

Verkaufsschild

17.11.2005 17:17

Preis: *****,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Arnd-Martin Alpers



Guten Tag,
der Miteigentümer einer WEG hat mich als Makler beauftragt, seine im Objekt befindliche Büroeinheit zu vermieten und am Zaun ein Hinweis- und Vermietungsschild anzubringen. Dies habe ich vorgenommen und erhalte jetzt die Aufforderung des Verwalters, das Schild wieder zu entfernen. Das Schild ist am Zaun im Bereich des Gemeinschaftseigentums angebracht worden. Muß ich der Aufforderung zur unverzüglichen Entfernung nachkommen oder kann diese Aufforderung nur dem Miteigentümer gegenüber erklärt werden, der dann seinerseits mich wiederum zur Entfernung auffordern muß ? Können die WEG oder der Verwalter eigenmächtig das Schild entfernen ? Oder kann das Anbringen des Schildes als Duldung des Einzelinteresses angesehen werden ? Kann oder muß eine Beschlußfassung auf der Eigentümerversammlung herbeigeführt werden und kann ein Antrag auf Duldung abgelehnt werden, auch wenn mit dem Anbringen des Schildes keine wesentliche Beeinträchtigung der WEG verbunden ist ? Da dies ein generelles Maklerproblem ist, dürften sicher bereits Entscheidungen zur Klärung bestehen. Besten Dank für anwaltlichen Rat.

Sehr geehrter Fragesteller,

vielen Dank für Ihre Anfrage, die ich wie folgt beantworten möchte:

Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer Einwirkungen auch auf das Gemeinschaftseigentum zu dulden, die auf zulässigem Gebrauch beruhen, § 14 WEG.

Als grundsätzlich zulässig erachtet wird ortsübliche und nicht verunstaltende Werbung, das Anbringen von Praxisschildern und auch das Anbringen von Vermietungshinweisen. Danach ist es grundsätzlich zulässig, dass Sie ein Vermietungsschild an dem Objekt anbringen. Ob dieses Anbringen tatsächlich zulässig ist, ist und bleibt immer eine Frage des Einzelfalls. Es kommt darauf an, ob dieses Schild als ortsüblich zu werten ist, wobei sicher auch der Charakter des Hauses selbst zu beachten ist. Im Gegensatz dazu ist zu prüfen, ob sich das von Ihnen angebrachte Schild nach Größe und Optik ebenfalls im Rahmen des Üblichen bewegt.

Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist demnach grundsätzlich das Anbringen eines derartigen Schildes erlaubt.

Dann müssen Sie allerdings noch überprüfen, ob es einen Beschluss der Eigentümerversammlung gibt, der die Gebrauchsregelung des Gemeinschaftseigentums derartig einschränkt, dass Ihr Schild hiervon betroffen sein könnte. So besteht möglicherweise ein Beschluss, der die Möglichkeit des Anbringens derartiger Schilder nach Größe, farblicher Ausgestaltung etc. weiter einschränkt. Falls ein derartiger Beschluss existiert, ist der Verwalter zur Durchführung dieses Beschlusses berechtigt und verpflichtet - d.h., er kann die Entfernung verlangen und diese ggf. notfalls auch selbst vornehmen.

Ein etwaiger Beschluss der Eigentümerversammlung darf nicht so weit gehen, das Interesse Ihres Auftraggebers, für die Vermietung seines Eigentums zu werben, komplett einzuschränken. Ein Beschluss, der den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums in vernünftigem Rahmen einschränkt, ist aber zulässig. Daher ist auch die Entscheidung, ob ein Antrag auf Duldung Erfolg hat (haben muss), immer eine Frage des ganz konkreten Einzelfalls.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen mit meiner Antwort weiterhelfen.

Mit freundlichen Grüßen

Arnd-Martin Alpers
Rechtsanwalt



Die Anwalt Flatrate

Sie sind Immobilienmakler und immer für Ihre Kunden unterwegs?

[Mehr Informationen](#)

[Jetzt eine Frage stellen](#)

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

