



Reglement der Wohnschutzkommission (WSK)

Die Wohnschutzkommission (WSK),

gestützt auf § 14 Abs. 1 und 5 der Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV) vom 26. April 2022^[1] und den Regierungsratsbeschluss zur Neuwahl der WSK vom 7. Juni 2022^[2], erlässt das folgende Reglement:

1. Gegenstand

§ 1 *Gegenstand*

¹ Dieses Reglement regelt:

- a) die Organisation der WSK;
- b) die Aufgaben der Organe;
- c) die Geschäftsverteilung;
- d) den Geschäftsgang;
- e) die verfahrensrechtlichen Zuständigkeiten, soweit die WRSchV dies vorsieht.

² Es bestimmt, welche Beschlüsse der Gesamtkommission vorbehalten sind.

2. Grundsätze

§ 2 *Vertraulichkeit*

¹ Die Kommissionsmitglieder unterstehen dem Amtsgeheimnis gemäss Art. 320 StGB^[3].

² Sie behandeln gesetzliche Verfahren, andere Angelegenheiten nach diesem Reglement sowie interne Besprechungen, Beurteilungen und Beschlüsse vertraulich und lassen darüber nichts nach aussen verlauten.

§ 3 *Ausstand*

¹ Bei der Behandlung von gesetzlichen Verfahren und anderen Angelegenheiten nach diesem Reglement gelten für die Kommissionsmitglieder die allgemeinen Ausstandsregeln des Gesetzes betreffend den Austritt in Behörden, die Beschränkung der Stimmgebung bei Wahlen und die Ausschlussung der Wählbarkeit von Verwandten zu Mitgliedern von Behörden vom 4. März 1872^[4].

² Kommissionsmitglieder treten insbesondere auch dann in den Ausstand, wenn sie bereits in einer anderen Funktion mit dem gleichen Rechtsobjekt befasst waren oder anderweitig der Anschein einer Vorbefassung bei Dritten entstehen könnte.

^[1] SG 861.540

^[2] P220618

^[3] SR 311.0

^[4] SG 138.100

³ Die Kommissionsmitglieder informieren die nach Absatz 4 – 6 zuständigen Personen umgehend in geeigneter Form über das Vorliegen von Ausstandsgründen.

⁴ Über den Ausstand im Zusammenhang mit Angelegenheiten des Gesamtpräsidiums oder der Gesamtkommission entscheidet das vorsitzende Präsidium.

⁵ Über den Ausstand im Zusammenhang mit Verfahren gemäss WRFG und WRSchV entscheidet die zuständige Präsidentin oder der zuständige Präsident.

⁶ Über den Ausstand, der eine Präsidentin oder einen Präsidenten betrifft, entscheidet eine andere Präsidentin oder ein anderer Präsident. Eine Schreiberin oder ein Schreiber bestimmt diese oder diesen nach Verfügbarkeit.

3. Organe

3.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 4 Organe

¹ Die Organe der WSK sind:

- a) das vorsitzende Präsidium;
- b) das Gesamtpräsidium;
- c) die Gesamtkommission.

§ 5 Stimmrecht

¹ Jedes Kommissionsmitglied verfügt in den Organen, denen es angehört, über eine Stimme.

² Das vorsitzende Mitglied eines Organs stimmt mit und hat bei Stimmengleichheit den Stichtentscheid. Bei Verhinderung bestimmt das vorsitzende Mitglied des Organs eine Stellvertretung.

³ Die Schreiberinnen und Schreiber sowie das weitere Personal der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW) verfügen im Rahmen ihrer Aufgaben über eine beratende Stimme und ein Antragsrecht an das jeweilige Organ.

§ 6 Grundsatzfragen

¹ Grundsatzfragen sind Angelegenheiten der Organe, zu denen weder eine Praxis noch mindestens ein vergleichbarer paritätisch gefasster Beschluss der WSK existiert.

² Die Beschlussfassung über Grundsatzfragen ist der Gesamtkommission vorbehalten.

³ Keine Grundsatzfragen sind Fragen, die sich in den Verfahren gemäss WRFG und WRSchV stellen. Die dort geregelten verfahrensrechtlichen Zuständigkeiten können nicht an die Organe delegiert werden.

