



Die Indexierung im Pachtvertrag

Artikel Nr. 1/24, Mai 2024



Health Care
Monitoring GmbH

Die Indexierung im Pachtvertrag

Orientierung am Verbraucherpreisindex

In den meisten Miet- und Pachtverträgen gibt es eine Wertsicherungsklausel. In der Regel orientiert sich diese am Verbraucherpreisindex für Deutschland. Hier gibt es aber verschiedene Varianten, wie die Miete/Pacht angepasst werden kann. So beginnt die Überprüfung oft erst nach dem 3. oder 5. Miet- oder Pachtjahr. Teilweise geschieht dies in einem bestimmten Zeitraum, z.B. alle 3 oder 5 Jahre. Teilweise aber auch bei einer bestimmten Punkte- oder prozentualen Veränderung. Je nach Formulierung, die sehr oft „unklar“ ist, ergeben sich unterschiedliche Berechnungsansätze, die genau kalkuliert werden müssen.

Beispiel für eine Punkteregelung: „Sollte sich der vom statistischen Bundesamt festgelegte Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2010 = 100), beginnend ab dem 5. Mietjahr, um 10 Punkte oder mehr nach oben oder unten verändern, so ändert sich die vereinbarte Miete prozentual um 60% dieses Wertes entsprechend.“

Beispiel für eine Prozentregelung: „Sollte sich der vom statistischen Bundesamt festgelegte Verbraucherpreisindex, beginnend am dem 5. Mietjahr um 10% oder mehr nach oben oder unten verändern, so ändert sich die vereinbarte Miete prozentual um 60% dieses Wertes entsprechend.“

Das statistische Bundesamt gibt hier eine klare Empfehlung¹. **Punkteregelungen** sind für die betroffenen Vertragsparteien u.U. mit einem hohen rechnerischen Aufwand verbunden. Hier muss zusätzlich ein Basisjahr angegeben sein. Das Basisjahr ist das Bezugsjahr für den Preisindex, für das bei diesem Preisindex das Preisniveau auf 100 gesetzt wurde. Das im Vertrag angegebene Basisjahr beeinflusst das Berechnungssystem entscheidend. Das Problem besteht darin, dass der Verbraucherpreisindex alle 5 Jahre überarbeitet und auf ein neues Preisbasisjahr umgestellt wird. Nach der Umbasierung stehen die Daten aus der alten Basis nicht mehr zur Verfügung. 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 Punkteregelung 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. Häufig müssen diese Berechnungsschritte mehrfach durchgeführt werden, da von Zeit zu Zeit geprüft wird, ob eine Anpassung bereits erfolgen kann.

Bei einer **Prozentregelung** muss keine Umrechnung des Indizes auf ein früheres Basisjahr erfolgen. Es kann immer mit den Indexständen des aktuellen Basisjahrs gerechnet werden, selbst wenn im Vertrag ein früheres Basisjahr genannt ist. Darum ist die Prozentregelung unabhängig vom Basisjahr und die Überprüfung erfolgt nur in einem Rechnungsschritt.

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

¹ Empfehlungen aus: www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Downloads/merkblatt-punkte.pdf?_blob=publicationFile, Januar 2024

Alternativen für Vertragsparteien, die mit dem Punktesystem arbeiten

Zum einen empfiehlt das Statistische Bundesamt eine Umstellung auf die schon beschriebene **Prozentregelung**. Hier liegt der Vorteil in der einfachen Berechnung und der Unabhängigkeit von Umstellungen auf neue Basisjahre.

Die Indexentwicklung in Prozent errechnet sich nach der Formel:

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

Mit dieser Formel kann geprüft werden, ob der für eine Anpassung erforderliche Prozentsatz bereits erreicht ist.

Alternativ kann auch der kritische Indexstand ermittelt werden, bei dem eine Anpassung erfolgen kann: $\text{Indexstand (Bezugsmonat)} * 1,1^2 = \text{Indexstand, bei dem angepasst werden kann.}$

Noch einfacher sind Regelungen, die **feste Anpassungstermine** vorsehen. So kann die Miete/Pacht z.B. alle 3 Jahre geändert werden. Häufig ist hier das Ausmaß der Änderung gestaffelt, so ändert sich beispielsweise die Pacht um 75% der Indexänderung, wenn sich der Index in den drei Jahren um bis zu 6% geändert hat, bei einer Änderung von über 6% bis 7% ändert sich die Pacht um 70% der Indexänderung usw..

Weitere Orientierungen

Eher seltener orientiert sich die Pachthöhe an den (erhöhten) Investitionskosten, welche mit dem zuständigen Kostenträger/Sozialträger vereinbart wird. Dennoch gibt es auch hier „exotische“ Formulierungen, auf die wir hinweisen möchten.

Eine weitere Orientierung ist nach der vom Landesamt festgelegten Kostensteigerung möglich, meist sind es mindestens 0,5 % bis 1 % pro Jahr.

Die Feststellung, ob eine Miet-, bzw. Pachterhöhung möglich ist, ist in all diesen Fällen mit sehr viel Aufwand verbunden, da u.a. diverse Unterlagen seitens der Betreiber, Landesämter und Kostenträger/ Sozialträger angefordert werden müssen, daher raten wir von diesen Indexierungsversionen ab.

Empfehlung des Monitorings

Wir empfehlen die **Prozentregelung auf Grundlage des Verbraucherpreisindex**. Diese Variante ist von allen Parteien am leichtesten zu berechnen, zu überprüfen und nachzuvollziehen und somit auch kaum fehleranfällig. Vollständigkeitshalber weisen wir darauf hin, dass es dennoch unterschiedliche Formulierungen bei der Indexierung gibt und genau gelesen werden darf. So müssen auch folgende Indexierungserhöhungen nicht immer auf den gleichen Monat fallen (je nach Vertrag). Weiterhin empfehlen wir eine Überprüfung des Miet- bzw. Pachtvertrages durch unser Monitoring, bevor dieser unterschrieben und abgewickelt wird. Hier können wir im Vorfeld die praktische Umsetzbarkeit der Wertsicherung überprüfen und ggf. Verbesserungsvorschläge geben. Dies gilt natürlich nicht nur für den Punkt der Indexierung bzw. der Wertsicherung, sondern für sämtliche Punkte des Pachtvertrags.

² hier mit dem Beispiel, dass sich die Miete/Pacht ab 10% Indexveränderung ändert