

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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. Wohnungseigentümergemeinschaft	91
II. Ausgestaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft	93
1. Vereinbarungen	93
2. Beschlüsse	94
III. Verwaltungsvermögen	94
IV. Angelegenheiten der Wohnungseigentümergemeinschaft	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. Wohnungseigentümergemeinschaft im ZGB und WGB?	98
II. Wohnungseigentümergemeinschaft aus dem Bruchteilseigentum?	101
C. Rechtsvergleichung	103

Inhaltsverzeichnis

Teil 6: Wohnungseigentümerversammlung

A. Deutsches Recht	105
I. Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung	105
II. Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung	106
III. Wirkung der Beschlüsse	107
B. Russisches Recht	108
I. Zuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung	109
II. Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung	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 Wohnungseigentumsgemeinschaft, das Wohnraumkooperativ oder eine andere spezialisierte Konsumgenossenschaft	123
1. Wohnungseigentümergegemeinschaft	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