

**Karl-Heinz Hannes**

**Beschluss über Mitsanierung von Sondereigentum? Das geht nicht!**

**Von:** WEG-Telegramm <weg-telegramm@newsletter.gevestor.de>

**Datum:** Dienstag 20.10.2020 | 11.00

**An:** tischler-unglaub@freenet.de

Aktuelle Urteile und Insiderwissen für die Wohnungseigentumsverwaltung! Ihr Garant für eine rechtssichere Verwaltung.

Sollte diese E-Mail nicht korrekt angezeigt werden, klicken Sie bitte [hier](#).



**20.10.2020 Beschluss über Mitsanierung von Sondereigentum? Das geht nicht!**

Anzeige

**[Geschenkt: Ihr Muster für die Betriebskostenabrechnung](#)**

Einfach selbst ausfüllen – und fertig. Dieses Muster ist so rechtssicher, dass selbst ein Mieteranwalt KEINE Einwände haben wird. Dafür steht Herr Dr. Tobias Mahlstedt mit seinem Namen.



**[Fordern Sie das Muster HIER kostenlos an – hier klicken!](#)**

Inhalt dieser Ausgabe

- [Beschluss über Mitsanierung von Sondereigentum? Das geht nicht!](#)
- [Mieterhöhungen 2020? Unbedingt! Und auch danach ...](#)
- [Die Schonzeit ist vorbei: Erhöhen Sie jetzt Ihre Mieten!](#)

Besuchen Sie unsere Facebook-Seite: 

[Richtig investieren will gelernt sein – jetzt auf Youtube: „Du kannst Börse“](#)

- Weitere kostenlose E-Mail-Newsletter

Mit Bekannten teilen:    

**Beschluss über Mitsanierung von Sondereigentum? Das geht nicht!**

Liebe Leser,

wenn es in Ihrer Wohnungseigentumsanlage schon Probleme mit Feuchtigkeit gab, werden Sie festgestellt haben: Die Feuchtigkeit unterscheidet nicht zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Daher ist von solchen Schäden neben dem Gemeinschaftseigentum meistens auch das Sondereigentum betroffen. Eine praktische Lösung ist es dann sicher, die Beseitigung des gesamten Schadens in die Hände eines Handwerkers zu legen. Doch Vorsicht, eine solche Beschlussfassung birgt ungeahnte Gefahren in sich. Ein Sanierungsbeschluss, der auch das in Mitleidenschaft gezogene Sondereigentum zum Gegenstand hat, ist nämlich mangels Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft nichtig (AG Dresden, Urteil v. 29.01.19, Az. 152 C 4122/18).

## Feuchtigkeitsproblem in und Sonder- und Gemeinschaftseigentum

In einer Wohnungseigentumsanlage gab es ein Feuchtigkeitsproblem, von dem das Gemeinschaftseigentum und eine Sondereigentumseinheit betroffen waren. Daher fasste die Eigentümergemeinschaft einen Beschluss über die Beseitigung des Schadens. Nach dem Wortlaut des Beschlusses sollte der Feuchtigkeitsschaden sowohl im Bereich des Gemeinschaftseigentums als auch in der betroffenen Sondereigentumseinheit saniert werden. Im Vorfeld war ein Ingenieur beauftragt worden, der eine technische Analyse zu Bauwerksschäden abgegeben und einen Kostenvoranschlag eingeholt hatte. Die Kosten der Sanierung sollten ca. 45.000 € betragen.

Ein Eigentümer war mit der Beschlussfassung nicht einverstanden und erhob Anfechtungsklage gegen den Beschluss. Die Gemeinschaft war der Ansicht, der Beschluss sei ordnungsgemäß, da der Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz für sein Sondereigentum auf die versammelten Eigentümer übertragen habe.

## Gemeinschaft ist nicht für Sondereigentum zuständig

Das Gericht gab dem Eigentümer Recht. Der angefochtene Beschluss ist nichtig. Gegenstand des angefochtenen Beschlusses ist nicht nur das beschädigte Gemeinschaftseigentum, sondern auch das in Mitleidenschaft gezogene Sondereigentum der Wohnung. Insoweit ist die Eigentümergemeinschaft nicht zuständig, es fehlt ihr an der erforderlichen Beschlusskompetenz.

Die Beschlusskompetenz kann der Gemeinschaft auch nicht durch den Sondereigentümer eingeräumt werden. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwalten die Wohnungseigentümer nur das gemeinschaftliche Eigentum gemeinsam (§ 21 Abs. 1 WEG). Diese gesetzliche Vorschrift kann nicht durch einen einzelnen Wohnungseigentümer geändert werden. Der Beschluss ist daher von vornherein nichtig.

**Fazit:** Auch wenn es nur eine Schadensursache gibt, ist eine strikte Trennung zwischen Schäden am Sondereigentum und solchen am Gemeinschaftseigentum erforderlich. Denn Ihre Gemeinschaft kann mangels Beschlusskompetenz keine das Sondereigentum betreffenden Beschlüsse fassen. Sind in Ihrer Wohnanlage also Sonder- und Gemeinschaftseigentum von einem Schaden betroffen, kann Ihre Gemeinschaft nur über Schäden am Gemeinschaftseigentum beschließen. Wegen der Schäden am Sondereigentum muss der geschädigte Eigentümer die Schadenbeseitigung selbst beauftragen und die Kosten für die Sanierungsarbeiten der Gemeinschaft in Rechnung stellen.

Mit freundlichen Grüßen,



Dr. Tobias Mahlstedt,  
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

© VNR AG, alle Rechte vorbehalten.

---

Anzeige



### [GRATIS-Immobilien](#)

So verschenken Banken jetzt Immobilien

[So funktioniert es](#)



### [Problemmieter ade!](#)

Exklusiver Report enthüllt:  
So kündigen Sie erfolgreich  
und rechtssicher!

[Hier gratis Downloaden!](#)

Anzeige

## **Mietpreisbremse ausbremsen! Mit diesem GRATIS-Report setzen Sie jede Mieterhöhung rechtssicher um!**

### [GRATIS-Report „Mieterhöhung“ jetzt downloaden](#)

1. Alle Mieterhöhungsmöglichkeiten nutzen!
2. Jede Mieterhöhungsfalle umgehen!
3. Jeden Mietertrick besiegen!

### [GRATIS-Report jetzt anfordern!](#)



Anzeige

## **Mieterhöhungen 2020? Unbedingt! Und auch danach ...**

Liebe Vermieterin, lieber Vermieter,

wenn es nach den Vermieterfeinden Deutschlands ginge, soll die Miete zukünftig von den Vermietern bezahlt werden.

Weil das nicht umsetzbar ist, versuchen sie mit Mietendeckel & Co, jede Mieterhöhung zu verhindern.

Das zeigt, dass die Anti-Vermieter-Front noch nicht einmal einfachste Mathematik beherrscht: Denn was ist mit Preissteigerungen auf allen Ebenen? Und was ist mit der Inflationsrate?

Wenn alles teurer wird, verlieren Vermieter Geld — Monat für Monat — wenn Sie die Inflationsrate nicht ausgleichen können ...

Aber zum Glück brauchen Sie sich ab jetzt nicht mehr mit diesen Fragen herumzuschlagen.

"Deutschlands Vermieter-Anwalt" Dr. Tobias Mahlstedt hat nämlich den Report „**Mieterhöhung 2020**“ geschrieben.

Dieser Report richtet sich an Vermieterinnen und Vermieter, die auf Mieterhöhungen — trotz Mietendeckel — nicht verzichten möchten und können.

[Ist das interessant für Sie? Dann klicken Sie hier — und Sie bekommen den Report „Mieterhöhung 2020“ sofort GRATIS zugeschickt!](#)

Ja, Sie haben richtig gelesen: Dieser wertvolle Report, der soviel Zündstoff enthält, dass ihn jeder Mieterverband sofort einstampfen möchte, ist jetzt 100% kostenfrei für Sie!

Denn ich möchte, dass den deutschen privaten Vermietern endlich wieder zu ihrem Recht kommen. Und das vorteilhaft, rechtssicher und gerichtsfest!

Mit diesem einmaligen Vermieter-Report gelingt's!

