

Mittwoch, 21. Oktober 2020

EINE BEILAGE DES «BOTEN DER URSCHWEIZ»

# WOHNEN

IN DER REGION

IMMOBILIEN • EINRICHTEN • BAUEN • RENOVIEREN • HEIZEN • ARCHITEKTUR • FINANZIEREN



inkl. Übersicht  
Immobilien-  
Angebote  
ab Seite 16

## Innenarchitektur

Räume, in denen man sich zu Hause fühlt, professionell entwerfen, planen und erschaffen. Seite 3

## Was ist Home Staging?

Leere oder möblierte Wohnungen so inszenieren, dass sie besser verkauft oder vermietet werden können. Seite 5

## Richtig heizen

Wer effizient heizt, spart Energie und Geld. Mit Tipps zum richtigen Heizen. Seite 9 und 11



# Eigentumswohnung: Umbau ohne Probleme

Stockwerkeigentümer, die ihre Wohnung umbauen oder renovieren wollen, sollten sich vorgängig gut informieren. Denn für gewisse Veränderung braucht es die Einwilligung der anderen Eigentümer.

Die Form des Stockwerkeigentums (STWE) existiert in der Schweiz seit gut 50 Jahren. Weil spätestens nach 40 Jahren Gebäude und Wohnungen in der Regel umfassend sanierungsbedürftig sind, bedeutet dies, dass sich viele Stockwerkeigentümer bereits heute – und in Zukunft wohl noch vermehrt – Gedanken über die Sanierung oder den Umbau ihrer eigenen vier Wände machen werden. Wichtig ist dabei, dass ein solches Projekt besonnen geplant wird. Denn im Gegensatz zum Einfamilienhaus kann im Stockwerkeigentum nicht immer nach eigenem Gusto einfach losgelegt werden.

## Nicht alle Gemeinschaften regeln alles gleich

Im Stockwerkeigentum wird zwischen gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und solchen im Sonderrecht unterschieden. Zu Ersteren zählen beispielsweise Treppenhaus, Fassade, Fenster sowie Läden, Heizung, Wohnungs- und Haustüre, alle tragenden Wände oder Grünflächen. Die eigene Wohnung gehört ins Sonderrecht, genauso wie meist auch das eigene Keller- oder Estrichabteil. Hier kann man als Eigentümer grundsätzlich in eigener Regie Anpassungen vornehmen, während bauliche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen immer das Einverständnis der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) voraussetzen. Aber Achtung: Nicht alle Gemeinschaften regeln alles gleich. Es gibt auch Gemeinschaften, bei denen beispielsweise die Fenster oder die Rollläden nicht zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören.

## Neutrale Unterstützung kann helfen

Bevor man sich an ein Umbauprojekt macht, lohnt sich deshalb immer der Blick ins Reglement der STWEG: Welche Gebäudeteile gehören wem? Gibt es Bestimmungen zur Ausführung von Bauarbeiten? Solche Fragen können auch mit der Verwaltung geklärt werden. Wie gesagt: Wer neue Fenster einsetzen will oder die Wohnungstür farblich umstreichen möchte, braucht dafür in den meisten Fällen die Einwilligung der Gemein-



Sanierungen von Gebäuden im Stockwerkeigentum erfordern eine sorgfältige Planung und Absprache innerhalb der Eigentümergemeinschaft (im Bild Sanierung Schiller B in Brunnen).  
Bild: Nadia von Euw

schaft. Am einfachsten holt man diese per Abstimmung an der ordentlichen Stockwerkeigentümergeinschaft ein. Handelt es sich um dringliche Sanierungsarbeiten, darf auch eine ausserordentliche Versammlung einberufen werden. Grundsätzlich könnte man die Zustimmung der Nachbarschaft auch schriftlich auf dem Zirkularweg einholen. Doch dann braucht es zwingend Einstimmigkeit, und da wird es gerade in grösseren Gemeinschaften schwierig, von allen überhaupt ein Feedback zu erhalten.

## Unabhängiger Experte kann wertvoll sein

Das eigene Projekt an der Versammlung durchzubringen, kann unter Umständen heikel sein. Sind Widerstände zu erwarten, lohnt es sich allenfalls, einen unabhängigen Experten beizuziehen – einen Bauberater beispielsweise. Dieser kann einen nicht nur bei der Realisierung des Bauprojekts unter-

stützen, sondern auch bei der Präsentation des Vorhabens an der STWEG-Versammlung. Anlass zu Diskussionen geben oft auch Anpassungen im Aussenbereich: Was darf der einzelne Stockwerkeigentümer ohne Einwilligung am Balkon oder an der Terrasse verändern? Grundsätzlich gehören Gebäudeteile, die zur Optik des Gebäudes beitragen, immer zum gemeinschaftlichen Eigentum – also auch die Aussenfront oder die Brüstung eines Balkons und die Terrasse. Wenn es um Regelungen geht, die den Balkon betreffen, sollte man genau hinschauen. Denn viele Gemeinschaften haben diese einfach aus alten Reglementen kopiert, die zu einer Zeit verfasst wurden, als die meisten Balkons aus Beton erstellt und kaum grösser als fünf Quadratmeter waren. Und auch beim Sitzplatz, so der Bauberater, könne man heutzutage die Bodenplatten meist selber aussuchen, ausser die Regeln würden es explizit verbieten.

## Projekt gelungen – Nachbarschaft intakt

In der Wohnung selbst kann man dafür tatsächlich schalten und walten, wie man möchte. Fast zumindest: Wer beispielsweise den Teppichboden durch Parkett ersetzt, ist dazu verpflichtet, eine übermässige Lärmbelastigung der Nachbarn zu vermeiden – weshalb in der Regel unter dem Parkettboden eine zusätzliche Trittschallisolierung eingebaut werden muss. Wer dies unterlässt oder wer Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen ohne Einwilligung der STWEG macht, muss mit entsprechenden Konsequenzen rechnen. Schlimmstenfalls droht ein kostspieliger Rückbau der Arbeiten. Und auch wenn die Gemeinschaft auf solch drastische Massnahmen verzichtet, wird der Haussegen wohl für längere Zeit schief hängen. Apropos: Zu einer angenehmen Nachbarschaft trägt mit bei, die anderen Eigentümer früh in die eigenen Umbaupläne einzubeziehen und auf allfällige Einwände ernsthaft einzugehen.

## Richtige Versicherungen abschliessen

Womit man sich ausserdem ernsthaft auseinandersetzen sollte, sind die richtigen Versicherungen für das Bauprojekt. Ob eine Versicherung nötig ist, hängt einerseits vom Umfang der Arbeiten ab, andererseits von der eigenen Risikoabwägung und dem Gesetz. Letzteres verlangt für ein Projekt mit wertvermehrenden Arbeiten von über 50 000 Franken obligatorisch eine Bauzeitversicherung gegen Feuer und Elementarereignisse. Empfehlenswert sind ausserdem meist auch eine Bauberaterhaftpflichtversicherung, die Sach- und Personenschäden von Dritten abdeckt, und eine Bauwesenversicherung, die für Schäden an der eigenen Liegenschaft aufkommt. Auch bezüglich der richtigen Versicherungen kann beispielsweise ein Mitglied der Kammer Unabhängiger Bauberater KUB wertvolle Dienste leisten. Die Kosten hierfür sind gering im Verhältnis zu den finanziellen Folgen eines Schadens bei ungenügender Versicherung. (pd)