

Merkblatt für Nutzer von Punkteregelelungen in Wertsicherungsklauseln

Preisindizes in Verträgen – Punkteregelelungen sind problematisch

Wertsicherungsklauseln sind Vereinbarungen in Verträgen, die sicherstellen sollen, dass der Gläubiger auch künftig den Betrag erhält, der wertmäßig der ursprünglich festgelegten Geldsumme entspricht. Wertsicherungsklauseln sind weit verbreitet und kommen zum Beispiel in Miet-, Pacht- oder Pensionsverträgen vor. So genannte Punkteregelelungen sind eine Sonderform von Wertsicherungsklauseln, bei denen der Anpassungszeitpunkt durch eine Veränderung in Punkten oder Prozentpunkten definiert ist.

Beispiel für eine Punkteregelelung:

Wenn sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 10 Punkte (Basis 2000=100) erhöht oder ermäßigt, so soll die Miete im entsprechenden prozentualen Verhältnis angepasst werden.

Punkteregelelungen sind für die betroffenen Vertragsparteien mit einem hohen rechnerischen Aufwand verbunden. Es gibt gute Alternativen zu Punkteregelelungen, zum Beispiel die so genannten Prozentregelungen, die für die Anwender wesentlich leichter zu handhaben sind.

Beispiel für eine Prozentregelung:

Wenn sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 Prozent erhöht oder ermäßigt, so soll die Miete im entsprechenden prozentualen Verhältnis angepasst werden.

Noch einfacher ist eine Regelung mit festen Anpassungsterminen, die nur das Ausmaß dieser Anpassungen von der Teuerungsrate abhängig machen:

Beispiel für eine Regelung mit festen Anpassungsterminen:

Die Zahlung ist jährlich im Februar an die Preisentwicklung anzupassen. Gemessen wird diese anhand der jahresdurchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland für das abgelaufene Kalenderjahr.

Der Aufwand, den Vertrag auf eine neue Wertsicherungsklausel umzustellen, ist oft gering gemessen am Nutzen, den eine klare und zügig zu prüfende Regelung bietet. In diesem Merkblatt finden Sie ausführliche Hinweise zum Umstieg von einer Punkteregelelung auf die Prozentregelung.

Das Merkblatt enthält Empfehlungen aus statistischer Sicht. Bei juristischen Fragen, insbesondere Auslegungsfragen im Einzelfall, verweisen wir auf Rechtsanwälte, Notare oder die Rechtsberatungsstellen der Verbraucherzentralen.

Welche Nachteile haben Punktere Regelungen und was genau unterscheidet sie von Prozentregelungen?

Steht in einer Wertsicherungsklausel ein zu erreichender Wert in Punkten (beziehungsweise Prozentpunkten), muss zusätzlich ein Basisjahr mit angegeben sein. Das Basisjahr ist das Bezugsjahr des Preisindex, für das bei diesem Preisindex das Preisniveau auf 100 gesetzt wurde. Das im Vertrag angegebene Basisjahr beeinflusst das Berechnungsergebnis entscheidend. Es ist zum Beispiel ein großer Unterschied, ob eine Zahlung nach Veränderung um 10 Punkte für einen Preisindex auf Basis 1962=100 oder auf Basis 1985=100 erfolgen soll.

Das Problem besteht darin, dass der Verbraucherpreisindex alle fünf Jahre überarbeitet und auf ein neues Preisbasisjahr umgestellt wird und nach der Umbasierung die Daten auf der alten Basis nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Vertragspartner müssen nun entweder die zu erreichende Punkteveränderung auf das aktuelle Basisjahr oder die Indexstände des aktuellen Basisjahres auf das ursprünglich vereinbarte Basisjahr umrechnen. Erst danach kann geprüft werden, ob die geforderte Punkteveränderung erreicht und damit eine Anpassung fällig ist. Darüber hinaus muss bei der Punkterege lung im zweiten Schritt die Veränderung in Prozent ermittelt werden, damit die konkrete Erhöhung des zu zahlenden Geldbetrages bestimmt werden kann. Damit sind mehrere Rechenschritte nötig, bis die zu ermittelnde Punktezahl und die dazugehörige Prozentzahl, mit welcher der Geldbetrag dann tatsächlich anzupassen ist, vorliegen. Häufig müssen diese Berechnungsschritte mehrfach durchgeführt werden, da von Zeit zu Zeit geprüft wird, ob eine Anpassung bereits erfolgen kann.

