

Synopse

Teilrevision WRSchV

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SG Nummern)

Neu: –
Geändert: **861.540**
Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Arbeitsversion
	Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV)
	<i>Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt,</i> unter Verweis auf seine Erläuterungen Nr. [P240980], <i>beschliesst:</i>
	I.
	Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV) vom 26. April 2022 (Stand 30. März 2023) wird wie folgt geändert:
§ 2 Vollzugs- und Bewilligungsbehörden gemäss §§ 7 - 8g WRFG ¹ Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat vollzieht die Bestimmungen über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum. ² Bei richt- und nutzplanerischen Fragen holt es die Stellungnahme der zuständigen Planungsbehörde ein. ³ In Zeiten der Wohnungsnot vollzieht die Wohnschutzkommission die Bestimmungen des WRFG über: a) die Festlegung der maximalen Netto-Mietzinse gemäss § 8f WRFG bei der Bewilligung von Abbruch und Ersatzneubau gemäss § 7 Abs. 3 - 4 WRFG;	

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>b) die Bewilligung der Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften gemäss § 8 Abs. 5 WRFG;</p> <p>c) die Bewilligung von Sanierung, Renovation und Umbau bezahlbaren bestehenden Mietwohnraumes gemäss §§ 8a - 8e WRFG sowie die Festlegung der maximalen Mietzinsaufschläge und</p> <p>d) die Mietzinskontrolle gemäss § 8b WRFG.</p>	<p>c) die Bewilligung von Sanierung, Renovation und Umbau bezahlbaren bestehenden Mietwohnraumes Durchführung des Meldeverfahrens (einfaches Prüfungsverfahren) gemäss §§ 8a – 8e § 8c WRFG sowie die Festlegung der maximalen Mietzinsaufschläge und;</p> <p>d) die Mietzinskontrolle Bewilligung der maximalen Mietzinsaufschläge gemäss § 8b – §§ 8d und 8e WRFG bei Umbau, Renovation und Sanierung und</p> <p>e) die Mietzinskontrolle gemäss § 8b WRFG.</p>
<p>§ 5 Überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, Charakter der Quartiere, aktueller Wohnbestand sowie bestehende Wohn- und Lebensverhältnisse</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>§ 5 Überwiegende Bedürfnisse Beurteilung der Wohnbevölkerung, Charakterüberwiegenden Bedürfnisse der Quartiere, aktueller Wohnbestand sowie bestehende Wohn-Wohnbevölkerung und Lebensverhältnisses des Kategorienverbleibs</p> <p>¹ Die Beurteilung, ob ein Gesuch <u>Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen</u> den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entspricht <u>entsprechen</u>, erfolgt anhand einer Gesamtwürdigung, insbesondere unter Berücksichtigung der Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG.</p> <p>² Der Charakter <u>Die Beurteilung, ob Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen der Quartiere, der aktuelle Wohnbestand Voraussetzung des Kategorienverbleibs entsprechen, erfolgt anhand einer Gesamtwürdigung, insbesondere unter Berücksichtigung von Wohnungstyp, Zimmeranzahl, Wohnfläche sowie die bestehenden Wohn-aktuellem und Lebensverhältnisse gelten als gewahrt, wenn die richt- und nutzungsplanerisch angestrebte Entwicklung des Quartiers eingehalten wird.</u> <u>künftigem Ausbaustandard.</u></p> <p>³ Bei der Beurteilung von Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen, die den bestehenden bezahlbaren Mietwohnraum erweitern, wird der Kategorienverbleib ausschliesslich aufgrund des aktuellen und künftigen Ausbaustandards gewürdigt.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
	<p>⁴ Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen gemäss Anhang 4 (Liste ökologischer Massnahmen und Bauweisen) entsprechen den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und der Voraussetzung des Kategorienerhalts, ausser sie werden mit der Absicht und der Wirkung beantragt, die Bestimmungen des WRFG zu umgehen.</p>
<p>§ 10 Beurteilung der ökologischen Kriterien</p> <p>¹ Die ökologische Effizienz der Aufstockung sowie des Ersatzneubaus beurteilen sich in einer Gesamtbetrachtung nach folgenden Kriterien:</p> <p>a) Zertifikate für nachhaltiges beziehungsweise ökologisches und energieeffizientes Bauen;</p> <p>b) Reduktion grauer Treibhausgasemissionen und Energie;</p> <p>c) Verlängerung der Lebensdauer von Bauteilen und -materialien;</p> <p>d) Wiederverwendung von Bauteilen und Einsatz von Recyclingmaterial;</p> <p>e) Einsatz biogener Materialien als temporäre Kohlenstoffspeicher.</p>	<p>¹ Die ökologische Effizienz der Aufstockung sowie des Ersatzneubaus beurteilen sich in einer Gesamtbetrachtung<u>Gesamtwürdigung</u> nach folgenden Kriterien:</p>
<p>§ 14 Organisation der Wohnschutzkommission</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>¹ Die Wohnschutzkommission regelt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ihre Organisation, die Geschäftsverteilung, den Geschäftsgang, sowie die Aufgaben der Schreiberinnen und Schreiber sowie des weiteren Personals in einem durch den Regierungsrat zu genehmigenden Reglement.</p> <p>² Das einfache Prüfungsverfahren, das Kontroll- und Mietzinskontrollverfahren sowie die Instruktion der Bewilligungsverfahren. <u>Sie entscheidet unter Vorbehalt von Abs. 3 und die Anmerkung im Grundbuch können durch die Vorsitzende oder den Vorsitzenden beziehungsweise die Schreiberin oder den Schreiber erfolgen</u>⁴ <u>als paritätische Dreierkammer.</u></p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
	<p>³ Die oder der Vorsitzende gemäss § 3a Abs. 2 und Satz 2 WRFG ist zuständig für:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Bewilligung von Mietzinsaufschlägen gemäss § 8d WRFG;b) den Beschluss betreffend Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG;c) den Beschluss betreffend Durchführung des Augenscheins und der Teilnahme daran;d) den Beschluss über einen Verfahrenswechsel von Amtes wegen. <p>⁴ Die oder der Vorsitzende sowie die Schreiberin oder der Schreiber ist zuständig für:</p> <ul style="list-style-type: none">a) den Erlass der erforderlichen verfahrensleitenden Verfügungen;b) den Erlass von Verfügungen gemäss § 8c Abs. 2 WRFG;c) den Erlass von Nichteintretens- und Abschreibungsverfügungen;d) den Antrag an das Grundbuchamt betreffend Anmerkung der Mietzinskontrolle gemäss § 8b Abs. 1 WRFG und § 8f Abs. 2 WRFG;e) die Durchführung des Kontroll- und Mietzinskontrollverfahrens gemäss § 26 und den Erlass der entsprechenden Verfügungen. <p>⁵ Im Reglement gemäss Abs. 1 können die Zuständigkeiten der Schreiberinnen und Schreiber gemäss Abs. 4 präzisiert werden.</p>
<p>§ 15 Aufgaben und Kompetenzen der Wohnschutzkommission</p> <p>¹ Die Wohnschutzkommission ist für die Behandlung sämtlicher ihr durch das Gesetz zugewiesener Aufgaben zuständig.</p> <p>² Ihr Aufgaben- und Kompetenzbereich umfasst namentlich:</p>	<p>§ 15 Aufgaben und Kompetenzen<u>Kompetenzbereich</u> der Wohnschutzkommission</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>a) die Bewilligung der Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen;</p> <p>b) die Abfassung von Stellungnahmen und den eigenständigen Erlass von Verfügungen;</p> <p>c) die Festlegung, die Grundbucheintragung und die Kontrolle von Auflagen gemäss dieser Verordnung für die Bewilligung;</p> <p>d) den Entscheid über die maximalen Nettomietzinsen bei Ersatzneubau zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Abbruch gemäss § 7 WRFG;</p> <p>e) den Entscheid über die maximalen Mietzinsaufschläge zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Sanierung, Renovation und Umbau gemäss §§ 8a - 8e WRFG;</p> <p>f) die Kontrolle der Einhaltung der Auflagen gemäss der Bewilligung;</p> <p>g) die Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG.</p>	<p>e) den Entscheid über die maximalen Mietzinsaufschläge zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Sanierung, Renovation und Umbau Durchführung des Meldeverfahrens (Einfaches Prüfungsverfahren) gemäss §§ 8a - 8e § 8c WRFG;</p> <p>f) den Entscheid über die Kontrolle der Einhaltung der Auflagen maximalen Mietzinsaufschläge gemäss der Bewilligung §§ 8d und 8e WRFG bei Umbau, Renovation und Sanierung von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum;</p> <p>g) die Erstattung einer Anzeige bei Kontrolle der Einhaltung der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG Auflagen gemäss der Bewilligung;</p> <p>h) die Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG.</p>
<p>§ 16 Allgemeine Verfahrensbestimmungen und Rechtsmittel</p> <p>¹ Der Abbruch und der Ersatzneubau sowie die Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum setzen stets ein ordentliches Baubewilligungsverfahren voraus.</p> <p>² Die Verfahren vor der Wohnschutzkommission erfolgen schriftlich, ausser es gelangen abweichende Bestimmungen des WRFG oder dieser Verordnung zur Anwendung.</p>	

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>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.</p> <p>⁴ Verfügungen der Wohnschutzkommission können nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 14. Juni 1928 beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>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.</p>	<p>³ <i>Aufgehoben.</i></p>
	<p>§ 16a Augenschein</p> <p>¹ 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.</p> <p>² In den übrigen Verfahren kann die oder der Vorsitzende einen Augenschein anordnen, wenn dies zur Sachverhaltsfeststellung erforderlich erscheint.</p> <p>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 oder des Schreibers zwingend. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller können die Teilnahme der paritätischen Dreierkammer gemäss § 14 Abs. 2 beantragen.</p>
<p>§ 17 Mietzinsfestsetzung bei Ersatzneubau gemäss § 8f WRFG</p> <p>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.</p>	

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>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.</p> <p>³ Nach Rechtskraft der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die Anmerkung im Grundbuch gemäss § 8f Abs. 2 WRFG.</p> <p>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.</p>	<p>³ Nach Rechtskraft<u>Vollstreckbarkeit</u> der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die<u>der Antrag auf</u> Anmerkung im Grundbuch gemäss § 8f Abs. 2 WRFG.</p>
<p>3.4. Bewilligungsverfahren der Wohnschutzkommission bei Sanierung, Renovation und Umbau</p>	<p>3.4. Bewilligungsverfahren<u>Verfahren</u> der Wohnschutzkommission bei Sanierung<u>Umbau</u>, Renovation und Umbau<u>Sanierung</u></p>
<p>§ 20 Einfacher ordentlicher Unterhalt</p> <p>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.</p>	<p>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 09<u>9</u>. Mai 1990 vorliegt oder seitens der Vermieterschaft geltend gemacht wird.</p> <p>² Nicht unter Abs. 1 fallende Investitionen entsprechen dem einfachen ordentlichen Unterhalt, wenn:</p> <p>a) sie insgesamt 5'000 Franken pro Wohnung und Kalenderjahr nicht überschreiten und</p> <p>b) für sie kein Mietzinsaufschlag gemäss dieser Verordnung geltend gemacht wird.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
	<p>³ Massnahmen gemäss dieser Bestimmung sind weder bewilligungs- noch meldepflichtig nach WRFG.</p>
	<p>§ 20a Photovoltaik-Anlagen</p> <p>¹ Investitionen in Photovoltaik-Anlagen sind weder bewilligungs- noch meldepflichtig nach WRFG.</p> <p>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.</p>
	<p>§ 20b Meldeverfahren (Einfaches Prüfungsverfahren)</p> <p>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.</p> <p>² Die Meldungen umfassen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Bezeichnung der Liegenschaft und der betroffenen Wohnungen und deren Mieterschaften;b) eine Übersicht über die durchgeführten Massnahmen;c) die Bestätigung, dass aufgrund der Massnahmen gemäss lit. b keine Mietzinsanpassung erfolgt. <p>³ Die Wohnschutzkommission stellt Formulare zur Verfügung, mit denen sie die zu übermittelnden Angaben und Unterlagen präzisieren kann.</p> <p>⁴ 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.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>§ 22 Verbleib in derselben Kategorie</p> <p>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.</p> <p>² Sofern einzelne bauliche Massnahmen dem Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie entgegenstehen, sind diese in der Berechnung der zulässigen Mietzinsaufschläge nicht zu berücksichtigen.