

# Inhaltsübersicht

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Vorwort und Dank .....      | V   |
| Inhaltsübersicht .....      | VII |
| Inhaltsverzeichnis .....    | IX  |
| Literaturverzeichnis .....  | XV  |
| Abkürzungsverzeichnis ..... | XXV |

---

|  |   |
|--|---|
| Einleitung .....   | 1 |
| I. Ausgangslage .....  | 1 |
| II. Denkanstoss .....  | 2 |
| III. Beschrieb der zu untersuchenden Fallkonstellationen ..... | 3 |
| IV. Vorgehensweise und Grobgliederung .....                    | 4 |

---

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 1. Teil: Grundlagen ..... | 7 |
|---------------------------|---|

---

|  |    |
|--|----|
| Kapitel 1: Eigentum .....                          | 7  |
| I. Übersicht .....                                 | 8  |
| II. Grund- und Fahrniseigentum .....               | 9  |
| III. Grundeigentum im Besonderen .....             | 11 |
| IV. Gemeinschaftliches Eigentum .....              | 16 |
| V. Weiterführende Erkenntnisse aus Kapitel 1 ..... | 29 |

---

|   |    |
|---|----|
| Kapitel 2: Miteigentum an Grundstücken .....  | 33 |
| I. Erscheinungsformen und Entstehungsarten .....                                      | 34 |
| II. Die Miteigentümergeinschaft .....   | 36 |
| III. Der Miteigentumsanteil .....   | 40 |
| IV. Im Miteigentum stehendes<br>gemeinschaftliches Grundstück (Stammgrundstück) ..... | 55 |
| V. Die Miteigentümerordnung sowie deren<br>Ausgestaltungsmöglichkeiten .....          | 58 |
| VI. Ausscheiden eines Miteigentümers aus der Gemeinschaft .....                       | 76 |
| VII. Beendigung von Miteigentum .....   | 80 |
| VIII. Weiterführende Erkenntnisse aus Kapitel 2 .....                                 | 82 |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Kapitel 3: Einfache Gesellschaft</b>                                   | <b>83</b>      |
| I. Übersicht  | 84             |
| II. Definition  | 86             |
| III. Entstehung und gemeinsame Zweckverfolgung                            | 87             |
| IV. Gesellschafter  | 88             |
| V. Gesellschaftsvertrag   | 88             |
| VI. Zwingende und dispositive Normen                                      | 90             |
| VII. Gesellschaftsbeschlüsse  | 92             |
| VIII. Beitragsleistungen  | 92             |
| IX. Gesellschaftsvermögen   | 96             |
| X. Besondere Erscheinungsformen   | 113            |
| XI. Auflösung der einfachen Gesellschaft                                  | 114            |
| XII. Weiterführende Erkenntnisse aus Kapitel 3                            | 116            |
| <br><b>2. Teil: Koordination der Art. 646 ff. ZGB und Art. 530 ff. OR</b> | <br><b>117</b> |
| <br><b>Kapitel 4: Allgemeines</b>   | <br><b>117</b> |
| <br><b>Kapitel 5: Analyse anhand der ersten Fallkonstellation</b>         | <br><b>119</b> |
| I. Allgemeines  | 119            |
| II. Anwendungsbeispiel  | 122            |
| III. Hinweise für die Praxis  | 123            |
| <br><b>Kapitel 6: Analyse anhand der zweiten Fallkonstellation</b>        | <br><b>126</b> |
| I. Allgemeines  | 127            |
| II. Anwendungsbeispiel  | 129            |
| III. Hinweise für die Praxis  | 133            |
| <br><b>Schluss</b>  | <br><b>139</b> |

# Inhaltsverzeichnis

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Vorwort und Dank .....      | V   |
| Inhaltsübersicht .....      | VII |
| Inhaltsverzeichnis .....    | IX  |
| Literaturverzeichnis .....  | XV  |
| Abkürzungsverzeichnis ..... | XXV |

---

|  |   |
|--|---|
| Einleitung .....   | 1 |
| I. Ausgangslage .....  | 1 |
| II. Denkanstoss .....  | 2 |
| III. Beschrieb der zu untersuchenden Fallkonstellationen ..... | 3 |
| IV. Vorgehensweise und Grobgliederung .....                    | 4 |

---

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 1. Teil: Grundlagen ..... | 7 |
|---------------------------|---|

