Merkblatt: Der einfache ordentliche Unterhalt nach WRFG

1) Warum ist der einfache ordentliche Unterhalt nach WRFG relevant?
Gemäss § 8a Abs. 1 WRFG können Umbau-, Renovations- und Sanierungsarbeiten, die nicht über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, ohne Verfahren vor der WSK umgesetzt werden. Es muss **kein Gesuchs- oder Meldeformular** bei der WSK eingereicht werden.

2) Ist der «einfache ordentliche Unterhalt» deckungsgleich mit dem Begriff des Unterhalts im Mietrecht (Obligationenrecht)?
Nein. Für die Definition des «einfachen ordentlichen Unterhalts» ist § 20 WRSchV massgeblich (siehe Ziffer 3). Diese wird durch die WSK im vorliegenden Merkblatt präzisiert. Für die Bewilligungsverfahren nach WRFG sind die mietrechtlichen Definitionen unbeachtlich.

3) Wie definiert § 20 WRSchV den einfachen ordentlichen Unterhalt?
Als einfacher ordentlicher Unterhalt gelten Investitionen **ohne Mietzinsanpassungen**, die

- der Vermieterschaft für die Erhaltung des Mietobjektes in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand (Art. 256 Abs. 1 OR) notwendigerweise entstehen

  oder

- darüber hinaus insgesamt 5'000 Franken pro Wohnung und Kalenderjahr nicht überschreiten.

4) Ist eine Mietzinsanpassung beim einfachen ordentlichen Unterhalt unzulässig?
Ja. Einfacher ordentlicher Unterhalt kommt nur in Betracht, wenn ein Bauvorhaben **keine Mietzinserhöhung** nach sich zieht. Plant die Vermieterschaft eine Mietzinserhöhung, muss sie vor der Umsetzung der baulichen Massnahmen ein Gesuch im vereinfachten oder umfassenden Bewilligungsverfahren bei der WSK einreichen (§§ 8d und 8e WRFG).

5) Beispiele für einfachen ordentlichen Unterhalt nach WRFG
Sofern keine Mietzinsanpassung vorgesehen ist:

- **die Behebung von Mängeln im mietrechtlichen Sinne,** z.B.
  - Austausch eines defekten Küchengeräts
  - Ersatz einer kaputten Fensterscheibe
- **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 oder Ölen von Holzböden

    - Reparaturen und Instandsetzungen von Sanitärinstallationen inkl. Ersatz von Lavabos, Spiegelschränken o.Ä.
    - Reparaturen und Instandsetzungen von elektrischen Installationen
    - Reparaturen und Instandsetzungen infolge Beschädigung durch die Mieterschaft
    - 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 o.Ä.
    - Ersatz einer Flachdachabdichtung

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

- **Alle übrigen Investitionen bis 5'000 Franken** pro Wohnung und Kalenderjahr, z.B.
    - Installation neuer, vorher nicht vorhandener Geräte und Ausstattungen, wie Geschirrspüler, Waschmaschine, Sonnenschutz o.Ä.
    - Einbau neuer, höherwertiger Bauteile als bisher vorhanden, wie Boden- und Wandbeläge o.Ä.

6) Beispiele, wann <u>kein</u> einfacher ordentlicher Unterhalt vorliegt

- **Bauliche Massnahmen mit Mietzinsanpassung** infolge Wertvermehrung

- **Investitionen ab 5'000 Franken pro Wohnung und Kalenderjahr für:**

    - **Energetische Massnahmen,** z.B.
        - Anschluss an ein Fernheizungsnetz
        - Isolation von Fassade und Dach
        - Dämmung von Estrichboden und Kellerdecke
        - Fensterersatz

    - **Ersatz von grösseren Bauteilen,** z.B.
        - Kompletter Küchen- oder Badersatz inkl. Wasserleitungen und Fallstränge
        - Fensterersatz
        - Heizungsersatz
        - Totalsanierungen

- Sanierungsvorhaben, die **sowohl einfachen ordentlichen Unterhalt als auch darüberhinausgehende Arbeiten umfassen.** Beispielsweise, wenn ein defekter Backofen zum Anlass genommen wird, die ganze Küchenkombination zu ersetzen.

7) Wie ist vorzugehen, wenn keine Mietzinsanpassung vorgesehen ist, die Arbeiten jedoch den einfachen ordentlichen Unterhalt übersteigen?
In diesem Falle sind die baulichen Massnahmen der WSK innert drei Monaten nach Abschluss der Arbeiten mit dem entsprechenden Formular zu melden (§ 8c WRFG, § 20b WRSchV).

8) Für wertvermehrende Investitionen im Rahmen des einfachen ordentlichen Unterhalts gilt ein Schwellenwert von 5'000 Franken pro Wohnung und Kalenderjahr. Ist dieser Betrag über mehrere Jahre kumulierbar?
Nein. Auch nach mehreren Jahren ohne bauliche Massnahmen dürfen weiterhin nur Investitionen in wertvermehrende Verbesserungen bis 5'000 Franken pro Kalenderjahr bewilligungs- und meldefrei durchgeführt werden.

9) Können die Wohnraumschutzbestimmungen durch den einfachen ordentlichen Unterhalt nicht umgangen werden?
Wie aus Ziff. 4 - 6 hervorgeht, ist der einfache ordentliche Unterhalt eng definiert. 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.

10) Gibt es noch weitere bauliche Massnahmen, die weder bewilligungs- noch meldepflichtig sind?
Ja. Investitionen in Photovoltaik-Anlagen sind weder bewilligungs- noch meldepflichtig (§ 20a Abs. 1 WRSchV). Gleiches gilt für Fernheizungs-Contracting durch den Fernwärmeversorger, welches ebenfalls nicht in die Mietzinse eingerechnet, sondern allenfalls bei den vertraglichen Nebenkosten ausgewiesen werden darf.

Gültig ab 1. November 2025