

Wohnungseigentümergeinschaft können mit der Wohnungseigentümergeinschaft keine pauschale jährliche Erhöhung der Vergütung um 4 % vereinbaren – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 24.06.2021, 2 – 13 S 35/20

I.

Verwalterverträge für eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) laufen typischerweise für die gesamte Beststellungszeit des Verwalters. Somit laufen sie für fünf Jahre, bzw. drei Jahre, wenn es sich um die erstmalige Bestellung eines Verwalters nach Gründung der WEG handelt. Innerhalb dieses Zeitraumes von fünf Jahren (bzw. drei Jahren) bleiben die Preise nicht stabil, sondern verändern sich. Verwalter haben daher ein Interesse daran, die mit der WEG vereinbarte Vergütung an diese Preisentwicklung anzupassen. Das LG Frankfurt hatte sich mit einer Vereinbarung zu beschäftigen, bei welcher sich die Verwaltervergütung jährlich pauschal um 4 % der vereinbarten Vergütung erhöhen sollte.

II.

Klägerin im vorliegenden Verfahren ist der Verband einer WEG, Beklagte die ehemalige Verwalterin. Die Klägerin verlangt von der Beklagten überzahlte Verwaltergebühren und Rechtsanwaltskosten. Erstinstanzlich ist die Klage vollumfänglich abgewiesen worden. Auf die Berufung hin hat das LG Frankfurt/Main die überzahlten Verwaltergebühren zugesprochen. Unter Berücksichtigung der im maßgeblichen Zeitraum 2016 – 2018 geltenden Inflationsrate führe eine jährliche Preissteigerung von 4 % zu einer erheblichen Verschiebung des Äquivalenzverhältnisses zugunsten der Beklagten. Daher beeinträchtige die vorgesehene Preisanpassungsklausel die WEG als Verbraucherin unangemessen. Bezüglich der Rechtsanwaltsgebühren sei nicht vorgetragen, dass sich die Beklagte mit der Rückzahlung der Verwaltergebühren im Verzug befunden habe, weshalb das LG Frankfurt/Main die Berufung bzgl. der Rechtsanwaltskosten abgewiesen hat.

III.

1.

Bei einem Dauerschuldverhältnis wie einem Verwaltervertrag für eine WEG besteht grundsätzlich ein Interesse daran, dass die vorgesehene Vergütung aufgrund der jährlich stattfindenden Preisentwicklung angepasst wird. Dabei ist aber darauf zu achten, dass das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, so wie es seinen Niederschlag durch den ausgehandelten Vertrag gefunden hat, nicht einseitig zugunsten einer Seite verschoben wird. Insbesondere dürfen Preisanpassungsklauseln dem Verwalter keine Möglichkeit geben, einseitig seinen Gewinn zu erhöhen.

Hier hatte die beklagte Verwalterin vorgesehen, dass ihre Vergütung sich jährlich pauschal um 4 % der vorgesehenen Vergütung erhöhen sollte. Berücksichtigt man, dass in dem maßgeblichen Zeitraum 2016 die Inflationsrate bei 0,5 % lag und bis 2018 auf 1,8 % angestiegen ist, führt eine jährliche Erhöhung der Vergütung um 4 % durchaus zu einer einseitigen Erhöhung des Gewinns der beklagten Verwalterin. Auch wenn in letzter Zeit die Inflation etwas angezogen hat, dürften auch zukünftig Preissteigerungen von 4 % jährlich außerhalb des möglichen liegen. Selbst die 2021 zu erwartende erhöhte Inflation wird keine 4 % erreichen.

2.

Die WEG hatte einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung der überzahlten Verwaltergebühren beauftragt. Dessen Kosten musste der Verwalter nicht erstatten, da bei Beauftragung des Rechtsanwaltes noch kein Verzug vorlag. Für die WEG ist es daher wichtig darauf zu achten, dass vor Beauftragung des Rechtsanwaltes Verzug vorliegt.

IV.

Verwalter einer WEG können in dem Verwaltervertrag auch Preisanpassungsklauseln vorsehen. Diese dürfen aber nicht zu einer Verschiebung des Äquivalenzverhältnisses und insbesondere nicht zur Möglichkeit führen, einseitig den Gewinn zu erhöhen. Ob im Einzelfall eine Preisanpassungsklausel wirksam ist bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.