

weiche Bezeichnung ist ausleggsföh. Wird ein Vertr (zB WerkVertr über GmschEReparatur) erkennb nicht für die GdWE sond für die WEigtümer abgeschl, so sind diese (falls wirks vertreten) VertrPart u VI–VIII gelten nicht.

10) Verwaltungsvermögen (VII). – **a) Rechtsträger (S 1).** Dass das in S 2 u 3 definierte VerwaltgsVerm der GdWE (über UnterGemsch vgl Rn 2) gehört u nicht den WEigtümern als GmschE (§ 1 V), ergibt sich weitgehend schon aus VI 1 u 2. S 1 soll dies verdeutlichen u darüber hinaus klarstellen, dass es auf den Ztpkt des Erwerbs (also auch schon vor Inkrafttr von VII) nicht ankommt (BT-Drs 16/887 S 63). Da die GdWE als RSubjekt unabhängig vom ihrem jeweil MitglBestand ist, wird die RTrägersch von einer RNachfolge in das WEigt (RGesch od Zuschlag in der ZwVerst) nicht berührt; es bedarf keiner Übertr von Anteilen am VerwaltgsVerm bzw der zugehörigen Ggst od der Übernahme von Verbindlichk. Die WEigtümer haben keinen Anteil am VerwaltgsVerm, über den sie verfügen od in den ihre Gläub vollstrecken können. Die ZwVollstrg in das VerwaltgsVerm ist nur aus einem gg die GdWE u nicht aus einem gg WEigtümer gerichteten Titel mögl; SchadErsAnspr wg Verletzg des VerwaltgsVerm stehen der GdWE zu.

b) Gegenstände. S 2 schließt an VI 2 an. Zu den erworbenen *Rechten und Verbindlichkeiten* gehören insbes die in Rn 32 genannten; nicht aber Anspr von WEigtümern aus Vertr der GdWE zu ihren Gunsten bzw mit Schutzwirkg für sie u Verbindlichk, für die nach öffR die WEigtümer als GrdstMiteigtümer haften (vgl Rn 42 aE). Zu den erworbenen *Sachen* gehören solche, die iRv VI 1 erworben wurden (vgl Rn 31), soweit sie nicht (zB nach BGB 94, 95 II) GmschE nach I sind (Bub ZWE 07, 15/19). – **S 3** schließt teilw an VI 3 an, indem die dort genannten *Ausübungs-/Wahrnehmungsbefugnisse* dem VerwaltgsVerm zugeordnet werden (BT-Drs 16/887 S 61, 63). Anspr aus RVerh mit Dritten (zB WerkVertr bezügl GmschE) u WEigtümern (zB Vermietg von GmschE) fallen vielfach schon unter S 2 (daher „insbes“ in S 3 als verdeutlichde Beispielgebz zu S 2). Zu den eingenommenen *Geldern* zählen alle Zahlgen, die auf Fdgen der GdWE (Rn 27) od an sie als Ausübgsbefugte (Rn 33–35) geleistet wurden (die Berechtig des Verw zur Empfang-/Entggnahme für die GdWE besteht nach § 27 III 1 Nr 4 mit I Nr 4 u 5). Aus Zahlgen auf Konten der GdWE wird diese berechtigt, da diese VertrPart des KredInst ist.

c) Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Person (S 4) führt zum Erlöschen der GdWE (die Situation entspricht der einer Teilg nach § 8); kein Fortbestand als Ein-Mann-GdWE (LG Duisbg ZWE 19, 277; aA LG Ffm NZM 14, 439; *de lege ferenda* Lieder DNotZ 18, 177). *Einer* Pers steht *dieselbe* PersMehrh gleich (§ 9 Rn 4). Das VerwaltgsVerm geht kr Gesetzes auf den Eigentümer aller WERechte über (gehört dazu ein im GB eingetragenes Recht, so wird das GB unrichtig). Da zum VerwaltgsVerm auch die Verbindlichk der GdWE gehören, haftet der Erwerber für diese u zwar mit seinem ganzen Vermögen. Diese RLage bleibt nach Schließg der WohnsGB (§ 9 I Nr 3) unverändert. – Entsteht dch Übertr eines WEigt eine neue GdWE, so erwirbt sie nicht kr Gesetzes das VerwaltgsVerm der erloschenen).

11) Haftung der Wohnungseigentümer (VIII) für Anspr gg die GdWE (WEigtümer wie § 16 Rn 45). VIII gilt bei Anspr Dritter, bei Anspr von WEigtümern nur, wenn diese nicht auf dem GmschVerh beruhen (zB Kauf-/WerkVertr). Bei Anspr aus GmschVerh (zB AufwendsErs wg Tilgg einer Verbindlichk) besteht Anspr gg GdWE (§ 21 Rn 6 f), unmittelbarer Anspr gg and WEigtümer bzw VIII scheidet hingegen aus, nach BGH auch bei NotGeschFöhrg iSd § 21 II (BGH NZM 19, 415; zu ZweierGmsch s aber § 28 Rn 15). Bei vermögensloser GdWE ist unter Beachtg der §§ 16, 28 Beschl herbeizuführen und ggf Klage nach § 21 VIII zu erheben (BGH aaO Tz 21).