---

|   |    |
|---|----|
| Kapitel 1: Eigentum .....   | 7  |
| I. Übersicht .....  | 8  |
| 1. Sachenrecht .....  | 8  |
| 2. Dingliche Rechte .....   | 8  |
| 3. Eigentum und beschränkte dingliche Rechte .....                          | 9  |
| II. Grund- und Fahrniseigentum .....  | 9  |
| 1. Allgemeines .....  | 9  |
| 2. Besitz und Grundbuch als Publizitätsmittel .....                         | 10 |
| III. Grundeigentum im Besonderen .....                                      | 11 |
| 1. Gegenstand des Grundeigentums .....                                      | 11 |
| 2. Das Grundbuch .....  | 12 |
| 2.1 Allgemeines .....   | 12 |
| 2.2 Wirkungen des Grundbucheintrags .....                                   | 12 |
| 3. Erwerb von Grundeigentum .....   | 14 |
| 4. Rechtsgeschäftliche Übertragung von Grundeigentum<br>im Besonderen ..... | 15 |
| 4.1 Verpflichtungsgeschäft .....  | 15 |
| 4.2 Verfügungsgeschäft .....  | 16 |
| IV. Gemeinschaftliches Eigentum .....                                       | 16 |
| 1. Miteigentum .....  | 17 |
| 2. Gesamteigentum .....   | 18 |

|  |           |
|--|-----------|
| 3. Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen<br>Mit- und Gesamteigentum .....  | 20        |
| 4. Grundbuchliche Behandlung von<br>gemeinschaftlichem Eigentum .....  | 22        |
| 5. Abgrenzung zwischen Miteigentum und Gesamteigentum<br>infolge einfacher Gesellschaft .....                              | 24        |
| 5.1 Gründe für Abgrenzungsschwierigkeiten .....  | 24        |
| 5.2 Halten und Verwalten einer Sache als hinreichender<br>Gesellschaftszweck und sinnvolles<br>Abgrenzungskriterium? ..... | 25        |
| 5.3 Auflösung versus Weiterbestand von (Gelegenheits)<br>Gesellschaften nach dem Erwerb zu Miteigentum .....               | 28        |
| V. Weiterführende Erkenntnisse aus Kapitel 1 .....   | 29        |
| <hr/>  |           |
| <b>Kapitel 2: Miteigentum an Grundstücken .....</b>  | <b>33</b> |
| <b>I. Erscheinungsformen und Entstehungsarten .....</b>  | <b>34</b> |
| 1. Übersicht über die Erscheinungsformen .....   | 34        |
| 2. Übersicht über die Entstehungsarten .....   | 35        |
| 2.1 Von Gesetzes wegen, durch richterliches Urteil bzw.<br>behördliche Verfügung .....                                     | 35        |
| 2.2 Durch Rechtsgeschäft .....   | 35        |
| <b>II. Die Miteigentümergeinschaft .....</b>   | <b>36</b> |
| 1. Definition .....  | 36        |
| 2. Beschlussfassung .....  | 37        |
| 2.1 Definition und Funktion des Beschlusses .....  | 38        |
| 2.2 Unterschiedliche Mehrheitserfordernisse .....  | 38        |
| 2.3 Pattsituationen .....  | 38        |
| 2.4 Beschlussfassungsverfahren .....   | 39        |
| 2.5 Subsidiäre Anwendbarkeit der Vereinsnormen .....   | 40        |
| <b>III. Der Miteigentumsanteil .....</b>   | <b>40</b> |
| 1. Begriff und Funktion .....  | 40        |
| 2. Behandlung des Miteigentumsanteils als Grundstück .....   | 41        |
| 3. Grundbuchliche Behandlung von Miteigentumsanteilen ..   | 43        |
| 4. Erwerb .....  | 44        |
| 5. Belastung .....   | 44        |
| 6. Veräußerung und das Miteigentümercankaufsrecht<br>nach Art. 682 ZGB .....   | 45        |
| 7. Aufteilung .....  | 46        |
| 7.1 Spaltung der Miteigentumsberechtigung am<br>Stammgrundstück .....  | 47        |

