

---

## 4 Lasten und Kosten des Wohnungseigentums

---

### 4.1 Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums

Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WEG).

Nicht dazu gehören die Kosten des Sondereigentums, also diejenigen Kosten, die die konkrete Eigentumswohnung betreffen. Diese hat jeder Eigentümer selbst zu tragen, z. B. Grundsteuer, individueller Stromverbrauch. Folgende Kosten werden unterschieden:

---

#### 4.1.1 Instandhaltung

Instandhaltung ist die dauerhafte Aufrechterhaltung des ordnungs-, gebrauchsfähigen und funktionsfähigen Zustands durch Pflege und Wartung.



##### BEISPIELE: Instandhaltung

Wiederkehrende Schönheitsreparaturen, Malerarbeiten, Inspektionen.

---

#### 4.1.2 Instandsetzung

Instandsetzung ist die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands.



##### BEISPIELE: Instandsetzung

Beseitigung von Mängeln, Schäden, Sanierungsarbeiten, notwendige Erneuerungen, z. B. Fensteraustausch.

---

---

### 4.1.3 Kosten der sonstigen Verwaltung

Kosten der sonstigen Verwaltung sind alle Kosten, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind.



#### BEISPIELE: Kosten der sonstigen Verwaltung

- Verwalterhonorar
- Kontoführungsgebühren
- Telefongebühren
- Porto

---

### 4.1.4 Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums

ARBEITSHILFE  
ONLINE

Bei den laufenden Bewirtschaftungskosten handelt es sich vor allem um die sogenannten Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV, soweit sie das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, insbesondere

- öffentliche Lasten des gesamten Grundstücks, z. B. Gebühren für den Anschluss an die Kanalisation,
- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten der Entwässerung,
- Kosten des Betriebs des Personenaufzugs,
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Kosten der Gartenpflege,
- Kosten der Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen (Außenbeleuchtung, Flure, Keller),
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen, insbesondere Feuerversicherung (Brand, Explosion, Blitzschlag, Rauch), Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Versicherung gegen Sach- und Personenschäden (z. B. Verletzung der Räum- und Streupflicht), Leitungswasserschadenversicherung, Sturm- und Hagelversicherung, Glasversicherung,
- Kosten für den Hauswart/Hausmeisterkosten sowie
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage/Kabelgebühren.

Vorstehende Bewirtschaftungskosten sind gleichzeitig diejenigen Betriebskosten, die nach § 2 BetrKV auf den Mieter umgelegt werden können.

Zu den Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gehören ferner

- Anwalts- und Gerichtskosten,
- Kosten zur Durchführung von Eigentümerversammlungen, Sondervergütungen des Verwalters,
- Kosten für einen angemieteten Raum,
- Beiträge zur Instandhaltungsrücklage,
- Aufwandsentschädigung des Verwaltungsbeirats und
- Schadenersatzleistungen nach § 14 Nr. 4.



#### **BEISPIELE: Schadenersatzleistungen**

**Mietausfall eines Eigentümers wegen Arbeiten am Gemeinschaftseigentum, die ein Betreten seiner vermieteten Wohnung (Balkonsanierung) erforderlich machen.**

### **4.1.5 Sonderumlagen**

Grundsätzlich ergibt sich die Höhe des vom jeweiligen Eigentümer monatlich zu zahlenden Wohngeldes aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan. Oftmals stellt sich im Lauf des Wirtschaftsjahres aber heraus, dass die vorhandenen finanziellen Mittel nicht ausreichend sind. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Hervorzuheben sind z. B. plötzlich auftretender Reparaturbedarf oder Wohngeldrückstände bei Insolvenz eines Miteigentümers. Mithin können alle nicht vorhergesehenen Ausgaben zu Liquiditätsgespässen der Eigentümergemeinschaft führen. In solchen Fällen entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, Liquiditätsschwierigkeiten durch eine sogenannte Sonderumlage zu beseitigen.

Die Sonderumlage ist eine nachträgliche Ergänzung zum Wirtschaftsplan. Sie dient der Befriedigung von außergewöhnlichen oder nicht vorhergesehenen Finanzierungslücken, die im Lauf eines Wirtschaftsjahres auftreten. Da die Sonderumlage eine Ergänzung des Wirtschaftsplans ist, hat sie sich hinsichtlich formaler und inhaltlicher Kriterien am Wirtschaftsplan zu orientieren. Die Sonderumlage muss deshalb die anteilmäßige Beitragsverpflichtung jedes einzelnen Wohnungseigentümers enthalten.

Ein Eigentümerbeschluss über eine Sonderumlage muss den Gesamtbetrag und den auf jeden einzelnen Eigentümer entfallenden Betrag ausweisen. Nur in Ausnahmefällen genügt es, wenn der Gesamtbetrag und der Verteilerschlüssel angegeben werden, sofern daraus der jeweilige Einzelbetrag ohne Weiteres errechnet werden kann (BayObLG, Beschluss vom 20.11.2002, 2Z BR 144/01, NZM 2003, 66).

Die Höhe der Sonderumlage hat sich im Übrigen am geschätzten Finanzbedarf auszurichten. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat hierzu einen weitreichenden Ermessensspielraum.

Eine Sonderumlage kann aber ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, wenn die Eigentümergeinschaft über genügend liquide Mittel verfügt. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Instandhaltungsrücklage bereits höher ist, als ursprünglich vereinbart wurde. In diesen Fällen können Reparaturen vorrangig auch aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden. Da die Instandhaltungsrücklage zweckgebunden ist, verbietet es sich in der Regel auch, andere Kosten als für Instandhaltungsmaßnahmen aus dieser zu bezahlen.

Eine Sonderumlage ist auch dann zulässig, wenn bereits feststeht, dass Wohngeldrückstände eines säumigen Eigentümers nicht beigetrieben werden können (Insolvenz), auch „Ausfallrücklage“.

Ein Beschluss, der für eine Sonderumlage einen von der Gemeinschaftsordnung abweichenden Verteilerschlüssel festlegt, ist gültig, wenn er nicht innerhalb eines Monats angefochten wird (BayObLG, Beschluss vom 27.2.2003, 2Z BR 135/02). Die Anfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung, sodass Sonderumlagen in jedem Fall zum beschlossenen Fälligkeitszeitpunkt zu bezahlen sind. Eine Zahlungspflicht entfällt erst dann, wenn der Beschluss von einem Gericht rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist. Der Anspruch der Eigentümergeinschaft auf Zahlung der Sonderumlage ergibt sich aus § 16 Abs. 2 WEG i. V. m. dem Mehrheitsbeschluss über die Erhebung der Sonderumlage (OLG Frankfurt/M., Beschluss vom 7.12.2005, 20 W 60/05).

---

### 4.1.5.1 Beispiele für ungültige Beschlüsse über Sonderumlagen

Eine Sanierungsmaßnahme, die nicht erforderlich ist, kann auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. In einem solchen Fall ist deshalb auch der Beschluss über die Sonderumlage für ungültig zu erklären. Wenn bereits der Beschluss über die Durchführung der Maßnahme als solche für ungültig zu erklären ist, folgt automatisch auch die Ungültigerklärung des Beschlusses über die Sonderumlage (OLG München, 32 Wx 125/06). Wenn bereits ein Sanierungsbeschluss für ungültig zu erklären ist, sind auch sogenannte Folgebeschlüsse, z. B. ein Beschluss über eine Sonderumlage oder Beauftragung eines Architekten, für ungültig zu erklären (LG München I, Urteil vom 9.5.2012, 36 S 11929/10 WEG).

Eine Sonderumlage zur Bezahlung von Rechtsanwaltskosten ist auf Antrag für ungültig zu erklären, wenn nicht genau festgestellt wurde, um welche Anwaltskosten es sich dabei handelt. Als Kostenschuldner kommt beispielsweise die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband (vgl. Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, Kapitel 6.1) in Betracht. Möglicherweise sind auch alle Miteigentümer an entsprechenden Rechtsanwaltskosten zu beteiligen. Anwaltskosten werden nicht zwingend nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt. Eine andere Umlage ist z. B. dann erforderlich, wenn eine abweichende gerichtliche Kostenentscheidung ergangen ist. In diesen Fällen muss konkret festgestellt werden, wer überhaupt Kostenschuldner ist. Ein Beschluss, der ganz allgemein den Ausgleich von Rechtsanwaltskosten zum Inhalt hat und sich nicht am konkreten Kostenschuldner orientiert, ist daher auf Antrag für ungültig zu erklären (OLG München, Beschluss vom 16.11.2006, 32 Wx 125/06).

Wird eine Sonderumlage wegen Insolvenz eines Miteigentümers erhoben, so hat die Wohnungseigentümergeinschaft einen Ermessensspielraum, ob die Sonderumlage lediglich in Höhe der offenen Forderungen erfolgt oder im Hinblick auf den mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwartenden (gesamten) Zahlungsausfall des Eigentümers (Kammergericht, Beschluss vom 26.3.2003, 24 W 177/02, NJW NR 2003, 1020).

---

#### 4.1.5.2 Fälligkeit von Sonderumlagen

Der Beschluss über eine Sonderumlage hat zweckmäßigerweise einen Fälligkeitszeitpunkt zu enthalten. Bei dringenden Reparaturmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Sonderumlage sofort fällig ist.

Enthält der Eigentümerbeschluss über die Sonderumlage keinen konkreten Fälligkeitszeitpunkt, so wird die Sonderumlage mit Abruf durch den Verwalter fällig. Kann ein Eigentümerbeschluss über eine Sonderumlage wegen besonderer Dringlichkeit (Notmaßnahme) nicht rechtzeitig herbeigeführt werden, so kann der Verwalter ausnahmsweise nach § 669 BGB — ohne Eigentümerbeschluss — einen Vorschuss von den Eigentümern verlangen.

---

#### 4.1.6 Instandhaltungsrücklage

Jede Immobilie muss — je nach Alter — laufend instand gehalten und im Fall notwendiger Reparaturen instand gesetzt werden. Altersabhängig können hier hohe Kosten auf die Wohnungseigentümer zukommen, etwa wenn die Heizungsanlage

erneuert werden muss oder Fassaden- und Balkonsanierungen, Dachsanierungen oder Fensteraustausch anstehen. Derartige Reparaturen bedeuten einen hohen finanziellen Aufwand. Nachdem es sich um Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum handelt, haben sich alle Miteigentümer hier entsprechend ihrem Anteil zu beteiligen.

Damit die Eigentümer vor einmaligen Ausgaben, die ihre Leistungsfähigkeit unter Umständen überschreiten, geschützt sind und um die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu gewährleisten, sieht § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG die Ansammlung einer sogenannten Instandhaltungsrücklage vor.

Eine gesetzliche Verpflichtung zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage wird von der Rechtsprechung und herrschenden Meinung in der Literatur verneint. Allerdings kann jeder Eigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung verlangen, dass eine Instandhaltungsrücklage gebildet wird. Dies ist auch unbedingt empfehlenswert, allein um Liquiditätsengpässe der Wohnungseigentümergeinschaft und ein Herunterkommen der Immobilie zu vermeiden.

---

### 4.1.6.1 Höhe der Instandhaltungsrücklage

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage ist nach objektiven Maßstäben zu bestimmen. Entscheidend ist, was ein verständiger und vorausschauender Eigentümer zur Pflege seines Eigentums zurücklegen würde. Bei Neubauten ist die Instandhaltungsrücklage deshalb entsprechend niedriger zu bemessen, als bei Altbauten. Hinsichtlich der Höhe der zu beschließenden Instandhaltungsrücklage haben die Wohnungseigentümer einen weiten Ermessensspielraum. Dieser ist von den Gerichten nur eingeschränkt überprüfbar.

Die Eigentümergeinschaft hat auch einen Spielraum, ob sie eine vorhandene Instandhaltungsrücklage zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen vollständig oder teilweise in Anspruch nimmt. Ein Anspruch auf vollständige Ausschöpfung der Instandhaltungsrücklage besteht nicht. Die Eigentümergeinschaft kann deshalb neben der Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage auch beschließen, dass ein Teil der Maßnahme über Sonderumlagen finanziert wird (BayObLG, Beschluss vom 22.9.2004, 2Z BR 142/04, NZM 2005, 747).

Unterlässt die Wohnungseigentümergeinschaft notwendige Beschlüsse zur Durchführung von dringend erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, kann sie sich gegenüber einem einzelnen Wohnungseigentümer, der hierdurch Schaden

erleidet, ersatzpflichtig machen. Lehnt die Gemeinschaft durch Beschluss (Negativbeschluss) die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen ab, entsteht der Schadenersatzanspruch auch ohne Anfechtung dieses Beschlusses (vgl. Jennißen, NJW 2006, 2163).

---

#### 4.1.6.2 Zweckbestimmung der Instandhaltungsrücklage

Es herrscht eine Zweckbestimmung der Rücklage — sie ist grundsätzlich für Instandhaltungen zu verwenden. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann deshalb die Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage nicht verlangen.

Zulässig sind Eigentümerbeschlüsse zur Beauftragung eines Sachverständigen zu weiteren Sanierungsuntersuchungen. Ebenso kann die Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der rechtsberatenden Begleitung einer Sanierungsmaßnahme beschlossen werden. Die Honorare für Sachverständige und Rechtsberater können in diesen Fällen grundsätzlich auch aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden (OLG München, Beschluss vom 25.1.2006, 34 Wx 114/05). Aufgrund der Zweckbindung der Instandhaltungsrückstellung darf der Verwalter jedoch nicht seine Honoraransprüche aus der Rücklage befriedigen (Jennißen „Die Verwalterabrechnung nach dem WEG“, 6. Auflage, Rn. 428).

Ein Eigentümerbeschluss, der eine zweckwidrige Verwendung der Instandhaltungsrücklage vorsieht, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären.

Auch ein ausscheidender Wohnungseigentümer kann nicht die Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage verlangen, da sie Teil des Verwaltungsvermögens geworden ist.

---

#### 4.1.6.3 Darstellung der Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

Der BGH hat mit einer grundlegenden Entscheidung (Urteil vom 4.12.2009, V ZR 44/09) der jahrelangen Abrechnungspraxis im Hinblick auf die Instandhaltungsrücklage eine Absage erteilt. Bisher wurden die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Zahlungen der Eigentümer als Sollzahlungen in die Jahresabrechnung eingestellt, auch wenn diese von den Eigentümern tatsächlich nicht geleistet wurden. Auch bei der Darstellung der sogenannten Entwicklung der Instandhaltungsrück-

lage wurden bisher Sollbeträge angegeben. Diese Abrechnungspraxis lässt der BGH nicht mehr zu. In die Jahresabrechnungen der Wohnungseigentümergeinschaft sind nach dem Urteil nur noch die tatsächlichen Beträge einzustellen. Auch die Umbuchung der Zahlungen der Wohnungseigentümergeinschaft vom Giro- oder Hausgeldkonto auf das Rücklagenkonto dürfen nicht mehr als Ausgaben dargestellt werden, denn es handelt sich hierbei lediglich um einen buchungs-technischen Vorgang ohne einen tatsächlichen Geldabfluss. Die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung soll den Wohnungseigentümern ermöglichen, die tatsächliche Vermögenslage ihrer Gemeinschaft zu erkennen. Eine Prüfung der Abrechnung ist aber nur anhand des tatsächlichen Bestands der Instandhaltungsrücklage möglich und wenn erkennbar ist, in welchem Umfang die Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungen in Rückstand sind (BGH, a. a. O). Deshalb sind nur die tatsächlich geleisteten Beträge einzustellen, da ansonsten der Bestand der Rücklage nicht ersichtlich ist (BGH, a. a. O).

---

### 4.1.6.4 Anlage der gemeinschaftlichen Gelder aus der Instandhaltungsrücklage

Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet durch Mehrheitsbeschluss über die Art der Anlage der Instandhaltungsrücklage. Nachdem die Instandhaltungsrücklage aber Teil des Verwaltungsvermögens ist, ist eine sichere Anlage zu wählen. Spekulative Anlagen verstoßen gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 3 und 4 WEG).

Umstritten ist, ob die Anlage der Instandhaltungsrücklage im Rahmen eines Bausparvertrags zulässig ist. Gegen einen Bausparvertrag spricht jedenfalls, dass bei dieser Anlageform die Gelder nicht immer frei und sofort verfügbar sind.

---

### 4.1.7 Verwaltervergütung

In aller Regel wird in einer Wohnungseigentumsanlage ein Verwalter bestellt. Er muss nicht zwangsläufig ein professioneller Hausverwalter sein. Die Verwaltung kann auch durch Einzeleigentümer oder durch mehrere Eigentümer gemeinschaftlich erfolgen. Ist ein professioneller Verwalter bestellt, so erhält er für seine Tätigkeit eine Verwaltervergütung bzw. ein Verwalterhonorar. Die Höhe des Verwalterhonorars richtet sich nach dem Verwaltervertrag zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter. Die Parteien sind in der Höhe der Vereinbarung grundsätzlich frei.



Eine Richtlinie kann die Zweite Berechnungsverordnung sein, die direkt allerdings nur auf öffentlich geförderte Wohnungen anwendbar ist. Aus § 41 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung ergibt sich demnach ein Richtwert von 275 Euro pro Jahr und pro Wohnung. Aus § 26 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung beträgt dieser Wert für Garagen 30 Euro pro Jahr.

Derzeit liegen die Verwalterhonorare für Wohnungen zwischen 15 und 35 Euro pro Monat und zwischen 1,50 und 2,50 Euro monatlich pro Garage, jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer. Da die Höhe des Verwalterhonorars aber der freien Parteivereinbarung unterliegt, können diese Werte jeweils unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten der Eigentumswohnanlage erheblich differieren. Stehen beispielsweise größere Instandhaltungsmaßnahmen an, wird ein neu zu bestellender Verwalter, der auch mit der Bauaufsicht beauftragt werden soll, diesen Arbeitsaufwand bei der Höhe seines Verwalterhonorars entsprechend berücksichtigen.

---

#### 4.1.7.1 Zusatzvergütungen des Verwalters

Möglich und in der Praxis üblich sind auch sogenannte Zusatzvergütungen. Der Verwalter lässt sich dazu im Verwaltervertrag eine Pauschalvergütung für bestimmte Grundleistungen einräumen und eine Sondervergütung für Zusatzaufgaben, die im Vertrag genau definiert sind.



##### BEISPIELE: Zusatzvergütungen des Verwalters

- Bauüberwachung
- Geltendmachung von Mängeln gegenüber den Bauträgern
- Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums durch den Verwalter (vgl. § 12 Abs. 1 WEG)
- Prozessführung durch den Verwalter als sogenannter Prozessstandschafter der Wohnungseigentumsgemeinschaft

---

Bestimmt der Verwaltervertrag, dass sich die Höhe der Zusatzvergütung — z. B. für die Beitreibung von rückständigen Wohngeldern — nach der Höhe von Rechtsanwalts honoraren richtet, so ist dies nicht zu beanstanden. Als zulässig anzusehen ist eine Vergütung, die sich an den Gebühren des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) orientiert (BayObLG, ZZ BR 11/04; BGH, NJW 1993, 1924).

Ist im Verwaltervertrag keine Regelung über eine Zusatzvergütung enthalten, so hat der Verwalter grundsätzlich keinen Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung. Die Wohnungseigentümer können allerdings durch Mehrheitsbeschluss bestimmen, dass der Verwalter für bestimmte Tätigkeiten eine Zusatzvergütung erhält.

Ein solcher Mehrheitsbeschluss entspricht dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Zusatzvergütung für eine Tätigkeit vorgesehen ist, die nach dem Verwaltervertrag auch ohne zusätzliche Vergütung zu erbringen ist.

---

#### 4.1.7.2 Erhöhung der Verwaltervergütung

Eine Erhöhung der Verwaltervergütung während der Laufzeit des Verwaltervertrags soll nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen (BayObLG, Beschluss vom 19.2.2004, 2Z BR 219/03, NZM 2004, 794), ebenso, einen durch einen laufenden Vertrag gebundenen Verwalter ohne Notwendigkeit zu begünstigen (BayObLG, NZM 2003, 204).

Enthält der Verwaltervertrag aber eine Erhöhungsklausel, so kann die Erhöhung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Der Verwalter hat aber auch in solchen Fällen keinen Anspruch darauf, dass durch eine nachträgliche Erhöhung Umstände berücksichtigt werden, die bereits bei der ursprünglichen Vereinbarung der Vergütung hätten mit einkalkuliert werden können (BayObLG, NZM 2004, 794).

Grundsätzlich bedarf es für die Erhöhung der Verwaltervergütung eines Mehrheitsbeschlusses. Ist ein solcher vorhanden, muss außerdem ein Änderungsvertrag zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter geschlossen werden.

Keinesfalls darf der Verwalter seine Vergütung dadurch erhöhen, dass er den erhöhten Betrag einfach in den Wirtschaftsplan einstellt (vgl. OLG Düsseldorf, NZM 2005, 628).

Eine Klausel, die bestimmt, dass die Verwaltergebühr der Verwaltungskostenentwicklung angepasst wird, ist unwirksam. Sie benachteiligt den Vertragspartner entgegen den Geboten von Treu und Glauben in unangemessener Weise (§ 307 Abs. 1 BGB). Da es eine allgemeine Verwaltungskostenentwicklung nicht gibt, lässt sich nicht feststellen, woran die Erhöhung der Verwaltervergütung geknüpft werden soll. Eine entsprechende Klausel ist daher unwirksam (OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.1.2005, 3 Wx 326/04, NZM 05, 628).

Zulässig sind aber sogenannte Staffelveinbarungen, wonach sich das Verwalterhonorar jeweils zu einem bestimmten Zeitpunkt um einen bestimmten Betrag ändert.