

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 166330

letzte Aktualisierung: 21. Dezember 2018

PreisKIG §§ 1 Abs. 1, 3 Abs. 1 Nr. 1

**Indexklausel bei einem Kaufpreis mit Ratenzahlung über einen Zeitraum von 10 Jahren;
Begriff der „wiederkehrenden Zahlung“**

I. Sachverhalt

Die Parteien eines Kaufvertrags haben sich darauf verständigt, dass der Käufer den Kaufpreis nicht in einer Summe, sondern in monatlichen Raten aufbringt. Die Ratenzahlung wird länger als zehn Jahre dauern. Der Verkäufer wünscht eine Wertsicherung der Kaufpreistraten auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

II. Fragen

Ist eine solche Wertsicherung zulässig?

III. Zur Rechtslage

Mit Blick auf die Wertsicherung einer Ratenzahlung durch eine Indexklausel werden unterschiedliche Ansichten vertreten.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 PreisKIG können **wiederkehrende Zahlungen** zulässigerweise wertgesichert werden, wenn diese mindestens bis zu einem tatsächlichen Ereignis (relativer Zeitmesser) oder mindestens über einen Zeitraum von zehn Jahren oder länger (absoluter Zeitmesser) erbracht werden müssen (Staudinger/Omlor, BGB, 2016, § 3 PreisKIG Rn. 3). Im vorliegenden Fall soll der Kaufpreis über einen längeren Zeitraum als zehn Jahre in Raten gezahlt werden. Fraglich ist jedoch, ob die Ratenzahlung eine wiederkehrende Zahlung i. S. v. § 3 Abs. 1 PreisKIG ist. Eine wiederkehrende Zahlung ist dann gegeben, wenn sie im Rahmen eines Rechtsverhältnisses regelmäßig oder unregelmäßig im identischen oder sich veränderlichen Umfang verlangt werden kann (jurisPK-BGB/Toussaint, 8. Aufl. 2017, § 3 PreisKIG Rn. 3). Dies beantwortet jedoch nicht, wann von einer „wiederkehrenden Zahlung“ ausgegangen werden kann.

1. Dabei wird in der Literatur teilweise auf § 258 ZPO (Staudinger/Omlor, § 3 PreisKIG Rn. 6), teilweise auf § 9 ZPO und § 197 BGB a. F. als systematisches Argument abgehoben (jurisPK-BGB/Toussaint, 8. Aufl. 2017, § 3 PreisKIG Rn. 3; DNotI-Internetgutachten Nr. 145298 v. Jan. 2016; DNotI-Abrufgutachten Nr. 157237 v. Jan. 2018). Insoweit findet eine Konzentration auf den Begriff der „wiederkehrenden Leistung“ statt. Eine wiederkehrende Leistung liegt nur dann vor, wenn die regelmäßige zeitliche Wiederkehr von Einzel-

leistungen von vornherein zur Anspruchsnatur gehört (MünchKommBGB/Grothe, 7. Aufl. 2015, § 197 Rn. 29; Staudinger/Jacoby, BGB, 2014, § 197 Rn. 66; Erman/Schmidt-Räntsch, BGB, 15. Aufl. 2017, § 197 Rn. 18; vgl. auch das Begriffsverständnis der Finanzverwaltung in R 22.1 EStR 2005, Besteuerung von wiederkehrenden Bezügen mit Ausnahme der Leibrenten, wonach Kaufpreisraten keine wiederkehrende Leistung darstellen). Dies ist bei einer Kaufpreisratenzahlung ersichtlich nicht der Fall, da die Stundung des Kaufpreises und die Zahlung in Raten nicht zur Anspruchsnatur des § 433 Abs. 2 BGB gehören (so etwa: DNotI-Abrufgutachten Nr. 157237 v. Jan. 2018).

2. Andere Stimmen in der Literatur gehen ohne nähere Begründung davon aus, dass bei einem Ratenzahlungskauf, der einen Zeitraum von 10 Jahren übersteigt, eine Indexklausel hinsichtlich der Kaufpreisratenzahlung in Betracht kommt (Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 8. Aufl. 2017, Rn. 17; Hügel/Salzig, Mietkauf, 2. Aufl. 2010, Teil C Rn. 39).
3. **Stellungnahme:** Die letztgenannte Ansicht ist u. E. vorzugswürdig, wenngleich sie noch der vertiefenden Begründung bedarf. An unserer bislang geäußerten Auffassung halten wir nicht mehr fest.
 - a) Vom **Wortlaut** des § 3 Abs. 1 Nr. 1 PreisKlG sind wiederkehrende Zahlungen erfasst. Legt man die Definition von *Toussaint* zugrunde, fällt eine Ratenzahlung schon deswegen unter den Begriff der wiederkehrenden Zahlung, da bei ihr im Rahmen eines Rechtsverhältnisses (Kaufvertrag nebst Stundungsabrede) eine Zahlung regelmäßig in meist identischem Umfang verlangt werden kann (jurisPK-BGB/Toussaint, § 3 PreisKlG Rn. 3). Der Begriff der wiederkehrenden Zahlung ist u. E. jedoch in **Abgrenzung zum Begriff der Einmalzahlung** zu sehen (so wohl auch Dürkes, Wertsicherungsklauseln, 10. Aufl. 1992, C Rn. 118 f., 130). Der Ausschluss von Ratenzahlungen aus dem Begriff der wiederkehrenden Zahlung kann nur dann begründet werden, wenn man das Kriterium der zeitlichen Wiederkehr zum Gegenstand der Anspruchsnatur erhebt (so für § 197 BGB: MünchKommBGB/Grothe, § 197 Rn. 29; Staudinger/Jacoby, § 197 Rn. 66; Erman/Schmidt-Räntsch, § 197 Rn. 18). Dieses Kriterium der Zugehörigkeit zur Anspruchsnatur ist aber für die Frage einer Indexierungsmöglichkeit einer Ratenzahlung i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 1d) PreisKlG irrelevant.
 - b) Vielmehr sind **systematisch-teleologische Gesichtspunkte** mit Blick auf das Preisklauselgesetz in den Blick zu nehmen. Das PreisKlG insgesamt soll einerseits durch seine Schranken eine Geldentwertung verhindern (Schweitzer, in: Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummieta, 2015, Vor § 1 Rn. 1) und andererseits für den einzelnen Geldleistungsgläubiger die Werterhaltung der ihm versprochenen Leistung sichern (jurisPK-BGB/Toussaint, § 1 PreisKlG Rn. 1; Bertl, Das Recht der Wertsicherungsklauseln, 2016, 10). Darüber hinaus ist ein vom Gesetzgeber angegebene Ziel auch der Verbraucherschutz (BT-Drs. 16/4391, 27).

Aus teleologischer Perspektive macht es daher schlichtweg keinen Unterschied, ob dem Wertsicherungsinteresse des Geldleistungsgläubigers durch eine Zeitrente, bei der die Wiederkehr der Zahlung zur Anspruchsnatur gehört, oder durch eine raterliche Zahlung entsprochen wird. Warum nun der Anspruchsberechtigte hinsichtlich einer Ratenzahlung in den Genuss der Bereichsausnahme kommen soll, nicht aber der Anspruchsberechtigte hinsichtlich einer Ratenzahlung, lässt sich nicht an der formalen Begrifflichkeit der „wiederkehrenden Leistung“ festmachen. Bei funktionaler bzw.

wertungsmäßiger Betrachtung mit Blick auf die Geldwertstabilität und das Wertsicherungsinteresse des Geldleistungsgläubigers ist eine unterschiedliche Behandlung wohl nicht vom Normtelos gedeckt.

- c) Auch eine **historische Auslegung** stützt die hier vertretene Ansicht. Der Gesetzgeber hat folgenden Passus in die Gesetzesmaterialien zu § 1 PreisKlG aufgenommen (BT-Drs. 16/4391, S. 27):

„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.“

Indexierte Ratenzahlungen, die Auswirkungen auf den geschuldeten Gesamtbetrag haben, müssten dementsprechend unter das Indexierungsverbot des § 1 Abs. 1 PreisKlG gefasst werden.

Dann allerdings erscheint eine Ungleichbehandlung von einem Kaufvertrag auf Zeitrentenbasis, der kraft seiner Anspruchsnatur nach der herrschenden Meinung von § 3 Abs. 1 Nr. 1 d) PreisKlG erfasst sein müsste (so wohl Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 3243, 3276), ggü. einem Kaufvertrag mit Ratenzahlung zumindest mit Blick auf die Zielsetzung des Preisklauselgesetzes fragwürdig. Denn der Einklang von Geldwertstabilität mit dem Wertsicherungsinteresse des Geldleistungsgläubigers muss **unabhängig von der Anspruchsnatur der wiederkehrenden Zahlung** gelten. Entscheidend kommt es allein darauf an, dass über einen Zeitraum von 10 Jahren wiederkehrende Zahlungen erfolgen, die sich auf die Höhe des geschuldeten Gesamtbetrages auswirken. Für solche Zahlungen erscheint es gerechtfertigt, dem Geldleistungsgläubiger auch die Möglichkeit zur Indexierung einzuräumen.

Auch nach früherem Auslegungsverständnis wurden unter den Begriff wiederkehrende Zahlungen Raten und Renten und nicht alleine Renten gefasst (Dürkes, C Rn. 129; D Rn. 359, 361). Warum dies nun nach neuem Recht trotz identischer Begrifflichkeit anders sein soll, bleibt unklar.

4. **Ergebnis:** Nach unserem Dafürhalten kann auch ein Kaufpreis mit Ratenzahlungsregelung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1d) PreisKlG wertgesichert werden, weil für den Begriff der wiederkehrenden Zahlung allein auf die über eine Einmalzahlung hinausgehende Zahlweise und nicht darauf abzustellen ist, ob die zeitliche Wiederkehr der Zahlung zum Gegenstand der Anspruchsnatur gehört.

Auf die systematisch mit §§ 197 BGB, 258 ZPO argumentierenden Gegenstimmen muss allerdings hingewiesen werden, sodass eine Indexierung der Ratenzahlung nicht rechtssicher vorgenommen werden kann. Rechtsprechung zu dieser Frage ist uns nicht bekannt, sodass sich im Rahmen einer Feststellungsklage ggf. die **Unwirksamkeit der Preisklausel nach § 8 PreisKlG für die Zukunft** ergeben kann