

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 157237

letzte Aktualisierung: 29. Januar 2018

PreisklG §§ 1, 2

Verknüpfung der Höhe eines Kaufpreisteilbetrages an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex

I. Sachverhalt

Im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages unter fremden Dritten soll u. a. vereinbart werden, dass ein Kaufpreisteilbetrag erst fällig wird, wenn dem Käufer die auflagenfreie Löschungsbewilligung für das in gleicher Urkunde zugunsten des Verkäufers auf Lebenszeit bestellte Wohnungsrecht vorliegt oder die Sterbeurkunde des Verkäufers in grundbuchmäßiger Form.

In diesem Zusammenhang wünschen die Beteiligten zur Wertsicherung ferner folgende Vereinbarung:

„Steigt oder fällt der monatliche Index des Statistischen Bundesamtes oder seines Nachfolgeinstitutes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte – Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) – auf der Basis 2010 = 100 ab dem Monat Juni 2022 bis zu dem Monat, in dem der vorstehend vereinbarte Kaufpreisteilbetrag fällig wird, so kann jeder Beteiligte verlangen, dass sich der vorstehend vereinbarte Kaufpreisteilbetrag in dem gleichen prozentualen Verhältnis wie der Index ändert. Bei einer etwaigen Umbasierung ist die Änderung aufgrund der neuen Berechnungsbasis zu ermitteln.“

II. Fragen

1. Ist die vorstehende Vereinbarung im Hinblick auf das Preisklauselgesetz zulässig?
2. Welche Folgen hätte es, wenn die vorstehende Vereinbarung nach dem Preisklauselgesetz unzulässig ist, aber auf Wunsch der Beteiligten gleichwohl in der vorliegenden Fassung beurkundet wird?

III. Zur Rechtslage

1. Zulässigkeit nach dem Preisklauselgesetz

Gem. § 1 Abs. 1 PreisklG sind sogenannte Preisklauseln grundsätzlich unzulässig.

a) Anwendbarkeit

Voraussetzung für einen Verstoß gegen § 1 Abs. 1 PreisklG ist allerdings, dass überhaupt eine dem Preisklauselgesetz unterfallende Wertsicherungsklausel vorliegt. Die Vorschrift des § 1 Abs. 1 PreisklG verbietet, dass sich der Betrag von Geldschulden unmittelbar und selbsttätig durch den Preis oder Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Gem. § 1 Abs. 2 PreisklG sind die dort genannten Klauseln per se nicht von dem Verbot erfasst. Mithin sind Leistungsvorbehalts-, Spannungs- und Kostenelementeklauseln vom Preisklauselverbot ausgenommen (vgl. hierzu allgemein Reul, MittBayNot 2007, 445, 446 ff.).

Die Anpassung an die Geldwertänderung muss „unmittelbar und selbsttätig“ erfolgen, das heißt, dass eine Verhandlung zwischen Gläubiger und Schuldner über den Umfang der Anpassung nicht mehr stattfindet. Die Höhe der Anpassung muss sich daher aus der Klausel selbst ergeben (Staudinger/Omlor, BGB, Neubearb. 2016, § 1 PrKG Rn. 8).

Bereits nach alter Rechtslage war umstritten, ob Klauseln, die zwar die Höhe der Anpassung ohne Ermessensspielraum definierten, deren Eintritt aber von der Geltendmachung einer Partei abhängig machten, in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen, oder nicht (vgl. hierzu Reul, MittBayNot 2007, 445, 446 f. m. w. N.). Diese Rechtsfrage ist bis heute durch die Rechtsprechung nicht eindeutig geklärt (vgl. jurisPK-BGB/Toussaint, 8. Aufl. 2017, § 1 PreisklG Rn. 37 ff. m. w. N.).

Die anscheinend h.M. in der neueren Literatur scheint davon auszugehen, dass Klauseln, die für die Anpassung der Geldschuld einen Zwischenschritt vorsehen (z.B. die Geltendmachung durch eine Partei), nicht vom Anwendungsbereich des PreisklG erfasst (Staudinger/Omlor, § 1 PrKG Rn. 16; so wohl auch jurisPK-BGB/Toussaint, § 1 PreisklG Rn. 39).

