

Kieler Schriften für Ostrecht

Band 10

Tatjana Tscherevko

---

# Wohnungseigentumsrecht

Rechtsvergleichende Betrachtung des Rechtsinstituts  
im deutschen und russischen Recht



Berliner  
Wissenschafts-Verlag

# 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.	Ansparkooperative 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
<b>Ergebnis .....</b>	<b>149</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>153</b>

# 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.<sup>1</sup> 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*“<sup>2</sup> (*uplotnenie*) des Regisseurs Alexander Panteleev aus dem Jahre 1918 und „*Ninotchka*“<sup>3</sup> 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 Wohnungseigentumsgesetz<sup>4</sup> („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.<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

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.

## A. Wohnungseigentumsrecht in Deutschland

getrennter Eigentumsfähigkeit zu leihen.<sup>7</sup> Da es jedoch aus rechtlichen und öfter aus faktischen Gründen nicht erlaubt war, außerhalb von Stadtmauern bzw. Dorfettern zu bauen, war das Bauland knapp.<sup>8</sup> Es herrschte Baulandnot.

Zum anderen waren die meisten Bürger nicht in der Lage, den Bau von Häusern zu finanzieren. In Erbfällen zogen die Erben es vor, das elterliche Haus zu teilen, als es an Dritte zu verkaufen oder durch einen Erben abkaufen zu lassen.<sup>9</sup> Das Eigentum an separaten Gebäudeteilen war somit ein logischer Schritt, um die kleinen Wohneinheiten rechtlich zu erfassen, nachdem die Bindung eines Gebäudes an Grund und Boden faktisch aufgehoben wurde.

## II. Systemwidriges Rechtsinstitut?

Die tatsächliche Existenz des Stockwerkseigentums half jedoch nicht darüber hinweg, dass das im deutschsprachigen Raum häufig subsidiär angewandte römische Recht das Eigentum an separaten Teilen eines Gebäudes ablehnte.<sup>10</sup> Nach dem im römischen Recht geltenden Grundsatz „*superficies solo cedit*“, dem sog. Akzessionsprinzip, folgten die Überbauten ausnahmslos dem Schicksal des Grundstücks.<sup>11</sup> Der sich hieraus ergebende Konflikt zwischen dem tatsächlichen Leben, d. h. der Existenz des Stockwerkseigentums, und der Gesetzeslage wurde zunächst dadurch aufgelöst, dass das bestehende Stockwerkseigentum einfach geduldet wurde, ohne es rechtlich anzuerkennen oder seine weitere Verbreitung zuzulassen.

Auch das 18. Jahrhundert vereinfachte die Rechtslage nicht. Das Preußische Allgemeine Landrecht von 1794 behandelte – nach überwiegender Ansicht – das Eigentum an Gebäudeteilen nicht.<sup>12</sup> Als jedoch einige deutsche Staaten<sup>13</sup> (z. B. Baden, Rheinhessen und Rheinpfalz) die Regelungen des französischen Privatrechts aus dem Code civil von 1804 übernahmen, erkannten sie auch das sog. Raumeigentum entsprechend Art. 664 Code civil.<sup>14</sup> Diese Eigentumsform zeichnete sich dadurch aus, dass die einzelnen Stockwerke als selbstständige, unbewegliche Sachen betrachtet wurden. Sie standen im Alleineigentum der Berechtigten und waren untrennbar mit dem unauflöschlichen Miteigentum am Grundstück und an wesentlichen Gebäudeteilen verbunden.<sup>15</sup>

7 Putzer, in: FS Ernst C. Helbling, S. 586.

8 Thümmel, JZ 1980, 125, 127.

9 Putzer, in: FS Ernst C. Helbling, S. 587 f.; ausführlich zu Entstehungsgründen vgl. Kohl, S. 257 ff.

10 Merle, S. 16, Thümmel, JZ 1980, 125, 127; Putzer, in: FS Ernst C. Helbling, S. 590.

11 Merle, S. 16; Thümmel, JZ 1980, 125, 127.

12 Merle, S. 23, 29 ff.; Thümmel, JZ 1980, 125, 127; Putzer, in: FS Ernst C. Helbling, S. 591; Kohl, S. 66 f.

13 Zu den Geltungsgebieten der einzelnen Rechtsordnungen vgl. Merle, S. 17 – 33.

14 Kohl, S. 65; Merle, S. 20.

15 Merle, S. 20.