
PreisklG § 1 Indexklausel bei einem Kaufpreis mit Ratenzahlung

I. Sachverhalt

Der in einem Kaufvertrag über ein Grundstück verinbarte Kaufpreis beträgt 350.000,00 €. Der Kaufpreis soll in monatlichen Raten in Höhe von zunächst 1.100,00 € gezahlt werden (Zahlungszeitraum bei unveränderter Ratenhöhe also 26 Jahre und 7 Monate). Die Höhe der monatlichen Zahlungen soll jedoch durch Koppelung an den Verbraucherpreisindex für Deutschland wertgesichert werden (Anpassung der Zahlungen bei Veränderungen des Index nach oben oder unten um mehr als 10 %). Der Gesamtkaufpreis bleibt aber stets gleich, sodass eine Erhöhung der Monatsbeträge den Zahlungszeitraum – theoretisch auch auf weniger als 10 Jahre – verkürzen und eine Verringerung der Monatsbeträge den Zahlungszeitraum verlängern würde.

Variante: Der Monatsbetrag soll in den ersten 10 Jahren unverändert bleiben und erstmals nach Ablauf von 10 Jahren an die Veränderung des Verbraucherpreisindex angepasst werden.

II. Fragen

- Unterfällt die Preissicherung lediglich der Kaufpreisraten grundsätzlich dem Indexierungsverbot nach dem PreisklG?
- Wenn die Frage 1 zu bejahen ist, ist die Indexierung nach § 3 Abs. Nr. 1 lit. d PreisklG oder einem anderen Tatbestand zulässig?
- Wenn die Frage 2 zu verneinen ist, ändert sich daran etwas bei einer Gestaltung gemäß der Variante?

III. Zur Rechtslage

Nach § 1 Abs. 1 PreisklG darf der Betrag von Geldschulden nicht unmittelbar und selbsttätig durch den Preis oder Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind.

Eine vertragliche Abrede, nach der ein Kaufpreis oder eine andere Geldschuld in **Raten** zu zahlen ist, fällt allerdings u. E. von vornherein **nicht unter dieses Klausilverbot**, wenn zwar die Höhe der einzelnen Raten indexiert ist, der insgesamt zu zahlende Kaufpreis selbst, also die Summe aller zu zahlenden Raten, aber unverändert bleiben soll. Dafür spricht schon der **Wortlaut** der Vorschrift, nach der sich eine verbotene Klausel auf den *Betrag einer Geldschuld* beziehen muss. Die hier in Rede stehende Ratenzahlungsabrede betrifft jedoch nicht den Betrag des Kaufpreises, sondern lediglich dessen Fälligkeit. Es handelt sich um eine Stundungsabrede, durch die die Fälligkeit des Kaufpreises nach Maßgabe des Ratenzahlungsplans hinausgeschoben wird (vgl. Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. Aufl. 2024, Rn. 16). Damit ist die beabsichtigte Klausel als bloße Zahlungsmodalität anzusehen, die nicht den Betrag einer Geldschuld betrifft und somit nicht dem Klausilverbot unterliegt (so auch BeckOGK-PreisklG/Leidner, Std.: 15.1.2024, § 3 Rn. 19).

Ein Blick auf die **Entstehungsgeschichte** des § 1 PreisklG bestätigt diesen Befund. In der Begründung des Gesetzentwurfs wird Folgendes ausgeführt (BT-Drs. 16/4391, S. 27 – Hervorhebungen i. F. durch DNotI):

„Klauseln, die lediglich eine mittelbare Änderung des Preises zur Folge haben und bei denen die Höhe der Geldschuld nicht ausschließlich einem Preis- oder Wertanstieg, sondern auch einem Mengenmaßstab unterliegt (Beteiligung an Umsatz, Gewinn oder Erträgen des Schuldners), werden weiterhin nicht vom Regelungsgehalt des Indexierungsverbots erfasst. Dies gilt ebenso für indexierte Ratenzahlungen, die keine Auswirkungen auf die Höhe des geschuldeten Gesamtbetrages haben und als bloße Zahlungsmodalitäten anzusehen sind.“

Auch vor dem Hintergrund des **Zwecks des PreisklG** ist es nicht angezeigt, indexierte Ratenzahlungen ohne Auswirkungen auf den Gesamtpreis einem Verbot zu unterwerfen. Das PreisklG zielt darauf ab, die Geldwertstabilität zu sichern, indem Wertsicherungsvereinbarungen nur in engen Grenzen zugelassen werden (vgl. BeckOGK-PreisklG/Leidner, § 1 Rn. 1; Staudinger/Omlor, BGB, 2021, Einl. PreisklG Rn. 10 ff.). Eine Wertsicherung findet durch die hier in Rede stehende Klausel aber gar nicht statt. Selbst bei einer fiktiven extremen (Hyper-)Inflation könnte die Klausel allenfalls dazu führen, dass der gesamte Kaufpreis in einer Rate fällig wird. Ein Inflationsschutz für den Verkäufer ist damit allerdings nicht verbunden, da der Kaufpreis insgesamt nicht höher ausfällt.

Dementsprechend fallen lediglich indexierte Ratenzahlungen, die **Auswirkungen auf den geschuldeten Gesamtbetrag** haben, unter das Indexierungsverbot des § 1 Abs. 1 PreisklG. Ob diese unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Nr. 1 lit. d PreisklG bei einer Dauer von mindestens zehn Jahren zulässig sind, ist im Schrifttum **umstritten** und von der Rechtsprechung bislang nicht geklärt (s. hierzu DNotI-Abrufgutachten Nr. 166330).

Im **Ergebnis** verstößt die Indexierung der einzelnen Raten bei unveränderlichem Gesamtkaufpreis in keiner der beiden geschilderten Varianten gegen § 1 Abs. 1 PreisklG.

Für die Vertragsgestaltung ist anzumerken, dass angesichts der über einen langen Zeitraum gestreckten Kaufpreiszahlung besonderes Augenmerk auf die Sicherung von Rückabwicklungsrisiken zu legen ist. Ferner kann im Fall des Verkaufs durch einen Unternehmer an einen Verbraucher ein entgeltlicher Zahlungsaufschub vorliegen, der gem. § 506 Abs. 1 BGB zur teilweisen Anwendbarkeit des Verbraucherkreditrechts führt (s. hierzu Krauß, Rn. 21 ff.).