



Gegenstand:

Die Bewilligungspflicht gemäss § 8 Abs. 5 WRFG greift bei Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen. Ausschlaggebend ist die Anzahl der Wohnungen auf der Parzelle, nicht die Anzahl der Wohnungen pro einzelne Baute. Vorliegend befinden sich auf der Parzelle ein Hauptgebäude mit drei Wohnungen und ein Nebengebäude mit einer Wohnung, d.h. insgesamt vier Wohnungen. Daher ist keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht gegeben.

Es wird verfügt:

- ://:
1. Es wird festgestellt, dass die im Gesuch beantragte Begründung von Stockwerkeigentum an der Liegenschaft XY1_____ und XY2_____ 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 XY1_____ und XY2_____ auf der Parzelle [...] (nachfolgend: die Liegenschaft) besteht aus insgesamt 4 Wohnungen verteilt auf ein Hauptgebäude mit 3 Wohnungen und ein Nebengebäude mit einer Wohnung. A_____ plant die Begründung von Stockwerkeigentum an der Liegenschaft.
2. Hierfür reichte die Eigentümerschaft am 7. Juni 2024 bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW) zwei schriftliche Bewilligungsgesuche - ein Gesuch pro Gebäudeeinheit - betreffend Begründung von Stockwerkeigentum in Zeiten der Wohnungsnot zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) ein.
3. Nach Prüfung des Gesuchs gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumförderungsgesetz, 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 Umwandlung in Stockwerkeigentum von Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen ist in Zeiten der Wohnungsnot bewilligungspflichtig. Zurzeit herrscht Wohnungsnot im Sinne von § 4 Abs. 4 WRFG. 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. Die Eigentümerschaft gibt an, dass die von ihr eingereichten Bewilligungsgesuche je einzeln betrachtet nicht unter die Bewilligungspflicht von § 8 Abs. 5 WRFG fallen, da sie jeweils weniger als vier Wohnungen betreffen, das Hauptgebäude verfüge über 3 Wohnungen und das Nebengebäude über eine Wohnung. Ausschlaggebend für die Bewilligungspflicht ist jedoch nicht die Anzahl der Wohnungen pro einzelne Baute, sondern die gesamthafte Anzahl Wohnungen der Liegenschaft – vorliegend Parzelle [...] - welche in Stockwerkeigentum umgewandelt werden soll. Da gesamthaft 4 Wohnungen von der Stockwerkeigentumsbegründung betroffen sind, ist vorliegend keine Ausnahme der Bewilligungspflicht gegeben.
6. Folglich ist die WSK für die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit zuständig.

C. Bewilligungserteilung

7. Die WSK bewilligt die Umwandlung in 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).
8. Die Eigentümerschaft bestätigt im Gesuch, dass die Liegenschaft die in § 19 Abs. 1 WRSchV genannten Kriterien erfüllt und gibt an, dass die Liegenschaft über einen modernen und gehobenen Ausbaustandard verfüge.
9. Die Eigentümerschaft führt aus, dass alle Wohnungen in den vergangenen Jahren in Etappen saniert wurden. Zuletzt seien im Jahre 2021 in den drei Wohnungen im Gebäude XY1_____ die Badezimmer saniert worden und im Jahre 2020 sei in der Wohnung XY2_____ eine Duschkabine eingebaut worden. Ausserdem legt die Eigentümerschaft dem Gesuch Fotos der Liegenschaft und detaillierte Grundrisspläne bei.
10. 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

11. 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

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

Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt