

► Vogelfütterung

Friedensboten oder Ratten der Lüfte: Das geht jedenfalls nicht

| Füttert ein Mieter 40 bis 90 Stadtauben außerhalb der auf seinem Balkon für 8 Tauben eingerichteten Vogelvoliere, ist dies eine erhebliche Vertragsverletzung, die eine außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB rechtfertigt, wenn der Mieter trotz Abmahnung sein vertragswidriges Verhalten fortsetzt (AG Bonn 20.4.18, 204 C 204/17, Abruf-Nr. 202135). |

Diese Fütterung entspricht nicht dem allgemein üblichen Gebrauch und ist auch nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt.

► WEG-Jahresabrechnung

Nur Einzelpositionen beanstandet – Abrechnung im Übrigen gültig

| Werden von der Jahresabrechnung einer WEG lediglich rechnerisch selbstständige und abgrenzbare Teile i. S. d. § 139 BGB beanstandet und angefochten, bleibt die Jahresabrechnung im Übrigen aufrechterhalten. Daher sind Beschlüsse über die Jahresabrechnung im Fall der Anfechtung nicht insgesamt für ungültig zu erklären, so das LG Frankfurt. |

Ein weiterer Aspekt der Entscheidung war die Änderung eines Verteilerschlüssels. Will eine WEG den Verteilerschlüssel für die Betriebskosten so ändern, dass die der Abrechnung zugrunde gelegte Fläche sich nicht mehr nach den Wohnungsgrößen gemäß Teilungserklärung, sondern nach einer anderen Flächenermittlung richten soll, muss sie hierüber einen gesonderten Beschluss fassen. Dies kann nicht konkludent in der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung erfolgen (LG Frankfurt 17.5.18, 2-13 S 91/16, Abruf-Nr. 202136).

► WEG

Zustimmung nach § 12 WEG nur für erste Veräußerung erforderlich

| Ein Zustimmungserfordernis nach § 12 WEG, das für die „erste Veräußerung nach Teilung“ bestimmt ist, erstreckt sich nur auf die erste Veräußerung durch den teilenden Eigentümer. Sie erstreckt sich nicht auch auf die nachfolgende Veräußerung durch eine Person, die durch die Erstveräußerung sämtliche Wohnungseigentumsrechte erworben hat (KG 3.5.18, 1 W 370/17, Abruf-Nr. 202747). |

Einen anderen Aspekt der Entscheidung betraf die Bestellung des WEG-Verwalters in der Teilungserklärung. Diese und auch ein Bestellungsverbehalt haben Vereinbarungscharakter und wirken gegen Sondernachfolger nur, wenn:

- sie nach § 8 Abs. 2 S. 1, § 5 Abs. 4 S. 1, § 10 Abs. 3 WEG als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen oder
- sämtliche Sondernachfolger der Vereinbarung beigetreten sind.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 202135



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 202136



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 2027474