



WERTSICHERUNGSKLAUSELN RICHTIG GESTALTEN

Das Statistische Bundesamt hat den Preisindex für die Lebenshaltung im Jahr 2003 auf das Basisjahr 2000 umgestellt. In diesem Zusammenhang wurden einige Preisindizes für die Lebenshaltung nicht länger veröffentlicht; es handelt sich hierbei um die Angaben für Ost- und Westdeutschland sowie die Angaben für die verschiedenen Haushaltstypen.

Verträge, die auf diese "alten" Indexreihen Bezug nehmen, sollten frühzeitig angepasst werden. Dieser Artikel enthält Handlungsempfehlungen für die Gestaltung von Wertsicherungsklauseln in Verträgen, aber auch grundsätzliche Informationen über Rechtsgrundlagen und Genehmigungsvoraussetzungen von Wertsicherungsklauseln sowie die Umrechnungsfaktoren für Preisindizes alter Basisjahre.

1. Rechtsgrundlagen und Genehmigungsvoraussetzungen

Wertsicherungsklauseln (auch: Preisklauseln, Indexklauseln) in Verträgen sind zwar dem Grundsatz nach verboten, dürfen jedoch im Einzelfall genehmigt werden. Eine solche Genehmigung kann durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) erteilt werden:

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

Tel.-Nr.: 06196 / 908-0

Referat 426

Fax-Nr.: 06196 / 908-800

Frankfurter Straße 29 – 35

65760 Eschborn

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle entscheidet über die rechtliche Zulässigkeit in jedem Einzelfall. Fehlt die Genehmigung, ist die Wertsicherungsklausel schwebend unwirksam. Als Folge kann ein Gericht auch alle anderen vertraglichen Regelungen des Vertrages für unwirksam erklären. Für das Genehmigungsverfahren sind ein formloser Antrag und eine Fotokopie des vollständigen Vertrages erforderlich. Einige Wertsicherungsklauseln sind genehmigungsfrei (siehe 1.3.). In zweifelhaften Fällen bietet es sich an, den Vertrag mit der Klausel dem BAFA vorzulegen.

1.1 Rechtsgrundlagen

Wertsicherungsklauseln in Verträgen werden seit dem 01.01.1999 durch § 2 des Preisangaben- und Preisklauselgesetzes (PrAKG) und durch die Preisklauselverordnung (PrKV) geregelt. Bis zum 01.01.1999 waren die rechtlichen Bestimmungen für Wertsicherungsklauseln in § 3 des Währungsgesetzes (WährG) und den dazu veröffentlichten Genehmigungsgrundsätzen der Deutschen Bundesbank zu finden. Mit Einführung des Euro zum 01.01.1999 wurde § 3 des Währungsgesetzes durch Artikel 9 § 1 des (ersten) Euro-Einführungsgesetzes (EuroEG) aufgehoben.

Inhaltlich orientieren sich die preisrechtlichen Nachfolgeregelungen des PrAKG und der PrKV weitgehend an § 3 WährG und den hierzu von der Deutschen Bundesbank angewandten Genehmigungsgrundsätzen. In einigen Punkten wurde das Preisklauselverbot aus Wettbewerbsgründen und zur Entlastung der Genehmigungsbehörde gelockert. Bisherige währungsrechtliche Genehmigungen bzw. Negativatteste der Deutschen Bundesbank gelten fort.

