer 4A_75/2022 30. Juli 2024.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
Anhang 3 Private kantonale Organisationen im Kanton, welche seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren 1. Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt	Anhang 3 Private kantonale Organisationen im Kanton, welche seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren 1. <u>Basler</u> Mieterinnen- und Mieterverband (<u>MV Basel-Stadt1891</u>)

Erläuterungen zu Anhang 3 «Private kantonale Organisationen im Kanton, welche seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren»

Die angepasste Version stellt die offizielle Bezeichnung des «Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891)» dar.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
Nicht vorhanden	Anhang 4: Ökologische Massnahmen und Bauweisen Als besonders wertvolle ökologische Sanierungsvorhaben gemäss § 8e Abs. 6 WRFG gelten insbesondere: 1. Einbau von elektrischen Geräten (weisse Ware) mit der höchsten erhältlichen Energieeffizienzklasse gemäss EU-Energieetikette 2. Förderberechtigte Einzelbauteile nach kantonaler Energiegesetzgebung: • Wärmedämmung Fassade, Dach, Wand und Boden gegen Erdreich sowie Fenster; • Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, förderberechtigt sind Neuanlagen in bestehenden Gebäuden (Anlage nicht im Rahmen eines Neubaus installiert); 3. Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen, wie Regelungen, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen; Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels; Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung; Installation im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung; 4. Wiederverwendung von Bauteilen und Einsatz von Recyclingmaterial;

	5. Einsatz von besonders ökologischen Baumaterialien; 6. Zertifikat für nachhaltiges beziehungsweise ökologisches und energieeffizientes Sanieren/Bauen. Für den Nachweis gilt: a) Grundsatz: In Bezug auf die Ziffern 1 bis 5 ist für jede einzelne bauliche Massnahme der Nachweis zu erbringen. Ziffer 2: Als förderberechtigte Einzelbauteile, die der Energieeffizienz dienen, gelten folgende Massnahmen nach Anhang 11 der kantonalen Energieverordnung: «Wärmedämmung Fassade, Dach, Wand und Boden gegen Erdreich sowie Fenster HFM:M-01» sowie «Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung HFM: M-09». Als Nachweis dient die Förderzusage des AUE. Ziffer 5: Der Nachweis ist pro Baumaterial zu erbringen, insbesondere durch die eco-Produkte Bewertung, wobei mind. die Klassifizierung Ecobau 2 erreicht werden muss. b) Ziffer 6: Der Nachweis ist für das gesamte Sanierungsvorhaben zu erbringen, insbesondere durch eine Zertifizierung mit dem Minergie Eco Label.
--	---

Erläuterungen zu Anhang 4 «Ökologische Massnahmen und Bauweisen»

Anhang 4 ist eine nicht abschliessende Auflistung von ökologischen Massnahmen und Bauweisen, die bei der Beurteilung der Konformität mit den Wohnschutzkriterien gemäss § 5 Abs. 4 nWRSchV privilegiert behandelt werden. Damit wird die Flexibilität gewahrt, sodass insbesondere bei technologischen Entwicklungen weitere Massnahmen gemäss § 5 Abs. 4 nWRSchV beurteilt werden können.

Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller können begründen, dass auch weitere Massnahmen in einem konkreten Gesuch gemäss § 5 Abs. 4 nWRSchV privilegiert werden sollen. Wenn sich hierzu eine Praxis bildet, steht es der WSK frei, dem Regierungsrat eine Änderung von Anhang 4 vorzuschlagen und bis dahin ihre Praxisentwicklung auf Merkblättern zu kommunizieren.

WRSchV vom 26.04.2022	Änderungen (nWRSchV)
Nicht vorhanden	Anhang 5: Bedeutende Energieeinsparung gemäss § 8e Abs. 3 lit. d WRFG <u>Als bedeutende Energieeinsparung gemäss § 8e Abs. 3 lit. d WRFG gilt:</u>

	<u>der quantitative Nachweis der Energieeinsparung von mindestens 15 % anhand</u> a. <u>eines GEAK Plus auf Basis der Effizienz Gesamtenergie</u> b. <u>eines GEAK Plus mit einer Energieverbrauchsreduktion in kWh/m² auf Basis der Effizienz Gebäudehülle oder</u> c. <u>des Nachweises des Heizwärmebedarfs nach SIA 380/1 (2016).</u> <u>Die Wohnschutzkommission kann gleichwertige Nachweise durch Fachorganisationen akzeptieren.</u>
--	---

Erläuterungen zu Anhang 5 «Bedeutende Energieeinsparung gemäss § 8e Abs. 3 lit. d WRFG»

Während lit. a. des Nachweises auf die benötigte Endenergie abzielt (wie viel Energie muss einem Heizsystem zugeführt werden?), zielen lit. b. und c. auf die Nutzenergie ab (wie viel Wärme wird benötigt, um einen Raum zu beheizen?). Die benötigte Endenergie kann beispielsweise durch den Ersatz einer Gasheizung mit einer Wärmepumpe wesentlich reduziert werden. Die benötigte Nutzenergie kann beispielsweise durch Isolationsmassnahmen an den Fenstern oder des Daches einer Liegenschaft wesentlich reduziert werden.

Ein GEAK Plus sagt konkret aus, wie viel Energieeinsparung mit welchen konkreten Massnahmen am jeweiligen Gebäude erreicht werden kann. Damit Bundesfördergelder erhalten werden können, setzt der Bund den Nachweis über das Erstellen eines GEAK Plus voraus, sofern die Förderbeiträge über 10'000 CHF liegen. Für Dach- und Fassadendämmungen können regelmässig Bundesfördergelder verlangt werden. Die Förderbeiträge für das Erreichen einer Energieeinsparung von 15 % liegen in vielen Fällen über 10'000 CHF. In der Konsequenz liegt regelmässig ein GEAK Plus vor bei Dach- und Fassadendämmungen, die zum Erreichen einer bedeutenden Energieeinsparung meistens erforderlich sind.

Sofern mithilfe eines GEAK Plus beispielsweise nachgewiesen werden kann, dass ein reiner Fensterersatz am gesamten Haus bereits zu 15 % Energieeinsparung führt, kann durch einen reinen Fensterersatz das Kriterium der «bedeutenden Energieeinsparung» gemäss § 8e Abs. 3 lit. d WRFG nachgewiesen werden. Da ein Fensterersatz nicht mit Bundesfördermitteln unterstützt wird und somit keine GEAK-Pflicht von Seiten Bund bestehen würde, wäre dies einer der seltenen Fälle, wo der GEAK Plus allein aufgrund der WRSchV erstellt werden müsste. Die Kosten für die Erstellung des GEAK Plus belaufen sich auf etwa 3'000 bis 5'000 CHF.

Beilage:
- Synopse