

Inhaltsübersicht

	Seite*
§§ 18–49 WEG	
Teil 1. Wohnungseigentum	
Abschnitt 4. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 18–29) _____	1
Anhang zu § 26a WEG: ZertVerwV _____	636
Abschnitt 5. Wohnungserbbaurecht _____	794
Teil 2. Dauerwohnrecht _____	804
Teil 3. Verfahrensvorschriften _____	859
Teil 4. Ergänzende Bestimmungen _____	984
Sachregister _____	1001

§ 18 WEG

Verwaltung und Benutzung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie

2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

Materialien: BR-Drucks 75/51, 18 f, 21 f;

BT-Drucks 19/18791, 58 ff.

Schrifttum

BUB, Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums – dringende Maßnahmen, ZWE 2009, 245

ELZER, Ermessen im Wohnungseigentumsrecht, ZMR 2006, 85

ERNST, Der Beschluss als Organakt, in: Liber Amicorum Leenen (2012) 1

FORSCHNER, Der Verwalter als Gestalter – Gestaltungsbefugnisse aus der Gemeinschaftsordnung, ZWE 2022, 193

HÄUBLEIN, Erstattungsansprüche des Wohnungseigentümers für Maßnahmen gem § 21 Abs 2 WEG, ZWE 2008, 410

JACOBY, Ermessen im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2023, 16

LEHMANN-RICHTER, Die verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2022, 61

WOBST, Ausübung fremder Rechte im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2022, 61.

Systematische Übersicht

I. Allgemeines _____	1	2. Gesetzlicher Verbandszweck _____	9
		3. Modifikation des Verbandszwecks _____	12
II. Zweck der Wohnungseigentümergeinschaft (Abs 1) _____	5	III. Grundlagen des Organisationsrechts _____	14
1. Normzweck _____	6	1. Die Verwaltungsmaßnahmen _____	15

a) Überblick _____	16	bb) Vereinbarte Ersatzhandlungsbefugnis _____	79
b) Verwaltungshandlungen _____	19	cc) Ersatzhandlungsbefugnis aufgrund Beschlusses _____	82
c) Verwaltungsentscheidungen _____	21	dd) Primat der gemeinschaftlichen Verwaltung _____	86
d) Atypische Verwaltungsmaßnahmen? _____	22	d) Weisungsbefugnis der Wohnungseigentümer _____	88
2. Wirksamkeit von Verwaltungsmaßnahmen im Außenverhältnis _____	28	7. Sonderfall verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft _____	89
3. Wirksamkeit von Verwaltungsmaßnahmen im Innenverhältnis _____	29	8. Modifikation des Organisationssystems _____	94
a) Offenkundigkeitsprinzip _____	31	IV. Verwaltungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft (Abs 2) _____	95
b) Verwaltungsmacht _____	32	1. Allgemeines _____	96
aa) Ausdrückliche Verwaltungsmacht _____	33	a) Anspruchsvoraussetzungen im Überblick _____	97
bb) § 9b WEG als Quelle von Verwaltungsmacht im Innenverhältnis? _____	34	b) Normzweck _____	98
cc) Verwaltungsmacht des Organs Gesamtheit der Wohnungseigentümer _____	37	c) Funktionsweise _____	100
dd) Verwaltungsmacht fehlerhafter Organe _____	39	d) Abspaltungsverbot und Ausübung durch Dritte _____	102
c) Konkrete Wirksamkeitsanforderungen _____	42	e) Konkurrenzen _____	104
4. Wirkungsumfang von Verwaltungsmaßnahmen _____	44	2. Parteien _____	109
a) Direktwirkung einer Verwaltungsentscheidung oder Umsetzungserfordernis? _____	46	3. Verwaltungsmaßnahme _____	113
aa) Andere Entscheidungen als Wohnungseigentümerbeschlüsse _____	47	a) Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 18 Abs 2 Nr 1 WEG) _____	115
bb) Wohnungseigentümerbeschlüsse _____	48	aa) Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum _____	116
b) Persönlicher Umfang der Bindungswirkung _____	50	bb) Voraussetzungen für Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums _____	117
5. Rechtsfolgen der Verwaltung ohne Verwaltungsmacht _____	53	cc) Organisationsmaßnahmen _____	119
6. Konkurrenzfragen bei der Verwaltung (Typenzwang) _____	57	dd) Nicht erfasste Maßnahmen _____	120
a) Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer? _____	59	b) Regelung der Benutzung (§ 18 Abs 2 Nr 2 WEG) _____	122
aa) Verwaltungskompetenz _____	60	aa) Vorgaben über Art und Weise der Benutzung _____	123
bb) Vereinbarungskompetenz in Beschlussangelegenheiten _____	63	bb) Durchsetzung der Benutzungsregeln _____	124
cc) Beschlusskompetenz in Vereinbarungsangelegenheiten _____	66	c) Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens _____	125
b) Vertrag der Wohnungseigentümergeinschaft _____	67	d) Sonstige Aufgaben der Wohnungseigentümergeinschaft _____	126
aa) Problemaufriss _____	68	4. Binnenrechtskonformität der Verwaltungsmaßnahme _____	128
bb) Stellungnahme _____	70	a) Konkretisierungsfunktion _____	129
c) Handeln im Aufgabenbereich eines anderen Organs oder Gewaltenteilung? _____	75	b) Allgemeiner Rechtmäßigkeitsmaßstab für Verwaltungsmaßnahmen _____	130
aa) Gesetzliche Ersatzhandlungsbefugnis _____	77	5. Ordnungsmäßige Verwaltung _____	132
		a) Grundlagen _____	133