Reul empfiehlt allerdings bis zur Klärung dieser Frage durch die Rechtsprechung, entweder nur solche Leistungsvorbehaltsklauseln zu vereinbaren, die ausdrücklich einen Ermessensspielraum in Bezug auf die Höhe der Anpassungszahlung offenlassen oder die auch nach den weiteren Voraussetzungen der §§ 2 ff. PreisklG zulässig sind (Reul, MittBayNot 2007, 445, 447; vgl. auch Gutachten DNotI-Report 2016, 25, 27).

Angesichts der unsicheren Rechtslage dürfte daher auch hier zur Vorsicht anzuraten sein. Im Folgenden gehen wir daher, dem Gebot des sichersten Weges folgend, davon aus, dass der Anwendungsbereich des Preisklauselgesetzes eröffnet ist, und eine Wertsicherung nur unter den Voraussetzungen der §§ 2 ff. PreisklG zulässig wäre.

b) Zulässigkeit nach den §§ 2 ff. PreisklG

Nach den §§ 2 ff. PreisklG sind derartige Gestaltungen in bestimmten Fällen zulässig.

aa) Wiederkehrende Leistungen

Nach § 3 PreisklG sind langfristige Verträge über **wiederkehrende Leistungen** unter gewissen Voraussetzungen zulässig. Im vorliegenden Fall stellt sich allerdings die Frage, ob es sich bei der in Raten zu zahlenden Restkaufpreisforderung um eine wiederkehrende Leistung handelt. Der Begriff der „wiederkehrenden Leistung“ wird im Preisklauselgesetz nicht definiert, weshalb in der

Kommentierung zu § 3 PreisklG auf das Begriffsverständnis zu anderen Vorschriften, namentlich auf § 197 Abs. 2 BGB und § 9 ZPO zurückgegriffen wird.

„Wiederkehrend“ ist eine Zahlung demnach dann, wenn sie auf einem einheitlichen Rechtsverhältnis beruht und sie in regelmäßigen oder unregelmäßigen Abständen in gleichmäßigem bzw. nahezu gleichmäßigem Umfang verlangt werden kann (vgl. Toussaint, in: Herberger/Martinek/Rüßmann u. a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 3 PreisklG Rn. 3 m. w. N.). Eine wiederkehrende Leistung ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein eines Stammrechts, aus dem im Laufe der Zeit mehrere rechtlich eigenständige Ansprüche erwachsen, wie z. B. die aus einem Mietverhältnis monatlich resultierenden Mietzahlungsansprüche (vgl. MünchKommZPO/Wöstmann, 5. Aufl. 2016, § 9 Rn. 4 ff.; Saenger/Bendtsen, ZPO, 6. Aufl. 2015, § 9 Rn. 2-3; BeckOK-ZPO/Wendtland, Stand: 1.3.2017, § 9 Rn. 3-7, der den in Raten zu zahlenden Kaufpreisanspruch ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich des § 9 ZPO ausschließt).

Im vorliegenden Fall eines **einheitlichen Kaufpreisanspruchs** gem. § 433 Abs. 2 BGB, der seiner Natur nach nicht darauf ausgerichtet ist, in Raten erfüllt zu werden, handelt es sich u. E. **nicht um eine wiederkehrende Leistung**. Hier spricht nach unserem Dafürhalten – neben der oben genannten Kommentierung zu § 9 ZPO – insbesondere die bisherige Rechtsprechung des BGH zum Begriff der „wiederkehrenden Leistung“ gem. § 197 BGB (a. F.). In seiner Entscheidung vom 23.9.1958 – I ZR 106/57 – führt der BGH aus:

