

Unterschiede von Gesamteigentum und Miteigentum

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

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

- Erbgemeinschaft
 - <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-erbteil-zgb-635>
- **Miteigentum**
 - Gewöhnliches Miteigentum
 - <http://www.miteigentum.ch/>
 - unselbständiges Miteigentum
 - <http://www.miteigentum.ch/miteigentums-arten/unselbstaendiges-miteigentum>
 - Stockwerkeigentum
 - <http://www.stockwerk-eigentum.ch/>

Copyright by Bürgi Nägeli Rechtsanwälte