



# Ohne Probleme die Eigentumswohnung umbauen oder renovieren

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

In der Regel sind Gebäude und Wohnungen nach 40 Jahren umfassend sanierungsbedürftig. Das bedeutet, 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 losgelegt werden.

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», sagt Othmar Helbling, Inhaber eines Bauberatungsunternehmens und Vorstandsmitglied der Kam-



Vor einem allfälligen Umbau in der Eigentumswohnung sind diverse Fragen zu klären. Und auch die Mitbewohner wollen über das Bauprojekt informiert sein. Bild Pixabay

mer unabhängiger Bauherrenberater (KUB). Es gebe auch Gemeinschaften, bei denen beispielsweise die Fenster oder die Rollläden nicht zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören würden, sagt der Experte.

#### 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 oder gibt es Bestimmungen zur Ausführung von Bau-

arbeiten? Solche Fragen können auch mit der Verwaltung geklärt werden.

Am einfachsten klärt man solche Fragen per Abstimmung an der ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung. 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. Davon rät Helbling ab: «Erstens braucht es dann zwingend Einstimmigkeit, und zweitens

wird es gerade in grösseren Gemeinschaften schwierig sein, von allen überhaupt ein Feedback zu erhalten.»

Das eigene Projekt an der Versammlung durchzubringen kann unter Umständen heikel sein. Sind Widerstände zu erwarten, lohnt es sich allenfalls, einen unabhängigen Experten beizuziehen. Dieser kann einen nicht nur bei der Realisierung des Bauprojekts unterstützen, 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. Und auch beim Sitzplatz sagt der Bauberater, könne man heutzutage die Bodenplatten meist selber aussuchen – ausser die Regeln verbieten es explizit.

#### Frühzeitig informieren ist angebracht

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, übermässige Lärmbelästigungen zu vermeiden – weshalb in der Regel unter dem Parkett-

boden eine zusätzliche Trittschallisolation eingebaut werden muss. Wer dies unterlässt, muss mit entsprechenden Konsequenzen rechnen. Schlimmstenfalls droht ein kostspieliger Rückbau der Arbeiten. Frühzeitiges Einbeziehen der anderen Eigentümer in die eigenen Umbaupläne und das ernsthafte Prüfen von Einwänden tragen zu einer angenehmen Nachbarschaft bei.

#### Versicherungen nicht vergessen

Ein Thema sind auch die richtigen Versicherungen für ein 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 eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, die Sach- und Personenschäden von Dritten abdeckt, und eine Bauwesenversicherung, die für Schäden an der eigenen Liegenschaft aufkommt.

■ Reto Westermann ist Dipl. Architekt ETH und Kommunikationsbeauftragter der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB, [www.kub.ch](http://www.kub.ch))

## Wohnen in der Region

**Bündner Immobilien**  
7418 Tomils, Tel. 081 655 18 18  
**30 Jahre erfolgreich**  
Ankauf – Verkauf – Vermittlung  
**Nur 1%**  
Maklerprovision  
[www.buendner-immobilien.ch](http://www.buendner-immobilien.ch)