b)	Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer	135	V. Gesetzliche Einzelverwaltungsmacht (Abs 3)	210
aa)	Beschaffenheit des Gemeinschaftseigentums	137	1. Allgemeines	211
bb)	Durchsetzung von Ansprüchen	138	a) Anwendungsbereich	213
cc)	Gesetzesmäßige Verwaltung	143	b) Konkurrenzen	216
dd)	Funktionsfähige Verwaltung	145	c) Beweislast	217
ee)	Gegenseitige Rücksichtnahme	147	2. Unmittelbarer Nachteil	218
ff)	Schutz vor (finanziellen) Belastungen	150	a) Bewertungsmaßstab	219
c)	Billiges Ermessen	151	b) Vorrang anderer Funktionsträger	220
6.	Anspruch auf Ausführung einer Verwaltungshandlung	154	3. Ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer	223
a)	Gesetzliche Regelung der Verwaltungshandlung	155	4. Notwendige Maßnahmen	224
b)	Vereinbarung einer Verwaltungshandlung	159	5. Rechtsfolgen	225
c)	Beschluss über eine Verwaltungshandlung	161	a) Handlungsbefugnis	226
d)	Unterlassen und Beseitigung einer Verwaltungshandlung	163	b) Handlungspflicht	229
e)	Fälligkeit des Anspruchs	165	c) Aufwendungsersatzanspruch bei Notverwaltung	231
7.	Anspruch auf Beschlussfassung	166	6. Überschreiten der Einzelverwaltungsmacht	234
a)	Anwendungsfälle	167	a) Aufwendungsersatzanspruch des Wohnungseigentümers	235
b)	Fälligkeit des Anspruchs	169	aa) Aufwendungen in das gemeinschaftliche Eigentum	236
c)	Anspruchsinhalt	170	bb) Tilgung einer Verbindlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	239
8.	Schranken des Verwaltungsanspruchs	172	b) Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft und der übrigen Wohnungseigentümer	240
a)	Fehlen des zuständigen Organs	173	7. Abweichende Vereinbarungen	241
b)	Zurückbehaltungsrecht	177	VI. Rechtsgeschäftliche Einzelverwaltungsmacht	242
c)	Verjährung und Verwirkung	178	1. Beschluss	243
d)	Wegfall aufgrund Beschlusses	180	2. Vereinbarung	245
9.	Schadensersatz	181	VII. Informationsanspruch der Wohnungseigentümer	248
a)	Schuldhaftes Pflichtverletzung	182	1. Anspruchsgrundlage	251
b)	Grundsätze der Schadensermittlung	187	2. Allgemeine Prinzipien des Anspruchs	252
c)	Verzögerungsschaden	191	a) Verhaltener Anspruch	253
d)	Schadensersatz statt der Leistung	194	b) Ausübung durch Dritte	255
10.	Prozessrecht	197	c) Durchsetzungssperren und Wegfall des Anspruchs	257
a)	Leistungsklage auf Verwaltungshandlung	199	3. Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen (Abs 4)	262
b)	Verbindung von Beschlusseretzungs- und Leistungsklage	200	a) Verwaltungsunterlagen	264
c)	Unterlassungs- und Beseitigungsklage	203	b) Aktenführung	265
d)	Feststellungsklage	204	aa) Laufende Aktenführung	266
e)	Vollstreckung	206		
f)	Keine actio pro socio	207		
g)	Beweislast	208		
11.	Abweichende Regelungen	209		

§ 18 WEG

bb) Digitalisierung	267	bb) Leistungszeit	284
cc) Vernichtung	272	4. Anspruch auf Auskunft	285
c) Inhalt des Einsichtsanspruchs	273	a) Umfang des Anspruchs	288
d) Erfüllung	280	b) Modalitäten der Auskunft	291
aa) Leistungsort	282	5. Prozessrecht	294

Alphabetische Übersicht

Abspaltungsverbot	102	Ermessensreduzierung auf null	168, 171
Abtretung	181	Ersatzvornahmeklauseln	246
Abweichende Vereinbarung	14, 209, 261	Erwerb Wohnungseigentum	117, 127
Actio pro socio	207	Erwirkung	21
AGB	144	Feststellungsklage	204
Aktenführung	265	Fotokopien	275, 277
Analoge Anwendung	126	Funktionsträger	26, 41, 212, 245
Anscheinsgefahr	219	Gefahrenverdacht	219
Anspruchskonkurrenz	105	Gemeinschaftsordnung	25, 160, 245
Anwendungsbereich	3	Gemeinschaftsvermögen	3, 10, 125
Aufwendungsersatz	56, 231, 235	Gewaltenteilung	57, 75
Ausgeschiedener Wohnungseigentümer	109	Gleichbehandlung	148
Auskunftsanspruch	287	GoA	231, 237
Auslegung	246	Gütergemeinschaft	249
Bauliche Veränderung	79	Hausordnung	22
Beauftragung eines Rechtsanwalts	119	Informationsanspruch	251
Bereicherung	237	Informationsrechte	248
Beschlusskompetenz	59, 66	Insolvenzverwalter	111, 214, 249
Beschlussammlung	263	Konkretisierung	129
Bestellungsbeschluss	40	Ladung	38, 225
Betriebskostenabrechnung	256	Lehre vom fehlerhaften Organ	40
Beweislast	208, 217	Leistungsklage	294
Binnenrechtskonformität	128	Leistungsort	282, 291, 295
Delegation	18	Leistungszeit	284, 291
Digitalisierung	267	Mietausfall	191
Dritte	18, 28, 50, 51, 103, 112, 186, 255, 289, 295	Mieter	112, 256
DSGVO	144, 248, 257	Mitberechtigung	110, 214, 249
Durchsetzung von Ansprüchen	138	Mitverschulden	189
EBV	235	Nachlassverwalter	111, 214, 249
Eidesstattliche Versicherung	252	Negativbeschluss	222
Einsichtsanspruch	273	Nießbraucher	112
Ein-Personen-Gemeinschaft	135	Öffnungsklauseln	66
Entziehung	127		
Erbengemeinschaft	110, 214, 249		
Erfüllung	172, 280		
Erfüllungsgehilfe	186		
Ermessen	134		

Abschnitt 4

Rechtsverhältnis

§ 18 WEG

Ordnungsmäßige Verwaltung _____	132	Verjährung _____	178, 231, 258
Organisationssystem _____	7, 55	Vernichtung von Unterlagen _____	272
Prozess _____	36	Vertragsgestaltungskompetenz _____	67
Regressanspruch _____	239	Vertretung _____	227
Rücksichtnahme _____	147	Verwalter _____	131, 221
Sachenrechtliche Grundverhältnis _____	121	Verwalterlose Gemeinschaft _____	87, 89, 225
Schadensersatz statt der Leistung _____	194	Verwaltervertrag _____	261
Schadensersatzanspruch _____	181	Verwaltung ohne Verwaltungsmacht _____	53
Sondereigentum _____	118, 120	Verwaltungsbeirat _____	91, 131
Sondernachfolger _____	21, 50, 85	Verwaltungsentscheidungen _____	21
Sondernutzungsrechte _____	22, 27	Verwaltungsermessen _____	134, 151
Subsidiaritätsschranke _____	203	Verwaltungshandlungen _____	19
Testamentsvollstrecker _____	111, 214, 249	Verwaltungsmacht _____	32
Typenzwang _____	57, 70	Verwaltungsmaßnahmen _____	16
Umlaufverfahren _____	93	Verwaltungsunterlagen _____	264
Unechte Eventualhäufung _____	202	Verzicht _____	72, 172
Unmöglichkeit _____	279	Verzögerungsschaden _____	191
Unterlassen _____	163	Vollstreckung _____	298
Veräußerungszustimmung _____	80	Vorbefassungsgebot _____	169
Verdeckte Gestaltungsklage _____	201	Weisungsrecht _____	88
Vereinbarung _____	51, 104	Werdender Wohnungseigentümer	109, 214, 249
Vereinbarungskompetenz _____	63	Zurechnung _____	29
Vergleich _____	142	Zurückbehaltungsrecht _____	177
		Zwangsverwalter _____	111, 214, 249
		Zweck _____	5
		Zweitbeschluss _____	149