3.2 Vorsitzendes Präsidium

§ 7 Aufgaben

¹ Das vorsitzende Präsidium:

- a) fasst Beschlüsse in organisatorischen Angelegenheiten;
- b) erledigt schriftliche Anfragen und andere Angelegenheiten ausserhalb der gesetzlichen Verfahren;
- c) vertritt die WSK nach aussen;
- d) fällt Ausstandsentscheide nach § 3 Abs. 4;
- e) leitet die Präsidiumssitzungen (§ 10 Abs. 2);
- f) leitet die Plenarsitzungen (§ 14 Abs. 2);
- g) leitet das Zirkularverfahren zuhanden des Gesamtpräsidiums und der Gesamtkommission (§§ 11 und 15);
- h) legt Sitzungsgelder fest und genehmigt Sitzungsgelder, soweit das kantonale Recht dies vorsieht;
- i) beaufsichtigt den Geschäftsgang der Kammern und die Aufgabenerfüllung der Präsidentinnen und Präsidenten sowie der Schreiberinnen und Schreiber;
- j) nimmt weitere Aufgaben wahr, welche dieses Reglement keinem anderen Organ zuweist.

² Es kann dem Gesamtpräsidium oder der Gesamtkommission Angelegenheiten nach Absatz 1 lit. a – b zur Beschlussfassung vorlegen. Vorbehalten ist die zwingende Vorlage an die Gesamtkommission (§ 6 Abs. 2).

³ Es kann Aufgaben im Rahmen von Absatz 1 lit. a – c und j im Einvernehmen mit den Schreiberinnen oder Schreibern an diese delegieren.

3.3 Gesamtpräsidium

§ 8 Zusammensetzung

¹ Das Gesamtpräsidium besteht aus den vom Regierungsrat gewählten Präsidentinnen und Präsidenten.

§ 9 Aufgaben

¹ Das Gesamtpräsidium beschliesst über Angelegenheiten, die ihm das vorsitzende Präsidium nach § 7 Abs. 2 vorlegt.

² Es kann Angelegenheiten nach Absatz 1 zur abschliessenden Beschlussfassung der Gesamtkommission vorlegen. Vorbehalten ist die zwingende Vorlage an die Gesamtkommission (§ 6 Abs. 2).

§ 10 *Präsidiumssitzungen*

- ¹ Das Gesamtpräsidium fasst seine Beschlüsse an Präsidiumssitzungen. Diese werden vor Ort oder ausnahmsweise in geeigneter virtueller Form durchgeführt.
- ² Das vorsitzende Präsidium leitet die Präsidiumssitzungen.
- ³ Das Gesamtpräsidium ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller Präsidentinnen und Präsidenten anwesend ist.
- ⁴ Es fasst seine Beschlüsse mit einfachem Mehr.
- ⁵ Das vorsitzende Präsidium kann traktandierte Angelegenheiten auf Antrag oder von sich aus jederzeit zurückziehen und deren spätere Behandlung beschliessen.
- ⁶ Die Schreiberinnen und Schreiber sowie die Leiterin oder der Leiter der SSW nehmen an den Präsidiumssitzungen teil. Weiteres Personal der SSW nimmt im Einvernehmen zwischen dem vorsitzenden Präsidium und der Leiterin oder dem Leiter der SSW teil.

§ 11 *Zirkularbeschlüsse*

- ¹ Das vorsitzende Präsidium kann dem Gesamtpräsidium Angelegenheiten mit Beschlussvorschlag auf dem Zirkularweg unterbreiten.
- ² Es räumt den übrigen Präsidentinnen und Präsidenten eine angemessene Frist von mindestens drei Arbeitstagen zur schriftlichen Stellungnahme ein.
- ³ Beschlussvorschläge gelten als angenommen, wenn nicht mindestens die Hälfte der übrigen Präsidentinnen und Präsidenten deren Abänderung oder Behandlung in einer Präsidiumssitzung verlangen.
- ⁴ Das vorsitzende Präsidium kann zirkulierende Angelegenheiten auf Antrag oder von sich aus jederzeit zurückziehen und stattdessen deren Behandlung in einer Präsidiumssitzung vorsehen.

3.4 Gesamtkommission

§ 12 *Zusammensetzung*

- ¹ Die Gesamtkommission setzt sich aus allen vom Regierungsrat als Präsidentinnen und Präsidenten sowie als Vertretungen der Mieter- und der Vermieterschaft gewählten Kommissionsmitgliedern zusammen.
- ² Die WSK unterscheidet nicht zwischen Mitgliedern und Ersatzmitgliedern.