**Deshalb mein Tipp:** [Sichern Sie sich hier Ihr persönliches Exemplar von „Mieterhöhung 2020“ und erhöhen Sie Ihre Mieten, wann immer Sie wollen!](#)

Alles Gute für Ihre Vermietung!

Ihr



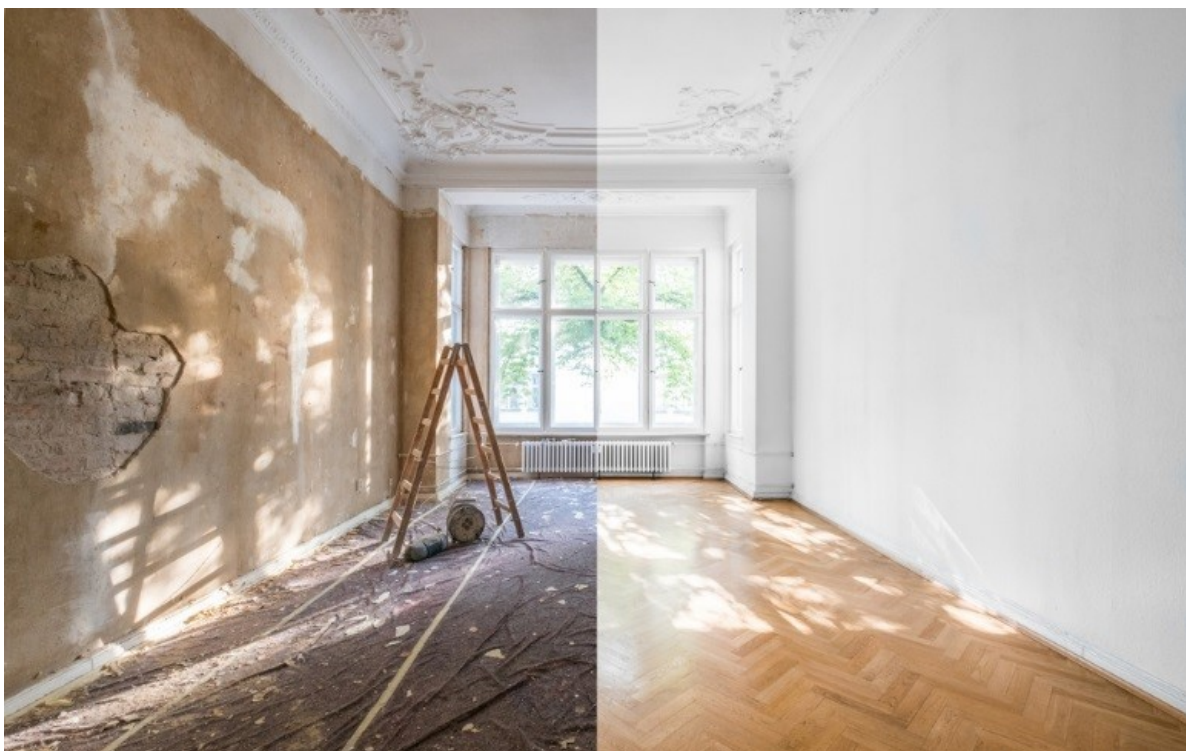
Manfred Heuser

Herausgeber "VermieterRecht aktuell"

Anzeige

**Ihre Auftragsnummer: VRA36802 Ihre Auftragsnummer: VRA36802**

**Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu können: Ihre Sonderausgabe „Modernisierung 2020“ liegt JETZT für Sie bereit!**



Jetzt anfordern und in nur 6 Schritten satten Modernisierungszuschlag für Ihre Immobilien sichern! Wir liefern Ihnen heute die Sonderausgabe „Modernisierung 2020“ JETZT kostenlos!

Erfahren Sie darin die 6 wichtigsten Schritte, um den Modernisierungszuschlag zu erhalten. Jetzt unbedingt anfordern.

