

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

**WEG: WER BEKOMMT WAS
VON WEM?**

Frau S. fragt: Wir haben bemerkt, dass die von unserer WEG mit der Ablesung beauftragte Firma die Heizkosten für meine Wohnung jahrelang zu hoch berechnet hat – ein Schaden von mehreren tausend Euro. Mit der Firma habe ich keinen Vertrag, sondern die WEG, der ist aber kein Schaden entstanden, sondern mir, wer zahlt mir das Geld zurück?



**RA Heiko
Wagener**
*Fachanwalt
für Bau- und
Architektenrecht*

Antwort: Das LG München I gab einer WEG Recht, die die Abrechnungsfirma auf Zahlung an die Eigentümerin verklagt hatte, sogenannte "Drittschadensliquidation" (Lösung 1). Nein, meinte das OLG München in der Berufung, denn alle Verträge, die eine WEG mit Firmen abschließt, seien solche mit Schutzwirkung zugunsten der Eigentümer, weshalb die Eigentümerin selbst gegen die Firma klagen können und müssen (Lösung 2). Die WEG als angeblich falsche Klägerin nahm die Klage darauf zurück (OLG München, Beschluss 20.01.2025, 19 U 2746/24). OLG und WEG-Anwälte hatten allerdings übersehen, dass der BGH schon ein halbes Jahr zuvor zur Verwalterhaftung ganz anders entschieden hatte (BGH 05.07.2024, V ZR 34/24). Danach bedeute das 2020 geänderte WEG-Recht einen "Paradigmenwechsel", indem es für die Eigentümer einen Rechtsanspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG) sowie den Grundsatz eingeführt habe, dass alle beauftragten Tätigkeiten als solche der Verwaltung gelten (§ 18 Abs. 1 WEG). Fremdfirmen sind dazu ihre "Erfüllungsgehilfen", für deren Verschulden die WEG haftet (§ 278 BGB). Daraus folgt (Lösung 3): Die Eigentümerin muss von der WEG-Schadensersatz fordern (§§ 18 Abs. 2 WEG, 280 Abs. 1, 278 BGB), die WEG nimmt die Abrechnungsfirma dann in Regress.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

