

Vers, HausmeisterVertr [BAG NZM 13, 382]) od § 26 I 1 (VerwVertr) beschlossen haben u die in Ausführg des EigentümersBeschl zw der GdWE u der and VertrPart abgeschl worden sind; sie begründen grdsätzl nur Anspr zw den VertrPart, können aber als Vertr zG Dritter (BGB 328; zB VerwVertr [§ 26 Rn 12]) od mit Schutzwirkg zG Dritter (BGB 328 Rn 13; zB WerkVertr bezügl Instandhaltg/-setzg des GmschE [Wenzel NZM 06, 321]) auch Anspr der WEigtümer (BGH NJW 18, 3305) sowie deren Haftg bei eindeut persönl VerpflÜbernahme neben der GdWE (BGH NJW 10, 932) begründen.

- 33 **c) Ausübung von Rechten und Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (S 3)** dch die GdWE (fremdnütz Ermächtigtgstreuhand iSv BGB 903 Rn 34, 35); die WEigtümer bleiben in ihrer Gesamth Inhaber (BT-Drs 16/997 S 61), was zB für die Ggseitigk iSv BGB 273, 387 bedeutsam ist. Die Befugn steht nur der GdWE u nicht auch der Gesamth der WEigtümer zu. Sie betrifft das AußenVerh zum Schu/Gläub u berechtigigt zum Handeln im eigenen Namen (im Prozess in aktiver bzw passiver ProzStandschaft [BGH NJW 07, 1957]); im InnenVerh zu den WEigtümern gilt § 21 I (sie entscheiden insbes darüber, ob ausgeübt werden soll). Das Wissen des für die GdWE handelnden Verw ist den WEigtümern als eigenes bei BGB 199 I Nr 2 zuzurechnen (BGH NJW 14, 2861; iFv S 3 Fall 2 gilt es aber nicht vor Erteilg der GeldtmachgsBefugn als erlangt). Die Befugn erreckt sich nicht auf materiellrechtl Vfgen (zB in ProzVergl); dazu bedarf es einer Erteilg dch MehrhBeschl od Vbg/Erkl (Hügel/Elzer 238; Timme/Dötsch 496; aA NV/Kümmel/Niedenführ 82).
- 34 **aa) Gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Fall 1)**; „geborene“ Befugn, wenn die Interessenlage ein gemeinschaftl Vorgehen erfordert (BGH NJW 11, 1351). Die Befugn besteht kr Gesetzes. – Zu diesen **Rechten** gehören insbes Anspr auf Leistgen, die allen GmschMitgl gemeins zustehen wie zB SchadErsAnspr gg den Verw aus BGB 280 wg Verletzg vertragl Pfl (BGH NJW 89, 1091; NJW 18, 3305 Tz 26; Rn. 34) od gg Dritte/WEigtümer aus BGB 823 mit 249 I u II 1 wg Verletzg od Inanspruchnahme des GmschE (BGH NJW 11, 1351), soweit keine Anspruchskonkurrenz zu BeseitigsAnspr aus BGB 1004 besteht (BGH NJW 19, 1216; aA NJW 14, 1090 Rn 17; s ferner BGH NJW-RR 16, 587: Beeinträchtigtg SondNR); Geldtmachg eines NotwegR (vgl BGH NJW 06, 3426); Anspr auf Überbaubeseitigtg (Mü NJW 11, 83) od Entgelt für unberecht Nutzg des GmschE (Hamm NZM 98, 921); MängelAnspr bezügl GmschE aus ErwerbsVertr, den nicht der einz WEigtümer geldt machen kann (insbes Minderg u kleiner SchadErs [BGB 281 Rn 45] einschl Schaffg der Voraussetzgen [BGH NJW 10, 3089]; vgl aber BGH NJW 15, 2874 [Gebrauchtwohnngskauf]) sowie BGH NJW 90, 1663 zu unbehebb Mangel; Anspr auf Herausg von Schließplan für Schließanlage gg Bauträger (Stuttg ZWE 17, 129), Anspr aus einer zG der WEigtümer bestellten GrdDbk (Hamm FGPrax 07, 14); öffrechtl Nachbarschutz für das GmschE (Dötsch NJW 10, 911). Die Geldtmachg dch WEigtümer ist mangels deren Prozführgsbefugn unzuläss (Ffm NJOZ 08, 4475). – Zu diesen **Pflichten** gehören solche, die sich an die Gesamth der GmschMitgl od an sämtl einzelnen richtet; zB VerkSiPfl für Grdst/Gebäude (BGH NJW 12, 1724; Oldbg ZWE 14, 313); Unterlassg vom GmschE ausgehend Störngn fremden Eig/Besitzes (LG Saarbr ZWE 14, 361; LG Bln NJOZ 15, 363); nachbarrecht ErsAnspr (BGH NZM 12, 435 Rn 14); Abgabengesamtschuld aller WEigtümer (BGH NJW 14, 1093); Errichtg/Entferng von Einfriedg zu Nachbarn (BGH NJW 16, 1735); Duldg der Ausübng eines SondNR (vgl LG Nürnberg-Fürth NJW 09, 3442); öffrechtl eigentumsbez Pfl (Becker ZfR 11, 205 [zur Störerhaftg, auch des Verw]), z. B. die Pflicht zu Einbau u Unterhaltg von Rauchwarnmeldern (BGH NZM 13, 512 Tz 10, 11; LG Karlsr NJW-RR 15, 1495; NZM 16, 240; vgl auch Rn 32, 35), zur Untersuchg einer Trinkwasseranlage (LG Saarbr ZWE 16 187) oder die Pfl nach MessEG oder HeizkostenV (Timme/Dötsch Rn 525). Passiv prozessführgsbefig ist die GdWE (BGH NJW 16, 1735) und nicht der einzelne WEigtümer.