**[KLICKEN SIE JETZT HIER, UM DIE SONDERAUSGABE GRATIS HERUNTERZULADEN!](#)**

Anzeige

## **Die Schonzeit ist vorbei: Erhöhen Sie jetzt Ihre Mieten!**

**[Miete erhöhen, Rendite steigern!](#)  
**[GRATIS-Ratgeber „Mieterhöhung“](#)  
**[jetzt GRATIS abrufen!](#)******

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Wirtschaft erholt sich, Preise, Löhne und Gehälter steigen: Aber Sie sollen sich bei der Miete zurückhalten? Auf keinen Fall!

Sie dürfen nicht vergessen: Die meisten privaten Vermieterinnen und Vermieter zögern Mieterhöhungen viel zu lange heraus.

Das bedeutet: Anstatt die Miete an die steigenden Kosten anzupassen, zahlen viele Vermieterinnen und Vermieter selbst drauf — aus der eigenen Tasche.

### **Anstatt Geld zu verdienen, verlieren sie Geld! Das darf nicht sein!**

Denn erstens muss sich ein Mietobjekt Rendite abwerfen. Und zweitens brauchen Sie das Geld, um den Wert Ihrer Objekt mindestens zu erhalten oder sogar zu steigern!

Während der Shutdown-Zeit haben sich viele private Vermieterinnen und Vermieter noch mehr zurückgehalten als sonst, weil sie ihre Mieter nicht zusätzlich belasten wollten. Doch jetzt ist die Schonzeit vorbei. Sie müssen die Miete unbedingt erhöhen!

Damit Sie diesen Schritt absolut rechtssicher machen können, hat Deutschlands Vermieterschützer Nr. 1 — Dr. Tobias Mahlstedt — einen besonders hilfreichen [GRATIS-Ratgeber](#) für Sie geschrieben. [Zum GRATIS-Ratgeber >](#)

Dieser [GRATIS-Ratgeber](#) heißt „Mieterhöhung“ und sagt Ihnen klipp und klar, welche Rechte Sie haben und wie Sie vorgehen müssen, um die jetzt absolut gerechtfertigten Mieterhöhungen anzugehen!

**[Jetzt ist die beste Zeit, um Ihre Mieten zu erhöhen!](#)**



Es kann ja nicht sein, dass Arbeiter, Angestellte und Beamte immer mehr Geld bekommen, während Sie kaum Renditen verdienen und auf Ihren Kosten sitzen bleiben!

JA! Die Schonzeit ist vorbei: Starten Sie Ihre Mieterhöhungen — absolut rechtssicher und unangreifbar.

**[GRATIS-Ratgeber sichern und jede Mieterhöhung durchsetzen!](#)**

---

» **[Über GeVestor](#)** » **[GeVestor Experten](#)** » **[GeVestor bei Facebook](#)** » **[GeVestor bei Twitter](#)**  
» **[Kostenlose Newsletter](#)** » **[Verwalten & Abbestellen](#)** » **[Datenschutz](#)** » **[AGB](#)**

Sie erhalten diese E-Mail an [tischler-unglaub@freenet.de](mailto:tischler-unglaub@freenet.de) im Rahmen Ihres Bezugs des kostenlosen Newsletters "WEG-Telegramm" von Immobilien. Sollten Sie an "WEG-Telegramm" einmal nicht mehr interessiert sein, können Sie den Newsletter jederzeit [abbestellen](#). Ein komfortables Formular für Ihre Abbestellung finden Sie unter folgender Adresse:

[Newsletter abbestellen](#)

Bitte antworten Sie nicht auf diese E-Mail, da Antworten auf diesen Newsletter nicht gelesen werden. Bei Fragen erreichen Sie die Autoren und den Verlag per E-Mail unter der folgenden Adresse: [info@gevestor.de](mailto:info@gevestor.de)

**Impressum**

GeVestor Financial Publishing Group, GeVestor ein Unternehmensbereich der VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG  
Theodor-Heuss-Str. 2-4 · D-53177 Bonn · Tel.: 02 28 - 95 50 180 · Fax: 02 28 - 36 96 480  
USt.-ID: DE812639372 Amtsgericht Bonn, HRB 8165 Vorstand: Richard Rentrop  
V.i.S.d.P.: Julia Stichnote, VNR Verlag für die deutsche Wirtschaft AG, Adresse siehe oben  
© GeVestor Financial Publishing Group

