

MEMORANDUM

AN Herrn Ralf Protz
Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. (Berlin)

VON Wolfram Rehbock, Senior Partner
Maryna Ilchuk, Junior Associate
Rechtsanwaltskanzlei Arzinger

DATUM 22. August 2013

THEMA Einige Fragen des Miteigentumsrechts auf Räume, ausgenommen Wohnungen

Fragestellung

Der Gegenstand dieses Gutachtens ist die Aufklärung des Rechtsstandes der Bestandteile der Mehrfamilienhäuser, ausgenommen Wohnungen selbst (im deutschen Recht sogenanntes Gemeinschaftseigentum), besonders in den Fällen, wenn die Eigentümer einzelner Wohnungen keine Wohnungseigentumsgemeinschaft gegründet haben. Dabei untersucht das Gutachten auch den Fall, wenn eine Wohnungseigentumsgemeinschaft bereits gegründet wurde. Uns wurde die Aufgabe gestellt, aufzuklären, ob der Gesetzgeber dieses Eigentum (und nicht nur die Verwaltung) dem Rechtsträger übergibt oder ob sie dem Staat bzw. der Gemeinde zusteht.

Relevante Rechtsvorschriften

Die Liste der analysierten Gesetzgebungsakte:

- die Verfassung der Ukraine vom 28.06.1996 Nr.254k/96-WR;
- der Beschluss des Verfassungsgerichtes der Ukraine vom 2.03.2004 Nr. 4-rp/2004;
- das Zivilgesetzbuch der Ukraine vom 16.01.2003 Nr. 435-IV;
- das Wohnungsgesetzbuch der Ukraine vom 30.06.1983 Nr. 5464-X;
- das Gesetz der Ukraine "Über Wohnungseigentumsgemeinschaften" vom 29.11.2001 Nr. 2866-III;
- die Regeln der Instandhaltung der Wohnhäuser und der zu den Häusern gehörigen Flächen, bestätigt mit dem Erlass des Staatlichen Komitees der Ukraine für Wohnungs- und Kommunalwirtschaft vom 17.05.2005 Nr. 76;
- das Gesetz der Ukraine "Über Privatisierung des staatlichen Wohnungsbestandes" vom 19.06.1992 Nr. 2482-XII;
- das Gesetz der Ukraine "Über kommunale Dienstleistungen" vom 24.06.2004 Nr. 1875-IV;
- die Anordnung des Ministerkabinetts der Ukraine vom 20.05.2009 Nr. 529 "Über die Bestätigung des Verfahrens für die Feststellung der Tarife für die Instandhaltung der Häuser und Anlagen und der zu den Häusern gehörigen Flächen und des Mustervertrages für Gewährung von Dienstleistungen für die Instandhaltung der Häuser und Anlagen und der zu den Häusern gehörigen Flächen";
- das Verfahren zur Übertragung eines Wohnkomplexes oder seines Teils von einer Bilanz auf die andere", bestätigt durch die Verordnung des Ministerkabinetts der Ukraine vom 11.10.2002 Nr. 1521.

Inhalt

- I. Nebenräume. Das Recht auf die Fassade und das Dach
- II. Der Begriff "Wohnungseigentum" in der ukrainischen Gesetzgebung
- III. Die Instandhaltungspflicht des Eigentümers
- IV. Das Verwaltungsverfahren für das Miteigentum
 1. Allgemeines Verwaltungsverfahren. Hausverwaltungen (ZHEK)
 2. Sonderverwaltungsverfahren – Gründung der Wohnungseigentumsgemeinschaften
- V. Zusammenfassung

I. Nebenräume. Das Recht auf die Fassade und das Dach

Am Anfang ist es aufzuklären, wie der Gesetzgeber die Rechte auf die Wohnung und auf andere Bestandteile eines Wohnhauses begrifflich und inhaltlich abgrenzt und definiert.