|  |    |
|--|----|
| 7.2 Gestuftes Miteigentum (copropriétés superposées) ...       | 49 |
| <i>a Die Untergemeinschaften im Allgemeinen</i> .....          | 53 |
| <i>b Die Untergemeinschaft der Miteigentümer</i>               |    |
| <i>zweiten Grades</i> .....                                    | 54 |
| <b>IV. Im Miteigentum stehendes</b>                            |    |
| <b>gemeinschaftliches Grundstück (Stammgrundstück)</b> .....   | 55 |
| 1. Allgemeines .....   | 55 |
| 2. Nutzung, Gebrauch und Verwaltung                            |    |
| des Stammgrundstücks .....                                     | 55 |
| 2.1 Nutzung und Gebrauch des Stammgrundstücks .....            | 55 |
| 2.2 Verwaltung des Stammgrundstücks .....                      | 56 |
| 3. Gewinn- oder Verlustverteilung bei der Veräusserung         |    |
| des Stammgrundstücks .....                                     | 57 |
| <b>V. Die Miteigentümerordnung sowie deren</b>                 |    |
| <b>Ausgestaltungsmöglichkeiten</b> .....                       | 58 |
| 1. Allgemeines .....   | 58 |
| 2. Miteigentümerordnung .....                                  | 59 |
| 3. Gesetzliche Miteigentümerordnung .....                      | 60 |
| 3.1 Allgemeines .....  | 60 |
| 3.2 Zwingende Normen .....                                     | 61 |
| <i>a Art. 647 ZGB</i> .....                                    | 61 |
| <i>b Art. 647d und 647e ZGB</i> .....                          | 62 |
| <i>c Art. 649a ZGB</i> .....                                   | 62 |
| <i>d Art. 649b ZGB</i> .....                                   | 63 |
| <i>e Art. 650 ZGB</i> .....                                    | 64 |
| 3.3 Dispositive Normen .....                                   | 64 |
| 4. Vereinbarte Miteigentümerordnung .....                      | 65 |
| 4.1 Allgemeines .....  | 65 |
| 4.2 Beschluss und Form .....                                   | 65 |
| 4.3 Dogmatische Einordnung und Auslegung .....                 | 66 |
| 4.4 Ausgestaltungsmöglichkeiten .....                          | 67 |
| 4.5 Bestimmungen zur Nutzung und Verwaltung .....              | 69 |
| <i>a Allgemeines</i> .....                                     | 69 |
| <i>b Verstärkte Rechtswirkung nach Art. 649a Abs. 1 ZGB</i> .. | 69 |
| 4.6 Weitere Bestimmungen .....                                 | 72 |
| <i>a Allgemeines</i> .....                                     | 72 |
| <i>b Verstärkte Rechtswirkung aufgrund</i>                     |    |
| <i>einer Vormerkung</i> .....                                  | 73 |
| <i>c Obligatorische Wirkung</i> .....                          | 74 |

|   |    |
|---|----|
| 4.7 Hinweise für die Praxis – mögliche Vorgehensweise<br>bei der Ausgestaltung einer vereinbarten<br>Miteigentümerordnung ..... | 75 |
| <b>VI. Ausscheiden eines Miteigentümers aus der Gemeinschaft</b> .....  | 76 |
| 1. Veräußerung des Miteigentumsanteils .....  | 77 |
| 2. Verzicht auf den Miteigentumsanteil .....  | 77 |
| 3. Behördliche Verfügung .....  | 78 |
| 4. Ausschluss aus der Gemeinschaft der Miteigentümer .....  | 78 |
| 5. Tod eines Miteigentümers .....   | 80 |
| <b>VII. Beendigung von Miteigentum</b> .....  | 80 |
| 1. Im Allgemeinen .....   | 80 |
| 2. Aufhebung auf Verlangen eines Miteigentümers<br>im Besonderen .....  | 80 |
| 2.1 Aufhebungsanspruch nach Art. 650 Abs. 1 ZGB .....   | 80 |
| 2.2 Durchführung der Aufhebung nach Art. 651 ZGB .....  | 81 |
| <b>VIII. Weiterführende Erkenntnisse aus Kapitel 2</b> .....  | 82 |
| <hr/>   |    |
| <b>Kapitel 3: Einfache Gesellschaft</b> .....   | 83 |
| <b>I. Übersicht</b> .....   | 84 |
| 1. Die einfache Gesellschaft als Rechtsgemeinschaft .....   | 84 |
| 2. Systematische Einordnung .....   | 86 |
| <b>II. Definition</b> .....   | 86 |
| <b>III. Entstehung und gemeinsame Zweckverfolgung</b> .....   | 87 |
| <b>IV. Gesellschafter</b> .....   | 88 |
| <b>V. Gesellschaftsvertrag</b> .....  | 88 |
| 1. Allgemeines .....  | 88 |
| 2. Formvorschriften .....   | 88 |
| 3. Auslegung .....  | 89 |
| 4. Möglicher Aufbau .....   | 89 |
| <b>VI. Zwingende und dispositive Normen</b> .....   | 90 |
| 1. Zwingende Normen .....   | 90 |
| 1.1 Art. 531 OR .....   | 90 |
| 1.2 Art. 539 OR .....   | 91 |
| 1.3 Art. 541 OR .....   | 91 |
| 1.4 Art. 545 OR .....   | 91 |
| 2. Dispositive Normen .....   | 91 |
| <b>VII. Gesellschaftsbeschlüsse</b> .....   | 92 |
| <b>VIII. Beitragsleistungen</b> .....   | 92 |
| 1. Quoad dominium .....   | 94 |
| 2. Quoad usum .....   | 95 |
| 3. Quoad sortem .....   | 95 |

