

Landgericht Frankfurt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 812 Abs. 1 S.1, 1. Alt, 307 BGB

- 1. Preisanpassungsklauseln sind nicht in jedem Falle bei Dauerschuldverhältnissen unwirksam, erforderlich ist aber, dass sichergestellt ist, dass sich durch Preisanpassungen das ausgehandelte Äquivalenzverhältnis im Nachhinein nicht einseitig zu Gunsten des Verwenders verschiebt.**
- 2. Demzufolge sind Preisklauseln auch in Verwalterverträgen nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie dem Verwender keine Möglichkeit eröffnet, einseitig seinen Gewinn zu erhöhen.**
- 3. Alleine die Tatsache, dass der Vertrag mit dem Bestellungsverhältnis alle 5 Jahre endet, ist keine derartige Kompensation. Voraussetzung hierfür wäre zumindest, dass der Verbraucher den Vertrag in zeitlichem Zusammenhang mit der Preiserhöhung beenden kann.**

LG Frankfurt, Urteil vom 24.06.2021; Az.: 2-13 S 35/20

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des AG Langen (Hessen) vom 29.01.2020 teilweise abgeändert und zur Klarstellung wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt an die Klägerin 6.189,06 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 28.03.2019 und 650,34 € zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen, die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten der ersten Instanz tragen die Klägerin zu 15 % und die Beklagte zu 85 %, die Kosten der zweiten Instanz tragen die Klägerin zu 20 % und die Beklagte zu 80 %.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert für die erste Instanz: 7.291 €

Streitwert für die Berufungsinstanz: 5.914,35 €

Tatbestand:

I.

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, deren ehemalige Verwalterin die Beklagte war.

Die Beklagte war bereits seit dem Jahr 1993 Verwalterin der Beklagten. In dem ursprünglichen Verwaltervertrag war in § 3 vereinbart, dass sich das Verwalterentgelt jährlich zum 1. November um 4 % erhöht. Im November 2003 wurde die Bestellung der Beklagten verlängert für den Zeitraum vom 1. November 2003 bis 31. Oktober 2008. In diesem Beschluss ist enthalten, dass sich „entgegen der vertraglichen Vereinbarung während des Beststellungszeitraums“ die Verwaltervergütung nicht erhöht. In den späteren Beststellungsbeschlüssen von 2008 und 2013 findet sich lediglich der Zusatz „die genauen Konditionen regelt der bereits bestehende Verwaltervertrag“. Die Parteien streiten um die Frage, ob für den Zeitraum 2016-2018 die Beklagte zur Erhöhung der Vergütung berechtigt war.

Ein weiterer Streit ist ein Betrag von 1.101,94 Euro, den die Klägerin für Rechtsanwaltsgebühren aufgewendet hat, um an die Gelder auf Ihrem Konto zu gelangen. Das Konto wurde auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft geführt. Als verfügungsberechtigt ist der damalige Verwalter, die Beklagte, eingetragen gewesen. Die Bank weigerte sich sodann, nachdem die Beklagte ihr Amt verloren hat, ohne dass die Beklagte dem zugestimmt hat, die Gelder auf ein weiteres Konto der Klägerin zu übertragen.

Letztlich streiten die Parteien um die vorgerichtlichen Anwaltsgebühren.

Das Amtsgericht hat die Klage, soweit Gegenstand des Berufungsverfahrens, abgewiesen, hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung ist teilweise begründet.

1. Der Klägerin steht ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB bezüglich der Entnahmen für die Erhöhung des Verwalterentgeltes zu, denn die Entnahmen der erhöhten Verwaltervergütung für den Zeitraum 2016-2018 erfolgten ohne rechtlichen Grund.

Es bestehen bereits erhebliche Bedenken, ob der ursprünglich geschlossene Verwaltervertrag, der in § 3 eine jährliche Vergütungserhöhung vorsah, noch als Rechtsgrundlage für die Entnahme heranzuziehen ist, letztlich kann dies allerdings dahinstehen, da die Klausel zur Vergütungserhöhung jedenfalls gegen § 307 BGB verstößt.

Der ursprünglich geschlossene Verwaltervertrag war kein unbefristeter Vertrag, sondern er endete gemäß § 1 Abs. 1 des Vertrages am 31. Oktober 1998. Dieser Vertrag ist zumindest konkludent durch den Beschluss vom 18.11.2003 bis zum 31. Oktober 2008 verlängert worden. Jedenfalls für diesen Zeitraum, insoweit streiten die Parteien allerdings auch nicht, stand der Beklagten kein Erhöhungsrecht zu. Relevant ist nun die Frage, auf was sich in den Folgejahren der Passus bezieht, dass die genauen Konditionen der bereits bestehende Verwaltervertrag regelt. Einen bestehenden Verwaltervertrag, der etwa unabhängig von der Bestellung läuft oder aber sich verlängert, wenn auch das Bestellungsverhältnis verlängert wird, gab es zwischen den Parteien nicht. Daher spricht jedenfalls einiges dafür, dass bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung der Beschlussfassung der Verwaltervertrag durch den Beschluss aus dem Jahre 2003 verändert wurde und dann in der veränderten Form verlängert wurde.

Letztlich kann dies aber auch dahinstehen, denn bei dem Verwaltervertrag handelt es sich, jedenfalls ist etwas anderes weder vorgetragen noch ersichtlich, zumindest um einen Verbrauchervertrag nach § 310 Abs. 3 BGB.

Demzufolge findet § 307 BGB Anwendung. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Preisanpassungsklausel als Preisnebenabrede in vollem Umfang kontrollfähig, wobei es keine Rolle spielt, ob die Klausel dem Verwender nur ein Erhöhungsrecht zubilligt, oder die Klausel eine automatische Preisanpassung bewirkt, da sie in beiden Fällen von dem das dispositive Recht beherrschenden Grundsatz abweicht, dass die Preisvereinbarung der Parteien bei Vertragsschluss für die gesamte Vertragsdauer bindend ist (vgl. nur BGH NJW

2012, 2187, 2010, 2793; zum ganzen BeckOGK/Zscheschack, 1.3.2021, BGB § 307 Preisanpassungsklausel Rn. 15).

Zwar sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes Preisanpassungsklauseln nicht in jedem Falle bei Dauerschuldverhältnissen unwirksam, erforderlich ist aber, dass sichergestellt ist, dass sich durch Preisanpassungen das ausgehandelte Äquivalenzverhältnis im Nachhinein nicht einseitig zu Gunsten des Verwenders verschiebt (vgl. nur BGH NJW-RR 2008, 134 (135); st. Rspr). Ist dies der Fall, ist der Vertragspartner nach § 307 BGB unangemessen benachteiligt. Demzufolge sind Preisklauseln auch in Verwalterverträgen nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie dem Verwender keine Möglichkeit eröffnet, einseitig seinen Gewinn zu erhöhen (Staudinger/Jacoby (2018) WEG § 26, Rn. 187; Lehmann-Richter in v. Westphalen/Thüsing VertrR/AGB-Klauselwerke, Verwaltervertrag über Wohnungseigentum Rn. 43; allgemein zu Preisanpassungsklauseln BeckOGK/Zscheschack, 1.3.2021, BGB § 307 Preisanpassungsklausel Rn. 30 ff.; für Unwirksamkeit nur wegen Intransparenz BeckOGK/Greiner, 1.12.2020, WEG § 26 Rn. 197).

Eine derartige unzulässige Preisklausel liegt aber vor, wenn lediglich eine pauschale Preiserhöhung, wie hier jährlich um 4 % erfolgt, ohne dass sichergestellt ist, dass im gleichen Umfang auch Preissteigerungen bei dem Verwalter eintreten. In dem hier maßgeblichen Zeitraum von 2016 bis 2018 ist eine Preissteigerung von jährlich 4 % bei weitem nicht zu verzeichnen gewesen, die Inflationsrate lag im Jahr 2016 bei 0,5% und ist bis 2018 auf lediglich 1,8 % angestiegen (www.de.statista.com). Die im Vertrag enthaltene Preissteigerung von 4 % ist mehr als doppelt so hoch und würde daher zu einer erheblichen Verschiebung des Äquivalenzgewichtes zu Gunsten des Verwenders führen.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts liegt keine hinreichende Kompensation durch ein Kündigung-bzw. Lösungsrecht vor. Ob ein derartiges Lösungsrecht ausreichend ist, ist umstritten. Der Bundesgerichtshof hat es dann im Einzelfall anerkannt, wenn eine hinreichende Konkretisierung der Kostenelemente den Verwender vor „überwindbare Schwierigkeiten“ stellen würde (BGH NJW 2008, 360 (361 f.)). Der EuGH ist dem entgegengetreten (EuGH NJW 2013, 2253 – RWE; vgl. jüngst gegen Kompensationsüberlegungen BGH, Urteil vom 27.04.2021 – XI ZR 26/20; vgl. ferner BeckOGK/Zscheschack, 1.3.2021 Rn. 45, BGB § 307 Preisanpassungsklausel Rn. 45). Eine Konstellation, in der eine Kompensation zu diskutieren ist, liegt allerdings ohnehin nicht vor, denn es handelt sich nicht um eine Kostenelementklausel, sondern um eine reine prozentuale Preiserhöhungsklausel. Klar ist, dass der Verwender nicht durch das Einräumen eines Lösungsrechts von der Pflicht frei wird, den Preisanpassungsmechanismus konkret zu beschreiben (MüKoBGB/Wurmnest, 8. Aufl. 2019, BGB § 307 Rn. 100). Letztlich kann aber auch dies dahinstehen, denn ein Lösungsrecht für den Fall einer Preiserhöhung sieht der Vertrag überhaupt nicht vor. Alleine die Tatsache, dass der Vertrag mit dem Bestellungsverhältnis alle 5 Jahre endet, ist keine derartige Kompensation. Voraussetzung hierfür wäre zumindest, dass der

Verbraucher den Vertrag in zeitlichem Zusammenhang mit der Preiserhöhung beenden kann.

Dies ergibt einen Rückforderungsanspruch in Höhe von 4.812, 41 €.

2. Demgegenüber besteht kein Anspruch auf die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten, welche die Klägerin aufgewandt hat, um die Kontenumschreibung zu ermöglichen. Nach dem Vortrag der Klägerin waren diese Kosten erforderlich, um die Beklagte zu einer Zustimmung gegenüber der kontoführenden Bank zu bewegen. Wie die Beklagte zu Recht einwendet, war eine derartige Erklärung allerdings rechtlich nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen des Verzuges sind, wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, nicht gegeben. Nach dem unstreitigen Vortrag war das Konto eines der Klägerin, damit hat die Beklagte mit dem Wirksamwerden der Abberufung die Verfügungsbefugnis über das Konto verloren und war demzufolge weder berechtigt noch verpflichtet, insoweit Erklärungen abzugeben.

Dass das kontoführende Institut dieses aus „bankinternen“ Gründen anders gesehen hat, ändert im Verhältnis der Klägerin zur Beklagten nichts. Zwar mag es sein, dass die Beklagte im Rahmen ihrer nachwirkenden Treuepflichten verpflichtet war, gegebenenfalls zwar rechtlich nicht erforderliche aber aus praktischer Sicht nötige Schritte zu unternehmen, damit die Klägerin über ihr Vermögen verfügen kann, Voraussetzung für einen Erstattungsanspruch für insoweit anfallenden Rechtsanwaltsgebühren wäre aber, dass die Beklagte sich insoweit im Verzug befunden hat. Dieses ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

Dass die Beklagte sich mit Verweis auf die Rechtslage zunächst geweigert hat, Erklärungen abzugeben, genügt für eine schuldhafte Pflichtverletzung eventuell bestehender nachvertraglicher Nebenpflichten nicht, die Beurteilung der anwaltlich beratenen Beklagten der objektiven Rechtslage dahingehend, dass ihr keine Verfügungsbefugnis über das Konto mehr zusteht, war vielmehr zutreffend.

3. Demgegenüber besteht aus §§ 286, 288, 280 BGB ein Anspruch auf die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe der begründeten Klageforderung zur Beitreibung der Forderungen, soweit sie zugesprochen werden. Dies ergibt bei einer 1,3 Geschäftsgebühr einen Anspruch von 650,34 €. Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286, 288 BGB.

Nach alledem war auf die Berufung das angefochtene Urteil teilweise abzuändern und der Klage auch bezüglich der Entnahmen der erhöhten Verwaltervergütung und der anteiligen vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten stattzugeben. Die weitergehende Berufung war zurückzuweisen.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 97, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Gründe die Revision zuzulassen, liegen nicht vor. Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 49a GKG aF, § 71 Abs. 1 GKG, die Forderung für die Anwaltskosten zur Kontenumschreibung sind als Hauptforderung zu berücksichtigen, da diese nicht in Bestand und Höhe von einer anderen Forderung abhängig sind. Für die erste Instanz macht die Kammer von der Möglichkeit des § 63 Abs. 3 GKG Gebrauch.