

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 92 (2005)  
**Heft:** 4: H&deM et cetera

**Rubrik:** bauen + rechten : Grenzen des Sonderrechts im Stockwerkeigentum

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



## Grenzen des Sonderrechts im Stockwerkeigentum

Das Recht eines Stockwerkeigentümers zur baulichen Ausgestaltung betrifft nur den Innenausbau der zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume, nicht aber gemeinschaftliche Teile. Für bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen sind Beschlüsse der Stockwerkeigentümergemeinschaft erforderlich – eigenmächtige Eingriffe sind unstatthaft. Dies bestätigte das Bundesgericht in einem Entscheid vom 23. Juni 2004.

Der Sachverhalt: X ist Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 6. Zu den Wohnungen Nrn. 1–5 gehört jeweils ein Waschküchenabteil im Hochparterre und ein Kellerabteil. Die Einheit Nr. 6 bestand gemäss Begründungsakt und dem Reglement aus 130/1000 Miteigentum am Grundstück mit Sonderrecht an der 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock, an einem Waschküchenabteil und dem Estrich im 3. Stock sowie an einem Kellerabteil. X benutzte seine Einheit zunächst als Büro. Später gestaltete er den Estrich zu einem Wohnraum um, baute eine Nasszelle mit Dusche und WC ein, funktionierte die Waschküche zu einer Küche um, durchbrach Mauern zwischen der 2-Zimmer-Wohnung und der Waschküche sowie zwischen der Waschküche und dem Estrich und baute zu-

sätzlich zwei Dachfenster im Estrich ein. Die Wohnfläche wurde dadurch von 68 auf 136 m<sup>2</sup> erhöht. An einer Stockwerkeigentümerversammlung lehnten die übrigen Stockwerkeigentümer die Nutzungsänderung der Nebenräume ab und beschlossen, X zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gemäss Begründungsakt und Reglement zu verpflichten.

Der Entscheid: Das Obergericht des Kantons Zürich und das Bundesgericht verpflichteten X, die Mauerdurchbrüche rückgängig zu machen und ebenso die Nasszelle im Estrich sowie die Dachfenster wieder zurückzubauen.

Die Argumentation: a) Die Mauern innerhalb der Wohnungen müssen zu Sonderrecht ausgeschieden sein, andernfalls der Stockwerkeigentümer von der Befugnis, seine Räume frei zu gestalten, keinen Gebrauch machen kann. Mauern, welche die Wohneinheit von den (dienenden) Nebenräumen trennen, können dagegen ohne weiteres gemeinschaftliche Teile darstellen – so wollte dies vorliegendenfalls der Begründungsakt, damit für die Wohneinheit Nr. 6 (bei welcher die Nebenräume angrenzen) im Unterschied zu den andern Einheiten keine spezielle Lösung getroffen wird. Nebenräume sind ja auch dann sonderrechtsfähig, wenn sie nicht direkt mit der Haupteinheit verbunden sind. b) In der baulichen Ausgestaltung seiner zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume ist der Eigentümer frei. Dagegen ist die eigenmächtige bauliche Veränderung ge-

meinschaftlicher Teile unstatthaft, selbst wenn damit keine Beeinträchtigung oder Beschädigung verbunden ist. c) Das Dach steht von Gesetzes wegen (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) nie im Sonderrecht eines Eigentümers. Aus diesem Grund darf ein Stockwerkeigentümer nie eigenmächtig Dachfenster einbauen. d) Wo das Reglement Nutzungs vorschriften für Nebenräume festhält, wie vorliegendenfalls für die Waschküche, den Keller und den Estrich, sind diese auch reglements konform zu gebrauchen und dürfen beispielsweise nicht eine Garage dauernd in ein Kinderzimmer und ein Estrich in ein Wohnzimmer umfunktioniert werden, weil die Nebenräume dadurch ihrer dienenden Funktion in einem Subordinationsverhältnis zu den Hauträumen entzogen würden. Verstösst also die Nutzung von Nebenräumen gegen Begründungsakt und Reglement, so kann sie nicht ohne Beschluss der Gemeinschaft vorgenommen werden.

Thomas Heiniger

## Corrigendum

Im Beitrag über den Studienauftrag «Im Forster» (wbb 31/2005) wurde versehentlich Architekt Paul Rambert, Mitglied des Beurteilungsgremiums und persönlicher Berater der Grundeigentümer, nicht genannt. Wir bedauern das Missgeschick und bitten um Entschuldigung.

cw

## BWA bausystem® – zeitlos und modular



Design: Architekten Matthias Bräm und Markus Wassmer

- ① BWA bausystem® – der vielfach bewährte Velounterstand
- ② BWA bausystem®Carport – die elegante Neuheit für Autos

Modell und Marke international geschützt.

**Innovative Veloparkier-, Überdachungs- und Absperr-Systeme**

**velopa**

**Velopa AG**

Limmattstrasse 2, Postfach  
CH-8957 Spreitenbach

Tel. +41 (0)56 417 94 00  
Fax +41 (0)56 417 94 01

**marketing@velopa.ch**  
**www.velopa.ch**