|   |         |
|---|---------|
| <b>IX. Gesellschaftsvermögen</b>  | 96      |
| 1. Regelinhalt von Art. 544 OR  | 96      |
| 2. Bildung und Zusammensetzung  | 97      |
| 3. Berechtigung im Allgemeinen  | 98      |
| 4. Anteilsmässige Berechtigung im Besonderen  | 101     |
| 4.1 Allgemeines   | 101     |
| 4.2 Kein konkludentes Zustandekommen  | 101     |
| 4.3 Rechtliche Konstruktion   | 102     |
| 4.4 Gesellschaftsvermögen bei Einlagen quoad usum?  | 104     |
| 4.5 Ausübung Gebrauchsrechte  | 106     |
| 5. Die Anteile der Gesellschafter   | 108     |
| 6. Veränderungen im Mitgliederbestand   | 110     |
| 7. Grundbuchliche Behandlung  | 111     |
| 8. Gewinn- und Verlustbeteiligung   | 112     |
| <b>X. Besondere Erscheinungsformen</b>  | 113     |
| 1. Allgemeines  | 113     |
| 2. Die Unterbeteiligung im Besonderen   | 114     |
| <b>XI. Auflösung der einfachen Gesellschaft</b>   | 114     |
| <b>XII. Weiterführende Erkenntnisse aus Kapitel 3</b>   | 116     |
| <br><b>2. Teil: Koordination der Art. 646 ff. ZGB und Art. 530 ff. OR</b>                       | <br>117 |
| <br><b>Kapitel 4: Allgemeines</b>   | <br>117 |
| <br><b>Kapitel 5: Analyse anhand der ersten Fallkonstellation</b>                               | <br>119 |
| <b>I. Allgemeines</b>   | 119     |
| <b>II. Anwendungsbeispiel</b>   | 122     |
| 1. Ausgangslage   | 122     |
| 2. Art. 530 ff. OR als vereinbarte Miteigentümerordnung   | 123     |
| <b>III. Hinweise für die Praxis</b>   | 123     |
| 1. Übersicht  | 123     |
| 2. Unterschiedliche Rechtswirkungen der Art. 530 ff. OR<br>als vereinbarte Miteigentümerordnung | 125     |
| <br><b>Kapitel 6: Analyse anhand der zweiten Fallkonstellation</b>                              | <br>126 |
| <b>I. Allgemeines</b>   | 127     |
| <b>II. Anwendungsbeispiel</b>   | 129     |
| 1. Ausgangslage   | 129     |
| 2. Anteilsmässige Berechtigung in<br>der einfachen Gesellschaft                                 | 130     |

|   |            |
|---|------------|
| <b>III. Hinweise für die Praxis</b> .....   | <b>133</b> |
| 1. Übersicht .....  | 133        |
| 2. Einschränkung der Verfügungsfreiheit nach<br>Art. 646 Abs. 3 ZGB im Besonderen ..... | 134        |
| 3. Fazit .....  | 136        |
| <hr/>   |            |
| <b>Schluss</b> .....  | <b>139</b> |