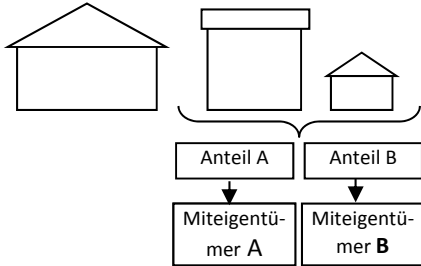
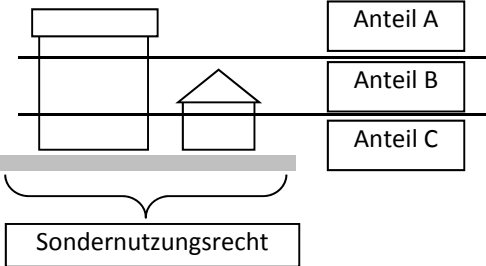
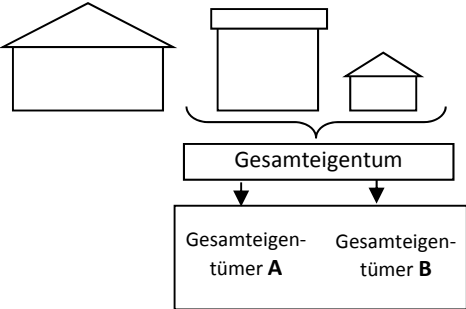


Kriterium	Miteigentum (ME)		Gesamteigentum (GE)
	Miteigentum (ME)	Stockwerkeigentum (StWE)	
Schema			
Gesetzliche Grundlage	Art. 646 ff. ZGB ¹	Art. 712a ff. ZGB	Art. 652 ff. ZGB, einfache Gesellschaft Art. 530 ff. OR ² Kollektivgesellschaft Art. 552 ff. OR
Gesetzliche Regeldichte	Mittel	Stark	Wenig
Grundsatz	Jeder Miteigentümer verfügt über seinen Anteil selbst, nicht jedoch über die ganze Sache.	Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über sein Eigentum selbst, soweit es nicht gemeinsam genutzte Teile oder die ganze Sache betrifft.	Die Gesamteigentümer verfügen über die ganze Sache nur gemeinsam im Rahmen ihres vertraglichen oder gesetzlichen Verhältnisses.
Grundbuch	Jeder Miteigentumsanteil ist ein Grundstück.	Jeder Stockwerkeigentumsanteil ist ein Grundstück.	Grundstück ist nur die gesamte Parzelle.
Gründung / Entstehung	Kauf einer Sache durch mehrere Personen. Beim Grundstück: öffentliche Beurkundung	Durch Eintrag im Grundbuch: a) mit Vertrag b) durch Erklärung des Liegenschaftseigentümers	durch Gesetz (z.B. Erbengemeinschaft) oder Vertrag: - einfache Gesellschaft: formloser Vertrag - Kollektivgesellschaft: schriftlicher Vertrag

¹ Zivilgesetzbuch

² Obligationenrecht

Kriterium	Miteigentum (ME)		Gesamteigentum (GE)
	Miteigentum (ME)	Stockwerkeigentum (StWE)	
Auflösung	<p>Jeder Miteigentümer hat das Recht, die Auflösung zu verlangen.</p> <p>Vertraglich kann die Aufhebung längstens für 30 Jahre ausgeschlossen werden (Art. 650 ZGB).</p> <p>Ausschluss des Miteigentümers durch gerichtliches Urteil mit Klage der Mehrheit (Art. 649b ZGB)</p> <p>Die Teilung erfolgt durch körperliche Teilung, durch Verkauf, Versteigerung oder durch Auktion (Art. 651 ZGB).</p>	<p>Mit Untergang der Liegenschaft oder Löschung im Grundbuch</p> <p>Löschung möglich mittels Aufhebungsvereinbarung oder Vereinigung</p> <p>Auf Verlangen eines Stockwerkeigentümers, wenn mehr als die Hälfte des Gebäudes zerstört ist (Art. 712 f ZGB).</p>	<p>Fortbestand während der Dauer der Gemeinschaft (Vertrag, Erbengemeinschaft)</p> <p>Verkauf der Sache am Ende der Gemeinschaft</p> <p>Teilung gemäss den Vorschriften des Miteigentums</p>
Verwalter	Gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung gesetzlich nicht vorgesehen	Zwingend bzw. auf Verlangen eines Stockwerkeigentümers (Art. 712q ZGB)	Gemäss Gesellschaftsvertrag gemeinsame Verwaltung
Nutzungs- und Verwaltungsordnung	Vertraglich möglich (Art. 647 ZGB) Anmerkung im Grundbuch möglich	Notwendig. Wo keine vorliegt, kann ein Stockwerkeigentümer die Erstellung einer solchen verlangen (Art. 712g ZGB).	Gemäss Gesellschaftsvertrag Grundsatz: Einstimmige Beschlüsse