</p>	<p>§ 22 Verbleib in derselben Kategorie <u>Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags</u></p> <p>¹ Bei <u>Der maximale monatliche Mietzinsaufschlag gemäss WRFG entspricht 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 maximal zulässigen Mietzins</u> <u>erhöhung bei wertvermehrenden Investitionen und künftigen Ausbaustandard-energetischen Verbesserungen gemäss Art. 269a lit. b OR und Art. 14 VMWG mit folgenden Besonderheiten:</u></p> <p>a) die gesamten Investitionen werden um die gemäss WRFG nicht bewilligungsfähigen Investitionen reduziert;</p> <p>b) die gemäss lit. a bereinigten Investitionen gelten im Regelfall zu 40 Prozent als wertvermehrend gemäss WRFG;</p> <p>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.</p> <p>² Sofern einzelne bauliche Massnahmen <u>Die gemäss Abs. 1 lit. a – c bestimmten wertvermehrenden Investitionen werden mit dem Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie entgegenstehen, sind diese in der Berechnung der zulässigen Mietzinsaufschläge nicht zu berücksichtigen-kantonalem Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 multipliziert und durch 12 geteilt.</u></p> <p>³ 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.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
	<p>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 Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 oder der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 12. Dezember 2000.</p>
	<p>§ 22a Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags bei Grundrissanpassungen</p> <p>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.</p> <p>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 Gesuchsteller kann dazu im Bewilligungsgesuch einen Vorschlag unterbreiten.</p>
<p>§ 23 Allgemeine Verfahrensbestimmungen</p> <p>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.</p>	<p>§ 23 <u>Allgemeine Besondere Verfahrensbestimmungen bei Umbau, Renovation und Sanierung</u></p> <p>¹ <u>Setzt eine Sanierung, Renovation oder ein Umbau ein baurechtliches Verfahren nach dem Bau- Meldungen gemäss § 8c WRFG 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 Gesuche gemäss §§ 8a – 8d und 8e WRFG sind bei der Wohnschutzkommission einzureichen.</u></p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>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.</p> <p>³ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat das für die Einleitung des Verfahrens entsprechende Gesuch inklusive allfälliger weiterer erforderlicher Unterlagen einzureichen. Hierbei hat sich die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller dahingehend zu äussern, ob das einfache Prüfungsverfahren, das vereinfachte Bewilligungsverfahren oder das umfassende Bewilligungsverfahren beantragt wird.</p> <p>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.</p> <p>⁵ Die Wohnschutzkommission informiert private kantonale Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 in geeigneter Weise über eingegangene Gesuche.</p> <p>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.</p> <p>⁷ Nach Rechtskraft der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die Anmerkung gemäss § 8b Abs. 1 WRFG.</p> <p>⁸ Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst nach Rechtskraft der Bewilligungen begonnen werden.</p>	<p>² <u>Ist für Setzt ein Umbau, eine bauliche Massnahme kein Renovation oder eine Sanierung ein baurechtliches Verfahren nach BPG oder eine Kanalisationsbewilligung nach der Kantonalen Gewässerschutzverordnung voraus, so ist dieses im Vorfeld durchzuführen. Nach abgeschlossenem Baubewilligungs- oder Kanalisationsbewilligungsverfahren gemäss Abs. 1 notwendig, ist das anschließend bei der Wohnschutzkommission eine Meldung gemäss § 8c WRFG oder ein Gesuch um Prüfung oder Bewilligung gemäss §§ 8a-8d oder 8e WRFG bei der Wohnschutzkommission einzureichen.</u></p> <p>³ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat das für die Einleitung des Verfahrens entsprechende Gesuch <u>oder die Meldung</u> inklusive allfälliger weiterer erforderlicher Unterlagen einzureichen. Hierbei hat sich die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller dahingehend zu äussern, ob das <u>einfache Prüfungsverfahren Meldeverfahren (einfaches Prüfungsverfahren)</u>, das vereinfachte Bewilligungsverfahren oder das umfassende Bewilligungsverfahren beantragt wird.</p> <p>^{3bis} 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.</p> <p>⁴ Parteien des <u>Bewilligungsverfahrens</u> <u>Bewilligungs- oder Meldeverfahrens</u> 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.</p> <p>⁷ Nach <u>Rechtskraft</u> <u>Vollstreckbarkeit</u> der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die Anmerkung gemäss § 8b Abs. 1 WRFG.</p> <p>⁸ Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst nach <u>Rechtskraft</u> <u>Vollstreckbarkeit</u> der Bewilligungen begonnen werden.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>§ 24 Vereinfachtes Bewilligungsverfahren</p> <p>¹ Die Wohnschutzkommission prüft das Gesuch und die eingereichten Unterlagen und erteilt die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen gemäss § 8a WRFG erfüllt sind.</p> <p>² Der maximale Mietzinsaufschlag bestimmt sich auf Grundlage der baulichen Massnahmen, der damit zusammenhängenden Investitionskosten sowie der Bandbreiten gemäss § 8d Abs. 1 WRFG.</p>	<p>¹ Die Wohnschutzkommission prüft das Gesuch und Im vereinfachten Bewilligungsverfahren hat die eingereichten Unterlagen und erteilt Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller durch eine Selbstdeklaration glaubhaft zu machen, dass die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der Kategorienverbleib gemäss § 8a WRFG-5 erfüllt sind.</p> <p>² Der maximale Mietzinsaufschlag bestimmt sich auf Grundlage Die Gesuchstellerin oder der baulichen Massnahmen, Gesuchsteller übermitteln der damit zusammenhängenden Investitionskosten sowie der Bandbreiten gemäss § 8d Abs. 1 WRFG. Wohnschutzkommission für das Bewilligungsverfahren mindestens folgende Angaben und Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Bezeichnung der Liegenschaft und der betroffenen Wohnungen und deren Mieterschaften;b) eine Beschreibung des Liegenschaftszustands;c) eine Liste der vorgesehenen Massnahmen;d) eine auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenschätzung der geplanten Massnahmen;e) erhaltene oder beantragte Förderbeiträge;f) gegebenenfalls und optional einen Vorschlag zur Aufteilung der Mietzinse nach Grundrissanpassungen gemäss § 22a Abs. 2.

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>³ Die Wohnschutzkommission prüft die nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusammenstellung, die darin enthaltenen baulichen Massnahmen sowie die Investitionskosten auf ihre Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1. Gleichzeitig prüft sie, ob das Vorhaben dazu führt, dass die Wohnung gemäss § 22 in derselben Kategorie verbleibt. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 5 Abs. 1 oder § 22 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt.</p>	<p>³ Die Wohnschutzkommission prüft die nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusammenstellung, die darin enthaltenen baulichen Massnahmen sowie die Investitionskosten auf ihre Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1. Gleichzeitig prüft <u>denen</u> sie, ob das Vorhaben dazu führt, dass die Wohnung gemäss § 22 in derselben Kategorie verbleibt. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 5 Abs. 1 oder § 22 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt <u>zu übermitteln</u> den Angaben und Unterlagen präzisieren kann.</p>
<p>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.</p>	<p>⁴ Wird durch die Gesuchstellerin <u>Die</u> oder den Gesuchsteller eine Senkung oder Erhöhung der Pauschalen gemäss § 8d Abs. 2 WRFG geltend gemacht <u>Vorsitzende</u> prüft die Angaben und Unterlagen summarisch und nachgewiesen, kann die Wohnschutzkommission die <u>in ermittelt den maximalen Mietzinsaufschlag gemäss § 8d Abs. 1 WRFG festgelegten Pauschalen um maximal 20 Prozentpunkte senken oder erhöhen</u>.</p>
<p>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.</p>	<p>⁵ Der Mietzinsaufschlag pro Monat bestimmt sich anhand der nach Abs. 2 und 3 bestimmten überwälzbaren Investitionskosten wie folgt: <u>¶</u>Maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat = auf maximal 50 % beschränkter wertvermehrender Anteil der Investitionskosten x Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 dividiert durch 12. <u>¶</u>Übersteigt der so berechnete ermittelte maximale Mietzinsaufschlag die Bandbreiten <u>massgebende Pauschale</u> gemäss § 8d Abs. 1 WRFG, ist, <u>unter Vorbehalt der Erhöhung oder Senkung der Pauschalen</u> gemäss Abs. 4, der <u>maximale Mietzinsaufschlag pro Monat auf den maximalen Pauschalbetrag die Pauschale</u> zu begrenzen und festzusetzen. <u>Vorbehalten bleibt deren Senkung oder Erhöhung gemäss Abs. 6.</u></p>
