

Kieler Schriften für Ostrecht

Band 10

Tatjana Tscherevko

Wohnungseigentumsrecht

Rechtsvergleichende Betrachtung des Rechtsinstituts
im deutschen und russischen Recht



Berliner
Wissenschafts-Verlag

Wohnungseigentumsrecht

Kieler Schriften für Ostrecht

Herausgegeben von

Prof. Dr. Dr. h.c. Alexander Trunk

Band 10

Tatjana Tscherevko

Wohnungseigentumsrecht

Rechtsvergleichende Betrachtung des Rechtsinstituts
im deutschen und russischen Recht



Berliner
Wissenschafts-Verlag

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen
Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über
<http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtes ist unzulässig
und strafbar.

© 2021 BWV | BERLINER WISSENSCHAFTS-VERLAG GmbH,
Behaimstr. 25, 10585 Berlin,
E-Mail: bwv@bwv-verlag.de, Internet: <http://www.bwv-verlag.de>

Layout und Herstellung durch den Verlag
Satz: DTP + TEXT Eva Burri, Stuttgart
Druck: docupoint, Magdeburg
Gedruckt auf holzfreiem, chlor- und säurefreiem, alterungsbeständigem Papier.
Printed in Germany.

ISBN Print 978-3-8305-5055-6
ISBN E-Book 978-3-8305-4221-6

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis 11

Einleitung 13

Teil 1: Historische Betrachtung

A. Wohnungseigentumsrecht in Deutschland 15

- I. Stockwerkseigentum 15
- II. Systemwidriges Rechtsinstitut? 16
- III. Wohnungseigentumsgesetz 18

B. Wohnungseigentumsrecht in Russland 19

- I. Eigentumsrechte im russischen Kaiserreich 20
- II. Eigentumsrechte in der UdSSR-Zeit 21

 - 1. Abschaffung des Privateigentums 21
 - 2. Wiedereinführung des Privateigentums 24

- III. Perestroika, Privatisierung, Staatsprogramm „Žilišče“ 26

C. Rechtsvergleichende Betrachtung 29

Teil 2: Rechtsquellen des Wohnungseigentumsrechts

A. Rechtsquellen in Deutschland 31

- I. Rechtsgebiet des Wohnungseigentumsrechts 31
- II. Verfassungsrecht 32
- III. Vorschriften des WEG 32
- IV. Vorschriften des BGB 33

B. Rechtsquellen in Russland 34

- I. Rechtsgebiet des Wohnraumrechts 34
- II. Verfassungsrecht 36

 - 1. Wohnraum und Grundrechte 36
 - 2. Gesetzgebungskompetenzen 37

- III. Föderales Recht: Gesetzbücher 39

 - 1. Wohnungseigentum im ZGB 39
 - 2. Wohnungseigentum im WGB 41
 - 3. Konkurrenzverhältnis zwischen ZGB und WGB 42
 - 4. Eine Lösung des Konkurrenzproblems? 45

C. Rechtsvergleichung 47

Teil 3: Das Rechtsinstitut des Wohnungseigentums im Einzelnen

- A. Deutsches Recht 49
 - I. Sondereigentum 49
 - 1. Inhalt des Sondereigentums..... 49
 - 2. Befugnisse der Sondereigentümer 50
 - II. Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum 51
 - 1. Inhalt des Gemeinschaftseigentums 51
 - 2. Befugnisse der Gemeinschaftseigentümer..... 52
- B. Russisches Recht 52
 - I. Die Struktur des Wohnungseigentums..... 52
 - 1. Eigentum an der Wohnung 53
 - 2. Gemeinschaftseigentum 53
 - 3. Befugnisse im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum..... 56
 - 4. Beabsichtigte Änderungen des Rechtsinstituts?..... 62
 - II. Zimmereigentum 64
 - 1. Der Inhalt des Zimmereigentums..... 65
 - 2. Befugnisse eines Zimmereigentümers 66
 - 3. Beabsichtigte Änderungen im ZGB-Reformgesetz..... 66
- C. Rechtsvergleichung 67