- **Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PrAKG)**
Im § 2 PrAKG ist ein Indexierungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt fixiert. Das Gesetz regelt, dass der Betrag von Geldschulden nicht unmittelbar und selbsttätig durch den Preis oder Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden darf, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Dazu sieht das Gesetz aber auf Antrag die Genehmigung von Ausnahmen vor. Das gilt, wenn Zahlungen langfristig zu erbringen sind oder besondere Gründe des Wettbewerbs eine Wertsicherung rechtfertigen und die Preisklausel nicht eine der Vertragsparteien unangemessen benachteiligt (siehe auch 1.2 Genehmigungsvoraussetzungen). Nicht von dem Indexierungsverbot erfasst sind der Geld- und Kapitalverkehr (mit Ausnahme von Verbraucherkreditverträgen) sowie Verträge von gebietsansässigen Kaufleuten mit gebietsfremden Kaufleuten.
- **Preisklauselverordnung (PrKV)**
Durch die PrKV vom 23. September 1998 (BGBl. I S. 3043) hat die Bundesregierung die Ausnahmen und den Übergang zum neuen Genehmigungsverfahren näher bestimmt. Mit Wirkung vom 01. Januar 1999 ging die Kontrolle und Genehmigung von Wertsicherungsklauseln von der Deutschen Bundesbank und den Landeszentralbanken auf das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) über.

Neben den Bestimmungen des PrAKG und der PrKV enthält das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz) eine Regelung für Verträge mit privaten Endverbrauchern: In den ersten vier Monaten nach Vertragsabschluss ist eine Erhöhung des Entgelts mittels einer entsprechenden Klausel (z.B. Tagespreisklausel) nicht möglich (§ 11 Nr. 1 AGB-Gesetz). Dies gilt jedoch nicht bei Waren und Leistungen, die im Rahmen von Dauerschuldverhältnissen geliefert oder erbracht werden.

1.2 Genehmigungsvoraussetzungen

Für genehmigungsbedürftige Preisklauseln definiert § 2 der PrKV folgende allgemeine Genehmigungsvoraussetzungen:

1. Die Preisklausel muss hinreichend bestimmt sein – das heißt, sie muss erkennen lassen, welche konkreten Preise oder Werte für die künftige Höhe des geschuldeten Geldbetrages bestimmt sein sollen.
2. Sie muss sowohl eine Erhöhung als auch eine Ermäßigung des geschuldeten Betrages nach Maßgabe der gewählten Bezugsgröße vorsehen.
3. Der geschuldete Betrag darf sich gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße nicht überproportional ändern.

1.3 Genehmigungsfreie Wertsicherungsklauseln und andere genehmigungsfreie Rechtsvereinbarungen

- Genehmigungsfreie Wertsicherungsklauseln (§ 1 der PrKV):

Leistungsvorbehaltsklauseln legen fest, dass neu zu verhandeln ist, wenn eine bestimmte Indexschwelle überschritten wird. Beispiel: Neuverhandlung der Miethöhe, wenn der Index um mehr als 10 Prozent steigt oder fällt. Kommt keine Einigung zustande, könnte sie vereinbarungsgemäß mit Hilfe eines von der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gewerberaummieter erzielt werden.

Spannungsklauseln definieren ein Verhältnis zwischen vergleichbaren Gütern oder Leistungen. Beispiel: Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete entsprechend der Veränderung der Marktmiete für vergleichbare Objekte (Marktmietklausel).

Kostenelementeklauseln definieren ein Verhältnis zwischen Leistungen und Kosten. Beispiel: Das festgesetzte Entgelt für Bauleistungen wird abhängig gemacht von der künftigen Entwicklung des einschlägigen Baukostenindex. Veränderungen des jeweiligen Kostenelements dürfen sich dabei nur in dem Maße auf die Höhe der Geldschuld auswirken, wie es seiner Gewichtung innerhalb der tatsächlichen Kostenstruktur entspricht.

- Preisklauseln in langfristigen Gewerbemiet- und -pachtverträgen:
Preisklauseln in langfristigen Miet- und Pachtverträgen über Gebäude oder Räume, soweit es sich nicht um Mietverträge über Wohnraum handelt, gelten ohne Antrag und Genehmigungsverfahren unter folgenden Voraussetzungen als genehmigt (§ 4 PrKV):

1. Die allgemeinen Genehmigungsvoraussetzungen (siehe 1.2.) sind erfüllt und
2. die Entwicklung des Miet- und Pachtzinses wird bestimmt
 - a) durch die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt oder vom Statistischen Landesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte oder eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindex, oder
 - b) durch die künftige Einzel- oder Durchschnittsentwicklung der Preise oder Werte für Güter oder Leistungen, die der Schuldner in seinem Betrieb erzeugt, veräußert oder erbringt, oder
 - c) durch die künftige Einzel- oder Durchschnittsentwicklung des Preises oder des Wertes von Grundstücken, wenn sich das Schuldverhältnis auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung beschränkt, und
3. der Vermieter oder Verpächter verzichtet für die Dauer von mindestens 10 Jahren auf das Recht der ordentlichen Kündigung oder der Mieter oder Pächter hat das Recht, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern.

- Erbbauzinsanpassungsklauseln:
Erbbauzinsanpassungsklauseln in Erbbaurechtsbestellungsverträgen sind genehmigungsfrei, wenn sie eine Laufzeit von mindestens 30 Jahren aufweisen. Die Genehmigungsfreiheit erstreckt sich auch auf solche Klauseln zur Anpassung des Erbbauzinses, die Inhalt einer „Erbbauzinsreallast“ sind (vgl. § 1 Nr. 4 PrKV).
- Mietanpassungsvereinbarungen in Wohnraummietverträgen:
Bei Wohnraummietverträgen ist die Genehmigung einer Mietanpassungsvereinbarung nicht erforderlich. Hier ist jetzt die spezielle Vorschrift des § 10a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe maßgebend. Folgende Bedingungen müssen erfüllt sein:

1. Als Referenzgröße dient ausschließlich der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte ermittelt durch das Statistische Bundesamt.
2. Das Ausmaß der Mietanpassung muss in der Vereinbarung bestimmt sein und darf höchstens der prozentualen Indexveränderung entsprechen.
3. Der Vermieter verzichtet für die Dauer von mindestens 10 Jahren auf ordentliche Kündigung, oder der Vertrag wird auf Lebenszeit eines Vertragspartners geschlossen.

1.4 Literaturhinweise

Einen umfassenden Überblick über die rechtlichen Fragen bei Versicherungsklauseln enthält der Artikel von Dr. Peter Limmer „Wertsicherungsklauseln und die Neuregelung durch das Euro-Einführungsgesetz“ in der Zeitschrift für Notarpraxis (ZNotP), Ausgabe 4/99, S. 148 ff. Einen zusammenfassenden Überblick gibt der Artikel von RA Dr. Ulf Rademacher „Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen über Gewerberaum nach dem Euro-Einführungsgesetz“ in der Zeitschrift für Mietrecht (ZMR), 1999, S. 218 ff.

2. Handlungsempfehlungen für die Gestaltung von Wertsicherungsklauseln

2.1 Formulierungsbeispiele für Wertsicherungsklauseln

Es ist darauf zu achten, dass die gewählten Klauseln zur Wertsicherung klar und eindeutig sind. Damit können überflüssige Auseinandersetzungen erspart werden.

Verträge mit Wertsicherungsklauseln sollten grundsätzlich so ausgestaltet werden, dass die Veränderung des Preisindex in Prozent berechnet wird und nicht in Prozentpunkten. Prozente sind Prozentpunkten vorzuziehen, da sie unabhängig von einem Basisjahr sind. In Verträgen, die auf Veränderungsraten in Prozent abstellen, kann auf die Angabe des Basisjahres verzichtet werden; so könnte beispielsweise wie folgt formuliert werden:

