

REPUBLIK KASACHSTAN

Infobrief № 3

Sehr geehrte Partner und alle, die sich für Zentralasien interessieren!

In dieser Ausgabe unseres Infobriefes möchten wir die verschiedenen Formen der Verwaltung von Mehrfamilienhäusern (MFH) in Kasachstan vorstellen. Am weitesten verbreitet ist die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Funktionen der WEG sind im Gesetz „Über Wohnungsrechtsverhältnisse“ und im Gesetz „Über Verbrauchergemeinschaften“ geregelt. Untersuchungen der derzeit gängigen Praxis der Rechtsausübung haben gezeigt, dass die WEG aufgrund vorhandener Lücken in der aktuellen Wohnungsgesetzgebung in den meisten Fällen nicht nur die Verwaltung der MFH, sondern ebenso deren Unterhaltung und Instandsetzung übernimmt, wenngleich gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen die beiden letzteren Funktionen eigentlich durch externe Dienstleister auf Basis von Serviceverträgen mit der WEG zu übernehmen sind. Es ist höchste Zeit für eine Reform der rechtlichen Rahmenbedingungen auf diesem Gebiet. Vor diesem Hintergrund wird aktuell der Entwurf eines Gesetzes „Über Änderungen und Ergänzungen bestimmter gesetzlicher Regelungen im Bereich der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft“ sehr intensiv diskutiert.

1 Verwaltung von Mehrfamilienhäusern (MFH)

Im Gesetz der Republik Kasachstan „Über Wohnungsrechtsverhältnisse“, das die Wohnungseigentümer verpflichtet, geeignete Strukturen für die Verwaltung der in gemeinschaftlichem Eigentum befindlichen Vermögenswerte (Grund und Boden, für technische und gewerbliche Zwecke genutzte Räumlichkeiten, Versorgungsleitungen) einzusetzen, ist der Begriff „Kondominium“ wie folgt definiert:

- **Kondominium:** Gemeinschaftliches Teileigentum aller Eigentümer der Wohnungen und Räumlichkeiten in Gebäuden an den gemeinschaftlich genutzten Vermögenswerten. In Wohnhäusern, deren Räumlichkeiten (Wohnungen) zwei oder mehr verschiedene Eigentümer haben, entsteht ein solches gemeinschaftliches Teileigentum (Kondominium), welches als Gesamtkomplex offiziell zu registrieren ist.
- Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, gemeinsam binnen eines Monats eine geeignete Form der Verwaltung für dieses gemeinschaftliche Teileigentum zu bestimmen. Bis zur entsprechenden Beschlussfassung haften die Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch für entstehende Verbindlichkeiten aus dem gemeinschaftlichen Teileigentum sowie für die Sicherstellung der Versorgung ihrer Wohnhäuser mit kommunalen Dienstleistungen.

- Gemäß Art. 42 des Gesetzes „Über Wohnungsrechtsverhältnisse“ erfolgt die Auswahl der Verwaltungsform für gemeinschaftlich genutztes Eigentum durch entsprechenden Beschluss der Teileigentümer. Hierbei gibt es folgende Möglichkeiten:
 - I. **Direkte gemeinschaftliche Verwaltung** unter Beteiligung aller Eigentümer, sofern deren Zahl 20 nicht übersteigt.
 - II. **Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)**. Nach Angaben der kommunalen Verwaltungsbehörden bestehen 2.970 solcher Gemeinschaften (Stand 2017).
 - III. **Verwaltung durch Drittbeauftragte:** gewählte oder gegen Vergütung mit der Verwaltung beauftragte Einzelpersonen oder Unternehmen. Nach Angaben des Staatlichen Komitees für Statistik waren im Jahr 2017 in ganz Kasachstan 1.061 Unternehmen und Einzelpersonen registriert, deren Hauptgeschäft die Verwaltung von Mehrfamilienhäusern ist. Nach Angaben der kommunalen Verwaltungsbehörden beträgt diese Zahl allerdings lediglich 428.
 - IV. **Sonstige zulässige Formen** der Verwaltung im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Republik Kasachstan. Nach Angaben des Staatlichen Komitees für Statistik beträgt die Anzahl der Objekte mit solchen anderen Formen der Verwaltung 4.683 (z. B. durch Wohnungsbaugenossenschaften, Produktionsgenossenschaften, Verbrauchergenossenschaften). Nach offiziellen Angaben der kommunalen Verwaltungsbehörden liegt die Anzahl bei 3.858.
- Für Mehrfamilienhäuser (oder deren Teile), die gemeinsame kommunale Versorgungs- und Entsorgungssysteme nutzen, ist eine einheitliche Form der Verwaltung des gemeinschaftlichen Teileigentums sicherzustellen.