„3. a) Vom Rechtsgrund einer Leistung hängt ihre Einbeziehung unter die „regelmäßig wiederkehrenden Leistungen“ i. S. des § 197 BGB entgegen der Meinung des BerGer. im Allgemeinen nicht ab. Zutreffend hat daher bereits das RG in mehreren zu § 197 BGB ergangenen Entsch. nicht auf den Rechtsgrund der Leistungen, sondern allein auf die regelmäßige Wiederkehr der Leistungen abgestellt, so in JW 31, 1457 Nr. 3 für die Vergütungsansprüche der ärztlichen Nothelfer, in RGZ 153, 375 für die Vergütungen eines Versicherungsvermittlers, in DRpfl. 39 Nr. 24 für den Förderzins aus einem Kaliabbauvertrag und in RGZ 170, 252 für die Ersatzansprüche wegen Unterhaltsgewährung in auftragsloser Geschäftsführung. Wie schon in RGZ 24, 203, 205 betont und später in JW 31, 1457 Nr. 3 und RDpfl. 39 Nr. 24 wiederholt, muß es sich allerdings um eine Verbindlichkeit handeln, die nur in den fortlaufenden Leistungen besteht und darin ihre charakteristische Erscheinung hat, und nicht etwa um eine bestimmte, in Raten zerlegte Kaufpreisforderung oder sonstige Kapitalschuld. Daher gilt § 197 BGB z. B. auch nicht für einen Aufopferungsanspruch in Rentenform, da es sich hier um einen einheitlichen Anspruch handelt, bei dem die zeitliche Aufteilung der Leistungen nur eine besondere Form der Erfüllung darstellt (BGH III ZR 12/56 v. 6. 5. 1957 – LM Nr. 23 zu § 75 Einl. Preuß. ALR, insoweit in NJW 57, 1148 Nr. 4 nicht abgedruckt).“

(BGH NJW 1959, 239, 240)

Zu einer gesellschaftsvertraglich vereinbarten Entschädigung stellt der BGH überdies in seiner Entsch. V. 23.10.1975 – II ZR 109/74 – fest:

„III. Die Einrede des Beklagten, der Anspruch aus Nr. 4 des Auseinandersetzungsvertrages sei – jedenfalls zum Teil – verjährt, weil es sich um wiederkehrende Leistungen handle, ist unbegründet. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist dieser Anspruch überwiegend das Entgelt für die Übertragung des Gesellschaftsanteils des Klägers. Insofern handelt es sich um einen Kapitalabfindungsanspruch, der nur in besonderer Weise, in Form einer laufenden Zahlung, erfüllt wird. Er kann nicht den regelmäßig wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 197 BGB gleichgestellt werden (vgl. BGHZ 28, 144, 148/9; BGH, Urt. v. 6. 5. 57 – III ZR 12/56, LM Einl. PreußALR § 75 Nr. 23).“

(BGH, Urt. v. 23.10.1975 – II ZR 109/74, zitiert nach juris; vgl. auch OLG München NZG 2012, 509 zur Streitwertbestimmung gem. §§ 3, 9 ZPO bei einer ratenweise zu zahlenden Gesellschaftsbeteiligung)

Zur Befugnis des Beschenkten gem. § 528 Abs. 1 S. 2 BGB, die Rückforderung des Geschenkten (wegen Verarmung des Schenkers) durch Zahlung von Unterhalt abzuwenden, führt der BGH in seiner Entsch. V. 19.12.2000 – X ZR 128/99 – aus:

„Diese Voraussetzungen sind beim Rückforderungsanspruch nach § 528 Abs. 1 S. 1 BGB auch in den Fällen nicht erfüllt, in denen wegen wiederkehrenden Bedarfs wiederkehrende Teilwertersatzleistungen in Geld zu erbringen sind. Zwar besteht in diesen Fällen ein Anspruch auf Zahlung einer Geldrente (vgl. BGHZ 137, 76 [83] = NJW 1998, 537 = LM H. 5/1998 § 528 BGB Nr. 13). Für eine Qualifizierung als regelmäßig wiederkehrende Leistung i. S. von § 197 BGB ist jedoch nicht ausreichend, dass eine bestimmte Verbindlichkeit in Rentenform geschuldet wird (Erman/Hefermehl, § 197 Rdnr. 8). Gegen eine Einordnung als regelmäßig wiederkehrende Leistung im Sinne dieser Vorschrift spricht entscheidend, dass sich der Rückforderungsanspruch des Schenkers – anders als etwa Unterhaltsansprüche – nicht als ein „Stammrecht“ darstellt, aus dem einzelne abtrennbare Ansprüche (laufend) fließen. Vielmehr handelt es sich auch bei dem auf wiederkehrende Leistungen gerichteten Teilwertersatzanspruch um einen einheitlichen Anspruch auf teilweise Herausgabe des Geschenkes in Form einer Ersatzleistung in Geld (vgl. BGHZ 125, 283 [286] = NJW 1994, 1655 = LM H. 9/1994 § 528 BGB Nr. 8).“

(BGH NJW 2001, 1063, 1064)

Eine wiederkehrende Leistung liegt mithin nur dann vor, wenn die **regelmäßige zeitliche Wiederkehr von Einzelleistungen von vornherein zur Anspruchsnatur** gehört (MünchKommBGB/Grothe, 7. Aufl. 2015, § 197 Rn. 29; Staudinger/Peters/Jacoby, BGB, 2014, § 197 Rn. 66).