- „Ändert sich der von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte auf der Basis 1995 = 100 gegenüber dem für den Monat des Mietbeginns veröffentlichten Index um mindestens 10 Prozent, so ändert sich automatisch der Mietzins im gleichen Verhältnis. Die Änderung des Mietzinses wird ab dem auf die Änderung folgenden Monat wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung des Mietzinses ist diese Regelung entsprechend anwendbar.“
- Formulierungsbeispiel für einen genehmigungsfreien Leistungsvorbehalt:
„Ändert sich der von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte auf der Basis 1995 = 100 gegenüber dem für den Monat des Vertragsabschlusses veröffentlichten Index um mindestens 10 Prozent, so kann jede Partei eine Anpassung des Mietzinses verlangen. Maßstab dafür soll die Veränderung des Indexes sein, soweit dies der Billigkeit entspricht. Die Änderung des Mietzinses wird ab dem auf das Änderungsverlangen folgenden Monat wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung des Mietzinses ist diese Regelung entsprechend anwendbar.“
- Formulierungsbeispiel für eine Hilfsklausel:
„Sollte der vom Statistischen Bundesamt festgelegte Preisindex für den 4-Personen-Haushalt während der Vertragszeit nicht mehr fortgesetzt werden und durch einen anderen Index ersetzt werden, so ist dieser Index für die Frage der Wertsicherung entsprechend heranzuziehen. Die Beteiligten verpflichten sich in diesem Fall, eine neue wirtschaftlich entsprechende Wertsicherungsklausel zu vereinbaren.“

(Achtung: In Verträgen, die auf Veränderungsraten in Prozentpunkten abstellen, sollte das Basisjahr benannt werden, auf das sich der Preisindex bezieht (z.B.: Basisjahr = 1995). Empfehlenswert ist es jedoch, die Veränderung des Preisindex in Prozent zu berechnen und nicht in Prozentpunkten.)

2.2 Auswahl des Preisindex

Die Vertragspartner haben die Möglichkeit, unter verschiedenen Verbraucherpreisindizes zu wählen, die von einem Statistischen Landesamt, dem Statistischen Bundesamt oder dem Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelt werden. Bei der Auswahl sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Empfehlenswert ist es, den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte zu wählen und nicht einen Preisindex für einen speziellen Haushaltstyp; denn die Preisindizes für unterschiedliche Haushaltstypen werden nach der Umstellung auf das Basisjahr 2000 (mit Jahresbeginn 2003) nicht länger ausgewiesen.
- Der Index sollte räumlich eindeutig abgegrenzt werden. Die Indizes für Ost- und Westdeutschland sollten nicht verwendet werden, da diese Indizes ab der Indexumstellung auf das Basisjahr 2000, die Anfang 2003 erfolgt, nicht mehr ausgewiesen werden.
- Preisindizes werden für Monate und Jahre berechnet, nicht aber für Stichtage. Um auslegungsbedingte Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, sollte eine Formulierung wie „... der zum 01.01.1998 gültige Index ...“ vermieden werden.
- Es sollte ein bestimmtes Basisjahr vereinbart werden. Nahe liegend ist es, das bei Vertragsabschluss aktuelle Basisjahr (gegenwärtig noch: 1995) zu vereinbaren. Das Basisjahr spielt vor allem dann eine wichtige Rolle, wenn die Veränderung in Punkten gemessen wird (siehe auch nächster Punkt). Bei prozentualen Veränderungsraten kann es zwar lediglich bei der Nachkommastelle zu Abweichungen kommen, jedoch können auch solche Abweichungen entscheidend sein. Aus diesem Grund sollte bei Vertragsabschluss eindeutig festgelegt werden, welcher Preisindex als Maßstab Verwendung findet.
- Wichtig ist ein Vermerk darüber, ob es sich bei den Änderungswerten, die im Vertrag festgehalten werden, um Punkte oder Prozente handelt. Prozente sind Punkten unbedingt vorzuziehen, da sie unabhängig von einem Basisjahr sind!

Berechnung der Indexveränderung in Punkten:
Aktueller Indexwert – alter Indexwert = +/- Punkte

Berechnung der Indexveränderung in Prozent:
(Neuer Indexwert x 100 / alter Indexwert) – 100 = +/- Prozent

Ein Beispiel zeigt den Unterschied:

Ist der aktuelle Indexwert 210 und der alte Indexwert 200, dann erhöht sich der Index um 10 Punkte. Dies entspricht einer Veränderung um 5 Prozent.