

Schutz vor Geldentwertung?

Angesichts der hohen Inflation steigen auch die Sorgen um die Wertbeständigkeit wiederkehrender Zahlungen, etwa bei Leibrenten und Pachten. Soll man künftig wieder Wertsicherungsklauseln vereinbaren und ist das überhaupt zulässig?

Fast 30 Jahre lang betrug die Inflation in Deutschland weniger als 3 % und das Thema Geldentwertung war von untergeordneter Bedeutung. Doch derzeit stellt sich bei Hofübergaben und beim Abschluss langfristiger Pachtverträge wieder die Frage, wie man zukünftige Zahlungsleistungen gegen die Inflationsgefahren absichern kann. Betroffen sind zum Beispiel Anteilhaber mit ihren Leibrentenzahlungen, Vermieter und Verpächter mit zukünftigen Miet- oder Pachtforderungen, Erben mit zukünftigen Erbansprüchen, Erbbauzinsberechtigte, Verkäufer mit gestreckten Kaufpreisen und vieles mehr. Welche Sicherungsmöglichkeiten es für zukünftige Forderungen gegen den Wertverfall durch ein Inflationsgeschehen gibt wird im Folgenden erläutert.

Zum Inflationsausgleich zukünftiger Forderungen findet man im

Gesetz kaum Regelungen. Ganz im Gegenteil – das Preisklauselgesetz enthält sogar ein grundsätzliches Verbot von Anpassungsregelungen. Gleichzeitig lässt es aber eine Reihe von Ausnahmen zu, die jedoch einer ausdrücklichen, meist vertraglichen Vereinbarung bedürfen. Wir erläutern nachfolgend die wichtigsten Ausnahmen.

1 Eine Leistungsvorbehaltsklausel ermöglicht Nachverhandlungen: Zulässig ist eine Vereinbarung, die die Neufestsetzung einer zu erbringenden Leistung nicht automatisch eintreten lässt, sondern an eine neue Vereinbarung knüpft. Die Anpassung der Geldleistungen erfolgt bei dieser Klausel nicht automatisch, sondern setzt ein ausdrückliches Verlangen und eine Einigung voraus. Eine solche Klausel kann zum Beispiel folgendermaßen lauten:

„Hat sich der vom Statistischen Bundesamt festgelegte amtliche Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI 2020 = 100) seit Vertragsschluss oder dem Datum der letzten Anpassung um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung eine angemessene Anpassung der geschuldeten Geldleistung verlangen.“

In diesem Beispiel wird als Verhandlungsgrundlage einer Anpassung der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) zugrunde gelegt. Dieser Preisindex ist der hierzulande am häufigsten verwendete. Daneben gibt es noch eine Reihe anderer Indizes, die im Einzelfall ebenfalls zugrunde gelegt werden können (beispielsweise Index der Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte, Index der Einkaufspreise landwirtschaftlicher Betriebsmittel).

Verschiedene Indizes können auch miteinander kombiniert werden, so zum Beispiel wenn sich eine Anpassung zur Hälfte aus dem Verbraucherpreisindex und zur anderen Hälfte aus dem Index der Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte bemessen soll.

Wer aus der Geldleistung seinen Lebensunterhalt bestreitet, ist natürlich mit dem Verbraucherpreisindex am besten bedient. Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen für private Haushalte. Er wird vom Statistischen Bundesamt monatlich aus einem „Warenkorb“ ermittelt und im Regelfall alle fünf Jahre auf eine neue Basis gestellt (seit Februar 2023 gilt als Basis VPI 2020 = 100).

Die Veränderung des Index kann durch eine Punkteveränderung oder, wie hier im Beispiel, durch eine Prozentveränderung zum Ausdruck gebracht werden. Zu empfehlen ist eine Prozentveränderung, da diese leichter handhabbar ist; sie kann auf der Internetseite des Statistischen Bun-

Schutz vor ...

Fortsetzung von Seite 47

desamtes (www.destatis.de) relativ leicht mit einer Berechnungshilfe ermittelt werden.

Meist wird – wie im Beispiel – auch eine Änderungsschwelle (hier 10 %) vereinbart, um nicht ständig monatlich anpassen zu müssen. Die Höhe der Schwelle, ab der eine Anpassung möglich ist, kann frei vereinbart werden. Üblich sind Schwellen von 5 % oder 10 %. Gelegentlich findet man auch Regelungen, in denen die Veränderung des Index nicht in voller Höhe zur Anwendung kommen soll, sondern nur teilweise (beispielsweise könnten nur 80 % von der VPI-Änderung dem Änderungsverlangen zugrunde gelegt werden).

In älteren Verträgen (zum Beispiel Hofübergabeverträge) wurde noch an früher gebräuchliche, andere Indizes angeknüpft – etwa den Preisindex für die Lebenshaltung von Vier-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen – früheres Bundesgebiet (ab 1948).

Bei alten Wertsicherungsklauseln ist es notwendig, diese – weil nicht mehr fortgeführt – umzustellen. Dies geschieht gegebenenfalls durch eine ergänzende Vertragsauslegung.

Eine Anbindung der Anpassung an bestimmte Indizes ist allerdings auch nicht zwingend. In landwirtschaftlichen Pachtverträgen findet man gelegentlich die Regelung, dass jede Vertragspartei die Anpassung des Pachtentgelts beispielsweise nach einer bestimmten Laufzeit nach Maßgabe der ortsüblichen Pacht verlangen kann. Solche Klauseln haben sich allerdings in der Praxis nicht bewährt, da sich eine ortsübliche Pacht kaum bestimmen lässt.

Für landwirtschaftliche Pachtverträge stellt allerdings das Gesetz mit § 593 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) eine Anpassungsregelung. Danach gilt: Haben sich nach Abschluss des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so verändert, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, so kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen.

Eine Änderung kann frühestens zwei Jahre nach Beginn des Pachtverhältnisses oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden. Weigert sich ein Vertragsteil, in eine Änderung des Vertrages einzuwilligen, so kann der andere Teil die



FOTO: LANDPIXEL.DE

Soll eine Wertsicherung vereinbart werden? Diese Frage stellt sich angesichts der aktuell hohen Inflation derzeit bei Altenteil-, Pacht- und anderen Verträgen mit langer Laufzeit.

Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen.

Die Hürde dieser gesetzlichen Anpassungsmöglichkeit ist allerdings relativ hoch. Ein grobes Missverhältnis wird von der Rechtsprechung erst dann angenommen, wenn eine Veränderung beispielsweise der Erzeugerpreise um 40 bis 50 % eingetreten ist.

2 Eine Spannungsklausel knüpft an einen Vergleichsmaßstab an: Eine Spannungsklausel ist dadurch gekennzeichnet, dass sie sich bei der Anpassung an einem vergleichbaren Wertmaßstab, wie die geschuldete Leistung orientiert. So können beispielsweise Entgelte für Miete, Pacht oder Erbbaurecht an Entgel-

ten für vergleichbare Objekte orientiert werden. Stets muss eine gewisse Vergleichbarkeit oder Gleichartigkeit der in Bezug genommenen Leistungen bestehen, sonst ist die Klausel unzulässig.

Beispiel: „Hat sich die ortsübliche Vergleichsmiete seit Begründung des Wohnrechts oder der letzten vorgenommenen Anpassung um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert, so verändert sich die Höhe des Nutzungsentgelts für das Wohnrecht in demselben prozentualen Verhältnis.“

Die Vergleichbarkeit oder Gleichartigkeit ist von der Rechtsprechung angenommen worden, beispielsweise für den Erbbauzins und der vom Erbbauberechtigten erzielten Mie-

te oder die Anknüpfung von Unterhaltszahlungen an eine bestimmte Beamtenbesoldung.

Umstritten ist, ob eine Wertsicherung bei Immobilienverkäufen auf Raten durch Bezugnahme auf die Durchschnittsentwicklung des Preises oder Wertes von Grundstücken möglich ist. Unzulässig wäre eine Kopplung des Nutzungsentgelts an den VPI, da hier keine Gleichartigkeit besteht.

3 Eine Kostenelemente-Klausel berücksichtigt die Selbstkosten: Zulässig sind Klauseln, die eine Geldleistung an die entstehenden Selbstkosten des Gläubigers der Geldleistung anknüpfen. Dies findet man so zum Beispiel bei einem Kaufvertrag über ein noch zu errichtendes Gebäude, bei dem der Kaufpreis wertgesichert an den Baukostenindex geknüpft wird. Solche Klauseln gewinnen gerade in Zeiten der erheblichen Materialkostensteigerungen an Bedeutung. Sie finden sich vor allem in Werkverträgen, insbesondere aber in Bauverträgen.

Beispiel: „Die Preise des Werkvertrages erhöhen sich nach den für den Lieferanten ergebenden Materialkostenerhöhungen für ... (Materialbeschreibung, z. B. Bauholz). Maßgebend sind die Veränderungen zwischen dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses und dem Materialeinbau.“

Solche Klauseln sind aber auch für Lieferverträge denkbar. Man könnte beispielsweise die Preisbestimmung in einem Getreideliefervertrag an die Entwicklung der Düngemittelkosten anknüpfen.

Josef Deuringer, Josef Kiser

Rechtsanwälte, Fachanwälte Agrarrecht, Augsburg