<p>⁶ Der jeweils massgebende Überwälzungssatz wird anhand der Formel in Anhang 1 ermittelt.</p>	<p>⁶ Der jeweils massgebende Überwälzungssatz wird anhand <u>Wird durch die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller eine Senkung oder Erhöhung der Formel in Anhang 1 ermittelt</u> Pauschalen gemäss § 8d Abs. 2 WRFG geltend gemacht und nachgewiesen, kann die Wohnschutzkommission diese um maximal 20 Prozentpunkte senken oder erhöhen.</p>
	<p>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.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
	<p>⁸ Wenn sich Grundsatzfragen stellen, kann die oder der Vorsitzende das Verfahren einer paritätischen Dreierkammer zum Entscheid zuweisen.</p>
<p>§ 25 Umfassendes Bewilligungsverfahren</p> <p>¹ Die Wohnschutzkommission prüft das begründete Gesuch und die eingereichten Unterlagen und erteilt die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen gemäss § 8a WRFG erfüllt sind.</p> <p>² Der maximale Mietzinsaufschlag bestimmt sich auf Grundlage der baulichen Massnahme und der damit zusammenhängenden Investitionskosten.</p>	<p>¹ Die Wohnschutzkommission prüft das begründete Gesuch und erteilt die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der Kategorienverbleib gemäss § 8a5 WRFG erfüllt sind.</p> <p><u>¹ Im umfassenden Bewilligungsverfahren hat die eingereichten Unterlagen und erteilt Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nachzuweisen, dass die Bewilligung, sofern die Voraussetzungen überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der Kategorienverbleib gemäss § 8a5 WRFG erfüllt sind.</u></p> <p>² Der maximale Mietzinsaufschlag bestimmt sich auf Grundlage der baulichen Massnahme und der damit zusammenhängenden Investitionskosten.</p> <p><u>² Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller übermitteln der Wohnschutzkommission für das Bewilligungsverfahren mindestens folgende Angaben und Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">a) die Bezeichnung der Liegenschaft und der betroffenen Wohnungen und deren Mieterschaften;b) eine Beschreibung des Liegenschaftszustands;c) eine Liste der vorgesehenen Massnahmen inkl. Nachweis, dass diese die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und den Kategorienverbleib gemäss § 5 erfüllen;d) eine auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenschätzung der vorgesehenen Massnahmen;e) erhaltene oder beantragte Förderbeiträge;f) gegebenenfalls und optional einen Vorschlag zur Aufteilung der Mietzinse nach Grundrissanpassung gemäss § 22a Abs. 2.

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>³ Die Wohnschutzkommission prüft die nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusammenstellung, die darin enthaltenen baulichen Massnahmen sowie die Investitionskosten auf ihre Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, dem Charakter der Quartiere, dem aktuellen Wohnbestand sowie den bestehenden Wohn- und Lebensverhältnissen gemäss § 5. Es sind ausschliesslich bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten zu berücksichtigen, welche kumulativ die Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 lit. a - d WRFG erfüllen. Wird festgestellt, dass einzelne bauliche Massnahmen § 5 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt.</p> <p>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.</p>	<p>³ Die Wohnschutzkommission prüft die nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenzusammenstellung, die darin enthaltenen baulichen Massnahmen sowie stellt Formulare zur Verfügung, mit denen sie die Investitionskosten auf ihre Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, dem Charakter der Quartiere, dem aktuellen Wohnbestand sowie den bestehenden Wohn- zu übermittelnden Angaben 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.