§ 13 *Aufgaben*

- ¹ Die Gesamtkommission:
 - a) erlässt das Reglement gemäss § 14 Abs. 1 und 5 WRSchV;
 - b) sorgt für eine einheitliche Rechtsanwendungspraxis;
 - c) fasst Beschlüsse über Grundsatzfragen nach § 6 Abs. 2;

- d) fasst Beschlüsse über andere Angelegenheiten, die ihm das vorsitzende Präsidium oder das Gesamtpräsidium vorlegt (§ 7 Abs. 2 und § 9 Abs. 2);
- e) erlässt verbindliche Gesuchs- und Meldeformulare;
- f) erlässt Merkblätter, die im Namen der WSK publiziert werden.

§ 14 *Plenarsitzungen*

- ¹ Die Gesamtkommission fasst ihre Beschlüsse an Plenarsitzungen. Diese werden vor Ort oder ausnahmsweise in geeigneter virtueller Form durchgeführt.
- ² Das vorsitzende Präsidium leitet die Plenarsitzungen.
- ³ Die Gesamtkommission ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Präsidentinnen oder Präsidenten sowie jeweils mindestens eine Vertretung der Mieter- und der Vermieterschaft anwesend sind.
- ⁴ Kann ein Beschluss mangels Beschlussfähigkeit nicht gefasst werden, wird die Behandlung der betreffenden Angelegenheit für einen anderen Sitzungstermin traktandiert. Ist die Beschlussfähigkeit für die betreffende Angelegenheit an diesem Sitzungstermin wiederum nicht gegeben, kann das vorsitzende Präsidium das in Absatz 3 vorgesehene Quorum aufheben.
- ⁵ Die Gesamtkommission fasst Beschlüsse mit dem einfachen Mehr der anwesenden Kommissionsmitglieder.
- ⁶ Das vorsitzende Präsidium kann traktandierte Angelegenheiten auf Antrag oder von sich aus jederzeit zurückziehen und deren spätere Behandlung beschliessen.
- ⁷ Die Schreiberinnen und Schreiber sowie die Leiterin oder der Leiter der SSW nehmen an den Plenarsitzungen teil. Weiteres Personal der SSW nimmt im Einvernehmen zwischen dem vorsitzenden Präsidium und der Leiterin oder dem Leiter der SSW teil.
- ⁸ Über die Plenarsitzungen wird ein Beschlussprotokoll geführt.

§ 15 *Zirkularbeschlüsse*

- ¹ Das vorsitzende Präsidium kann der Gesamtkommission von sich aus oder im Auftrag des Gesamtpräsidiums Angelegenheiten mit Beschlussvorschlag auf dem Zirkularweg unterbreiten.
- ² Es räumt den übrigen Kommissionsmitgliedern eine angemessene Frist von mindestens drei Arbeitstagen zur schriftlichen Stellungnahme ein.
- ³ Beschlussvorschläge gelten als angenommen, wenn nicht mindestens die Hälfte der übrigen Kommissionsmitglieder deren Abänderung oder Behandlung in einer Plenarsitzung verlangen.
- ⁴ Das vorsitzende Präsidium kann zirkulierende Angelegenheiten auf Antrag oder von sich aus jederzeit zurückziehen und stattdessen deren Behandlung in einer Plenarsitzung vorsehen.

4. Kammern

4.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 16 Zusammensetzung

- ¹ Alle Kammern sind gleichwertig und rotieren in ihrer paritätischen Dreierbesetzung.
- ² Jede Kammer besteht aus einer Präsidentin oder einem Präsidenten sowie jeweils einer Vertretung der Mieter- und der Vermieterschaft.
- ³ Jede Kammer wird von einer Schreiberin oder einem Schreiber mit beratender Stimme unterstützt.

§ 17 Verfahrensrechtliche Zuständigkeiten

- ¹ Die Kammern entscheiden über:
 - a) die Bewilligungserteilung bei Gesuchen betreffend Begründung von Stockwerkeigentum gemäss § 8 Abs. 5 WRFG;
 - b) die maximalen Mietzinsaufschläge bei Umbau, Renovation und Sanierung im vereinfachten Bewilligungsverfahren gemäss § 8d WRFG, falls ihnen die Präsidentin oder der Präsident solche Gesuche zum Entscheid zuweist (§ 24 Abs. 8 WRSchV);
 - c) die maximalen Mietzinsaufschläge bei Gesuchen betreffend Umbau, Renovation und Sanierung im umfassenden Bewilligungsverfahren gemäss § 8e WRFG;
 - d) die maximalen Nettomietzinsen bei Gesuchen betreffend Abbruch und Ersatzneubau gemäss § 8f WRFG.
- ² Über Gesuche nach Absatz 1 lit. a – c entscheiden die Kammern per Verfügung. Bei Gesuchen nach Absatz 1 lit. d fällen die Kammern einen Entscheid zuhanden des Bau- und Gastgewerbeinspektors.

4.2 Geschäftsgang

§ 18 Kammerbildung

- ¹ Die Schreiberinnen und Schreiber bilden die Kammern, teilen ihnen Gesuche zu und terminieren die Verfahren.
- ² Bei der Kammerbildung wird auf eine gleichmässige Berücksichtigung aller Kommissionsmitglieder geachtet. Zusätzlich können insbesondere auch die spezifische Expertise der Kommissionsmitglieder sowie deren frühere Mitwirkung bei ähnlichen Sachverhalten berücksichtigt werden.

§ 19 Verfügungs- resp. Entscheidvorschläge

- ¹ Die Schreiberinnen und Schreiber bereiten spruchreife Gesuche vor und erarbeiten Verfügungs- resp. Entscheidvorschläge.
- ² Die Präsidentinnen und Präsidenten geben Verfügungs- resp. Entscheidvorschläge frei und legen sie den Kammern entweder in einer Beratung (§ 20) oder auf dem Zirkularweg (§ 21) zur Beschlussfassung vor.

§ 20 *Beratungen*

- ¹ Beratungen werden vor Ort oder in geeigneter virtueller Form durchgeführt.
- ² Die Präsidentinnen und Präsidenten leiten die Beratungen.
- ³ Sie können den Schreiberinnen und Schreibern die Sitzungsführung ganz oder teilweise übertragen.
- ⁴ Die Kammern sind beschlussfähig, wenn alle Kammermitglieder anwesend sind.
- ⁵ Bei Abstimmungen entscheidet das einfache Mehr.
- ⁶ Kammermitglieder informieren die zuständige Schreiberin oder den zuständigen Schreiber umgehend über ihre Verhinderung. Die Schreiberinnen und Schreiber sorgen für einen geeigneten Ersatz.
- ⁷ Findet sich bei Verhinderung von Kammermitgliedern kein geeigneter Ersatz, verschieben die Schreiberinnen und Schreiber Beratungen in Absprache mit den Präsidentinnen und Präsidenten. Die Präsidentinnen und Präsidenten können Verfahren nachträglich auf den Zirkularweg verweisen.

§ 21 *Zirkularweg*

- ¹ Die Präsidentinnen und Präsidenten räumen den Vertretungen der Mieter- und der Vermieterschaft eine angemessene Frist von mindestens drei Arbeitstagen zur schriftlichen Stellungnahme ein.
- ² Verfügungs- resp. Entscheidungsvorschläge gelten als angenommen, wenn nicht sowohl die Vertretungen der Mieter- als auch der Vermieterschaft deren Abänderung oder Behandlung in einer Beratung verlangen.
- ³ Die Präsidentinnen und Präsidenten können zirkulierende Verfügungs- resp. Entscheidungsvorschläge jederzeit zurückziehen und stattdessen deren Behandlung in einer Beratung vorsehen.

§ 22 *Redaktion und Eröffnung*

- ¹ Die Verfügungs- resp. Entscheidredaktion im Nachgang zu Kammerbeschlüssen ist Aufgabe der Schreiberinnen und Schreiber.
- ² Die Präsidentinnen und Präsidenten geben Verfügungen resp. Entscheide zur Eröffnung frei.
- ³ Freigegebene Verfügungen resp. Entscheide werden im Auftrag der Präsidentin oder des Präsidenten mit Unterschrift der zuständigen Schreiberin oder des zuständigen Schreibers eröffnet.
- ⁴ Eröffnete Verfügungen und Entscheide werden auf Wunsch jedem Kommissionsmitglied zur Kenntnis zugestellt.

§ 23 *Verstösse gegen die Strafbestimmung*

- ¹ Bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG können die Vertretungen der Mieter- und der Vermieterschaft sowie die Schreiberinnen und Schreiber den Präsidentinnen und Präsidenten die Erstattung oder den Verzicht auf eine Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde beantragen.

² Die Präsidentinnen und Präsidenten hören die Kammern vor ihren Beschlüssen über die Anzeigerstattung an.

§ 24 Publikation

¹ Ausgewählte Verfügungen und Entscheide können anonymisiert veröffentlicht werden.

² Über die Publikation entscheiden die Präsidentinnen und Präsidenten der Kammern.

³ Alle Kommissionsmitglieder sowie die Schreiberinnen und Schreiber können der zuständigen Präsidentin oder dem zuständigen Präsidenten einen entsprechenden Antrag stellen.

5. Präsidentinnen und Präsidenten

§ 25 Verfahrensrechtliche Zuständigkeiten

¹ Die Präsidentinnen und Präsidenten üben die verfahrensrechtlichen Zuständigkeiten gemäss § 14 Abs. 3 und 4 WRSchV aus.

§ 26 Aufgaben

¹ Die Präsidentinnen und Präsidenten:

- a) nehmen ihre Aufgaben im Gesamtpräsidium (§§ 8 – 11), der Gesamtkommission (§§ 12 – 15) und in den Kammern (§§ 16 – 24) wahr;
- b) können zusammen mit einer Schreiberin oder einem Schreiber an Augenscheinen oder Verhandlungen in Rekursverfahren teilnehmen;
- c) unterzeichnen Anzeigen zuhanden der zuständigen Strafverfolgungsbehörde.

² Bei der Aufgabenerfüllung nach diesem Reglement sind die Präsidentinnen und Präsidenten gegenüber den Schreiberinnen und Schreibern weisungsberechtigt.

6. Schreiberinnen und Schreiber

§ 27 Verfahrensrechtliche Zuständigkeiten

¹ Gestützt auf § 14 Abs. 4 und 5 WRSchV können die Schreiberinnen und Schreiber selbstständig:

- a) verfahrensleitende Verfügungen erlassen;
- b) das einfache Prüfungsverfahren gemäss § 8c WRFG durchführen und die Verfügungen gemäss § 20b Abs. 4 WRSchV erlassen;
- c) Nichteintretens- und Abschreibungsverfügungen erlassen;
- d) dem Grundbuchamt die Anmerkung der Mietzinskontrolle beantragen;
- e) das Kontroll- und Mietzinskontrollverfahren gemäss § 26 WRSchV durchführen und Feststellungsverfügungen erlassen;

- f) weitere verfahrensrechtliche Zuständigkeiten ausüben, die ihnen die Präsidentinnen und Präsidenten übertragen.

² Sie können Verfügungen nach Absatz 1 von einer Präsidentin oder einem Präsidenten freigegeben lassen. Freigegebene Verfügungen werden im Auftrag des Präsidenten oder der Präsidentin mit Unterschrift der Schreiberin oder des Schreibers eröffnet.

§ 28 Aufgaben

¹ Die Schreiberinnen und Schreiber:

- a) nehmen ihre Aufgaben in den Kammern wahr (§§ 16 – 24);
- b) nehmen Aufgaben wahr, die das vorsitzende Präsidium an sie delegiert hat (§ 7 Abs. 3);
- c) unterstützen den Geschäftsgang der Organe;
- d) wickeln den Geschäftsverkehr zwischen der WSK und allen Verwaltungs- und Justizbehörden ab;
- e) klären Sachverhalts- und Rechtsfragen in Angelegenheiten nach diesem Reglement;
- f) können an Augenscheinen oder Verhandlungen in Rekursverfahren teilnehmen;
- g) legen Auflagen im Baubewilligungsverfahren fest;
- h) organisieren die Kommunikation der WSK nach aussen im Auftrag des vorsitzenden Präsidiums;
- i) können den Präsidentinnen und Präsidenten auch ausserhalb der Kammern die Erstattung einer Anzeige oder den Verzicht auf eine solche beantragen;
- j) erarbeiten im Auftrag der Präsidentinnen und Präsidenten Verfügungen, die in deren verfahrensrechtliche Zuständigkeit fallen;
- k) verfassen Anzeigen und sonstige Korrespondenz im Auftrag der Präsidentinnen und Präsidenten;
- l) verfassen Stellungnahmen an die Rekursinstanzen;
- m) verfassen Stellungnahmen an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat bei generellen Bau-begehren sowie bei Einsprachen in Baubewilligungsverfahren.

² Dokumente nach Absatz 1 lit. j und k legen sie der zuständigen Präsidentin oder dem zuständigen Präsidenten zur Freigabe vor. Stellungnahmen nach Absatz 1 lit. l und m können sie einer Präsidentin oder einem Präsidenten zur Freigabe vorlegen.

³ Freigegebene Dokumente werden im Auftrag der Präsidentin oder des Präsidenten mit Unterschrift der zuständigen Schreiberin oder des zuständigen Schreibers versandt. Vorbehalten bleibt § 26 Abs. 1 lit. c.

7. Schlussbestimmung

§ 29 *Inkrafttreten*

¹ Dieses Reglement wurde vom Regierungsrat am 11. August 2026 genehmigt.

² Es tritt am 1. September 2026 in Kraft.