2 **Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) – Aktuelle Reformvorschläge**

Die WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) ist die häufigste Verwaltungsform für gemeinschaftlich genutzte Teile von Wohngebäuden (Versorgungs- und Entsorgungsleitungen; feste An- und Einbauten wie Treppen, Dachböden, Dächer, Kellerräume, Aufzüge etc.). In vielen Fällen erfolgt die Verwaltung von Mehrfamilienhäusern durch Wohnungseigentümergeinschaften, ohne dass das gemeinschaftliche Teileigentum (Kondominium) offiziell registriert ist. Aktuell besteht nur für etwa die Hälfte der auf diese Weise verwalteten Objekte eine entsprechende Registrierung: Nach Angaben des Justizministeriums der Republik Kasachstan waren dies etwa 34.400 (Stand Anfang 2017) bei einer Gesamtzahl von rund 78.400 MFH.

Die Funktionen der WEG sind im Gesetz „Über Wohnungsrechtsverhältnisse“ und im Gesetz „Über Verbrauchergenossenschaften“ geregelt. Untersuchungen der derzeit gängigen Praxis der Rechtsausübung haben gezeigt, dass die WEG aufgrund vorhandener Lücken in der aktuellen Wohnungsgesetzgebung in den meisten Fällen nicht nur die Verwaltung der MFH, sondern ebenso deren Unterhaltung und Instandsetzung übernimmt, wengleich gemäß den geltenden

gesetzlichen Bestimmungen die beiden letzteren Funktionen eigentlich durch externe Dienstleister auf Basis von Serviceverträgen mit der WEG zu übernehmen sind. Eine WEG betreut häufig mehrere Dutzend Häuser und ist gleichzeitig Bauherr, Auftragnehmer und Abnehmer der Bauleistungen. Auch wird vielfach die gesetzliche Vorgabe missachtet, für jedes MFH separate Konten (laufende Konten und Sparkonten) einzurichten. Stattdessen existiert ein einziges Konto für sämtliche von der WEG verwalteten Wohnhäuser, wodurch die Kosten- und Ausgabentransparenz nicht gewährleistet ist.

Es ist höchste Zeit für eine Reform der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft. Zur Lösung der genannten Probleme hat die Regierung im Jahr 2017 eine umfassende Rechtsreform für die Wohnungswirtschaft angestoßen. Es wurde eine erweiterte Arbeitsgruppe zur Ausarbeitung von Änderungs- und Ergänzungsvorschlägen zu den bestehenden gesetzlichen Regelungen gebildet. Mit dem Gesetzentwurf „Über Änderungen und Ergänzungen bestimmter gesetzlicher Regelungen im Bereich der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft“ werden die wesentlichen Pflichten und Funktionen von Wohnungseigentümergeinschaften, Dienstleistungsunternehmen (Verwaltungsgesellschaften) und Wohnungseigentümern sowie die klare Funktionstrennung zwischen Verwaltung und Unterhalt von MFH neu geregelt.

