



## Sonderinformation | Abwehr von unberechtigten Nutzungen und baulichen Veränderungen in der WEG

In Wohnungseigentümergeinschaften leben häufig viele Menschen auf engem Raum zusammen. Unterschiedliche Vorstellungen über die Art und Weise des Zusammenlebens bzw. der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten können dabei zu Konflikten führen. Soweit das gemeinschaftliche Eigentum dadurch betroffen wird, kann die Eigentümergeinschaft gegen die Störungen vorgehen und etwa die Beseitigung einer rechtswidrigen baulichen Veränderung oder die Unterlassung einer rechtswidrigen Nutzung gerichtlich geltend machen. Nach dem bisherigen Recht konnten insoweit jedoch nicht nur die Eigentümergeinschaft, sondern auch die einzelnen Miteigentümer tätig werden. Jeder Miteigentümer konnte in eigenem Namen die ihm selbst zustehenden Abwehransprüche geltend machen, etwa auf die Beseitigung einer rechtswidrigen baulichen Veränderung klagen. Hilfreich war dies insbesondere dann, wenn die Eigentümergeinschaft kein hinreichendes Interesse an einer Störungsabwehr zeigte, einzelne Miteigentümer die Störung aber nicht hinnehmen wollten. Die hat sich nun geändert. Nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz gilt ab dem 01.12.2020, dass die Abwehr von Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums nunmehr gemäß § 9 a Abs. 2 WEG ausschließlich der Eigentümergeinschaft als Verband obliegt. Dies bedeutet, dass etwa Ansprüche auf die Beseitigung von unzulässigen baulichen Veränderungen nicht mehr von den einzelnen Miteigentümern geltend gemacht werden können. Wenn die Eigentümergeinschaft nicht gegen eine Störung vorgehen möchte, stellt sich daher die Frage, unter welchen Voraussetzungen die Eigentümergeinschaft ggf. zu einer Störungsabwehr verpflichtet sein kann bzw. ob sie bei einer eigenen Untätigkeit zumindest die betroffenen Miteigentümer zu einer Störungsabwehr ermächtigen muss. Zu beachten ist auch, dass das neue Wohnungseigentumsrecht bezüglich der vorstehend beschriebenen Rechtslage keine Übergangsvorschriften vorsieht und einzelne Miteigentümer für vor dem 01.12.2020 erhobene Klagen zur Abwehr einer Störung ihre Prozessführungsbefugnis verlieren können. Dies hängt jedoch auch vom Verhalten der Eigentümergeinschaft ab. Die prozessuale Reaktion ist daher sorgfältig abzustimmen.

Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.



## Ihre Ansprechpartner.



**Dr. Benjamin Riedel**

Partner, Rechtsanwalt

[benjamin.riedel@sonntag-partner.de](mailto:benjamin.riedel@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 57058306



**Ingmar Niederkleine**

Partner, Rechtsanwalt

[ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de](mailto:ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 911 81511446

## Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

## Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>