



Gegenstand:

§ 8 Abs. 5 WRFG; Gesuch betreffend Begründung von Stockwerkeigentum.

Aufgrund des angemessenen Standard der Wohneinheiten ist die Begründung des Stockwerkeigentums zu bewilligen.

Es wird verfügt:

- ://:
1. Es wird festgestellt, dass die im Gesuch beantragte Begründung von Stockwerkeigentum an der Liegenschaft XY____, bewilligungspflichtig nach § 8 Abs. 5 WRFG ist.
 2. Die Begründung des Stockwerkeigentums wird bewilligt.
 3. Die Eigentümerschaft trägt die Kosten des Verfahrens mit einer Gebühr in Höhe von 350 Franken. Die Rechnung für die Gebühr wird, nachdem diese Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist, mit separater Post verschickt und ist alsdann innert 30 Tagen zu bezahlen.

Begründung:

A. Sachverhalt

1. Die Liegenschaft XY____ umfasst acht Wohnungen. Die Eigentümerschaft, bestehend aus A____ und B____, plant die Begründung von Stockwerkeigentum an der Liegenschaft.
2. Hierfür reichte die Eigentümerschaft am 21. September 2023 bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW) ein schriftliches Bewilligungsgesuch betreffend Begründung von Stockwerkeigentum zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) ein.
3. Nach Prüfung des Gesuchs gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumfördergesetz, WRFG; SG 861.500) und der Verordnung über den Schutz von Wohnraum vom 26. April 2022 (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV; SG 861.540) erwägt die WSK was folgt:

B. Formelles

4. Die Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen ist in Zeiten der Wohnungsnot bewilligungspflichtig. Das Bewilligungsverfahren wird von der WSK durchgeführt (§ 8 Abs. 5 WRFG i.V.m. § 2 Abs. 3 lit. b WRSchV). Auf Gesuch hin prüft die WSK innerhalb von vier Monaten, ob eine entsprechende Bewilligung erteilt werden kann. Sofern die WSK die Bewilligung erteilt, kann die Eigentümerschaft anschliessend die Begründung des Stockwerkeigentums mittels Grundbuchanmeldung beim Grundbuch- und Vermessungsamt veranlassen.

5. Zurzeit herrscht Wohnungsnot im Sinne von § 4 Abs. 4 WRFG. Zudem betrifft das Bewilligungsgesuch eine bestehende Liegenschaft mit acht Wohnungen, weshalb keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht gegeben ist. Folglich ist die WSK vorliegend für die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit zuständig.

C. Bewilligungserteilung

6. Die WSK bewilligt die Begründung von Stockwerkeigentum, wenn die Eigentümerschaft den Nachweis erbringt, dass die ganze Liegenschaft im Zeitpunkt der Stockwerkeigentumsbegründung einen für Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweist (§ 8 Abs. 5 WRFG). Ein angemessener Standard für Stockwerkeigentum besteht, wenn ein zeitgemässer Wohnstandard vorliegt, insbesondere wenn die Liegenschaft über eine Zentralheizung, sanitäre Einrichtungen in der jeweiligen Wohnungseinheit und die für einen Kochbereich notwendigen Anschlüsse für Energie, Wasser und Abwasser verfügt (§ 19 Abs. 1 WRSchV). Diese Kriterien sind indessen nicht abschliessend und können durch die WSK bei Bedarf ergänzt werden (vgl. Erläuterungen des Regierungsrates zur WRSchV, S. 13).
7. Die betroffene Liegenschaft besteht aus fünf 2-Zimmerwohnungen und einer 1-Zimmer-, 4-Zimmer- und 5-Zimmerwohnung. Die Eigentümerschaft bestätigt im Gesuch, dass die Liegenschaft bzw. die einzelnen Wohnungen die in § 19 Abs. 1 WRSchV genannten Kriterien erfüllen. Ergänzend führt sie aus, dass das Gebäude stets nach einem zeitgemässen Standard unterhalten worden sei. Die Böden würden aus Edelholz bestehen, das geschliffen und versiegelt sei. Die Fenster (1976 oder später) seien zweifach verglast. Ein Lift führe vom Untergeschoss bis in den dritten Stock. An der im Jahr 1880 erstellten Liegenschaft sind zudem im Laufe der Zeit folgende Sanierungen durchgeführt worden:

Ab 1999 bis heute: Renovation der Küchen und Bäder
1999: Totalsanierung des Erdgeschosses
1999: Aushub von neuen Kellerräumen
2010: Neue Heizung mit Fernwärme
8. Insgesamt macht die Liegenschaft einen zeitgemässen und gut unterhaltenen Eindruck und die gebotene Wohnqualität ist als ansprechend zu qualifizieren. Unter Berücksichtigung der erfüllten Kriterien von § 19 Abs. 1 WRSchV kommt die WSK in einer Gesamtbetrachtung zum Schluss, dass die Liegenschaft resp. die betroffenen Wohnungen einen für Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweisen. Folglich wird die Bewilligung zur Begründung von Stockwerkeigentum erteilt.

D. Hinweis auf die Strafbestimmungen

9. Mit Busse bis zu 100'000 Franken wird gemäss § 20 Abs. 1 WRFG bestraft, wer vorsätzlich durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt (lit. a), Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind (lit. b) oder als Eigentümerschaft die Mitwirkungspflichten verletzt (lit. c). Für Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung, welche ohne die erforderliche

Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten zudem die Abwehrmassnahmen des BPG (§ 21 Abs. 1 WRFG).

E. Kosten

10. Für die Prüfung des vorliegenden Gesuchs wird eine Gebühr von 350 Franken erhoben.

Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt