



Pressemitteilung 07 vom 02.03.2026

## Streit mit der WEG

Kein Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Aushang seiner Anzeigen in Infokästen der WEG.

WEG kann Wohnungseigentümer Zugang zu einem Online-Verwaltungsportal für Mitglieder nicht verwehren.

Ein Münchner Wohnungseigentümer lag mit der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) im Streit. Der Streit drehte sich u.a. darum, Aushänge des Klägers in einer Informationstafel im Eingangsbereich des Gebäudes auszustellen und darum, dem Kläger Zugang zum Eigentümerbereich im Internet-Portal der WEG zu gewähren.

Im Eingangsbereich des Gebäudes befinden sich zwei Informationstafeln in Glaskästen. Zum Aushang kommen dort Aushänge der Hausverwaltung. In einem der Infokästen hingte der Hausmeister in der Vergangenheit einmal eigenmächtig ein Vermietungsangebot für einen TG-Platz eines Beiratsmitglieds aus. Ein von dem Münchner Kläger mit Klebestreifen außen an einen Infokasten angebrachter Aushang wurde hingegen nach kurzer Zeit wieder entfernt. Der ebenfalls außen angebrachte Aushang einer Ärztin, die weder Bewohnerin noch Eigentümerin war, wurde allerdings erst nach Monaten wieder entfernt.

Die Hausverwaltung betreibt zudem ein Internet-Portal. Die Mitglieder der WEG erhielten ein Passwort für den Eigentümerbereich des Portals. Nachdem der Münchner an einem Tag binnen 30 Minuten über das Portal 13 verschiedene Nachrichten an die Hausverwaltung gesendet hatte, sperrte die Hausverwaltung das Passwort, teilte ihm die Sperrung mit und verweigert ihm seitdem den Zugang zu dem Portal.

Der Kläger erhob u.a. wegen dieser Streitpunkte Klage gegen die WEG vor dem Amtsgericht München. Das Amtsgericht München gab dem Kläger mit Urteil vom 26.06.2025 u.a. wegen des Zuganges zum Internet-Portal Recht und führte wie folgt aus:

*„Soweit der Kläger fordert, die Beklagte zu verurteilen, seine Anzeigen auf den im Haus befindlichen Infotafeln in den Glaskästen, auszustellen, besteht hierfür kein Anspruch. Die Beklagte hat hier keine Einrichtung geschaffen, die unter Ausschluss des Klägers generell sämtlichen Eigentümern bzw. Bewohnern zugänglich ist. Es entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung [...] die Infotafeln in den Glaskästen generell nur für eigene Aushänge durch die Hausverwaltung im Interesse der Bewohner des Hauses [...] vorzusehen. Nichts anderes folgt aus dem Aushang des [Vermietungsangebots]. Denn nach unwidersprochenem Vortrag der Beklagten [...] hat der Hausmeister den Aushang eigenmächtig ohne Gestattung durch die Hausverwaltung angebracht. Da es sich um einen einmaligen Vorfall handelt, folgt daraus auch unter keinem denkbaren Gesichtspunkt eine Duldungspflicht der Beklagten. [...] Unerheblich ist, dass ein außen am Glaskasten angebrachter Aushang einer Ärztin erst nach Monaten, der Aushang*

*des Klägers dagegen bereits nach kurzer Zeit entfernt wurde. [...] Denn dem Sachvortrag des Klägers lässt sich nicht entnehmen, dass Bewohnern [...] oder Dritten solche Aushänge generell gestattet worden sind, so dass dem Kläger aus Gleichbehandlungsgesichtspunkten ebenfalls ein entsprechender Genehmigungsanspruch zustehen könnte. Eine Gleichbehandlung im Unrecht findet hingegen nicht statt.*

*[...] Soweit der Kläger Zugang zum Internetportal fordert, besteht dagegen ein Anspruch aus § 18 Abs. 2 WEG. [...] Die Hausverwaltung hat mit dem Eigentümerportal gem. § 27 Abs. 1 Ziff. 1 WEG eine allgemeine Einrichtung zur Information und Kommunikation geschaffen, die grundsätzlich sämtlichen Eigentümern offensteht. Da die Hausverwaltung dabei im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit handelt, müssen die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, dabei ist auch das Gleichbehandlungsgebot zu berücksichtigen. [...] Daher ist grundsätzlich sämtlichen Eigentümern Zugang zu gewähren. Sanktionen sind grundsätzlich vorab zu definieren (z.B. Benutzungsbedingungen), jedenfalls ist vor einer (auch vorübergehenden oder teilweisen) Sperrung einzelner Eigentümer grundsätzlich eine Abmahnung erforderlich.*

*Die Grenze des § 242 BGB wegen Missbrauchs ist hier noch nicht dadurch überschritten, dass der Kläger [...] innerhalb von 30 Minuten 13 verschiedene Nachrichten geschickt hat. Auch aus Sicht des Gerichts hat die Hausverwaltung ein solches Verhalten nicht dauerhaft zu tolerieren. Jedoch handelt es sich aufgrund des engen zeitlichen Zusammenhangs um einen einmaligen Vorfall, der jedenfalls eine dauerhafte Sperrung ohne Abmahnung nicht rechtfertigt.“*

Urteil des Amtsgerichts München vom 26.05.2025  
Aktenzeichen: 1291 C 23031/24 WEG  
Das Urteil ist rechtskräftig.

München, 02.03.2026  
Pressestelle Amtsgericht München