

## Unterschiede von Miteigentum und Gesamteigentum

<i>Gegenstand</i>	<b>Miteigentum</b>	<b>Gesamteigentum</b>
<b>Rechtsbeziehungen unter den Gesamthändern</b>	Keine persönliche Gebundenheit der Miteigentümer	Persönliches Gemeinschaftsverhältnis (Gemeinschaft „zur gesamten Hand“)
	ZGB 646	ZGB 652
	primär sachenrechtliches Verhältnis wird erst durch den Erwerb der Miteigentumsverhältnis unter den Beteiligten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gütergemeinschaft</li> <li>• Gemeinderschaft</li> <li>• Erbengemeinschaft</li> <li>• Einfache Gesellschaft</li> <li>• Kollektivgesellschaft</li> <li>• Kommanditgesellschaft</li> </ul>
	Loses Rechtsverhältnis	Enges Rechtsverhältnis
	Regelung nötig	Im Gesetz – durch Numerus clausus der möglichen Gemeinschaftsverhältnisse (siehe oben) - geregelt
<b>Rechtspositionen an der Gesamthandsache</b>	<b>Miteigentum</b>	<b>Gesamteigentum</b>
<i>Rechtsposition</i>	ziemlich verselbständigte Rechtsposition	Keine verselbständigte Rechtsposition
<i>Eigentumsrecht</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentumsrecht nach Quoten</li> <li>• Quoten sichtbar</li> <li>• Quoten im Zweifel nach Köpfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentumsrecht geht aufs Ganze (Gesamthandanteil)</li> <li>• Quoten intern</li> <li>• Quoten nicht sichtbar</li> </ul>
<i>Grundstück</i>	Ohne äussere Teilung	Ohne äussere Teilung
<i>Entstehung</i>	voraussetzungslos und direkt	Bestehendes Gemeinschaftsverhältnis (Gütergemeinschaft, Gemeinderschaft, Erbengemeinschaft, einfache Gesellschaft, Kollektivgesellschaft oder Kommanditgesellschaft) ist Voraussetzung
<i>Rechtsausübung</i>	Anteilmässig	nur durch die Gemeinschaft; keine Möglichkeit zur selbständigen Rechtsbetätigung durch den Gesamthänder

<i>Verfügung über den Anteil</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Selbständiges Verfügungsrecht</li> <li>• Jeder Miteigentümer ist frei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur mit Zustimmung aller übrigen Gesamthänder</li> <li>• Ohne Zustimmung nicht möglich</li> </ul>
<i>Verfügung über das Ganze</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur gemeinsam möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur gemeinsam möglich</li> </ul>
<i>Eigentumszuständigkeit</i>	Gemeinschaftliches Eigentum	Gemeinschaftliches Eigentum
<i>Eigentumsausübung</i>	Verpfändung und Veräusserung des Miteigentumsanteils möglich	Keine Verpfändung und Veräusserung des Miteigentumsanteils möglich  Ausnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liquidationsanteil</li> <li>• Erbengemeinschaft: Erbanteilsabtretung an Miterben [ZGB 635]</li> </ul>
<i>Nutzung</i>	Nutzungszuweisung an die Miteigentümer mittels Nutzungs- und Verwaltungsordnung	Nutzungszuordnung auch an eigene Gesamthändern mit Rechtsgeschäften wie bei Dritten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietvertrag</li> <li>• Pachtvertrag</li> <li>• Gebrauchsleihe</li> </ul>
<i>Teilungsart</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegenstand <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Körperliche Teilung, Verkauf, Versteigerung, Übertragung ins Alleineigentum des einen und Auskauf der andern Eigentümer</li> </ul> </li> <li>• Keine Einigung <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Richterentscheid</li> </ul> </li> </ul>	
<i>Aufhebung</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsatz <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Jederzeit möglich</li> </ul> </li> <li>• Ausnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nicht zur Unzeit</li> <li>○ Ausschluss der Teilung mit</li> <li>○ Stockwerkeigentum</li> <li>○ Bestimmung für einen dauernden Zweck</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Veräusserung des Ganzen</li> <li>• Beim Ende der Gemeinschaft</li> </ul>
<b>Weiterführende Informationen</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Miteigentum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gewöhnliches Miteigentum <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="http://www.miteigentum.ch/">http://www.miteigentum.ch/</a></li> </ul> </li> <li>○ unselbständiges Miteigentum <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="http://www.miteigentum.ch/miteigentums-arten/unselbstaendiges-miteigentum">http://www.miteigentum.ch/miteigentums-arten/unselbstaendiges-miteigentum</a></li> </ul> </li> <li>○ Stockwerkeigentum <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="http://www.stockwerk-eigentum.ch/">http://www.stockwerk-eigentum.ch/</a></li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <b>Gesamteigentum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gütergemeinschaft <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="http://www.ehegueterrecht.ch/vertragliche-gueterstaende">http://www.ehegueterrecht.ch/vertragliche-gueterstaende</a></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>		

- Gemeinderschaft
  - <http://www.erben-gemeinschaft.ch/>
- Erbengemeinschaft
  - <http://www.erben-gemeinschaft.ch/>
- Einfache Gesellschaft
  - <http://www.einfache-gesellschaft.ch/>
- Kollektivgesellschaft
  - <http://www.kollektivgesellschaft.ch/>
- Kommanditgesellschaft
  - <http://www.kommanditgesellschaft.ch/>
- Vertrag über angefallenen Erbteil (ZGB 635)
  - <http://www.erb-teilung.ch/teilungsvertrag/vertrag-ueber-angefallenen-erbtteil-zgb-635>

Copyright by Bürgi Nägeli Rechtsanwälte