



Gegenstand:

§ 8d WRFG, § 24 WRSchV; Gesuch betreffend Umbau, Renovation und Sanierung im vereinfachten Bewilligungsverfahren.

Allein aufgrund einer grosszügigen Grundfläche von 196 m² kann eine Wohnung nicht als luxuriös gemäss Art. 253b Abs. 2 OR qualifiziert werden. Die betreffende Wohnung ist daher nicht von den Wohnraumschutzbestimmungen ausgenommen und die WSK muss für die gesamte Liegenschaft maximale Mietzinsaufschläge festlegen.

Alle baulichen Massnahmen, die im Gesuch explizit den einzelnen Wohnungen zugewiesen werden, sind mit dem regulären wertvermehrenden Anteil von 40% überwälzbar. Eine Bezugnahme auf das Basler Mietpreisraster genügt nicht, um die gesetzlichen Pauschalbeträge gemäss § 8d Abs. 2 WRFG erhöhen zu können.

[...]

Bauliche Massnahmen	Strangsanierung (Kalt-, Warm- und Dachwasserleitungen) Ersatz der bestehenden Bäder Küchenerneuerung (AWN 101) Baumeister- und Malerarbeiten Schreiner- und Elektronikerarbeiten
Gesetzliche Grundlagen	Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG; SG 861.500) Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV; SG 861.540)

Es wird verfügt:

- ://:
1. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen sind bewilligungspflichtig nach WRFG.
 2. Die Bewilligung wird unter den nachfolgenden **Auflagen** erteilt:
 - a. Für die baulichen Massnahmen sind nach WRFG höchstens die Mietzinsaufschläge gemäss Verfügungsanhang zulässig. Diese Beschränkung gilt für fünf Jahre.
 - b. Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst nach Vollstreckbarkeit dieser Verfügung begonnen werden.
 - c. Die Eigentümerschaft hat der Wohnschutzkommission den Abschluss der baulichen Massnahmen umgehend auf dem dafür vorgesehenen Formular mitzuteilen.
 - d. Mit dieser Mitteilung beginnt die fünfjährige Mietzinskontrolle durch die Wohnschutzkommission. Die Wohnschutzkommission lässt die Mietzinskontrolle im Grundbuch anmerken.

3. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung dahin.
4. Die Eigentümerschaft trägt die Kosten dieses Verfahrens in Höhe einer Gebühr von 300 Franken sowie die noch anfallenden Kosten für die Grundbuchanmerkung.

Begründung:

1. Die baulichen Massnahmen gehen über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinaus und müssen daher von der Wohnschutzkommission (WSK) bewilligt werden (§ 8a Abs. 1 WRFG).
2. Die Eigentümerschaft hat im Gesuch bestätigt, keine Kündigungen wegen der baulichen Massnahmen auszusprechen. Daher kann das Gesuch im vereinfachten Bewilligungsverfahren (§ 8d WRFG) behandelt werden. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren unterzieht die WSK das Gesuch einer summarischen Plausibilitätsprüfung (§ 24 Abs. 4 WRSchV).
3. Die WSK bewilligt die baulichen Massnahmen unter der Auflage, dass die Eigentümerschaft während fünf Jahren maximale Mietzinsaufschläge einhält (§ 8a Abs. 3 lit. b WRFG).
4. Die Eigentümerschaft stellt sich auf den Standpunkt, die von den baulichen Massnahmen betroffene Wohnung AWN 401 entspreche der Definition einer Luxuswohnung nach Art. 253b Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) und falle somit nicht unter den geschützten Wohnraum. Sie begründet dies mit der Zimmeranzahl (7 Zimmer), der Grösse der Wohnung (196 m²), dem bestehenden Nettomietzins sowie dem Ausbaustandard (Cheminée).
5. Gemäss § 6 Abs. 3 lit. WRSchV sind luxuriöse Wohnungen im Sinne von Art. 253b Abs. 2 OR vom geschützten bezahlbaren Mietwohnraum ausgenommen. Bei der Beurteilung des Luxusbegriffs hat sich die WSK an der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 253b Abs. 2 OR zu orientieren. Dieser zufolge ergibt sich der luxuriöse Charakter einer Wohnung aus deren Gesamteindruck. Besondere Merkmale sind insbesondere Marmoreingänge, ein Hauswartungsservice, ein Lift direkt in die Wohnung, ein Schwimmbad und/oder eine Sauna, mehrere Badezimmer, besonders grosse Grundfläche und geräumige Zimmer, ein grosser Garten, eine überdimensionale Terrasse, ein Wintergarten, eine unverbaute Aussicht, moderne, energiesparende Apparaturen oder eine sehr gepflegte Umgebung. Zumindest nach WRFG nicht ausschlaggebend ist die Zimmeranzahl (vgl. Erläuterungen des Regierungsrates zur WRSchV, S. 5).
6. Die betreffende Wohnung verfügt über eine grosszügige Grundfläche von 196 m² sowie einen in gewisser Hinsicht überdurchschnittlichen Ausbaustandard (Cheminée, zwei Badezimmer mit Dusche und WC sowie separates WC). Weitere besonders luxuriöse Ausstattungen oder Dienstleistungen werden jedoch nicht geltend gemacht. In einer Gesamtbeurteilung und unter Berücksichtigung der restriktiven bundesgerichtlichen Praxis reicht dies nicht aus, um die Wohnung als luxuriös im Sinne von Art. 253b Abs. 2 OR qualifizieren zu können. Folglich bildet die Wohnung geschützten bezahlbaren Mietwohnraum nach § 6 Abs. 3 WRFG, für den die WSK einen maximalen Mietzinsaufschlag festlegen muss.
7. In summarischer Gesamtwürdigung der Eigentümerdeklaration entsprechen die baulichen Massnahmen den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und die Wohnungen verbleiben in derselben Kategorie. Aufgrund dessen berücksichtigt die WSK sämtliche Investitionskosten, die im Gesuch explizit den einzelnen Wohnung zugewiesen werden (§ 5 i.V.m. § 22 Abs. 3 WRSchV). Diese betragen insgesamt 693'629.06 Franken.