</p> <p>⁴ Gleichzeitig prüft sie, ob das Vorhaben dazu führt, dass Die Wohnschutzkommission tritt auf ein Gesuch im umfassenden Bewilligungsverfahren ein, wenn die Wohnung gemäss § 22 in derselben Kategorie verbleibt. Wird festgestellt, Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nachweist, dass einzelne bauliche Massnahmen § 22 zuwiderlaufen, werden die Investitionskosten dieser baulichen Massnahme für die Berechnung des Mietzinsaufschlages nicht berücksichtigt.:</p> <p>a) durch das Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben eine Energieeinsparung von 15 % gemäss Anhang 5 erzielt wird;</p> <p>b) die Liegenschaft zur Zeitpunkt der Gesuchseinreichung bereits die GEAK Gebäudehülleneffizienzklasse B aufweist oder</p> <p>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.</p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>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 Mietzinsaufschlags gleichwohl berücksichtigt werden, sofern sie zufolge erschwerter baulicher Bedingungen zu Mehrkosten führen und in einer Gesamtbetrachtung gleichwohl den überwiegenden Bedürfnissen genügen.</p> <p>⁶ Sind einzelne bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten gemäss Abs. 3 nicht zu berücksichtigen, da sie nicht kumulativ den Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 lit. a - d WRFG entsprechen, können die damit zusammenhängenden Investitionskosten bei der Berechnung des Mietzinsaufschlags gleichwohl berücksichtigt werden, wenn sie als besonders wertvolle ökologische Massnahme anzusehen sind. Die Beurteilung erfolgt anhand folgender Kriterien:</p> <p>a) Zertifikate für nachhaltiges beziehungsweise ökologisches und energieeffizientes Bauen;</p> <p>b) Reduktion grauer Treibhausgasemissionen und Energie;</p> <p>c) Verlängerung der Lebensdauer von Bauteilen und -materialien;</p> <p>d) Wiederverwendung von Bauteilen und Einsatz von Recyclingmaterial;</p> <p>e) Einsatz biogener Materialien als temporäre Kohlenstoffspeicher.</p>	<p>⁵ Sind einzelne bauliche Massnahmen Umbau-, Renovations- und deren Investitionskosten Sanierungsmassnahmen, die zu einer bedeutenden Energieeinsparung gemäss Abs. 3 nicht zu berücksichtigen, da sie nicht kumulativ 4 lit. a beitragen, sind den Kriterien ökologischen Massnahmen gemäss § 8e5 Abs. 3 lit. a - d WRFG entsprechen, können die damit zusammenhängenden Investitionskosten 4 bei der Berechnung des Mietzinsaufschlags gleichwohl berücksichtigt werden, sofern sie zufolge erschwerter baulicher Bedingungen zu Mehrkosten führen und in einer Gesamtbetrachtung gleichwohl den überwiegenden Bedürfnissen genügen. Bewilligungserteilung gleichgestellt.</p> <p>⁶ Sind einzelne bauliche Massnahmen Die Wohnschutzkommission überprüft die Angaben und deren Investitionskosten gemäss Abs. 3 nicht zu berücksichtigen, da sie nicht kumulativ Unterlagen und ermittelt den Kriterien maximalen Mietzinsaufschlag gemäss § 8e Abs. 3 lit. a - d WRFG entsprechen, können die damit zusammenhängenden Investitionskosten bei der Berechnung des Mietzinsaufschlags gleichwohl berücksichtigt werden, wenn sie als besonders wertvolle ökologische Massnahme anzusehen sind. Die Beurteilung erfolgt anhand folgender Kriterien: 22.</p> <p>a) <i>Aufgehoben.</i></p> <p>b) <i>Aufgehoben.</i></p> <p>c) <i>Aufgehoben.</i></p> <p>d) <i>Aufgehoben.</i></p> <p>e) <i>Aufgehoben.</i></p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>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.</p> <p>⁸ Wird im Rahmen von Sanierung, Renovation oder Umbau eine Grundrissanpassung vorgenommen, welche zu einer Veränderung der Zimmeranzahl wie auch der Wohnungsgrösse führt, wird der maximale Mietzinsaufschlag für die Grundrissanpassung gemäss dem vorstehenden Abs. 7 berechnet. Davon ausgehend bestimmt sich der maximal zulässige neue Netto-Mietzins wie folgt: Neuer maximaler Nettomietzins = (Bisherige Netto-Mietzinsen pro Monat + Mietzinsaufschlag gemäss Abs. 7) dividiert durch Anzahl Wohnungen neu.</p> <p>⁹ Der jeweils massgebende Überwälzungssatz wird anhand der Formel in Anhang 1 ermittelt.</p>	<p>⁷ <i>Aufgehoben.</i></p> <p>⁸ <i>Aufgehoben.</i></p> <p>⁹ <i>Aufgehoben.</i></p>
