



Merkblatt: Der einfache ordentliche Unterhalt nach WRFG

1) Definition gemäss § 20 der Wohnraumschutzverordnung

Als einfacher ordentlicher Unterhalt sind all jene Aufwendungen zu verstehen, welche der Vermieterschaft für die Erhaltung des Mietobjektes in einem 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) Warum ist der einfache ordentliche Unterhalt nach WRFG relevant?

Gemäss § 8a Abs. 1 WRFG sind Umbau-, Renovations- und Sanierungsarbeiten, die nicht über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, ohne Verfahren vor der WSK umzusetzen. Es muss kein Gesuchs- oder Meldeformular bei der WSK eingereicht werden.

3) Ist beim einfachen ordentlichen Unterhalt eine Mietzinsanpassung zulässig?

Einfacher ordentlicher Unterhalt kommt von vorneherein nur in Betracht, wenn ein Bauvorhaben keine Mietzinserhöhung nach sich zieht. Plant die Eigentümerschaft eine Mietzinserhöhung, so ist vor der Umsetzung der baulichen Massnahmen immer ein Gesuch im vereinfachten oder umfassenden Bewilligungsverfahren bei der WSK einzureichen (§§ 8d und 8e WRFG).

4) Beispiele für einfachen ordentlichen Unterhalt

Sofern keine Mietzinsanpassung vorgesehen ist, stellen gemäss der Wohnschutzkommission grundsätzlich folgende Fälle einfachen ordentlichen Unterhalt dar:

- die Behebung von Mängeln im mietrechtlichen Sinne (z.B. Austausch eines defekten Küchengeräts, Ersatz einer kaputten Fensterscheibe etc.);
- gewöhnliche Aufwendungen bei Mieterwechseln (z.B. Mal- und Tapezierarbeiten, Reparaturen an Boden- und Wandbelägen wie Parkett oder Platten, funktionell und finanziell gleichwertiger Ersatz von defekten oder amortisierten Boden- und Wandbelägen, Schleifen/Versiegeln/Ölen von Holzböden, Reparaturen und Instandsetzungen von Sanitärinstallationen inkl. Ersatz von Lavabos, Spiegelschränken o.ä., Reparaturen und Instandsetzungen von elektrischen Installationen, sämtliche Reparaturen und Instandsetzungen infolge Beschädigung durch den Mieter, Reparaturen und Instandsetzungen an Küchenmöblierungen und Arbeitsflächen inkl. Teilersatz, Reparaturen an und Ersatz von bestehenden Beschattungs- und Verdunkelungssystemen);
- Reparaturen und Ausbesserungen an der Gebäudehülle (z.B. Betonsanierungen, Reparaturen am Verputz, Neuanstrich inkl. Entfernung von Algen, Mauerspinnen u.ä., Ersatz Flachdachabdichtung).

- Reparaturen an und Teilersatz von Wasser- und Abwasserleitungen, die nicht im Zusammenhang mit einem kompletten Küchen- oder Badersatz stehen. Innenbeschichtungen von Wasser- und Abwasserleitungen. Inlining sowie Reparaturen an und Ersatz von Kanalisationsleitungen.

5) Beispiele, wann kein einfacher ordentlicher Unterhalt vorliegt

Kein einfacher ordentlicher Unterhalt liegt gemäss Wohnschutzkommission in den von Ziff. 3 abweichenden Fällen vor, namentlich wenn:

- bauliche Massnahmen zu einer Mietzinsanpassung infolge Wertvermehrung führen sollen;
- energetische Massnahmen vorgenommen werden (z.B. Anschluss an ein Fernheizungsnetz, Isolation Fassade und Dach, Dämmung Estrichboden und Kellerdecke, Fensterersatz);
- grössere Bauteile ersetzt werden (z.B. kompletter Küchen- oder Badersatz inkl. Wasserleitungen und Fallsträngen, Fensterersatz, Heizungsersatz, Totalsanierungen etc.);
- neue, bisher nicht vorhandene Geräte eingebaut werden (z.B. Geschirrspüler, Waschmaschine etc.);
- ein Sanierungsvorhaben sowohl einfachen ordentlichen Unterhalt als auch darüberhinausgehende Arbeiten umfasst (z.B. wenn ein defekter Backofen zum Anlass genommen wird, die ganze Küchenkombination zu ersetzen).

6) Wie ist vorzugehen, wenn keine Mietzinsanpassung vorgesehen ist, jedoch kein einfacher ordentlicher Unterhalt vorliegt?

In diesem Falle ist das geplante Bauvorhaben meldepflichtig im einfachen Prüfungsverfahren (§ 8c WRFG). Dieses Meldeverfahren ist vor der Umsetzung der baulichen Massnahmen durchzuführen. Im Formular hat die Eigentümerschaft den Verzicht auf eine Mietzinsanpassung zu deklarieren. Nach Prüfung stellt die WSK der Eigentümerschaft und den betroffenen Mietparteien eine Verfügung zu, in welcher der Verzicht auf eine Mietzinsanpassung verbindlich festgehalten wird.

7) Kann das Gesetz dadurch nicht einfach umgangen werden?

Wie aus Ziff. 3 und 4 hervorgeht, definiert die WSK den einfachen ordentlichen Unterhalt relativ eng. Bei missbräuchlicher Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen kommen die Strafbestimmungen von § 20 WRFG zur Anwendung. Möglich sind Bussen von bis zu 100'000 Franken. Die WSK kann einen allfälligen Verstoss von Amtes wegen oder gestützt auf die Meldung einer Drittperson (z.B. einer betroffenen Mietpartei) prüfen.

8) Ist der «einfache ordentliche Unterhalt» deckungsgleich mit dem Begriff des Unterhalts im Mietrecht (Obligationenrecht)?

Nein. Für die Definition des «einfachen ordentlichen Unterhalts» ist § 20 der Wohnraumschutzverordnung massgeblich (siehe Ziff. 1 dieses Merkblattes). Diese wird durch die Wohnschutzkommission im vorliegenden Merkblatt präzisiert. Für die Bewilligungsverfahren nach WRFG sind die mietrechtlichen Definitionen unbeachtlich.