8. Investitionskosten für weitere Arbeiten (Diverses, Bauleitung, Architekturleistungen und Dokumentation) werden im Gesuch zwar angeführt, jedoch nicht auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt. Da die maximalen Mietzinsaufschläge die gesetzlichen Pauschalbeträge gemäss § 8d Abs. 1 WRFG auch ohne diese Zusatzkosten überschreiten, kann im Rahmen des vereinfachten Bewilligungsverfahrens auf deren Prüfung und Aufschlüsselung verzichtet werden.
9. Die Eigentümerschaft stellt für die 5,5-Zimmerwohnung AWN 201 und die 7-Zimmerwohnung AWN 401 einen Antrag auf Erhöhung der gesetzlichen Pauschalbeträge gemäss § 8d Abs. 2 WRFG i.V.m. § 24 Abs. 6 WRSchV. Begründend führt sie die durch die grossen Grundflächen und zusätzlichen Nasszellen bedingten höheren Investitionskosten an. Zudem verweist sie darauf, dass entsprechende Wohnungen im Basler Mietpreistraster tendenziell höhere Quadratmeterpreise als 4-Zimmerwohnungen aufwiesen.
10. Gemäss § 8d Abs. 2 WRFG muss bei einem Antrag auf Erhöhung der gesetzlichen Pauschale durch verlässliche Statistiken oder vergleichbare Dokumente nachgewiesen werden, dass die Pauschale die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nicht oder nicht genügend wiedergeben. Eine Bezugnahme auf das Basler Mietpreistraster genügt nicht.
11. Vorliegend fehlt es an den gesetzlich verlangten Nachweisen. Der pauschale Verweis auf das Mietpreistraster ist nach dem Gesagten nicht ausreichend. Auch ist anzumerken, dass § 8d Abs. 1 WRFG denselben Pauschalbetrag von 160 Franken für 4-Zimmerwohnungen und grössere Wohnungen vorsieht und somit deren fehlende Differenzierung bei der Berechnung der maximalen Mietzinsaufschläge in Kauf nimmt. Folglich ist der Antrag auf Erhöhung der gesetzlichen Pauschalen für die beiden Wohnungen abzuweisen.
12. Die maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge pro Wohnung sind mit den einzelnen Berechnungsschritten im Verfügungsanhang aufgeführt.



Anhang* zur Verfügung der Wohnschutzkommission vom [...] i.S. [...]

Mietzinsaufschläge betreffend Liegenschaft XY_____

AWN	Mieterschaft	Zimmer	Bisheriger Nettomietzins	Überwälzbare Investitionskosten	Max. Mietzinsaufschlag
101	Mieterschaft 1	5.5	[...]	CHF 194'320.56	CHF 160.00
102	Mieterschaft 2	4	[...]	CHF 99'322.55	CHF 160.00
201	Mieterschaft 3	5.5	[...]	CHF 154'991.08	CHF 160.00
301	Mieterschaft 4	3	[...]	CHF 75'077.88	CHF 120.00
401	Mieterschaft 5	7	[...]	CHF 169'916.99	CHF 160.00



Berechnung des maximalen Mietzinsaufschlags (§ 22 WRSchV)

Berücksichtigtes Investitionskostentotal			CHF 693'629.06
Davon nicht überwälzbar			CHF 0.00
Überwälzbare Investitionskosten			CHF 693'629.06
Wertvermehrender Anteil	(Regelfall)	40%	CHF 277'451.62
Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 WRSchV	(Referenzzinssatz 1.25%)	5.4542%	
Berechneter jährlicher Mietzinsaufschlag aller betroffenen Wohnungen			CHF 15'132.67
Berechneter monatlicher Mietzinsaufschlag aller betroffenen Wohnungen			CHF 1'261.06

Verteilschlüssel

Der berechnete Mietzinsaufschlag wird nach den im Gesuch je Wohnung ausgewiesenen Investitionskosten auf die fünf Wohnungen aufgeschlüsselt.

Gesetzliche Pauschalbeträge (§ 8d Abs. 1 WRFG)

Im vereinfachten Bewilligungsverfahren können die maximalen Mietzinsaufschläge grundsätzlich nicht höher sein als die folgenden Pauschalbeträge:

1- und 2-Zimmerwohnungen	CHF 80
3-Zimmerwohnungen	CHF 120
4-Zimmerwohnungen und mehr	CHF 160

Überschreitet der berechnete monatliche Mietzinsaufschlag für eine Wohnung den massgeblichen Pauschalbetrag, so wird der maximale monatliche Mietzinsaufschlag auf diesen begrenzt (§ 24 Abs. 5 WRSchV).