Ein Wohnhaus besteht aus Wohnungen und Räumen, die für die Bedienung der Wohnungen bestimmt sind, darunter Dächer, Treppenhäuser, Eingangshallen usw. Solche Räume werden in der

ukrainischen Gesetzgebung Nebenräume genannt (im deutschen Recht werden solche Räume gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz als Gemeinschaftseigentum definiert).

Gesetzlich wurde die Liste der Nebenräume erst mit der Verabschiedung des Gesetzes der Ukraine "Über Wohnungseigentumsgemeinschaften" 2001 bestimmt. Den Begriff "Nebenräume in einem Mehrfamilienhaus" findet man auch in den Regeln der Instandhaltung der Wohnhäuser und der zu den Häusern gehörigen Flächen:

Die Nebenräume in einem Wohnhaus sind gemäß Artikel 1 des Gesetzes über Wohnungseigentumsgemeinschaften die Räume, die für die Sicherung des Betriebes des Hauses und der kommunalen Versorgung der Bewohner dienen (Treppenhäuser, Eingangshallen, Luftschleuse, Außenflure, Abstellkammer, Mühlsammelräume, Dachböden, Keller, Fahrstuhlschachten und Fahrstuhlmaschinenräume, Lüftungskammern und andre technische Räume). Auf diese Weise setzte das Gesetz die Kriterien für die Einstufung der Räume als Nebenräume, und zwar – die Zweckbestimmung der Räume für die Sicherung des Betriebes des Hauses und der kommunalen Versorgung der Bewohner sowie die Liste der Räume, die als Nebenräume gelten, fest. Dabei ist es zu beachten, dass die Liste der Nebenräume im Artikel 1 des Gesetzes nicht ausschließlich ist, da sich die Einstufung der Räume als Nebenräume darauf stützt, ob diese Räume für die Sicherung des Betriebes des Hauses und der kommunalen Versorgung der Bewohner bestimmt sind.

Das Gesetz der Ukraine "Über Wohnungseigentumsgemeinschaften" teilt das Miteigentum der Miteigentümer in einem Mehrfamilienhaus in unteilbares und gemeinschaftliches Eigentum. Der Rechtstitel auf solche Räume wird im folgenden Abschnitt untersucht, und jetzt widmen wir uns der Frage, wie der Gesetzgeber die Begriffe des unteilbaren und gemeinschaftlichen Eigentums definiert. Unteilbares Eigentum bedeutet einen unteilbaren Teil eines Wohnkomplexes, der aus Nebenräumen, Bauelementen¹ des Hauses, technischer Ausstattung² des Hauses, welche den ordnungsgemäßen Betrieb des Wohnhauses sichern, besteht. Gemeinschaftliches Eigentum bedeutet einen Teil der Nebenräume, die gemäß ihrer Bestimmung unter den in der Satzung der Wohnungsgemeinschaft festgelegten Bedingungen genutzt werden können (Abstellräume, Garagen, einschließlich Tiefgaragen, Werkstätte usw.).

Wir können dementsprechend feststellen, dass solche Elemente wie Fassaden oder Dächer zu Nebenräumen zählen, die unteilbar sind.

II. Der Begriff "Wohnungseigentum" in der ukrainischen Gesetzgebung

Gemäß Artikel 317 des Zivilgesetzbuches der Ukraine stehen dem Eigentümer Besitz-, Nutzungs- und Verfügungsrechte in Bezug auf sein Vermögen zu.

Das Zivilgesetzbuch der Ukraine sieht vor, dass sowohl ein Wohnhaus (Artikel 380 des Zivilgesetzbuches), einschlich ein Mehrfamilienhaus, als auch eine Wohnung (Artikel 382 des Zivilgesetzbuches) Gegenstand der Eigentumsrechte sein darf.

Das Zivilgesetzbuch legt fest, dass das Vermögen im Eigentum von zwei oder mehr Personen (Miteigentümer) in ihrem Miteigentum steht. Beim Miteigentum unterscheidet man zwischen

¹ Bauelemente in einem Mehrfamilienhaus sind Bauteile, die seine Ganzheit und die notwendigen technischen Betriebsbedingungen sichern (Fundament, Tragwände, Stockwerküberspannungen, Treppenaufgänge, Dachkonstruktionen, Dachdeckung, Einfahrtsgruppe usw.).

² technische Ausstattung eines Mehrfamilienhauses bedeutet Versorgungsleitungen und technische Anlagen, die für die Sicherung der Hygienebedingungen und ungefährlicher Wohnungsnutzung notwendig sind (gemeinsame Hausnetzwerke der Wärme-, Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Boilerräume und Hebewerke, Brandschutzanlagen, Luftkanäle und Entrauchungskanäle, Fahrstuhl Ausstattung, zentrale Stromverteilerkasten sowie Elemente der Geländegestaltung).

Miteigentum nach Bruchteilen und Gesamthandseigentum³. So gilt das Miteigentum als Miteigentum nach Bruchteilen, wenn im Vertrag oder im Gesetz kein Gesamthandseigentum festgelegt ist⁴.

Gemäß Paragraph 2 Artikel 10 des Gesetzes der Ukraine "Über die Privatisierung des staatlichen Wohnungsbestandes" gelten die Wohnungseigentümer in den Mehrfamilienhäusern und die Eigentümer der Wohnräume in den Wohnheimen als Miteigentümer der Nebenräume in den Häusern oder Wohnheimen sowie der technischen Ausstattung und Elemente der Geländegestaltung, und sind verpflichtet, ihren Beitrag zu den Gesamtausgaben im Zusammenhang mit der Instandhaltung des Hauses oder der dem Haus zugehörigen Flächen gemäß ihrem Anteil am Haus- oder Wohnheimvermögen zu leisten. Die Nebenräume (Abstellräume, Schuppen usw.) werden ins Eigentum der Mieter kostenlos übergeben und bedürfen keiner gesonderten Privatisierung.

Gemäß Paragraph 2 des Beschlusses des Verfassungsgerichtes der Ukraine Nr. 4 vom 2. März 2004: Nebenräume (Keller, Schuppen, Abstellräume, Dachböden usw.) werden in das Gesamthandseigentum gleichzeitig mit der Privatisierung der Wohnungen (Zimmer in den Wohnungen) in den Mehrfamilienhäusern kostenlos übertragen. Die Bestätigung der Eigentumsrechte auf Nebenräume bedarf keiner zusätzlichen Handlungen, darunter keiner Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft im Mehrfamilienhaus und keines Beitritts zu einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Eigentümer der nichtprivatisierten Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sind Miteigentümer der Nebenräume und sind mit den Eigentümern der privatisierten Wohnungen gleichberechtigt.

Gemäß Teil 2 Artikel 382 des Zivilgesetzbuches der Ukraine stehen den Eigentümern in den Zwei- oder Mehrfamilienhäusern Gesamthandseigentumsrechte auf Gemeinschaftsräume, Tragkonstruktionen des Hauses, mechanische, elektrische, sanitäre und andere Ausstattung außerhalb oder innerhalb der Wohnung, die mehr als eine Wohnung bedient, sowie Anlagen und Gebäude, die für die Versorgung aller Eigentümer der Wohnungen und der sich im Wohnhaus befindlichen Gewerberäume bestimmt sind, zu.

Dementsprechend erfolgt die Verfügung über das Vermögen, wie bereits erwähnt, mit Zustimmung aller Eigentümer.

