

# Inhalt

Vorbemerkungen .....	1
I. Anspruchsschema.....	1
II. Vorrangige Geltung speziellen WEG-Rechts mit nachbarrechtlichem Bezug.....	3
III. Gebrauchsregelungen durch Einräumungsvertrag.....	6
IV. Gebrauchsregelungen durch Teilungserklärung .....	6
V. Gebrauchsregelungen durch Gemeinschaftsordnung .....	6
VI. Gebrauchsregelungen durch die Hausordnung.....	7
1. Rechtliche Grundlagen.....	7
a) Rechte des Wohnungseigentümers.....	8
b) Einschränkung der Rechte des Wohnungseigentümers .....	8
c) Regelungskompetenz der Eigentümergemeinschaft .....	8
aa) Vereinbarte Gebrauchs- und Nutzungsregelungen ....	8
bb) Mehrheitsbeschlussfassung der Wohnungseigentümer.....	10
cc) Verhältnis von Vereinbarung und Beschluss.....	10
dd) Verwalterermächtigung zur Aufstellung der Hausordnung .....	11
2. Bindungswirkung der Hausordnung.....	12
3. Durchsetzung der Hausordnung.....	12
4. Die Regelungsinhalte .....	14
VII. Gebrauchsregelungen durch Mehrheitsbeschluss.....	17
VIII. Gebrauchsregelungen durch Vergleich .....	21
IX. Gebrauchsregelungen durch gerichtliche Entscheidung .....	22

X.	Einzelne Gebrauchsrechte .....	23
	1. Nutzung der Wohnung .....	23
	a) Rundfunk und Fernsehempfang .....	24
	b) Kirchliche und religiöse Betätigungen .....	25
	c) Gerüche .....	26
	d) Rauchen .....	28
	e) Tierhaltung .....	30
	f) Lärm .....	34
	aa) Regelungskompetenz für Ruhezeiten .....	35
	bb) Musik .....	35
	cc) Kinderlärm .....	36
	dd) Trittschall .....	37
	ee) Nächtliche Sanitär- und Badegeräusche .....	40
	ff) Behinderte .....	41
	gg) Absichtlicher Lärm .....	41
	hh) Betriebsgeräusche störender Anlagen .....	43
	g) Wohnzweck und gewerbliche/freiberufliche Nutzung ....	43
	h) Vermietung als Wohnung .....	49
	i) Vermietung zur gewerblichen Nutzung .....	50
	2. Nutzung von Zugängen, Treppenhaus und Hausflur .....	52
	3. Nutzung von Nebenräumen .....	56
	a) Keller .....	57
	b) Waschküche, Trockenraum, Heizungsraum .....	58
	c) Spitzboden .....	62
	4. Nutzung der Außenanlagen .....	65
	a) Nutzung von Balkonen, Loggien und Terrassen .....	65
	b) Zufahrten, Gehwege, Parkflächen .....	74
	c) Nutzung der Grünflächen .....	77
	d) Gartengestaltung und Gartenpflege .....	80
	aa) Gemeinschaftseigentum ohne Sondernutzungsrecht ..	80
	bb) Sondernutzungsrechte .....	85
XI.	Tätige Mithilfe .....	90
	1. Pflicht zur tätigen Mithilfe .....	90
	2. Vergütungsanspruch .....	93

XII.	Anspruch auf „verfassungskonformen Gebrauch“ .....	94
XIII.	Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch .....	96
	1. Eigentumsschutz .....	97
	2. Besitzschutz .....	98
	3. Beeinträchtigung .....	99
	4. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch intern im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander .....	100
	5. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch extern im Verhältnis zu außenstehenden Dritten .....	106
	6. Die „Vergemeinschaftung“ individueller Ansprüche im Einzelnen .....	107
	7. Störereigenschaft und Zurechnungsfragen .....	116
XIV.	Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch .....	122
XV.	Selbsthilferechte .....	125
XVI.	Überfahrtsrechte .....	127
XVII.	Überbau .....	129
XVIII.	Notwegerecht .....	130
XIX.	Instandhaltung und Instandsetzungen .....	132
	1. Gemeinschaftseigentum .....	132
	2. Grenzeinrichtungen .....	137
XX.	Duldungspflichten .....	139
XXI.	Verkehrssicherungspflichten .....	141
XXII.	Geltung landesrechtlicher Nachbarrechts- vorschriften .....	145
XXIII.	Grundstücksbezogenes öffentliches Nachbarrecht .....	147
	1. Grundstücksbezogene Ansprüche .....	147
	2. Ansprüche im Außenverhältnis zu Dritten .....	150
XXIV.	Rechtsmissbrauch .....	152

XXV. Ansprüche wegen Verletzung des Persönlichkeitsrechts .....	153
XXVI. Beleidigung, Gewalt und Sachbeschädigung sowie sonstige Eigentumsverletzungen .....	158
XXVII. Verwirkung .....	160
XXVIII. Zum guten Schluss .....	162
1. Ausbremsen erfolglos .....	162
2. Beschlüsse wegen missachteter Einberufungsfrist zur Versammlung unwirksam? .....	162
3. „Schwadronierverbot“ in der WEG-Versammlung .....	163
4. Bezeichnung als „Querulant“ schadet.....	164
5. Erst schlichten, dann richten .....	164
Abkürzungsverzeichnis .....	166
Literaturverzeichnis.....	167
Stichwortverzeichnis .....	170