- 35 **bb) Nicht gemeinschaftsbezogene („sonstige“) Rechte und Pflichten** nicht notw aller (BGH NZM 13, 512 Tz 12) WEigtümer, soweit sie gemeinschaftl geldt gemacht werden können od zu erfüllen sind (**Fall 2**); „gekorene“ Befugn, wenn nach der Interessenlage ein gemeinschaftl Vorgehen förderl ist (BGH aaO Tz 13). Die Befugn muss der GdWE dch MehrhBeschl od Vbg/Erkl erteilt sein u kann so wieder aufgehoben werden. Beschl. gemeinschaftsbezogene IndividualAnspr geltend zu machen, begründet iZw Befugn (BGH NJW 16, 53; BeckRS 19, 9147 Tz 15). Beschl kann rechtsmissbräuchl und nichtig sein, insbes, wenn er allein dazu dienen soll, einen laufenden Individualprozess zu beenden; bei Anfechtbarkeit kann Individualprozess entspr ZPO 148 bis zur Erledigtg des Beschlmängelverf ausgesetzt werden (BGH NJW 19, 1216). – Zu diesen **Rechten** gehören insbes Anspr auf Leistg an alle WEigtümer, die jedem einz WEigtümer zustehen, wie zB Beseitigtg-/UnterlassgsAnspr wg unzuläss Gebrauchs od unzuläss baul Veränderung des WEigt (BGH NJW 10, 2801; 14, 2861 Tz 22; NJW-RR 18, 333 Tz 8), auch soweit BGB 823 anwendbar ist (BGH NJW 19, 1216; Rn 35); Anspr aus BGB 906 II 2 (KG ZMR 17, 495); MängelAnspr bezügl des GmschE aus ErwerbsVertr, die weder gemeinsbezogen (Rn 34) noch individuelle Anspr der WEigtümer (Rn 36) sind (BGH NJW 14, 1377; NJW 16, 1575) wie zB BGB 635/439, 637; Anspr aus BGB 1004 gg Dritte (BGH NJW 15, 2968 Tz 14) od WEigtümer (BGH NJW 10, 2801 [unzuläss baul Veränderg]; NIW 15, 1020 [unzuläss Nutzg des SEI] bezügl des GmschE (§ 13 Rn 6); SchadErsAnspr gg Verw wg den WEigtümern im Verfahren nach § 46 auferlegten Kosten, nicht aber wg Beauftragg eigenen Anwalts (BGH BeckRS 19, 9147). Nach Erteilg der Befugn ist eine Geldtmachg dch den einz WEigtümer unzuläss (BGH NJW 15, 1020), ggf aber gewillk PartWechsel mögl (BGH NJW 16, 53). – Zu diesen **Pflichten** gehört zB Ausübng der DuldgsPfl aus einer auf dem ganzen Grdst lastden GrdDbk (vgl LG Mannheim ZMR 11, 902, wo keine Befugn erteilt war; ferner LG Dü ZWE 18, 406); landesrechtl nur einem Teil der GmschMitgl auferlegte Pflicht zu Einbau u Unterhaltg von Rauchwarnmeldern (BGH NZM 13, 512 Tz 12, 13). Nach Erteilg der Befugn bleibt die Geldtmachg gg WEigtümer zuläss, da die WEigtümer nicht die GläubR beschneiden können (Timme/Dötsch Ran 520).
- 36 **cc) Keiner Ausübngs-/Wahrnehmungsbefugn** (zuläss bleibt gewillkürte ProzStandsch der GdWE, sofern deren Voraussetzgen vorliegen) unterliegen Rechte u Pfl., die kr Gesetzes dem einz WEigtümer zugeordnet sind (zB § 21 IV) u nicht vergemeinschaftet sind (Rn 30) od nur auf Leistg an ihn gehen bzw nur von ihm zu erfüllen sind wie zB SchadErsAnspr eines WEigtümers gg den Verw wg nur ihm erteilter falscher Ausk (BGH NJW 92, 182); SchadErsAnspr eines WEigtümers aus BGB 823 wg Verletzg des GmschE, wenn der Schaden nur bei ihm eingetreten ist (BGH NJW 93, 727) od wg Verletzg des SondE (BGH NJW 99, 2108; Ffm NJW-RR 10, 161); Beseitigtg-/UnterlassgsAnspr eines WEigtümers wg Störg nur seines SondE/SondNR, SchadErsAnspr wg verzögerter Zustimmung nach § 10 II 2 od § 12; Anspr nach II 3 (Rn 14); Abnahme des GmschE (BGH NJW 16, 2878 Tz 37; Rn 9; LG Mü ZWE 17, 39); MängelAnspr bezügl des GmschE aus ErwerbsVertr, soweit sie auf Rücktr od großen SchadErs (BGB 281 Rn 46) einschließl Schaffg der Voraussetzgen gerichtet sind u die Geldtmachg gemeinsbezogene Interessen der WEigtümer od schützenswerte Interessen der Veräußereres nicht beeinträchtigt (BGH NJW 14, 1377); MängelAnspr aus dem ErwerbsVertr (BGH NJW 07, 1952 Tz 23) u öffrechtl Nachbarschutz (Dötsch NJW 10, 911) bezügl des SondE.
- 37 **d) Bezeichnung** der GdWE iFv S 2 u S 3 (**S 4**); gilt auch für GBEintr (Rstk ZWE 14, 122). Das Grdst kann dch Angabe der postalischen Anschrift od der GBStelle des StammGrdst bzw der WERechte bezeichnet werden. Ab-