

# Klauseln für langfristige Verträge

Bei Laufzeiten über zehn Jahren ist eine Wertsicherung zulässig

**F**ür wiederkehrende Zahlungen ist eine Wertsicherung zulässig, falls sie zumindest für zehn Jahre oder bis zu einem bestimmten, vom Gesetz benannten Ereignis (Tod des Empfängers, Erreichung der Erwerbsfähigkeit des Empfängers, Erreichen des Ausbildungsziels des Empfängers, Beginn der Altersversorgung des Empfängers) erbracht werden müssen. Dies ist in folgenden Fällen gegeben:

**1 Leibrentenanpassung auf schriftliches Verlangen:** In Hofübergabeverträgen wird die Leib-

rentenzahlung im Regelfall bis zum Tod des Übergebers vereinbart. Deshalb ist es problemlos möglich, bei der Leibrente eine Klausel zur Wertsicherung der Zahlungen zu vereinbaren. Ein Beispiel für eine derartige Klausel ist im Kasten auf Seite 49 aufgeführt.

In der Praxis lässt sich jedoch beobachten, dass Altenteiler von dieser Anpassungsmöglichkeit nur in seltenen Fällen Gebrauch machen. Wird zwar ein Anpassungsverlangen gestellt, dieses aber nicht durchgesetzt, können die Anpassungsbeträge nur bedingt rückwirkend für die

Vergangenheit eingefordert werden. Die Rechtsprechung lässt wegen des unterhaltsähnlichen Charakters der Zahlungen eine Nachforderung nur für ein Jahr zu.

**2 Wertsicherungsklausel für Pacht- und Mietverträge:** Ähnliche Anpassungsklauseln finden sich häufig in Pacht- oder Gewerberaummietverträgen. Sie sind dann zulässig, wenn der Vertrag eine Mindestlaufzeit von zehn Jahren (Beginn: Abschluss des Vertrages) vorsieht.

Für Wohnraummietverhältnisse ist eine solche Wertsicherungs-

klausel nicht möglich. Hierfür gibt es aber gewisse andere Sicherungsmöglichkeiten, wie die sogenannte Indexmiete (keine Mindestlaufzeit, nur Verbraucherpreisindex zulässig) und die Staffelmiete (von vorne herein festgelegte Mieterhöhung in bestimmten Zeitabschnitten).

Für einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren gibt es beispielsweise im Einheitspachtvertrag des Bayerischen Bauernverbandes einen Textvorschlag zur Wertsicherung (siehe Kasten).

### 3 Anpassung von Ratenkäufen:

Auch bei Kaufverträgen auf Rentenbasis und Ratenzahlungskaufverträgen mit entsprechender Laufzeit ist eine Indexklausel mit automatischer Anpassung, beispielsweise durch Bezugnahme auf den Verbraucherpreisindex, zulässig. Wird etwa für die Einräumung eines Wegerechts eine Nutzungsentschädigung wiederum für die Dauer von zumindest zehn Jahren gezahlt, ist auch hier eine Wertsicherungsklausel mit Indexanpassung möglich.

### 4 Passende Regelungen im Erb- und Familienrecht:

Auch im Bereich des Familien- und Erbrechts werden häufig in die Zukunft gerichtete Zahlungen vereinbart oder verfügt. Zu denken ist dabei an Auseinandersetzungsvereinbarungen von Miterben mit entsprechend langfristigen Ausgleichszahlungen oder bei der Auseinandersetzung von Gütergemeinschaften. Bei lebzeitigen Verfügungen wie einem Hofübergabevertrag kann eine Zahlung beispielsweise an weiche Geschwister mit einer Wertsicherungsklausel versehen werden. Nicht in diese Sonderregelung fällt allerdings die Auseinandersetzung von Gesellschaftern, beispielsweise einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Hier empfiehlt es sich, eventuelle Abfindungszahlungen zumindest mit einer angemessenen Verzinsung zu versehen.

Auch bei der Errichtung von Testamenten ist an eine Wertsicherung zu denken. So kann vermögensweise einer Person ein Geldbetrag oder eine Geldrente zugewandt werden. Da zwischen der Testamentserrichtung und dem Erbfall ein langer Zeitraum liegen kann, ist an die Geldentwertung zu denken. Für diesen Zeitraum ist eine Indexklausel problemlos möglich. Ein Beispiel für ein Rentenvermächtnis ist im obenstehenden Kasten aufgeführt.

In Eheverträgen werden nicht selten Unterhaltszahlungen für den Fall der Scheidung schon im Voraus ge-

## Beispiele für Wertsicherungsklauseln

### Hofübergabevertrag

Vorschlag für eine Wertsicherungsklausel bei der Hofübergabe: Der zu zahlende Betrag soll wertbeständig sein. Er erhöht oder vermindert sich in demselben prozentualen Verhältnis, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2015 = 100 gegenüber dem für den auf die Beurkundung folgenden Monat festgesetzten Index erhöht oder vermindert. Die Veränderung soll aber immer nur auf schriftliches Verlangen und erstmals für den Monat eintreten, der dem gestellten Verlangen folgt. Die Veränderung soll auch nur dann erfolgen,

regelt (z. B. Nachehelicherunterhalt). Auch für solche Zahlungen können nach überwiegender Rechtsmeinung automatische Wertsicherungsklauseln vereinbart werden.

### Bezugspunkt einer Klausel muss bestimmbar sein

Für die vorgenannten Fälle, in denen das Gesetz Ausnahmen vom generellen Preisklauselverbot vorsieht, gilt darüber hinaus das Erfordernis, dass die Klausel hinreichend bestimmt sein muss. Die Höhe der Anpassung muss aus der Klausel heraus bestimmbar sein. Auch darf die Klausel keine unangemessene Benachteiligung enthalten, was z. B. dann der Fall wäre, wenn die zu sichernde Geldschuld lediglich erhöht aber nicht verringert werden kann.

In Verträgen über wiederkehrende Zahlungen, die für die Lebenszeit oder bis zum Erreichen der Erwerbsfähigkeit beziehungsweise eines bestimmten Ausbildungsziels oder bis zum Beginn der Altersversorgung des Empfängers zu erbringen sind, ist es auch zulässig, den geschuldeten Betrag von der künftigen Einzel- oder Durchschnittsentwicklung von Löhnen, Gehältern, Ruhegehältern oder Renten abhängig zu machen.

In Verträgen mit wiederkehrenden Zahlungen für die Dauer von mindestens zehn Jahren darf darüber hinaus eine Preisklausel gewählt werden, die den geschuldeten Betrag von der zukünftigen Einzel- oder Durchschnittsentwicklung von Preisen oder Werten für Güter oder Leistungen abhängig macht, die der Schuldner in seinem Betrieb erzeugt, veräußert oder erbringt. Für landwirtschaftliche Betriebe gibt es des Weiteren die Möglichkeit, den geschuldeten Be-

wenn sich die Rente zunächst gegenüber dem Ausgangsbetrag, später wenn sie sich gegenüber dem zuletzt maßgeblichen Betrag um mindestens 10 % verändern würde.

### Pachtvertrag

Textvorschlag aus dem Einheitspachtvertrag des Bayerischen Bauernverbandes: Der vereinbarte Pachtzins soll für die Laufzeit des Vertrags wertbeständig sein. Daher wird folgende Wertsicherungsregelung vereinbart: Zugrunde gelegt wird das arithmetische Mittel aus dem „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ und dem Erzeugerpreisindex für landwirtschaftliche Produkte. Ändert sich seit Ab-

schluss des Pachtvertrages bzw. seit der letzten Pachtzinsanpassung das arithmetische Mittel aus beiden Indizes um mehr als 5 Punkte, ändert sich der Pachtzins entsprechend. Als Basisjahr gilt für beide Indizes das Jahr 2015 mit 100 Punkten.

### Rentenvermächtnis

Beispiel für eine Indexklausel im Rentenvermächtnis: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI Basis 2015 = 100) ab dem derzeitigen Monat bis zu dem Monat des Erbfalls, so ändert sich der monatliche Rentenbetrag im gleichen Maße.

trag von der künftigen Einzel- oder Durchschnittsentwicklung von Preisen oder Werten von Grundstücken abhängig zu machen, wenn das vertragliche Schuldverhältnis auf die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung beschränkt ist.

Manchmal passen klassische Wertsicherungsklauseln aber nicht für bestimmte Vertragstypen. So werden beispielsweise in Pachtverträgen für Photovoltaikflächen kaum Wertsicherungsklauseln mit einer Anpassung an den VPI zu finden sein. Soweit nicht ohnehin eine Beteiligung an den Stromerträgen vereinbart ist, findet man hier eher gestaffelte Pachtzinszahlungen, die im Laufe der Pachtzeit ansteigen, wenn die Rendite durch Abbau der Fremdfinanzierung anwächst.

### Naturalleistungen als Inflationsschutz

Ebenfalls eine Form der Wertsicherung ist die Vereinbarung von Naturalleistungen. In älteren Hofübergabeverträgen findet man häufig die Aufzählung solcher Naturalleistungen (z. B. täglich einen Liter Milch, wöchentlich 1 Pfund Butter etc.), die anstelle eines Geldbetrages verlangt werden können oder an deren Stelle sich die Geldleistung berechnet.

Ähnlich war früher in Pachtverträgen eine Regelung zu finden, wonach der Verpächter ein Wahlrecht hatte, anstelle des vereinbarten Pachtzinses Naturalleistungen (z. B. 30 Doppelzentner Weizen je Hektar) zu verlangen. Angesichts der Entwicklung der Erzeugerpreise kann auch eine solche Regelung einen gewissen Inflationsschutz darstellen.

Auch wenn keine Wertsicherung oder Preisanpassungsklausel ver-

traglich vereinbart wurde, kann in Ausnahmefällen ein Anpassungsanspruch bestehen, wenn die Umstände, die Vertragsgrundlage waren, sich nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben.

### Anspruch auf Anpassungen

Ein Anpassungsanspruch besteht etwa, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls das Festhalten an unveränderten Vertrag nicht zumutbar ist (§ 313 BGB Störung der Geschäftsgrundlage). Nicht jedes Inflationsgeschehen löst allerdings einen solchen Anpassungsanspruch aus. Von der Rechtsprechung anerkannt wurden Fälle, in denen die Kaufkraft des Geldes um mehr als 60 % gemindert war, bei Zahlungen mit unterhaltssichernden Charakter kann die Schwelle auch niedriger sein.

Allgemein gilt: Wenn alle beteiligten Vertragsparteien zustimmen, können Wertsicherungsklauseln auch nachträglich in einen Vertrag eingefügt werden.

Fazit: Gerade bei langfristigen Verträgen, die mitunter der Existenzsicherung einer Vertragspartei dienen, muss unbedingt auf die Vereinbarung einer wirksamen Wertsicherungsklausel geachtet werden. Der gesetzliche Rahmen für solche Klauseln ist kompliziert, sodass die Gefahr von unwirksamen Vereinbarungen besteht. Eine Übernahme von Musterklauseln – auch der hier vorgestellten – ohne Prüfung des Einzelfalls ist gefährlich und nicht geeignet, eine individuelle Beratung zu ersetzen.

**Josef Deuringer, Josef Kiser**

Rechtsanwälte, Fachanwälte Agrarrecht, Augsburg