Beispiel: „Erhöht oder ermäßigt sich der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für das frühere Bundesgebiet, Basisjahr 1962, um mehr als 10 Punkte, so kann der Betrag entsprechend angepasst werden“. Die letzte Anpassung bezog sich auf den Indexstand Januar 1992.

	1962 = 100	1985 = 100
Januar 1992	274,9	113,1
Januar 1993	287,1	118,1
Veränderung in Punkten	$287,1 - 274,9 = 12,2$	$118,1 - 113,1 = 5$
Veränderung in Prozent	$287,1 / 274,9 \cdot 100 - 100 = 4,4$	$118,1 / 113,1 \cdot 100 - 100 = 4,4$

Das Ergebnis in Punkten hängt vom Basisjahr ab, der prozentuale Unterschied ist jedoch bei beiden Basisjahren gleich. Zudem zeigt sich, dass beim Basisjahr 1985 = 100 die Punktedifferenz, die sich zwischen den identischen Zeitpunkten ergibt, geringer ist als beim älteren Basisjahr.

Bei einer Prozentregelung muss keine Umrechnung der Indizes auf ein früheres Basisjahr erfolgen. Es kann immer direkt mit den Indexständen des aktuellen Basisjahres gerechnet werden, selbst wenn im Vertrag ein früheres Basisjahr genannt ist. Deshalb ist die Prozentregelung unabhängig vom Basisjahr. Bei der Punkterege lung besteht die Berechnung auch nur aus einem

Schritt. Wenn eine Anpassung beispielsweise nach 5% Veränderung erfolgen kann, lautet die Berechnung:

Indexstand (Bezugsmonat) • 1,05 = Indexstand, bei dem angepasst werden kann

Aus dieser unterschiedlichen Berechnungsweise ergibt sich ein weiterer Unterschied: Je länger bei Punkteregelungen das vereinbarte Basisjahr zurückliegt (also mit jeder weiteren Basisumstellung), desto kürzer werden die Abstände bis zur nächsten Anpassung. Der Grund ist, dass die auf das aktuelle Basisjahr umgerechnete Punktezahlg betragsmäßig immer kleiner wird und dadurch immer schneller der kritische Indexstand, bei dem angepasst werden kann, erreicht ist. Andererseits wird die jeweilige Erhöhung in Prozent, also das Anpassungsvolumen, dann entsprechend kleiner. Diese Besonderheit ist den Vertragspartnern oft vorab nicht bekannt und eventuell auch nicht so gewollt.

Schließlich ist die Umrechnung auf alte Basisjahre aus statistischer Sicht nicht sinnvoll. Die Preisindizes verschiedener Basisjahre unterscheiden sich nicht nur durch ihre rechnerische Normierung auf das jeweilige Basisjahr, sondern auch durch inhaltliche und methodische Änderungen und sind daher auch nach einer Umrechnung streng genommen nicht direkt vergleichbar.

Welche Alternativen empfiehlt das Statistische Bundesamt Vertragsparteien, die mit Punkteregelungen arbeiten?

Aufgrund der beschriebenen Nachteile von Punkteregelungen möchten viele Vertragsparteien auf einfacher zu handhabende Klauseln umsteigen. Gewünscht ist dabei normalerweise, dass möglichst wenig von der bisherigen Anpassungshäufigkeit abgewichen wird. Das Statistische Bundesamt hat für Sie folgende Vorschläge entwickelt:

Vorschlag Prozentregelung

Das Statistische Bundesamt empfiehlt, vorhandene Punkteregelungen auf eine Regelung in Prozent umzustellen beziehungsweise neuen Verträgen eine Anpassung nach Prozent zu Grunde zu legen. Der Vorteil einer Prozentregelung ist die einfache Berechnung und die Unabhängigkeit von Umstellungen auf neue Basisjahre, denn Umbasierungen sind dann nicht mehr erforderlich. Eine aus fachlicher Sicht einfach zu handhabende Klausel, die auf Prozentangaben beruht, könnte etwa lauten:

„Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland seit der letzten Zahlungsanpassung um mindestens 5% verändert hat, ist der Geldbetrag prozentual entsprechend anzupassen.“

Die Indexentwicklung in Prozent errechnet sich nach der Formel:

$((\text{neuer Indexstand} / \text{alter Indexstand}) \cdot 100) - 100$

Mit Hilfe dieser Formel kann geprüft werden, ob der für eine Anpassung erforderliche Prozentsatz (hier: 5 %) bereits erreicht ist.

Alternativ kann auch der kritische Indexstand ermittelt werden („Schwellenwert“), bei dem eine Anpassung erfolgen kann:

Indexstand (Bezugsmonat) • 1,05 = Indexstand, bei dem angepasst werden kann

Es macht Sinn, diese Berechnung immer erst zur aktuellen Anpassungsprüfung vorzunehmen, damit der errechnete Schwellenwert mit den aktuellen Indexständen vergleichbar ist, sofern das Statistische Bundesamt seit der letzten Anpassung auf ein neues Basisjahr umgestellt hat.

Falls bisher eine Punkteregelung zu Grunde lag, könnte die letzte auf „Punktebasis“ ermittelte prozentuale Anpassung für die neue Klausel herangezogen werden. Auf diese Art werden künftige Zahlungen nach Erreichen der gleichen Preissteigerungsrate angepasst wie bei der vorangegangenen Anpassung an Hand der Punkte.

Vorschlag feste Anpassungstermine

Noch einfacher zu handhaben sind Regelungen, die feste Anpassungstermine vorsehen und nur das Ausmaß dieser Anpassungen von der Teuerungsrate abhängig machen, etwa im Sinne von:

„Die Zahlung ist jährlich im Februar an die Preisentwicklung anzupassen. Gemessen wird diese anhand der jahresdurchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland für das abgelaufene Kalenderjahr.“

In diesem Fall muss für die Ermittlung der Prozentzahl, mit der anzupassen ist, gar nicht gerechnet werden, sondern es wird einfach die Veränderungsrate des Verbraucherpreisindex des abgelaufenen Jahres aus den Veröffentlichungen – zum Beispiel aus den Tabellen des Internetangebotes – des Statistischen Bundesamtes abgelesen.

Auch hier können als Verhandlungsbasis die Abstände der letzten Anpassungen zu Grunde gelegt werden (z.B. Anpassung alternativ nur jedes zweite oder dritte Jahr).

Warum gibt es keine „Umbasierungsfaktoren“ mehr?

Früher wurden vom Statistischen Bundesamt so genannte Umbasierungsfaktoren für die Umrechnung von aktuellen auf alte Basisjahre bereitgestellt. Seit der vorletzten Basisumstellung im Februar 2003 werden diese Faktoren nicht mehr berechnet und veröffentlicht. Die aus statistischer Sicht bestehenden Nachteile von Punkteregelungen machen eine Unterstützung dieser Form von Wertsicherungsklauseln nicht mehr vertretbar.

Für eine Übergangsphase konnten und können Berechnungen mit Punkteregelungen mit der Rechenhilfe unter www.destatis.de/wsk erfolgen. Diese Übergangsphase schließt Punkteregelungen ein, bei denen die letzte Anpassung (beziehungsweise der Vertragsbeginn) bis zum Ende des Jahres 2002 erfolgte. Das heißt, das Statistische Bundesamt unterstützt Punkteregelungen nur noch bis zum Dezember 2002 als Startmonat der Berechnung. Punktberechnungen, die von den Vertragspartnern selbst durchgeführt wurden und sich auf Zeiträume nach Dezember 2002 beziehen, können vom Statistischen Bundesamt nicht als rechnerisch richtig bestätigt werden.

Alle Serviceleistungen, die das Statistische Bundesamt für Nutzer von Wertsicherungsklauseln erstellt hat, sind im Internetangebot des Statistischen Bundesamtes zu finden unter www.destatis.de > Preise > Preisindizes in Verträgen.