a) Beschränkte Außenhaftung (S 1). Für gesetzl od rgeschäfl begründete Verbindlichk, deren Schu die GdWE ist (VII 2) od deren Erfüllg eine von ihr wahrzunehmde Pfl der WEigtümer ist (VII 3), haftet jeder einz WEigtümer neben der GdWE (deren vorherige Inanspruchnahme ist nicht notw, da BGB 771 nicht für anwendb erklärt ist) nach dem Verh seiner MitEigtAnt am Grdst; nicht dch Vbg/TErkl abdingb, auch nicht für Maßn einer UnterGemsch (BGH NJW 18, 1309 Tz 18). Die Begründg einer Gesamtschuld dch MehrhBeschl ist nichtig (BGH NJW 12, 3719). Die GdWE u der einz WEigtümer (sowie diese untereinander) sind im Umfang dieser Haftg *keine Gesamtschuldner* (wie allgM zu HGB 128); soweit die Verbindlichk der GdWE erlischt (zB dch Erfüllg) erlischt auch die Haftg der WEigtümer, so dass jeder für die Restschuld anteil haftet (zur Wirkg einer WEigtümerLeistg vgl Rn 45). Haben sich die WEigtümer selbst als VertrPart verpfl, so besteht eine teilschuldne Außenhaftg nur, wenn dies (auch stillschw) vereinbart ist (für Aufbauschulden vgl § 2 Rn 11), andfalls sind sie Gesamtschu (KG NJW-RR 07, 232). Unerhebl ist, welcher KostenverteilgsMaßst im InnenVerh gilt. In Höhe der Haftg besteht ein Anspr auf Einräumg einer BGB-648-Hyp am WEigt des Schu (BT-Drs 16/887 S 66); dagg dürfte kein Anspr auf SicherhBestellg nach BGB 648a in anteil Höhe bestehen, da der Untern dch den Anspr aus BGB 648a gg die GdWE ausreichend gesichert ist. Die Verbindlichk, für die die anteil Haftg besteht, muss währd der Zugehörigk des WEigtümers zur Gmsch entstanden (Fälligk dann unerhebl) od (bei früh Entstehg) fällig geworden sein; für die Zugehörigk zur Gmsch ist der dingl wirks Erwerb/Verlust des WEigt maßg (Zugehörigk zu einer werdenden Gmsch genügt aber). Soweit dach der Veräußerer u der Erwerber eines WEigt haften, sind sie Gesamtschu. Der Veräußerer haftet entspr HGB 160 aber nur für die bis zu seinem Ausscheiden begründeten Verbindlichk, wenn sie vor Ablauf von 5 Jahren fällig sind u die Anspr gg ihn in einer in BGB 197 I Nr 3 bis 5 bezeichneten Art festgestell sind (der Feststellg bedarf es gem HGB 160 II bei schriftl Anerkenntn nicht) od eine gerichtl/behördl VollstrgsHandlg vorgenommen od beantragt ist. Zur ZwVollstrg bedarf es eines Titels gg den WEigtümer. – Unbeschadet bleibeine dch Gesetz/öf frechtl Satzge besond angeordnete **Gesamtschuld** der WEigtümer zB für *Grundstücksabgaben* (BVerwG NJW 06, 791; KG NJW 06, 3647) u *Ver-/Entsorgungsleistungen* (BGH NZM 10, 672; Hamm NJW-RR 09, 1463; OVG Münster ZWE 13, 470; VG Neustadt ZWE 15, 102; OVG Bremen ZMR 19, 641) sowie eine vertragl übernommene persönl Haftg neben der GdWE (BGH NJW 10, 932). Bei Ver-/Entsorgungsleistgen kann die Auslegg des LandesR/öf frechtl Satzgen auch nur ein privatrechtl NutzgsVerh mit der GdWE ergeben, so dass VIII gilt (BGH NJW 12, 1948).

b) Einwendungen und Einreden (S 2, 3). Gg seine Haftg nach S 1 kann der WEigtümer zum einen Einwendgen/Einreden aus seinem persönl RVerh zum Gläub geltnd machen (zB § 242; Stundg/Erlas des Anspr nach S 1; Aufrechng/ZbR mit bzw wg einer Fdg gg den Gläub). Zum and die der GdWE zustehden Einwendgen (sie lassen die Verbindlichk der GdWE entfallen) sowie die ihr zustehden Einreden (zB §§ 242, 320; Stundg, ZbR wg Fdg der GdWE gg den Gläub; Mängel einrede; Verj) gg die Verbindlichk der GdWE; *nicht* aber Einwendgen/Einreden ggü der GdWE (zB von § 16 II abweichde Kostenverteilg) u Erfüllg seiner unter Einbeziehg der Verbindlichk berechneten Beitragsschuld. Außerdem hat der WEigtümer ein LeistgsVR entspr BGB 770, wenn die GdWE das der Verbindlichk zugrd liegende RGesch anfechten od der Gläub sich dch Aufrechng gg eine fall Fdg der GdWE befriedigen kann (BGB 770 Rn 1–4 gilt entspr).

c) Beschränkte Innenhaftung (S 4). Haben die WEigtümer die GdWE nicht mit den notw Finanzmitteln ausgestattet, so kann die GdWE gg jeden einz WEigtümer einen SchadErsAnspr aus BGB 280 I, II, 286 u 280 I,