Teil 4: Begründung, Erwerb und Belastung des Wohnungseigentums

- A. Deutsches Recht 69
 - I. Begründung des Wohnungseigentums..... 69
 - 1. Vertragliche Einräumung von Sondereigentum 69
 - 2. Teilungserklärung 70
 - II. Beendigung des Wohnungseigentums 71
 - 1. Beendigung des Wohnungseigentums 71
 - 2. Entziehung der Rechte am Wohnungseigentum 72
 - III. Erwerb des Wohnungseigentums..... 72
 - 1. Verpflichtungsgeschäft..... 72
 - 2. Verfügungsgeschäft..... 73
 - 3. Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 WEG 73
 - IV. Finanzierung des Erwerbs des Wohnungseigentums 74

B.	Russisches Recht	75
I.	Begründung von Eigentumsrechten nach ZGB	75
1.	Registrierung von Wohnungen im Immobilienregister	76
2.	Registrierung nach dem ZGB-Reformgesetz	77
II.	Übertragung des Wohnungseigentums	78
III.	Beendigung des Wohnungseigentums	78
IV.	Finanzierung des Wohnungseigentums	80
1.	Begründung einer Hypothek	80
2.	Zwangsvollstreckung	82
V.	Erwerb des Wohnungseigentums über juristische Personen	82
1.	Wohnraum- und Wohnraumbaukooperative	82
2.	Ansarkooperative zum Wohnraumerwerb	84
3.	Konsumgenossenschaften basierend auf Hypotheken	86
4.	Wohnraumerwerb über die Teilhabe am anteiligen Bau der Häuser ..	86
5.	Zwischenergebnis	87
VI.	Übertragung des Zimmereigentums	87
C.	Rechtsvergleichung	88

Teil 5: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

A.	Deutsches Recht	91
I.	Wohnungseigentümergeinschaft	91
II.	Ausgestaltung der Wohnungseigentümergeinschaft	93
1.	Vereinbarungen	93
2.	Beschlüsse	94
III.	Verwaltungsvermögen	94
IV.	Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft	95
1.	Rechte und Pflichten der Gemeinschaft gemäß § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG	95
2.	Ausübung von Rechten und Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer, § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG	96
V.	Haftungssystem	96
1.	Rechtslage nach dem BGH-Beschluss vom 02.06.2005	97
2.	Rechtslage vor dem BGH-Beschluss vom 02.06.2005	97
B.	Russisches Recht	98
I.	Wohnungseigentümergeinschaft im ZGB und WGB?	98
II.	Wohnungseigentümergeinschaft aus dem Bruchteilseigentum?	101
C.	Rechtsvergleichung	103

Teil 6: Wohnungseigentümersammlung

- A. Deutsches Recht 105
 - I. Einberufung der Wohnungseigentümersammlung 105
 - II. Durchführung einer Wohnungseigentümersammlung 106
 - III. Wirkung der Beschlüsse 107
- B. Russisches Recht 108
 - I. Zuständigkeit der Wohnungseigentümersammlung 109
 - II. Durchführung der Wohnungseigentümersammlung 110
 - III. Anfechtung der Beschlüsse 113
- C. Rechtsvergleichung 114

Teil 7: Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

- A. Deutsches Recht 115
 - I. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer 115
 - 1. Verwaltungskompetenzen gemäß § 21 WEG 115
 - 2. Verwaltungskompetenz gemäß § 22 WEG 116
 - II. Verwaltung durch den Verwalter 117
 - 1. Bestellung des Verwalters 117
 - 2. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters 118
 - III. Verwaltungsbeirat 119
- B. Russisches Recht 120
 - I. Unmittelbare Verwaltung 122
 - II. Verwaltung durch die Wohnungseigentümerschaft, das Wohnraumkooperativ oder eine andere spezialisierte Konsumgenossenschaft 123
 - 1. Wohnungseigentümergeinschaft 123
 - 2. Wohnraumkooperativ 131
 - 3. Rat des Mehrparteienhauses 131
 - III. Verwaltung durch die Verwaltungsorganisation 133
 - 1. Staatliche Lizenz 133
 - 2. Rechte und Pflichten der Verwaltungsorganisation 134
 - 3. Verwaltungsvertrag 135
 - 4. Prozessuale Besonderheiten beim Abschluss eines Vertrages mit den Wohnungseigentümern 137
- C. Rechtsvergleichung 138

