

VERKAUF EINER ABWARTS- WOHNUNG

Eine ehemalige Abwartswohnung kann für eine Gemeinschaft nicht nur eine Last, sondern auch eine Finanzierungsquelle sein.

TEXT – MICHEL DE ROCHE & RAFAEL KLINGLER*



Bei vielen Stockwerkeigentümergeinschaften besteht ein erheblicher Geldbedarf für dringende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten, aber kein genügend geäufter Erneuerungsfonds.

BILDER: 123RF.COM

► AUSGANGSLAGE

Wie bei vielen Stockwerkeigentümergeinschaften bestand auch bei der hier interessierenden Gemeinschaft ein erheblicher Geldbedarf für dringende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten, aber kein genügend geäufter Erneuerungsfonds. Zudem waren nicht alle Eigentümer in der Lage, die Deckungsbeiträge für sämtliche erforderlichen Arbeiten zu bezahlen.

Die involvierte Verwaltung, die Bächtiger Liwo-ba Immobilien AG mit Sitz in Basel, machte der Gemeinschaft deshalb den Vorschlag, die bisher vermietete Abwartswohnung, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörte und keine eigene Stockwerkeigentumsparzelle war, zu verkaufen und den Erlös zur Deckung der Sanierungs- und Erneuerungskosten zu verwenden. Was einfach klingt, war sowohl sachen- und steuerrechtlich als auch notariell hoch komplex.



ES BRAUCHT EIN VERSTÄNDNIS DER BEAUFTRAGTEN BERATER FÜR DIE ABLÄUFE INNERHALB DER STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT.



KONZEPT

Die Autoren des Beitrags wurden von der Verwaltung beigezogen und präsentierten das Konzept inkl. dessen Umsetzung anlässlich einer durch die Verwaltung sehr gut vorbereiteten Versammlung. Das Konzept sah folgende Schritte vor: 1. Das Fassen eines Grundsatzbeschlusses für den Verkauf der Abwartswohnung. 2. Die Bevollmächtigung der Verwaltung für die Anpassungen des Reglements und die Unterzeichnung des Begründungsakts der STWEG und der MEG der Autoeinstellhalle. 3. Die Bevollmächtigung der Autoren zur Abklärung der steuerlichen Folgen der Transaktion, namentlich auf der Ebene der Grundstückgewinnsteuer. 4. Die Bevollmächtigung der Verwaltung zum Verkauf der neubegründeten Abwartswohnung inkl. Parkplatz. 5. Einen teilweisen Einschluss des Verkaufserlöses in den Erneuerungsfonds, wobei sicherzustellen war, dass der Erwerber der Abwartswohnung ebenfalls einen Einschluss in

den Erneuerungsfonds zu machen hat. Im Rahmen der Versammlung wurden verschiedene Fragen geklärt. Schliesslich stimmten sämtliche Eigentümer dem Konzept zu.

UMSETZUNG

Im Rahmen der Umsetzung stellten sich, nebst vieler notarieller Detailfragen, v.a. administrative Hürden. So mussten für verschiedene Eigentümer Vollmachten auch im Ausland eingeholt und beglaubigt werden. Auch musste ein Vorsorgeauftrag validiert werden, weil der betreffende Eigentümer urteilsunfähig wurde. Zudem mussten die Zustimmungserklärungen sämtlicher finanzierender Banken eingeholt werden. Gut eineinhalb Jahre nach dem Grundsatzbeschluss wurde dann die neue STWE-Einheit und der neu als eigene Miteigentumsparzelle ausgeschiedene Parkplatz im Grundbuch eingetragen und der Verkaufsprozess konnte gestartet werden. Dieser steht nun kurz vor dem Abschluss. Es hat sich gezeigt, dass für eine derartige Transaktion nicht nur viel Denkarbeit erforderlich ist, sondern vor allem zwei Dinge wichtig sind: Erstens sollte ein gutes Vertrauensverhältnis zwischen der Gemeinschaft und der Verwaltung bestehen. Und zweitens braucht es ein Verständnis der beauftragten Berater für die Abläufe innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie ein Auge für Details in den relevanten notariellen Fragen. ■



***MICHEL DE ROCHE**

Der Autor ist Advokat mit Kanzlei in Basel und berät vornehmlich Kunden aus dem Immobilienbereich. Er war bis 2023 Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum.



***DR. RAFAEL KLINGLER**

Der Autor ist Advokat und Notar. Er ist Partner bei der Bategay Dürr AG in Basel und unter anderem im Immobilien- und Handelsrecht tätig.



ANZEIGE

Falls Mieter mal wieder aus dem Häuschen sind.



Einfach und schnell mit FLEX Abo inserieren!

newhome
Das Immobilienportal