Als Prinzip des neuen Verwaltungsmodells gilt: „Ein Haus – eine EG (Eigentümergeinschaft) – ein Konto“. Für jedes einzelne Haus wird ein separates Konto eröffnet. So wird die Zahl der Wohnobjekte mit ordnungsgemäß registriertem Teileigentum in absehbarer Zeit zunehmen. Dies ist die Voraussetzung für den weiteren Ausbau des Sektors. Die Umsetzung dieser Vorhaben soll eine verbesserte Kommunikation und Kooperation zwischen den Akteuren in Verwaltung und Unterhalt gemeinschaftlichen Wohneigentums sowie größere Transparenz in Verwaltung und Mittelverwendung gewährleisten.

Das Projekt zur Reform des Wohnungsrechts beinhaltet:

- Änderung der Registrierungsvorschriften für Verwaltungsorgane von MFH (1 Haus – 1 EWG – 1 Konto);
- Konkretisierung von Rechten und Pflichten für Eigentümer von Wohnraum (Wohnungen) sowie der Geschäftsführung der Verwaltungsorgane von Objekten in gemeinschaftlichem Teileigentum, Optimierung der bestehenden Verwaltungsstrukturen;
- Schaffung der Voraussetzungen für den Ausbau des Sektors zur Betreuung von MFH durch Einführung solider rechtlicher Rahmenbedingungen für den Sektors;
- Schaffung eines einheitlichen nationalen Informationssystems für die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft (EIS WKW);
- Modernisierung der Kontoführung für Sparkonten, Einführung von Treuhandkonten (ESCROW-Konten) für mehr Transparenz in der Mittelverwendung;
- Übertragung der rechtlichen Befugnisse zur Ausstellung von Datenblättern für Grundstücke mit Objekten in gemeinschaftlichem Teileigentum an die Akimate vor Ort (Bezirks-, Kreis-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen), wie bereits gängige Praxis bei Einfamilienhäusern.

AKTUELLES IWO-PROJEKT IN KASACHSTAN

Projekt PRO HOUSE - Professional Housing Management in Kazakhstan and Uzbekistan, 2017-2019



Dieses Projekt wird mit finanzieller Unterstützung der Europäischen Union durchgeführt.

Mit dem Ziel, Wohnungsverwaltungsstrukturen in den Ländern Kasachstan und Usbekistan zu stärken, zu modernisieren und dabei den Weg für mehr Energieeffizienz in Gebäuden zu bereiten, hat der IWO e.V. im Dezember 2016 das Projekt *PRO HOUSE - Professional Housing Management in Kasachstan und Usbekistan* gestartet.

Letztlich wird die nachhaltige Etablierung starker, effizienter, markt- und wettbewerbsorientierter Wohnungsverwaltungsstrukturen ausschlaggebend sein für Erfolg und Reichweite der staatlichen Programme. Die Stärkung und Optimierung der bestehenden Verwaltungsstrukturen ist Voraussetzung und Impuls für eine umfassende, Modernisierung des Wohnungsbestandes im Hinblick auf höhere Energieeffizienz. Fachlich qualifiziertes Verwaltungspersonal und Eigentümer, denen ihre gebührende Rolle als Mitverantwortliche und Entscheider zukommt, sind dabei wichtige Schlüsselfaktoren für die erforderlichen energietechnischen Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebereich. Mittel- und langfristig wird dies zu entscheidenden Verbesserung Wohnbedingungen für die Bevölkerung führen. Darin besteht das Ziel unseres Projekts.

<http://www.iwoev.org/Pro-House-Professional-Housing-Management.257.0.html>

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Wir danken auch unseren Mitgliedern und Partnern für die Teilnahme an unseren Aktivitäten in Kasachstan und anderen Projekten von IWO. Wenn Sie Fragen haben, die die Teilnahme am Projekt oder die Mitgliedschaft in unserem Verein angehen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns, Ihnen behilflich zu sein!

IWO e.V.

Kontakt

Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.

Larissa Schreckenbach, Projektleiterin
Saskia Lührs, Leiterin Kommunikation

Friedrichstraße 95
10117 Berlin
Germany

Tel. +49 (0)30 2067 98 02

Fax +49 (0)30 2067 98 04

E-Mail schreckenbach@iwoev.org, luehrs@iwoev.org
www.iwoev.org