<p>§ 26 Verfahren</p> <p>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.</p> <p>² Die Wohnschutzkommission kontrolliert die Einhaltung der von ihr festgelegten Auflagen sowie die Einhaltung der Verfügung stichprobenartig und auf entsprechende Mitteilung hin.</p> <p>³ Die Eigentümerschaft hat der Wohnschutzkommission auf entsprechende Aufforderung hin fristgerecht das dafür vorgesehene Formular sowie sämtliche geeigneten Unterlagen zur Kontrolle einzureichen.</p>	<p>³ Die Eigentümerschaft hat der Wohnschutzkommission auf entsprechende Aufforderung hin fristgerecht <u>das dafür vorgesehene Formular die verlangten Angaben sowie sämtliche geeigneten Unterlagen zur Kontrolle einzureichen zu übermitteln.</u></p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>⁴ Die Wohnschutzkommission hält in einer Verfügung fest:</p> <p>a) die Einhaltung oder Nichteinhaltung der Auflagen beziehungsweise der Verfügung;</p> <p>b) bei Nichteinhaltung den festgestellten Verstoss sowie den nächsten verbindlichen Kontrolltermin;</p> <p>c) den Hinweis auf die Strafbarkeit nach § 20 WRFG.</p> <p>⁵ Stellt die Wohnschutzkommission einen Verstoss gegen § 20 WRFG fest, kann sie Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde erstatten.</p>	
<p>§ 27 Änderungen der maximalen Mietzinsaufschläge oder Netto-Mietzinse und Ende der Wohnungsnot während der Kontrollfrist</p> <p>¹ Werden während bestehender Kontrollfrist die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge im vereinfachten Bewilligungsverfahren, der Überwälzungssatz oder die maximalen Netto-Mietzinsen bei Ersatzneubau im WRFG oder dieser Verordnung angepasst, bleibt der bisherige maximale Mietzinsaufschlag beziehungsweise der Netto-Mietzins gemäss der Verfügung der Wohnschutzkommission unverändert massgebend. Es besteht kein Anspruch der Eigentümerschaft zur Anpassung der bisherigen Verfügung.</p> <p>² Endet während noch bestehender Kontrollfrist die Wohnungsnot gemäss § 3, enden auch die Auflagen der Wohnschutzkommission und die Kontrollpflicht.</p>	<p>¹ Werden während bestehender Kontrollfrist die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge im vereinfachten Bewilligungsverfahren, <u>die Ermittlungsmethoden der Überwälzungssatz</u> Mietzinsaufschläge oder die maximalen Netto-Mietzinsen bei Ersatzneubau im WRFG oder dieser Verordnung angepasst, bleibt der bisherige maximale Mietzinsaufschlag beziehungsweise der Netto-Mietzins gemäss der Verfügung der Wohnschutzkommission unverändert massgebend. Es besteht kein Anspruch der Eigentümerschaft zur Anpassung der bisherigen Verfügung.</p> <p>² Endet während noch bestehender Kontrollfrist die Wohnungsnot gemäss § <u>34 Abs. 4 WRFG</u>, enden auch die <u>Auflagen von</u> der Wohnschutzkommission <u>verfügten Auflagen</u> und die Kontrollpflicht.</p>
<p>§ 28 Erneute Sanierung, Renovation und Umbau während bestehender Mietzinskontrolle</p>	

Geltendes Recht	Arbeitsversion
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>¹ Wird während laufender Mietzinskontrolle ein erneutes Gesuch um Bewilligung <u>eines Umbaus</u>, einer Sanierung, Renovation oder eines Umbaus <u>einer Sanierung</u> gestellt, so hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller zu begründen, weshalb die baulichen Massnahmen nicht bereits anlässlich des letzten Gesuches berücksichtigt beziehungsweise <u>geplant</u> vorgesehen wurden und weshalb die baulichen Massnahmen noch vor Ende der Mietzinskontrolle ausgeführt werden müssen.</p>
	<p>4. Übergangsbestimmungen</p>
	<p>§ 30 Übergangsbestimmung zur Änderung vom [Datum einfügen].</p> <p>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.</p>
<p>Anhänge</p>	
<p>01 Überwälzungssatz</p>	<p>01 <u>Kantonaler</u> Überwälzungssatz (<i>geändert</i>)</p>
<p>03 Private kantonale Organisationen im Kanton, welche seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren</p>	<p>03 Private kantonale Organisationen im Kanton, welche seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren (<i>geändert</i>)</p>
	<p>4 Ökologische Massnahmen und Bauweisen (<i>neu</i>)</p>
	<p>5 Bedeutende Energieeinsparung gemäss § 8e Abs. 3 lit. d WRFG (<i>neu</i>)</p>
	<p>II.</p>
	<p><i>Keine Änderung anderer Erlasse.</i></p>

Geltendes Recht	Arbeitsversion
	III.
	<i>Keine Aufhebung anderer Erlasse.</i>
	IV.
	Diese Änderung ist zu publizieren; sie tritt am 1. November 2025 in Kraft. Im Namen des Regierungsrates Regierungspräsident: Dr. Conradin Cramer Staatsschreiberin: Barbara Schüpbach-Guggenbühl