Teil 8: Verteilung der Nutzungen, Lasten und Kosten

A. Deutsches Recht	141
I. Nutzungen	141
II. Kosten und Lasten	141
III. Instandhaltungsrücklage	142
IV. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	142
B. Russisches Recht	143
I. Kosten und Lasten	143
1. Allgemeines	143
2. Hintergrund	144
II. Kosten für die Grundsanierung	146
C. Rechtsvergleichung	147
Ergebnis	149
Literaturverzeichnis	153

Abkürzungsverzeichnis

AnsparkkooperativG	Föderales Gesetz über Ansparkkooperative zum Wohnraumerwerb
BauTeilhabeG	Föderales Gesetz über die Teilhabe am anteiligen Bau von Häusern
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen (Zeitschrift)
ChiP	Chozjajstvo i pravo [<i>Wirtschaft und Recht</i>] (Zeitschrift)
DWE	Der Wohnungseigentümer (Zeitschrift)
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EUR	Euro
EWGB	Einführungsgesetz zum Wohnungsgesetzbuch der Russischen Föderation
FS	Festschrift
GBO	Grundbuchordnung
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
GiP	Gosudarstvo i pravo [<i>Staat und Recht</i>] (Zeitschrift)
HeizKVO	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
HypG	Föderales Gesetz über Hypotheken
JZ	JuristenZeitung (Zeitschrift)
LG	Landgericht
MünchKomm	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift Rechtsprechungs-Report (Zeitschrift)

Abkürzungsverzeichnis Inhaltsverzeichnis

NKVD	Narodnyj Komissariat Vnutrennich Del [<i>Volkskommissariat für innere Angelegenheiten der RSFSR</i>]
OLG	Oberlandesgericht
OWiG RF	Föderales Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
RegG	Föderales Gesetz „Über die staatliche Registrierung von Immobilienrechten und Immobiliengeschäften“
RGBL	Reichsgesetzblatt
RSFSR	Russische Sozialistische Föderative Sowjetrepublik
RUB	Russischer Rubel
SNK	Sovet narodnych komissarov [<i>Rat der Volkskommissare</i>]
UdSSR	Union der Sozialistischen Sowjetrepubliken
VCIKS	Vserossijskij Central'nyj Iсполnitel'nyj Komitet <i>Sovetov</i> [<i>Allrussisches Zentrales Exekutivkomitee der Sowjets</i>]
Verfassung	Verfassung der Russischen Föderation aus dem Jahr 1993
Verfassung 1918	Verfassung der RSFSR aus dem Jahr 1918
Verfassung 1936	Verfassung der RSFSR aus dem Jahr 1936
Verfassung 1977	Verfassung der UdSSR aus dem Jahr 1977
VerfG RF	Verfassungsgerichtshof der Russischen Föderation
Verordnung RF Nr. 47	Verordnung der Regierung der Russischen Föderation Nr. 47 vom 28.01.2006
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEGG	Föderales Gesetz über Wohnungseigentümergeinschaften
WGB	Wohnungsgesetzbuch der Russischen Föderation
WGB 1983	Wohnungsgesetzbuch der RSFSR aus dem Jahr 1983
WohnungsprivatisierungsG	Föderales Gesetz über die Privatisierung des Wohnraumbestandes der Russischen Föderation
ZGB	Zivilgesetzbuch der Russischen Föderation
ZGB 1922	Zivilgesetzbuch der RSFSR aus dem Jahr 1922
ZGB 1964	Zivilgesetzbuch der RSFSR aus dem Jahr 1964

