

Kurzpublikation

Von: Daniel Knecht, LL.M., SwissLegal Dürr + Partner, Basel
Titel: Wenn der Stockwerkeigentümer zur Bohrmaschine greift
Datum: 03.09.2017

Einleitung

Beim Kauf einer Eigentumswohnung in der Schweiz (Stockwerkeigentum) verspricht sich der Käufer, der in der Regel bis anhin in einer Mietwohnung gelebt hat – unter anderem mehr Entscheidungs- und Handlungsautonomie als bisher: Ohne die Zustimmung anderer vorab einzuholen, möchte er in seiner nun eigenen Wohnung nach Belieben bauliche Veränderungen vornehmen können. Ganz frei ist er dabei jedoch nicht. Es ist nämlich stets im Einzelfall zu klären, wie weit ein Stockwerkeigentümer bei der Umgestaltung seiner Wohnung gehen darf beziehungsweise ob einzelne Veränderungen nicht doch die Zustimmung – nun nicht mehr von einer Vermieterschaft, sondern von einem anderen Stockwerkeigentümer oder der Stockwerkeigentümergeinschaft – voraussetzt.

Die Problematik zeigt sich bereits bei vermeintlich banalen Vorhaben: Um beispielsweise ein schweres Bild oder einen Flachbildfernseher an einer Wand der Wohnung anzubringen, müssen zunächst Löcher in die Wand gebohrt werden. Mit Dübel, Schraube und Metallhalterung soll das Objekt sicher festgemacht sein. Wenn es sich bei der ausgesuchten Wand um eine nicht-tragende Trennwand im Innern der eigenen Wohnung handelt, wird das Verursachen von Bohrlöchern (und damit die Veränderung der Wand sowie der Gebäudesubstanz) rechtlich kaum Probleme bereiten. Wenn es sich hingegen um eine Aussenwand beziehungsweise Fassade, eine tragende Wand im Innern der Wohnung oder aber eine Wand, durch welche Leitungskanäle für das Gebäude durchführen handelt, könnten Rechte anderer Stockwerkeigentümer oder der Stockwerkeigentümergeinschaft tangiert sein.

Die Grenzen freier baulicher Ausgestaltung der eigenen Wohnung

Das Gesetz besagt zwar, dass ein Stockwerkeigentümer in der baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei ist, er jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen darf (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Das obgenannte Beispiel, nämlich das feste Anbringen eines Gegenstandes an einer Wand mittels Einwirkung auf die Gebäudesubstanz, hat als bauliche Ausgestaltung zu gelten (auch wenn sie milde erscheint).

Zunächst ist also zu prüfen, ob mit der in Frage stehenden Handlung, nämlich das Bohren in eine Wand zwecks Anbringen eines schweren Objekts, einem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschwert wird. Dies wird nur selten zu bejahen sein und ist auch in unserem Beispiel grundsätzlich nicht der Fall. Problematisch wäre aber, wenn beispielsweise eine Wand zwischen zwei benachbarten Wohnungen vom einen Stockwerkeigentümer derart ungewöhnlich stark belastet würde,

dass die Handlungsmöglichkeit des anderen im normalen Gebrauch der Wand wegen erhöhter Einsturzgefahr derselben beschränkt wäre.

Sodann ist abzuklären, ob es sich bei der betreffenden Wand um ein gemeinschaftliches Bauteil handelt, welches durch die beabsichtigte Veränderung beschädigt oder in seiner Funktion oder äusseren Erscheinung beeinträchtigt würde. Ob eine Beschädigung droht, eine Funktion eingeschränkt ist oder die Optik beeinträchtigt wird, kann oftmals nicht eindeutig beurteilt oder gar vorausgesagt werden. Der Zweck und dabei insbesondere die Stabilität einer Wand werden durch Bohrlöcher in der Regel nicht beeinträchtigt sein, sodass eine Beschädigung hier wohl verneint werden kann. Dringen die Löcher ausserdem auch nicht bis ganz durch die Wand, sodass sie von der anderen Seite her sichtbar werden, wird auch das äussere Erscheinungsbild nicht tangiert.

Im genannten Beispiel darf unter normalen Umständen wohl ohne Bedenken gebohrt und das Objekt aufgehängt werden. Zu denken ist aber beispielsweise daran, dass beim Bohren Leitungen und Schächte punktiert werden könnten, was in einem solchen konkreten (Un-)Fall durchaus zu Funktionseinschränkungen beziehungsweise Beschädigungen gemeinschaftlicher Teile führen könnte. Auch weitere Spezialsituationen können im Einzelfall zu einem anderen Abklärungsergebnis führen.

Fazit

Stockwerkeigentümer sind zwar grundsätzlich frei, bauliche Veränderungen innerhalb ihrer Wohnung vorzunehmen, dies jedoch nicht unbeschränkt: Es dürfen die Rechte anderer Stockwerkeigentümer sowie der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht beeinträchtigt werden. Selbst das eigentlich harmlos erscheinende Bohren und anschliessende Anbringen von Gegenständen in eine bzw. an einer Wand der eigenen Wohnung kann – allerdings nur in Ausnahmefällen – unrechtmässig sein oder die Zustimmung anderer voraussetzen. Um sicher zu sein, sollte stets der Einzelfall im Voraus abgeklärt werden.