



**Gegenstand:**

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

Ein angemessener Standard für Stockwerkeigentum besteht, wenn ein zeitgemässer Wohnstandard vorliegt. Die dazu in § 19 Abs. 1 WRSchV aufgeführten Kriterien sind nicht abschliessend. Aufgrund der Unterschreitung der Mindestanforderungen betreffend Schallschutz wird die Begründung des Stockwerkeigentums nicht bewilligt.

**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 nicht bewilligt.
  3. Die Eigentümerschaft trägt die Kosten des Verfahrens mit einer Gebühr in Höhe von 500 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\_\_\_\_\_ besteht aus vier 3,5-Zimmerwohnungen und einem Studio. A\_\_\_\_\_ (nachfolgend: die Eigentümerschaft) plant die Begründung von Stockwerkeigentum an der Liegenschaft.
2. Hierfür reichte die Eigentümerschaft am 4. August 2023 bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW) ein schriftliches Bewilligungsgesuch betreffend Begründung von Stockwerkeigentum in Zeiten der Wohnungsnot zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) ein.
3. Mit Instruktionsverfügung vom 4. September 2023 wurde die Eigentümerschaft aufgefordert, weitere Angaben und Unterlagen einzureichen.
4. Mit Eingabe vom 28. September 2023 ergänzte die Eigentümerschaft das Gesuch mit Angaben zu Sanierungen und zum Zustand resp. Ausbaustandard der Liegenschaft und reichte die fehlenden Unterlagen nach.
5. Am 8. November 2023 hat die zuständige Kammer das Gesuch geprüft und diskutiert.
6. Mit Schreiben vom 14. November 2023 wurde die Eigentümerschaft instruiert, nachzuweisen über welche Schalldämmung die Liegenschaft verfügt.

7. Mit Eingabe vom 28. November 2023 ersuchte die Eigentümerschaft um Fristerstreckung bis zum 3. Januar 2024, welcher mit Verfügung vom 30. November 2023 stattgegeben wurde.
8. Mit Schreiben vom 27. Dezember 2023 teilte die Eigentümerschaft mit, dass im Bereich der Schalldämmung die Minimalwerte gemäss SIA Norm 181 (2020) aktuell unterschritten seien, aber mit baulichen Massnahmen erreicht werden könnten. Die Eigentümerschaft ersuchte um Erteilung der Bewilligung eventualiter um Erteilung der Bewilligung mit der Auflage, dass die baulichen Massnahmen im Bereich des Schallschutzes zur Einhaltung der Minimalanforderungen ergriffen würden.
9. Am 16. Januar 2024 hat die zuständige Kammer die nachgereichten Unterlagen geprüft 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) und erwägt was folgt:

## **B. Formelles**

10. 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). Sofern die WSK die Bewilligung erteilt, kann die Eigentümerschaft anschliessend die Begründung des Stockwerkeigentums mittels Grundbuchanmeldung beim Grundbuch- und Vermessungsamt veranlassen.
11. Zurzeit herrscht Wohnungsnot im Sinne von § 4 Abs. 4 WRFG. Zudem betrifft das Bewilligungsgesuch eine bestehende Liegenschaft mit vier Wohnungen und einem Studio, weshalb keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht gegeben ist. Folglich ist die WSK vorliegend für die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit zuständig.

## **C. Bewilligungserteilung**

12. 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 u.a., 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 nicht abschliessend und können durch die WSK ergänzt werden (vgl. Erläuterungen des Regierungsrates zur WRSchV, S. 13).
13. Die Eigentümerschaft bestätigt im Gesuch, dass die Liegenschaft die in § 19 Abs. 1 WRSchV genannten Kriterien erfüllt. Auf den eingereichten Fotos ist ersichtlich, dass die einzelnen Wohnungen jeweils eine Küche und ein Badezimmer aufweisen. Auch die im Keller vorhandene Öl-Zentralheizung (Baujahr 1998) sowie die Leitungen (Abwasser, Kalt- und Warmwasser) und Elektroinstallationen sind fotografisch dokumentiert und sind zudem aus der Verkaufsdokumentation der C\_\_\_\_\_ vom August 2022 ersichtlich.

