

## Infoblatt

# Im Detail: Sonderrecht oder gemeinschaftlich?

Dass eine abgeschlossene Wohnung im Sonderrecht steht, ist eindeutig. Wie aber sieht es bei einer Dachterrasse oder beim Garagenplatz aus? Eine Übersicht über die Gebäudeteile, die immer wieder zu Diskussionen Anlass geben:

### • Dach und Dachterrasse

Das Dach gehört zwingend zu den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft. Weil Dachterrassen Teil des Dachs sind, können sie auch nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden. Zudem bestimmen sie die äussere Gestalt des Gebäudes mit und gehören auch deshalb zwingend zu den gemeinschaftlichen Teilen. Möglich ist aber, dass ein einzelner Eigentümer ein ausschliessliches Benutzungsrecht an einer Dachterrasse hat.

### • Balkon, Veranda, Loggia

Veranden und Loggien sind zwar nicht vollständig abgeschlossen, Balkone noch weniger. Doch ihr Innenbereich kann im Begründungsakt oder im Reglement zu Sonderrecht erklärt werden. Nicht zu Sonderrecht erklären lässt sich hingegen der fassadenseitige Bereich. Einerseits bestimmen Balkone in der Regel die konstruktive Gliederung des Gebäudes mit, andererseits hat ihr Aussenbereich einen wesentlichen Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild. Der Aussenbereich des Balkons gehört also zu den zwingend gemeinschaftlichen Teilen. Deshalb können Sie Ihren Balkon nicht ohne Zustimmung der Gemeinschaft verglasen.

### • Boden, Garten, Gartensitzplatz

Der Boden ist zwingend gemeinschaftlich. Für den Garten ist also kein Sonderrecht möglich, ebenso wenig für einen Gartensitzplatz. Stattdessen erhalten die Eigentümer der Gartenwohnungen ein ausschliessliches Benutzungsrecht. Den Gartensitzplatz darf man deshalb nicht beliebig verändern. Steht nichts anderes im Reglement, dürfen Sie zwar im üblichen Rahmen Topfpflanzen, Tische, Stühle und Sonnenschirm aufstellen. Aber für eine Satellitenempfangsanlage, einen fest installierten Sichtschutz oder einen Wintergarten braucht es die Zustimmung der anderen Eigentümer. Auch wenn Sie ringsum Blumen, Büsche oder Sträucher pflanzen oder entfernen möchten, ist dazu das Einverständnis der anderen nötig, denn fest mit dem Erdreich verbundene Pflanzen sind zwingend gemeinschaftlich.

### • Fassade, Fenster, Sonnenstoren

Die Aussenmauern sind für den Bestand des Gebäudes notwendig, der Fassadenanstrich bestimmt das äussere Erscheinungsbild – beide sind deshalb zwingend gemeinschaftlich. Fenster gehören ebenfalls zu den allgemeinen Teilen. Handelt es sich um eigentliche Fensterfronten, die die Funktion von Abschlussmauern übernehmen, sind sie zwingend gemeinschaftlich. Aber auch gewöhnliche Fenster und Balkontüren beeinflussen das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft. Sie dürfen daher vom einzelnen Eigentümer in Art und Grösse nicht verändert werden. Im Reglement wird jedoch oft bestimmt, dass der Unterhalt und der Ersatz zulasten des einzelnen Eigentümers gehen. Dieselben Überlegungen gelten auch für Rollläden, Jalousien und Sonnenstoren.

### • Autoabstellplätze

Abstellplätze im Freien oder auf dem Hausdach können nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden. Parkplätze in Einstellhallen dagegen können dem Sonderrecht zugewiesen werden. Dazu müssen die Plätze von abschliessbaren Gittern umgeben sein; Bodenmarkierungen allein genügen nicht.

## Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

## Beobachter EDITION

### Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Stockwerkeigentum», den Sie unter folgendem Link finden:  
<https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

### Beobachter-Rechtsratgeber

Noch Fragen? Erkunden Sie den Rechtsratgeber des Beobachters. Hier finden Sie über 4000 verständliche Beratungsinhalte wie Erklärartikel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen.

[www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber](https://www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber)