

Inhalt

Vorbemerkungen.....	1
I. Die „neue Verfassung“ der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Reform	2
1. Eigentümergemeinschaft als eigene „Rechtspersönlichkeit“	2
a) Gemeinschaft als vollrechtsfähiger Verband.....	2
b) Begründungsphase – die „werdende“ WEG.....	3
c) Vertretungsregeln – Wegfall der „Vergemeinschaftung“.....	5
2. Stellung des Verwalters.....	7
a) Bestellung und Abberufung	7
b) Zertifizierter Verwalter statt Sachkundenachweis	10
c) Vertretungsregelungen im Außenverhältnis	10
d) Vertretungsregelungen im Innenverhältnis.....	15
e) Einsichtsrecht in Verwaltungsunterlagen.....	18
f) Jährlicher Vermögensbericht.....	19
3. Stellung des Verwaltungsbeirats.....	19
II. Nachbarrechtliches Anspruchsschema.....	26
III. Vorrangige Geltung speziellen WEG-Rechts mit nachbarrechtlichem Bezug.....	28
IV. Gebrauchsregelungen durch Einräumungsvertrag	31
V. Gebrauchsregelungen durch Teilungserklärung.....	31
VI. Gebrauchsregelungen durch Gemeinschaftsordnung	31
VII. Gebrauchsregelungen durch die Hausordnung	32
1. Rechtliche Grundlagen.....	32
a) Rechte des Wohnungseigentümers.....	33
b) Einschränkung der Rechte des Wohnungseigentümers	33
c) Regelungskompetenz der Eigentümergemeinschaft.....	33
aa) Vereinbarte Gebrauchs- und Nutzungsregelungen	33

	bb) Mehrheitsbeschlussfassung der Wohnungseigentümer..	36
	cc) Verhältnis von Vereinbarung und Beschluss.....	37
	dd) Verwaltermächtigung zur Aufstellung der Hausordnung	38
	2. Bindungswirkung der Hausordnung	39
	3. Durchsetzung der Hausordnung.....	40
	4. Die Regelungsinhalte	42
VIII.	Gebrauchsregelungen durch Mehrheitsbeschluss	44
IX.	Gebrauchsregelungen durch Vergleich.....	49
X.	Gebrauchsregelungen durch gerichtliche Entscheidung	50
XI.	Einzelne Gebrauchsrechte.....	51
	1. Nutzung der Wohnung	51
	a) Rundfunk- und Fernsehempfang	52
	b) Kirchliche und religiöse Betätigungen	53
	c) Gerüche	54
	d) Rauchen.....	55
	e) Tierhaltung	58
	f) Lärm	67
	aa) Regelungskompetenz für Ruhezeiten	70
	bb) Musik	71
	cc) Kinderlärm	73
	dd) Trittschall	74
	ee) Nächtliche Sanitär- und Badegeräusche	80
	ff) Behinderte	80
	gg) Absichtlicher Lärm	81
	hh) Betriebsgeräusche störender Anlagen	83
	g) Wohnzweck und gewerbliche/freiberufliche Nutzung	83
	h) Vermietung als Wohnung.....	90
	i) Vermietung zur gewerblichen Nutzung.....	94
	j) Bordellbetrieb.....	97
	2. Nutzung eines Teileigentums	99
	3. Nutzung von Zugängen, Treppenhaus und Hausflur	103

4.	Nutzung von Nebenräumen.....	107
	a) Keller	108
	b) Waschküche, Trockenraum, Heizungsraum, Schwimmbad ..	109
	c) Spitzboden.....	115
5.	Nutzung der Außenanlagen.....	118
	a) Nutzung von Balkonen, Loggien und Terrassen.....	118
	b) Zufahrten, Gehwege, Parkflächen	127
	c) Nutzung der Grünflächen.....	133
	d) Gartengestaltung und Gartenpflege.....	136
	aa) Gemeinschaftseigentum ohne Sondernutzungsrecht	136
	bb) Sondernutzungsrechte.....	146
XII.	Tätige Mithilfe	155
	1. Pflicht zur tätigen Mithilfe.....	155
	2. Vergütungsanspruch.....	158
XIII.	Anspruch auf „verfassungskonformen Gebrauch“	159
XIV.	Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch.....	161
	1. Eigentumsschutz	162
	2. Besitzschutz.....	165
	3. Beeinträchtigung	165
	4. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch intern im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander	166
	5. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch extern im Verhältnis zu außenstehenden Dritten	188
	6. Störereigenschaft und Zurechnungsfragen	188
XV.	Die vermietete Eigentumswohnung.....	195
XVI.	Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch.....	199
XVII.	Selbsthilferechte.....	204
XVIII.	Überfahrtsrechte	206
XIX.	Überbau.....	213
XX.	Instandhaltung und Instandsetzung.....	214

1. Gemeinschaftseigentum	214
2. Grenzeinrichtungen	215
XXI. Duldungspflichten	216
XXII. Verkehrssicherungspflichten	218
XXIII. Geltung landesrechtlicher Nachbarrechts- vorschriften	222
XXIV. Grundstücksbezogenes öffentliches Nachbarrecht	224
1. Grundstücksbezogene Ansprüche	224
2. Ansprüche im Außenverhältnis zu Dritten	228
XXV. Rechtsmissbrauch	234
XXVI. Ansprüche wegen Verletzung des Persönlichkeitsrechts ..	235
1. Videoüberwachung	235
2. Fotografieren und Belauschen	243
3. Datenschutz – Eigentümerlisten mit E-Mail-Adresse?	243
XXVII. Beleidigung, Gewalt und Sachbeschädigung sowie sonstige Eigentumsverletzungen	245
XXVIII. Verwirkung	250
XXIX. Fragen zur Eigentümerversammlung	252
1. Die „aufgepeppte“ Eigentümerversammlung	252
2. Ausbremsen erfolglos	259
3. Beschlüsse wegen missachteter Einberufungsfrist zur Versammlung unwirksam?	260
4. Rauchverbot in der Versammlung zulässig?	261
5. „Schwadronierverbot“ in der WEG-Versammlung	262
6. Bezeichnung als „Querulant“ schadet	264
7. Protokollfragen	265
XXX. Die Eigentümergemeinschaft im Streit	268
1. Erst schlichten, dann richten	268
2. Beschlussklagen – neue Systematisierung des Prozessrechts ...	268

a) Klagearten	269
b) WEG-Verband als Prozessbeteiligter.....	269
c) Rechtskraft	270
d) Kosten, Gebühren und Streitwert	270
Abkürzungsverzeichnis.....	272
Literaturverzeichnis	274
Stichwortverzeichnis	279