Kriterium	Miteigentum (ME)		Gesamteigentum (GE)
	Miteigentum (ME)	Stockwerkeigentum (StWE)	
Beschlussfassung	Verfügung über das im Miteigentum stehende Grundstück (Veräusserung, Belastung, neue Zweckbestimmung) nur durch alle Miteigentümer	Mehrheitsprinzip nach den Grundsätzen des Vereins (Art. 712m Abs. 2 ZGB) Befugnisse der Versammlung gemäss Art. 712m ZGB Beschlussfähigkeit wenn ½ der Stockwerkeigentümer, die zugleich ½ anteilsberechtig sind vertreten sind (mind. 2), Art. 712 p ZGB. Wird Quorum bei der ersten Versammlung nicht erreicht, Einberufung zweiter Versammlung, Quorum neu 1/3	nach Gesetz: Einstimmig oder nach Vertrag (Vertragsfreiheit)
Gewöhnliche Verwaltungshandlungen	Jeder Miteigentümer ist dazu befugt vertraglich andere Lösung möglich (Art. 647a ZGB)	Wie Miteigentum bzw. gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung	Nur gemeinsam oder gemäss Vertrag
Wichtige Verwaltungshandlungen	Mit Beschluss der Mehrheit, die zugleich auch den grössten Teil der Sache vertritt möglich (Art. 647b ZGB). insbesondere: Änderung der Benutzungsweise Abschluss und Kündigung Mietverträge Bestellung eines Verwalters	Durch Verwaltung bzw. Stockwerkeigentümersversammlung	Gemeinsam oder gemäss Vertrag

Kriterium	Miteigentum (ME)		Gesamteigentum (GE)
	Miteigentum (ME)	Stockwerkeigentum (StWE)	
Auswirkungen im Zusammenhang mit dem BGGB	<p>Miteigentumsanteile von weniger als einem Zwölftel (Art. 58 Abs. 3 BGGB³) sind nicht zulässig.</p> <p>Zuweisungsanspruch des Miteigentumsanteils zum EW⁴ an einem landw. Gewerbe in der Erbteilung (Art. 13 BGGB)</p> <p>Aufhebung vertraglich begründetes Miteigentum (Art. 36 ff BGGB): Gewerbe zum EW, Grundstücke zum doppelten EW zuzüglich Zeitwert für Gebäude (mind. 2x EW).</p> <p>Abänderbarkeit dieser Bestimmung (Art. 39 BGGB)</p> <p>Vorkaufsrecht für ME Anteile: Art. 49 BGGB und Art. 51 ff. BGGB.</p>	<p>Realteilungsverbot Art. 58 BGGB unterbindet die Schaffung von StWE bei landwirtschaftlichen Gewerben. Denkbar aber für nichtbetriebsnotwendigen Wohnraum (> 3 Generationen).</p> <p>Aufhebung vertraglich begründetes Miteigentum (Art. 36 ff BGGB), bei StWE nur für landwirtschaftliche Grundstücke relevant.</p>	<p>Zuweisungsanspruch zum EW in der Erbteilung einer vererblichen Beteiligung an einem Gesamthandverhältnis an einem landw. Gewerbe (Art. 14 BGGB).</p> <p>Aufhebung vertraglich begründetes Miteigentum (Art. 36 ff BGGB): Gewerbe zum EW, Grundstücke zum doppelten EW zuzüglich Zeitwert für Gebäude (mind. 2x EW).</p> <p>Abänderbarkeit dieser Bestimmung (Art. 39 BGGB)</p>
Vorkaufsrecht	Gesetzlich, Art. 682 ZGB i.V. mit Art. 681 ff. ZGB bzw. Art. 49 ff. BGGB	Kein gesetzliches Vorkaufsrecht (Art. 712c ZGB) evtl. vertraglich	Abtretung nur mit Zustimmung der Gesamteigentümer Vorkaufsrecht nicht nötig
Haftung	Keine über das jeweilige Eigentum hinausgehende Haftung unter den Miteigentümern. Ausnahme Art. 649 ZGB für Verwaltungskosten, Steuern und andere Lasten	Die Gemeinschaft hat Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen des einzelnen Eigentümers (Art. 712 i ZGB). Retentionsrecht für ausstehende Beiträge (Art. 712k ZGB)	Solidarische Haftung unter den Gesamteigentümern

³ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

⁴ landwirtschaftlicher Ertragswert, Art. 10 BGGB

Kriterium	Miteigentum (ME)		Gesamteigentum (GE)
	Miteigentum (ME)	Stockwerkeigentum (StWE)	
Finanzierung Belastung mit Hypotheken	Jeder Miteigentümer kann seinen Anteil selbst mit Grundpfand belasten. Wo Miteigentumsanteile mit Grundpfand belastet sind, kann die Sache selbst nicht mehr mit einem Grundpfand belastet werden (Art. 648 Abs. 3 ZGB).	Jeder Stockwerkeigentümer belastet sein Eigentum selbst mit dem Grundpfand.	Nur gemeinsam möglich über das gesamte Grundstück
Vorbezug WEF⁵	Möglich auch bei Konkubinatspaaren	Möglich	Möglich für Ehepartner (Vorausabklärung!) Nicht aber bei Konkubinatspaaren

Bei Fragen helfen wir Ihnen gerne weiter. Ein Anruf unter 056 462 52 71 lohnt sich!

Freundliche Grüsse

Martin Würsch
 Leiter Agriexpert

© Agriexpert 2016

⁵ Wohneigentumsförderung (für selbstbewohntes Wohneigentum)