14. Ergänzend führt die Eigentümerschaft zur Ausstattung aus, dass alle Wohnungen über Radiatoren, welche von der Zentralheizung aus beheizt werden, sowie über isolierverglaste Fenster verfügen.
15. Schliesslich geht aus der Verkaufsdokumentation vom August 2022 hervor, dass die betroffene Liegenschaft im Jahr 1907 als konventioneller Massivbau erstellt wurde. Zu vergangenen Sanierungen kann die Eigentümerschaft aufgrund fehlender Unterlagen keine genauen Angaben machen. Dennoch werden im Gesuch die folgenden Sanierungsarbeiten der Wohnung im 3. Obergeschoss aufgeführt: Boden- und Wandbeläge (2019) und Küche (2019). Die Verkaufsdokumentation vom August 2022 hält fest, dass die Sanitärinstalltionen in den vier Wohnungen mutmasslich in den 1970er / 1980er Jahren grösstenteils renoviert worden seien. Ob eine Strangsanierung vorgenommen wurde, ist nicht bekannt. Weiter hält die Verkaufsdokumentation fest, dass die vier Wohnungen optisch, bau- und installationstechnisch in einem ordentlichen bis guten, stets im erforderlichen Rahmen unterhaltenen Zustand seien.
16. Die Eigentümerschaft beantragt im Gesuch eine Begehung der Liegenschaft durch die WSK und alternativ durch eine von der WSK bezeichnete Fachperson. Gestützt auf die von der Eigentümerschaft eingereichten Fotos, die Verkaufsdokumentation vom August 2022 und das Schreiben der Eigentümerschaft vom 27. Dezember 2023 ist der aktuelle Zustand der Liegenschaft genügend ersichtlich und bekannt, so dass eine Beurteilung ohne Begehung der Liegenschaft vorgenommen werden kann.
17. Insgesamt macht die Liegenschaft, entgegen der Behauptung der Eigentümerschaft, einen vernachlässigten Eindruck. Der Ausbaustandard erfüllt gerade noch das Minimum und die gesamte Liegenschaft wurde in einem äusserst bescheidenen Rahmen unterhalten.
18. Die Kriterien, welche in § 19 Abs. WRSchV beispielhaft den angemessenen Standard für Stockwerkeigentum aufzählen, sind elementar gehalten und stellen einen Minimalausbaustandard dar. Folglich wird in den Erläuterungen des Regierungsrates zur WRSchV auch ausdrücklich festgehalten, dass diese Kriterien nicht abschliessend sind und durch die WSK ergänzt werden können (vgl. Erläuterungen des Regierungsrates zur WRSchV zu § 19, S. 13). Daraus folgt, dass die WSK weitere Kriterien bei der Beurteilung des angemessenen Standards bei Stockwerkeigentum berücksichtigen kann.
19. Vorliegend erachtet die WSK es als notwendig, dass die Liegenschaft aufgrund des vernachlässigten Unterhalts und des minimalen Ausbaustandards zusätzlich zu den in § 19 Abs. 1 WRSchV festgehaltenen Kriterien, die Mindestanforderungen bezüglich der Schalldämmung in Analogie zu SIA 181 (2020) («Schallschutz im Hochbau», Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) erfüllt. Die Mindestanforderungen gewährleisten einen Schallschutz, welcher wenigstens erhebliche Störungen des Wohlbefindens der Bewohner verhindert (vgl. Art. 15 USG, Umweltschutzgesetz, SR 814.01).
20. Im Schreiben vom 27. Dezember 2023 bestätigt die Eigentümerschaft, dass die Mindestanforderungen im Bereich der Schalldämmung nach SIA 181 (2020) nicht erfüllt sind bzw. aktuell unterschritten werden.
21. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Liegenschaft insgesamt in einem sehr bescheidenen Zustand ist, der Unterhalt offensichtlich vernachlässigt wurde und die Mindestanforderungen an die Schalldämmung (in Analogie zu SIA 181 [2020]) nicht erfüllt, kommt

die WSK in einer Gesamtbetrachtung zum Schluss, dass die Liegenschaft resp. die betroffenen Wohnungen aktuell keinen für das Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweisen. Gestützt darauf wird die Bewilligung zur Begründung von Stockwerkeigentum nicht erteilt.

22. Eine Erteilung der Bewilligung unter Bedingungen oder Auflagen, wie von der Eigentümerschaft vorgeschlagen, ist nicht zulässig (vgl. Erläuterungen des Regierungsrates zur WRSchV, S. 13).
23. Es steht der Eigentümerschaft frei, die nötigen baulichen Massnahmen vorzunehmen, um die Mindestanforderungen im Bereich der Schalldämmung zu erfüllen, und nach Umsetzung der Massnahmen ein erneutes Bewilligungsgesuch betreffend Begründung von Stockwerkeigentum einzureichen.

#### **D. Hinweis auf die Strafbestimmungen**

24. 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**

25. Für die Prüfung des vorliegenden Gesuchs wird eine Gebühr von 500 Franken erhoben.

**Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt**