

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Verlängerung des Verwaltervertrages

Frau W. aus München fragt:

In Kürze findet unsere nächste ordentliche Eigentümerversammlung statt. In dieser Versammlung steht auch die Verlängerung des Verwaltervertrages an. Die Hausverwaltung ist bereit zu verlängern, allerdings möchte diese für die kommenden Jahre die Verwaltervergütung jährlich um jeweils 3% erhöhen. Ich bin der Auffassung, dass eine solche Erhöhungsmöglichkeit an den Verbraucherpreisindex gekoppelt sein sollte. Ist dies möglich? Falls nicht - ist die von unserem Verwalter gewünschte Staffelfvereinbarung zulässig?

Antwort: Eine Koppelung an den Verbraucherpreisindex ist nach überwiegender Meinung im Rahmen von Verwalterverträgen nicht zulässig. Das Preisklauselgesetz schreibt für Indexvereinbarungen vor, dass nur Verträge, die eine Gesamtlaufrzeit von mindestens 10 Jahren haben, genehmigungsfrei sind.

Eine solche Vertragsdauer ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aber für Verwalterverträge nicht zulässig. Deshalb wird eine Indexklausel überwiegend als unzulässig angesehen.

Demgegenüber sind Staffelfvereinbarungen zulässig. In der Vereinbarung der Vergütung sind die Vertragsparteien grundsätzlich frei. Die Erhöhung von 3 % dürfte unter Berücksichtigung der zuletzt angestiegenen Indizes jedenfalls nicht übermäßig hoch sein. Die durchschnittliche Steigerung des Verbraucherpreisindex in den letzten 3 Jahren lag bei etwas unter 2,5%, wobei die Inflation im Jahr 2022 sehr hoch war. Gegebenenfalls sollten Sie mit Ihrem Verwalter verhandeln, dass sich die Vergütung beispielsweise nur alle 2 Jahre und nur um 2% erhöht. Die einzelnen Indizes können Sie auf unserer Homepage www.hug-m.de unter der Rubrik Leistungen/Mieterhöhung/Indexrechner abrufen. Der aktuell veröffentlichte Index für April 2026 liegt bei 125,2.



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsanwalt
Stell. Vorsitzender

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**