Einleitung

Eine Wohnung in Russland ist nicht nur ein Immobilienobjekt. Es ist ein Objekt, um das sich zahlreiche alltägliche Sorgen und Probleme der russischen Bevölkerung drehen: Wie und wann ein über fünfzig Jahre altes Gebäude endlich saniert wird oder ganz einfach, wie man eine Wohnung trotz der teilweise enormen Kosten überhaupt erwerben kann. Die Probleme können aber auch kleiner sein: Wie geht man mit steigenden Kosten für Instandhaltung, Wasser- und/oder Heizungsversorgung um. Trivialität ist dabei auch nicht gänzlich ausgeschlossen: Wie wird man einen unerträglichen Nachbarn los? Jede Familie in Russland kann nicht nur eine Geschichte über ihre Wohnung erzählen.

Auch in die russische Literatur haben die alltäglichen Probleme um Wohnungen Einzug gefunden. So schrieb Michail Bulgakow in seinem bekanntesten Roman „*Der Meister und Margarita*“, dass die Moskowiter keine schlechten Leute waren, nur habe sie die Wohnungsfrage verdorben.¹ Bulgakow bezog sich hierbei auf die zahlreichen Streitigkeiten zwischen den Wohnungsnachbarn sowie auf die korrupte und unübersichtliche Praxis der Zuweisung der Wohnobjekte in der Zeit nach der Oktoberrevolution von 1917. Zahlreiche Filme widmeten sich den alltäglichen (teilweise grotesk wirkenden) Problemen im Zusammenleben in einer Gemeinschaftswohnung (*kommunalka*). Beispielhaft sind nur die Filme „*Die Ballung*“² (*uplotnenie*) des Regisseurs Alexander Panteleev aus dem Jahre 1918 und „*Ninotchka*“³ des Regisseurs Ernst Lubitsch aus dem Jahre 1939 mit Greta Garbo und Melvyn Douglas in den Hauptrollen zu nennen.

Fast einhundert Jahre später hat die Wohnungsfrage zwar durch die Einführung der Marktwirtschaft eine andere Färbung erhalten, ihr Grundkern ist aber unverändert geblieben. Korruption und Probleme bei der gemeinsamen Verwaltung und Sanierung der Wohnobjekte durch die Wohnungseigentümer stehen immer noch auf der Tagesordnung.

Demgegenüber können Wohnungen in Deutschland keine vergleichbare Geschichte vorweisen. Wohnungen sind schlicht und einfach ein Immobilienobjekt.

Die vorliegende Arbeit stellt eine rechtsvergleichende Betrachtung des deutschen und russischen Wohnungseigentumsrechts dar. Allerdings liegt ihr Schwerpunkt im russischen Wohnungseigentumsrecht. Die Ausführungen zum deutschen Wohnungseigen-

1 Bulgakow, S. 296.

2 Filmstudio Lenfilm, 1918.

3 Filmstudio Metro-Goldwyn-Mayer, 1939.

Einleitung

tumsrecht sollen lediglich als Stütze dienen, um die russische Rechtsordnung einordnen zu können, denn nicht selten erscheint die russische Systematik und die Struktur des russischen Wohnungseigentumsrechts für einen deutschen Betrachter etwas ungewohnt.

Unabhängig von der Rechtsordnung zeichnet sich das Wohnungseigentum durch drei Komponenten aus: (1) das Sondereigentum an den Räumen der Wohnung, (2) den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum und (3) das Mitgliedschaftsrecht in der Wohnungseigentümergeinschaft. Diesen Komponenten folgt auch die vorliegende Arbeit, wenn es darum geht, die relevanten Rechte und Sachverhalte aus der jeweiligen Rechtsordnung herauszusuchen.