Nach unserem Dafürhalten ist der Anwendungsbereich des § 3 PreisklG im vorliegenden Fall daher nicht eröffnet, weil es sich bei dem Kaufpreisanspruch gem. § 433 Abs. 2 BGB nicht um eine „wiederkehrende Leistung“ handelt, und zwar gleichviel in wie viele Raten die Zahlung der Restkaufforderung unterteilt wird.

bb) Preisklauseln im Kapitalverkehr

Nach § 5 PreisklG sind zulässig Preisklauseln im Geld- und Kapitalverkehr, einschließlich der Finanzinstrumente i. S. d. § 1 Abs. 11 KWG sowie die hierauf bezogenen Pensions- und Darlehensgeschäfte.

Teilweise wird in der Literatur vertreten, dass diese Bereichsausnahme auch für Wertsicherungsklauseln bei gestundeten Kaufpreistraten im Rahmen von Unternehmenskaufverträgen gilt (Reul, MittBayNot 2007, 445, 449; Heynitz, MittBayNot 1998, 398, 402; Kluge, MittRhNotK 2000, 409, 411; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 3267).

Dies ist allerdings nicht unumstritten (vgl. Limmer, ZNotP 1999, 148, 158) und dürfte überdies für den hier vorliegenden Grundstückskaufvertrag nicht einschlägig sein.

c) Fazit

Die vereinbarte Klausel dürfte damit in der derzeit beabsichtigten Form nicht mit dem PreisklG vereinbar sein, wenn man von dessen Anwendbarkeit ausgeht. Zu denken wäre u. U. an eine zulässige Leistungsvorbehaltsklausel (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 PreisklG). Hier müsste dann aber noch ein irgendwie geartetes Ermessen bei der Bestimmung der Anpassungshöhe eingeräumt werden.

Ein Verstoß gegen das PreisklG führt zur Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot, § 134 BGB (vgl. hierzu Staudinger/Omlor, § 8 PrKG Rn. 5 f.).

2. Folgen der Beurkundung einer unwirksamen Klausel

Zunächst dürfte der Notar gem. § 4 BeurkG gehalten sein, die Beurkundung einer unwirksamen Klausel abzulehnen. § 4 BeurkG ist zwar als Soll-Vorschrift ausgestaltet, begründet aber eine unbedingte Amtspflicht des Notars, deren Nichtbeachtung ein Dienstvergehen darstellt (vgl. Winkler, BeurkG, 18. Aufl. 2017, § 4 Rn. 42).

Vor diesem Hintergrund dürfte, ist der Notar von der Unwirksamkeit der Regelung überzeugt, bei den Beteiligten auf die Aufnahme einer wirksamen Gestaltung zu dringen sein.

Erweist sich dennoch eine gewählte Gestaltung als mit dem PreisklG unvereinbar, so ist zur Lückenfüllung vorrangig eine ergänzende Vertragsauslegung durchzuführen, die selbst bei Kenntnis der Beteiligten von der Unwirksamkeit der Regelung zulässig ist. Hiernach wird der hypothetische Parteiwille regelmäßig auf Ersetzung der unzulässigen Preisklausel durch eine zulässige Alternativgestaltung gerichtet sein (vgl. Staudinger/Omlor, § 8 PrKG Rn. 8 m. zahlr. w. N.).

Welche Auswirkungen der Wegfall der unwirksamen Klausel auf den restlichen Vertrag hat, bestimmt sich nach § 139 BGB. Typischerweise spricht der Parteiwille in derartigen Fällen

jedoch gegen eine Gesamtnichtigkeit des Geschäftes (Staudinger/Omlor, § 8 PrKG Rn. 9 m. w. N.).