III. Die Instandhaltungspflicht des Eigentümers

Teil 3 Artikel 13 der Verfassung der Ukraine legt fest, dass das Eigentum verpflichtet. Es wird auch im Zivilgesetzbuch der Ukraine im Artikel 319 bestimmt. Genauer wird diese Pflicht im Artikel 322

³ Fragen der Ausübung der Gesamthandseigentumsrechte werden, unter anderem, im Artikel 369 des Zivilgesetzbuches der Ukraine geregelt. Und zwar besitzen und nutzen die Miteigentümer des Gesamthandseigentums das Eigentum zusammen, wenn sie keine andere Vereinbarung getroffen haben. Die Verfügung über das Gesamthandseigentum erfolgt mit Zustimmung aller Miteigentümer. Falls einer der Miteigentümer ein Geschäft über die Verfügung über das Gesamthandseigentum abschließt, gilt es, dass das Geschäft mit Zustimmung aller Miteigentümer abgeschlossen wurde. Andere Miteigentümer behalten jedoch das Recht, die Nichtigkeitserklärung des Geschäftes zu fordern, weil dieses durch einen Miteigentümer ohne entsprechende Bevollmächtigung abgeschlossen wurde. "Die Vermögensverfügung" im Sinne dieses Artikels gilt sowohl für Geschäfte mit der Übertragung der Eigentumsrechte auf das Gesamthandseigentum, als auch für Geschäfte über Gewährung der Nutzungsrechte für das Eigentum (Miete, Anleihe).

⁴ Ein Miteigentümer ist verpflichtet, seinen Beitrag zu den Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Erhaltungsausgaben für das Miteigentum, zur Zahlung der Steuern und Gebühren (Pflichtabgaben) gemäß seinem Anteil am Miteigentum nach Bruchteilen zu leisten und für die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Miteigentum zu haften.

erläutert: "Der Eigentümer ist verpflichtet, das in seinem Besitz stehendes Eigentum instand zu halten⁵, es sei denn, dass der Vertrag oder das Gesetz es anders verschreibt".

Dieser Artikel verpflichtet den Eigentümer auch, alle Kosten im Zusammenhang mit der Instandhaltung seines Eigentums zu tragen. Zu solchen Ausgaben gehören Ausgaben für die Aufbewahrung des Eigentums, seine Renovierung, Sicherung seiner Eigenschaften usw. Diese Pflicht des Eigentümers wird von seinen Besitz-, Nutzungs- und Verfügungsrechten des absoluten Eigentümers abgeleitet.

Die Wohnungseigentumsgesetzgebung verpflichtet die Eigentümer der Wohnhäuser resp. der Wohnungen die Instandhaltung, Renovierung, den Betrieb usw. dieser Objekte auf eigene Rechnung zu sichern⁶. Artikel 10 des Gesetzes der Ukraine "Über die Privatisierung des staatlichen Wohnungsbestandes" sieht direkt vor, dass die Instandhaltung der privatisierten Wohnungen (Häusern) auf Kosten ihrer Eigentümer erfolgt. Das Gesetz der Ukraine "Über Wohnungseigentumsgemeinschaften" setzt die Pflicht der Eigentümer fest, die Ausgaben im Zusammenhang mit der Instandhaltung der von ihnen genutzten Flächen, aber auch des Miteigentums zu tragen.

IV. Das Verwaltungsverfahren für das Miteigentum

Derzeit gibt es zwei mögliche Verfahren für die Miteigentumsverwaltung (gemeinsame Beschlussfassung) durch die Miteigentümer in Mehrfamilienhäusern:

- allgemeines – basierend auf den Vorschriften des Zivilgesetzbuches;
- spezielles – basierend auf den Vorschriften des Gesetzes "Über Wohnungseigentumsgemeinschaften".

1. Allgemeines Verwaltungsverfahren. ZHEKs

Wie bereits erwähnt, gemäß Artikel 369 des Zivilgesetzbuches der Ukraine erfolgt die Verfügung über das Vermögen im Miteigentum (Gesamthandseigentums) unter Einverständnis aller Miteigentümer. Mit anderen Worten, um einen gemeinsamen Beschluss bezüglich Gesamthandseigentums zu fassen, brauchen die Miteigentümer eine hundertprozentige Zustimmung zu erzielen. Es ist klar, dass diese Zustimmung bei weitem nicht von allen Miteigentümer erzielt werden kann, vor allem, wenn es zu viele gibt (oder wenn sie aus verschiedenen Gründen ihre Wohnung nicht nutzen bzw. wenn das Eigentumsrecht der Wohnung durch die Erben nicht registriert ist, usw.). Deshalb sind derzeit die meisten Mehrfamilienhäuser in der Ukraine auf die Bilanz von Hausverwaltungen (ZHEKs) übertragen⁷, welche diese Häuser verwalten.⁸

⁵ Die Instandhaltung der Häuser und der zu den Häusern gehörenden Flächen ist eine Wirtschaftstätigkeit zur Befriedigung des Bedürfnisses einer natürlichen Person bzw. einer Rechtsperson nach der Sicherstellung des Betriebs bzw. der Renovierung der Wohn- und Nichtwohnräumen, Gebäuden und Anlagen, Wohn- und Anlagekomplexen sowie die Instandhaltung der dazu gehörigen Flächen in Übereinstimmung mit den Richtsätzen, Normenvorschriften, Standards, Verfahren und Regeln gemäß der Gesetzgebung (Anordnung des Staatlichen Komitees der Ukraine für Angelegenheiten von ZHEKs vom 17.05.2005, Nr.76).

⁶ Gemäß Artikel 151 des Wohnungsgesetzbuches der Ukraine sind Privateigentümer eines Wohnhauses (einer Wohnung) verpflichtet, für seine Sicherheit zu sorgen, Klein- und Generalreparaturen auf ihre Kosten durchzuführen sowie dem Haus zugehörigen Flächen in einem guten Zustand zu erhalten.

⁷ Die Übertragungsprozedur wird durch das „Verfahren zur Übertragung eines Wohnkomplexes oder eines Teils davon von einer Bilanz auf eine andere Bilanz“, bestätigt durch die Verordnung des Ministerkabinetts der Ukraine vom 11.10.2002 Nr. 1521, reguliert. Ein Wohnkomplex bzw. ein Teil davon wird zusammen mit dem Grundstücksplan, dem technischen Datenblatt des Hauses und den entsprechenden technischen Unterlagen (Inventarakt, Abnahmeprotokoll, Außennetzplänen usw.) innerhalb von zwei Monaten nach dem Eingang des jeweiligen Ersuchens von einer Bilanz auf eine andere Bilanz übertragen.

In der Gesetzgebung der Ukraine wird der Begriff „ein Haus auf der Bilanz“ nicht definiert, obwohl das Gesetz der Ukraine „Über kommunale Dienstleistungen“ eine Definition des Begriffs „Bilanzhalter eines Hauses, eines Gebäudes, einer Anlage, eines Wohnblocks oder eines Haus- und Anlagekomplexes“ enthält. Der Bilanzhalter ist der Eigentümer oder eine Rechtsperson, die nach einem Vertrag mit dem Eigentümer das jeweilige Vermögen auf der Bilanz hält sowie die buchhalterische, statistische und andere gesetzlich vorgeschriebene Berichterstattung abwickelt. Er rechnet die Geldmittel für eine rechtzeitige Durchführung von General- und Kleinreparaturen und Instandhaltung des Vermögens ab, sorgt für die Verwaltung des jeweiligen Vermögens und ist für dessen Betrieb nach dem Gesetz verantwortlich.

Gemäß Artikel 24 des Wohnungsgesetzbuches der Ukraine sorgen die ZHEKs für die Erhaltung des Wohnungsbestandes und seine rechtmäßige Nutzung sowie für ein hohes Niveau der Dienstleistungen. Sie kontrollieren die Einhaltung der Regeln für die Nutzung von Wohnräumlichkeiten und die Instandhaltung eines Wohnblocks und der zum Haus gehörigen Flächen.

Die Rechtsstellung der Bilanzhalter (ZHEKs) wird durch das Gesetz der Ukraine „Über kommunale Dienstleistungen“, die Anordnung des Staatlichen Komitees der Ukraine für kommunale Wirtschaft „Über die Bestätigung der Regeln für die Instandhaltung der Wohnhäuser und der zu den Häusern gehörigen Flächen“, die Verordnung des Ministerkabinetts der Ukraine vom 20.05.2009 Nr. 529 „Über die Bestätigung des Verfahrens für die Feststellung der Tarife für die Instandhaltung der Häuser und Anlagen und der zu den Häusern gehörigen Flächen und des Mustervertrages für die Gewährung von Dienstleistungen für die Instandhaltung der Häuser und Anlagen und der zu den Häusern gehörigen Flächen“ sowie durch andere Rechtsvorschriften geregelt.

Gemäß Abs. 5, 6 Paragraph 2 der Verordnung des Ministerkabinetts der Ukraine vom 20.05.2009 Nr. 529 „Über die Bestätigung des Verfahrens für die Feststellung der Tarife für die Instandhaltung der Häuser und Anlagen und der zu den Häusern gehörigen Flächen und des Mustervertrages für Gewährung von Dienstleistungen für die Instandhaltung der Häuser und Anlagen und der zu den Häusern gehörigen Flächen“ muss mit Eigentümern (Mieter) von Wohnungen (Wohnräumen in einem Wohnheim) und Eigentümern von nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in einem Wohnhaus (Wohnheim) einen Dienstleistungsvertrag über die Instandhaltung der Häuser und Anlagen und der zu den Häusern gehörigen Flächen abschließen. Der Vertrag sieht die Erbringung von Dienstleistungen vor, die nach Ergebnissen der diesbezüglichen öffentlichen Anhörung gemäß der Typenliste bestimmt werden.

Dabei werden die Dienstleistungen in Übereinstimmung mit dem durch die Entscheidung der lokalen Regierung genehmigten (vereinbarten) Tarif, seiner Struktur, Periodizität und Dauer der Dienstleistungserbringung erbracht. Eine Kopie dieser Entscheidung ist ein wesentlicher Bestandteil des Dienstleistungsvertrags. Solche Dienstleistungen umfassen insbesondere die Kleinreparaturen von Konstruktionseinheiten, von Innensystemen für Heiß- und Kaltwasserversorgung, Abwasser, Heizung und Regenwasserableitung, sowie von technischen Einrichtungen von Häusern und äußerer Gestaltungselementen, die auf dem in der vorgeschriebenen Weise festgesetzten Territorium (einschließlich Sport-, Kinderspiel- und anderer Plätzen) gelegen sind.

Der Bilanzhalter ist berechtigt:

⁸ In Übereinstimmung mit Artikel 23 des Gesetzes der Ukraine „Über Kommunalienleistungen“ ist der Eigentümer berechtigt das Vermögen in seinem Besitz auf der Bilanz zu halten und zu verwalten. Der Eigentümer ist auch berechtigt, den Bilanzhalter oder den Verwalter zu beauftragen, über sein Vermögen in Übereinstimmung mit dem Gesetz und dem Vertrag vollständig oder teilweise zu verfügen bzw. dies zu verwalten.

- die Funktionen der Bilanzhaltung des an ihn nach dem Vertrag mit dem Eigentümer übertragenen Vermögens auszuüben und dies zu verwalten bzw. die Verwaltungsfunktionen nach dem Vertrag an einen Verwalter vollständig oder teilweise zu delegieren;
- das Verfahren zur Unterhaltung, Nutzung und Reparatur des Vermögens zu bestimmen;
- Verträge über die Erbringung von Kommunaldienstleistungen abzuschließen;
- über die Anwendung von Kosten für General- und Kleinreparaturen zu entscheiden.

Der Bilanzhalter ist verpflichtet:

- einen Vertrag über die Bilanzhaltung des jeweiligen Vermögens mit dem Eigentümer (den Miteigentümern) abzuschließen;
- das im Vertrag mit dem Eigentümer (den Eigentümern) bestimmte Vermögen auf der Bilanz zu halten;
- die Voraussetzungen für eine rechtzeitige Durchführung von General- und Kleinreparaturen in Übereinstimmung mit den festgelegten Normen, Richtlinien, Vorschriften und Bestimmungen zu schaffen;
- für die ordnungsgemäßen Betrieb und Instandhaltung des Vermögens auf der Bilanz zu sorgen.

Gemäß Artikel 29 des Gesetzes „Über Kommunaldienstleistungen“, wenn ein Bilanzhalter kein Auftragnehmer ist, schließt er Verträge über die Erbringung von Kommunaldienstleistungen mit einem anderen Auftragnehmer⁹ ab.

Der Auftragnehmer muss seinerseits die Innennetzwerke in einem angemessenen technischen Zustand halten, Wartungs- und Reparaturarbeiten vornehmen, Maßnahmen zur Beseitigung von Notfällen ergreifen sowie Qualitätsmängeln an Dienstleistungen innerhalb der durch den Vertrag bzw. die Gesetzgebung¹⁰ festgelegten Fristen beseitigen.

2. Sonderverwaltungsverfahren – Gründung der Wohnungseigentumsgemeinschaften

Artikel 385 des Zivilgesetzbuches der Ukraine schreibt das Recht der Eigentümer von Wohnhäusern und Wohnungen vor, den Betriebs eines Mehrfamilienhauses bzw. die Nutzung von Wohnungen und des Gesamteigentums eines Wohnhauses sichergestellt zu haben, sowie Gemeinschaften zu gründen. Eine Eigentumsgemeinschaft von Wohnungen bzw. Wohnhäusern ist eine Rechtsperson, die gemäß der Satzung gegründet wird resp. handelt.

Gemäß Artikel 19 des Gesetzes der Ukraine „Über die Eigentumsgemeinschaft eines Mehrfamilienhauses“ besteht das gemeinschaftliche Eigentum der Miteigentümer eines Mehrfamilienhauses aus dem unteilbaren resp. dem gemeinschaftlichen Vermögen. Das unteilbare Vermögen ist in ihrem Gesamthandseigentum und darf nicht veräußert werden. Das gemeinsame Vermögen ist im Miteigentum nach Bruchteilen. Die Rechtssetzung der Gemeinschaftseigentumsbeziehungen in der Ukraine wird durch die Besonderheiten der Umsetzung der Eigentümerrechte auf der Grundlage der rechtlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Diese Besonderheiten bestehen in unterschiedlichen Umsetzungsformen des entsprechenden Rechtes: beim Miteigentum des gemeinschaftlichen Vermögens – durch ein gegenseitiges Einvernehmen aller Miteigentümer, beim Miteigentum nach Bruchteilen – nur nach dem Willen des Miteigentümers des entsprechenden Bruchteils aus dem gemeinschaftlichen Vermögen in natura.

⁹ Ein Auftragnehmer ist eine Wirtschaftseinheit, die im Bereich Erbringung einer Kommunaldienstleistung dem Verbraucher nach den Vertragsbedingungen tätig ist;

¹⁰ Gesetz „Über Kommunaldienstleistungen“, Artikel 21; Verordnung vom 20.05.2008 Nr. 529

Der Anteil am gesamten Umfang von Pflichtzahlungen für die Instandhaltung und Renovierung des unteilbaren Vermögens in einem Mehrfamilienhaus wird anteilmäßig der Gesamtfläche der Räumlichkeiten im Besitz von natürlichen Personen oder Rechtspersonen festgesetzt; für die Instandhaltung und Renovierung des gemeinsamen Vermögens – anteilmäßig der Gesamtfläche der Räumlichkeiten, die von natürlichen Personen oder Rechtspersonen genutzt werden (Artikel 20 des Gesetzes).

Gemäß Artikel 12 des Gesetzes, wird das unteilbare Eigentum bzw. das gemeinschaftliche Vermögen eines Wohnkomplexes durch den Verwalter folgenderweise verwaltet:

- Durch einen angemessenen Betrieb des Wohnkomplexes und Sicherstellung der entsprechenden Nutzungsbedingungen des eigenen, unteilbaren oder gemeinschaftlichen Vermögens der Eigentümer;
- Durch die Ansammlung der erforderlichen Mittel für die Durchführung von Klein- und Generalreparaturen in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung.

Das Gesetz verpflichtet den Eigentümer, der Mitglied bei der Gemeinschaft ist, für die Erhaltung der Räume zu sorgen sowie an ihren Reparaturen teilzunehmen. Wenn der Eigentümer eines Raums den Vertragsabschluss bzw. die Pflichtzahlungen für die Erhaltung und Renovierung des unteilbaren Vermögens und des entsprechenden Bruchteils des gemeinschaftlichen Vermögens verweigert, ist die Gemeinschaft berechtigt, die angerechneten Gebühren im Prozesswege einzuziehen.

Die Verwaltungsorgane der Gemeinschaft sind die Hauptversammlung ihrer Mitglieder, der Vorstand¹¹ und das Prüfungskomitee der Gemeinschaft. Das oberste Verwaltungsorgan der Gemeinschaft ist die Hauptversammlung. Die Hauptversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Gemeinschaftsmitglieder (>50%) anwesend sind. Der in Übereinstimmung mit der Satzung gefasste Beschluss der Hauptversammlung ist für alle Gemeinschaftsmitglieder verbindlich.

Das Gesetz bestimmt die Liste von Fragen, die in die ausschließliche Zuständigkeit der Hauptversammlung fallen. Darüber hinaus bestimmt die Satzung die Liste von Fragen, die zur Beschlussfassung einer qualifizierten Mehrheit benötigen¹².

V. Zusammenfassung

1. Die Wohnungseigentümer von Mehrfamilienhäusern sind Miteigentümer von Nebenräumen im Haus, unabhängig davon, ob sie ihre Wohnungen privatisiert haben und ob sie der Wohnungseigentumsgemeinschaft beigetreten sind. Die Nebenräume unterliegen keiner gesonderten Privatisierung, wobei die Bestätigung des Eigentumsrechtes von Nebenräumen keiner zusätzlichen Handlungen bedarf.
2. Zusätzlich zu seinen Rechten hat ein Wohnungseigentümer auch Pflichten, darunter die Pflicht das Vermögen, die dem Haus zugehörigen Flächen sowie die Nebenräume instand zu halten. Diese Pflichten werden den Eigentümern sowohl von privatisierten als auch von nichtprivatisierten Wohnungen auferlegt. Wiederum werden die Eigentümer durch die Gründung oder Nichtgründung einer Wohnungseigentumsgemeinschaft bzw. durch ihre Mitgliedschaft oder „Nichtmitgliedschaft“ von dieser Pflicht befreit.
3. Die Verfügung über das Vermögen im Miteigentum (Gesamthandseigentums) bedarf, wie im Fall mit den Nebenräumen wie Fassaden, Treppenhäuser und Dächer, einer

¹¹ Wahl- und Abberufungsverfahren für Vorstandsmitglieder, ihre Anzahl und Wahlfristen werden durch die Hauptversammlung festgesetzt.

¹² Die genaue Anzahl wird durch die Satzung bestimmt.

Arbeitsübersetzung

hundertprozentigen Zustimmung von allen Bewohnern. Eine Alternative zu dieser Beschlussfassung ist die Vereinigung von Bewohnern in eine Wohnungseigentumsgemeinschaft, welche über eine erschöpfende Liste von Fragen verfügt, die zur Beschlussfassung einer qualifizierten Mehrheit benötigen.

Sollten Sie Fragen bezüglich des Vorstehenden haben, werden wir sie gerne beantworten.

Wir freuen uns auf eine fruchtbare Zusammenarbeit.

Wolfram Rehbock,

Senior Partner