Die Arbeit ist in acht Teile unterteilt. Sie beginnt mit der historischen Betrachtung der Wohnungseigentumsrechte in Deutschland und Russland im ersten Teil. Im zweiten Teil der Arbeit werden die Rechtsquellen der beiden Rechtsordnungen gegenübergestellt. Insbesondere wird dabei auf die zentralen Gesetzbücher und ihre Regelungsgegenstände eingegangen. Der dritte Teil widmet sich den ersten zwei Komponenten eines klassischen Wohnungseigentumsrechts, dem Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Im vierten Teil der vorliegenden Arbeit ist die Darstellung rund um die Begründung, die Übertragung und die Belastung des Wohnungseigentumsrechts zu finden. Der fünfte Teil befasst sich mit der dritten Komponente, der Wohnungseigentümergeinschaft, und der sechste mit der Willensbildung zwischen den Wohnungseigentümern in einer allgemeinen Versammlung der Wohnungseigentümer. Im siebten Teil sind die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und die zulässigen Formen der Verwaltung dargestellt. Im achten und letzten Teil der Arbeit wird eine Übersicht über die Verteilung der Nutzungen, Kosten und Lasten im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum gegeben. Die rechtsvergleichende Betrachtung schließt das Ergebnis ab, indem die wichtigsten Unterschiede zwischen den beiden Rechtsordnungen zusammengefasst werden.

Die rechtliche Materie um das Wohnungseigentum ist in beiden Rechtsordnungen äußerst umfangreich, insbesondere was die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums betrifft. Die vorliegende Arbeit beabsichtigt nicht, alle Einzelheiten des Rechtsinstituts des Wohnungseigentums zu erfassen. Sie versucht vielmehr, eine grundlegende Übersicht zu geben und interessierten Lesern eine Möglichkeit zu verschaffen, weitere spezielle Nachforschungen zu betreiben.

Teil 1:

Historische Betrachtung

Die Vergleichung des Rechtsinstituts des Wohnungseigentums in der deutschen und russischen Rechtsordnung beginnt mit einer historischen Betrachtung seiner Entstehung und Kodifizierung. Den Anfang macht hierbei ein Umriss der gesellschaftlichen Situation zum Zeitpunkt der jeweiligen Einführung, gefolgt von einer Gegenüberstellung der heute geltenden Gesetze. Dabei stehen insbesondere die Beweggründe der Gesetzgeber, dieses Rechtsinstitut in die jeweilige Rechtsordnung aufzunehmen, und die gesellschaftlichen Vorgänge, die seine jetzige Form beeinflusst und gestaltet haben, im Fokus.

A. Wohnungseigentumsrecht in Deutschland

In Deutschland ist das Rechtsinstitut des Wohnungseigentums seit 1951 im Wohnungseigentumsgesetz⁴ („WEG“) kodifiziert. Vergegenwärtigt man sich jedoch, dass es sich bei dem Rechtsobjekt um einen separaten Gebäudeteil handelt und verfolgt man die historische Entwicklung der Eigentumsrechte an solchen Objekten, so tritt nicht nur eine 70-jährige, sondern eine bis ins Mittelalter hineinreichende Geschichte des Rechtsinstituts zutage.

I. Stockwerkseigentum

Das Eigentum an einem separaten Gebäudeteil existierte – auch wenn nur faktisch – bereits im 12. Jahrhundert und war als eine Einrichtung der städtischen Siedlungsweise in zahlreichen deutschen Städten verbreitet.⁵ Seine Bezeichnung war allerdings uneinheitlich. In den süddeutschen Ländern Baden, Württemberg und Bayern war es als Stockwerkseigentum bekannt. Andernorts nannte man es Geschoßeigentum, Herbergsrecht (an einzelnen Wohnräumen), Kellerrecht oder Hausbodenrecht.⁶

Seine Entstehung begünstigte zum einen das steigende Bedürfnis nach Wohnraum in mittelalterlichen Städten, das durch den Häuserbau nicht gestillt werden konnte. Hierfür fehlte bereits das Bauland. Zwar ermöglichte die sog. Bodenleihe den Bürgern, Grundstücke in den Städten zum Bau von Häusern mit eigener vom Grundstück

4 BGBl. I vom 15.03.1951, S. 175.

5 Putzer, in: FS Ernst C. Helbling, S. 585.

6 Merle, S. 16; Thümmel, JZ 1980, 125, 126; Brehm/Berger, S. 368; Briesemeister, in: Weitnauer, vor § 1, Rn. 2; Putzer, in: FS Ernst C. Helbling, S. 585.