

Miteigentum an Grundstücken und einfache Gesellschaft

**Studie zur Koordination der Art.646 ff. ZGB
und Art.530 ff. OR**

Dissertation der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich
zur Erlangung der Würde einer Doktorin der Rechtswissenschaft

vorgelegt von
Nicole Roth
von Zürich

genehmigt auf Antrag von
Prof. Dr. Ruth Arnet und
Prof. Dr. Florent Thouvenin

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 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 Mit- und Gesamteigentum | 20 |
| 4. Grundbuchliche Behandlung von gemeinschaftlichem Eigentum | 22 |
| 5. Abgrenzung zwischen Miteigentum und Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft | 24 |
| 5.1 Gründe für Abgrenzungsschwierigkeiten | 24 |
| 5.2 Halten und Verwalten einer Sache als hinreichender Gesellschaftszweck und sinnvolles Abgrenzungskriterium? | 25 |
| 5.3 Auflösung versus Weiterbestand von (Gelegenheits) Gesellschaften nach dem Erwerb zu Miteigentum | 28 |
| V. Weiterführende Erkenntnisse aus Kapitel 1 | 29 |
| <hr/> | |
| Kapitel 2: Miteigentum an Grundstücken | 33 |
| I. Erscheinungsformen und Entstehungsarten | 34 |
| 1. Übersicht über die Erscheinungsformen | 34 |
| 2. Übersicht über die Entstehungsarten | 35 |
| 2.1 Von Gesetzes wegen, durch richterliches Urteil bzw. behördliche Verfügung | 35 |
| 2.2 Durch Rechtsgeschäft | 35 |
| II. Die Miteigentümergeinschaft | 36 |
| 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 |
| III. Der Miteigentumsanteil | 40 |
| 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 Miteigentümerkaufrischt nach Art.682 ZGB | 45 |
| 7. Aufteilung | 46 |
| 7.1 Spaltung der Miteigentümersberechtigung am 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 |
| IV. Im Miteigentum stehendes gemeinschaftliches Grundstück (Stammgrundstück) | 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 |
| V. Die Miteigentümerordnung sowie deren Ausgestaltungsmöglichkeiten | 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 bei der Ausgestaltung einer vereinbarten Miteigentümerordnung | 75 |
| VI. Ausscheiden eines Miteigentümers aus der Gemeinschaft | 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 |
| VII. Beendigung von Miteigentum | 80 |
| 1. Im Allgemeinen | 80 |
| 2. Aufhebung auf Verlangen eines Miteigentümers im Besonderen | 80 |
| 2.1 Aufhebungsanspruch nach Art. 650 Abs. 1 ZGB | 80 |
| 2.2 Durchführung der Aufhebung nach Art. 651 ZGB | 81 |
| VIII. Weiterführende Erkenntnisse aus Kapitel 2 | 82 |
| <hr/> | |
| Kapitel 3: Einfache Gesellschaft | 83 |
| I. Übersicht | 84 |
| 1. Die einfache Gesellschaft als Rechtsgemeinschaft | 84 |
| 2. Systematische Einordnung | 86 |
| II. Definition | 86 |
| III. Entstehung und gemeinsame Zweckverfolgung | 87 |
| IV. Gesellschafter | 88 |
| V. Gesellschaftsvertrag | 88 |
| 1. Allgemeines | 88 |
| 2. Formvorschriften | 88 |
| 3. Auslegung | 89 |
| 4. Möglicher Aufbau | 89 |
| VI. Zwingende und dispositive Normen | 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 |
| VII. Gesellschaftsbeschlüsse | 92 |
| VIII. Beitragsleistungen | 92 |
| 1. Quoad dominium | 94 |
| 2. Quoad usum | 95 |
| 3. Quoad sortem | 95 |

| | |
|---|-----|
| IX. Gesellschaftsvermögen | 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 |
| X. Besondere Erscheinungsformen | 113 |
| 1. Allgemeines | 113 |
| 2. Die Unterbeteiligung im Besonderen | 114 |
| XI. Auflösung der einfachen Gesellschaft | 114 |
| XII. Weiterführende Erkenntnisse aus Kapitel 3 | 116 |
| <hr/> | |
| 2. Teil: Koordination der Art. 646 ff. ZGB und Art. 530 ff. OR | 117 |
| <hr/> | |
| Kapitel 4: Allgemeines | 117 |
| <hr/> | |
| Kapitel 5: Analyse anhand der ersten Fallkonstellation | 119 |
| I. Allgemeines | 119 |
| II. Anwendungsbeispiel | 122 |
| 1. Ausgangslage | 122 |
| 2. Art. 530 ff. OR als vereinbarte Miteigentümerordnung .. | 123 |
| III. Hinweise für die Praxis | 123 |
| 1. Übersicht | 123 |
| 2. Unterschiedliche Rechtswirkungen der Art. 530 ff. OR als vereinbarte Miteigentümerordnung | 125 |
| <hr/> | |
| Kapitel 6: Analyse anhand der zweiten Fallkonstellation | 126 |
| I. Allgemeines | 127 |
| II. Anwendungsbeispiel | 129 |
| 1. Ausgangslage | 129 |
| 2. Anteilsmässige Berechtigung in der einfachen Gesellschaft | 130 |

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