

Block E: Gestaltungselemente

1. Präambel

- Kurzdarstellung von Umfeld, Vorgeschichte des Vertrages und verfolgter Absicht der Beteiligten
- Hilfsmittel zur Erhöhung der Verständlichkeit des Vertrages
- Auslegungshilfe für Gericht
- Anhaltspunkt für Konkretisierung von Nebenpflichten
- Argumentationshilfe

2. Optionen

- Mittel zur Schaffung von Rechtslagen, in denen es von freier Willensentschließung der Beteiligten abhängt, ob ein bestimmter Vertrag zustande kommt bzw. in Kraft tritt
- unterschiedliche Erscheinungsformen:
 - Vertrag mit Optionsvorbehalt (z. B. Verlängerungsoption)
 - bindendes Angebot (z. B. Angebotsvertrag)
 - vertragliche Einräumung eines freien Rücktrittsrechts
 - Vertragsschluss durch VoV (Genehmigung erforderlich)

3. Wertsicherungsklauseln

- dienen der Erfassung von Veränderungen im Wertverhältnis zwischen vereinbarter Leistung und vereinbartem Leistungsentgelt
- Vereinbarung der Anpassung der vereinbarten Geldschuld an Preis oder Wert anderer Güter oder Leistungen
- grundsätzlich verboten, § 1 PreisklauselG (PrKG)

Ausnahmen in §§ 1 Abs. 2, 2 ff. PrKG geregelt:

- *Spannungsklauseln, § 2 Abs. 1 Ziff. 2 PrKG*

= Höhe der Schuld wird an den zukünftigen Preis oder Wert gleichartiger oder vergleichbarer Güter und Leistungen gekoppelt

Anwendungsbeispiele von Spannungsklauseln:

- Kopplung familienrechtlicher Ausgleichszahlungen an Altersrentenentwicklung;

- Kopplung Mietzins an Grundstücksertrag oder vergleichbare Gewerberaummieta für Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung
- *Kostenelementeklausel, § 2 Abs. 1 Ziff. 3 PrKG*
 - = Schuldbetrag wird insoweit von Entwicklung der Preise oder Werte für Güter oder Leistungen abhängig gemacht, als diese die Selbstkosten des Schuldners bei der Erbringung der Sachleistung unmittelbar beeinflussen

Anwendungsbeispiele einer Kostenelementeklausel:

- Verträge über Errichtung von Bauwerken/techn. Anlagen
- langfristige Miet- und Wartungsverträge über EDV-Anlagen
- Lieferungsverträge über Fernwärme oder Strom
- *Leistungsvorbehaltsklauseln*

Definition in § 1 Abs. 2 Nr. 1 PrKG:

Anpassung des geschuldeten Betrages erfolgt nicht automatisch, sondern durch Vertragsbeteiligte oder Dritte, denen Ermessensspielraum hinsichtlich des Umfangs der Änderung zukommt.

= genehmigungsfrei

Formulierungsbeispiel:

Steigt oder sinkt der Vergleichsmaßstab (z.B. Verbraucherpreisindex) um mind. 10 %, sind die Beteiligten verpflichtet, die monatliche Zahlungsverpflichtung angemessen anzupassen.

Problem:

Ist auch dann eine (genehmigungsfreie) Leistungsvorbehaltsklausel gegeben, wenn Beteiligten kein Ermessensspielraum zukommt?

- Zulässigkeit derzeit streitig
- unter Beachtung der weiteren Voraussetzungen der §§ 2 ff. PrKG wohl zulässig
- Empfehlung: immer Ermessensspielraum vorsehen
- kein Verbot für Klauseln, die zu einer Ermäßigung der Geldschuld führen, § 1 Abs. 2 Ziff. 4 PrKG

- Weitere Ausnahmen vom Verbot, § 2 PrKG:
 - Preisklauseln, die in Verbraucherkreditverträgen im Sinne der §§ 491, 499 BGB verwendet werden
 - in § 3 PrKG genannte Klauseln

Voraussetzungen:

- hinreichende Bestimmtheit der Klausel im Einzelfall
- keine unangemessene Benachteiligung

Hinreichende Bestimmtheit:

nicht gegeben, wenn ein geschuldeter Geldbetrag allgemein von der künftigen Preisentwicklung oder von einem anderen Maßstab abhängen soll, der nicht erkennen lässt, welche Preise oder Werte bestimmend sein sollen.

Unangemessene Benachteiligung, § 2 Abs. 3 PrKG:

liegt vor, wenn

- einseitig ein Preis- oder Wertanstieg eine Erhöhung, nicht aber umgekehrt ein Preis oder Wertrückgang eine entsprechende Ermäßigung des Zahlungsanspruchs bewirkt,
- nur eine Vertragspartei das Recht hat, eine Anpassung zu verlangen, oder
- der geschuldete Betrag sich gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße unverhältnismäßig ändern kann.

4. Vorrechte: Vorkaufs-, Vormiet-, Vorpachtrecht

- enthalten Verpflichtung eines Vertragsteils, vor Vollzug eines Verkaufs-, Miet- oder Pachtvertrages dem Vorrechtsberechtigten den ausgehandelten Vertrag mitzuteilen und ihm Gelegenheit zu geben, mit Sachinhaber einen inhaltsgleichen Vertrag abzuschließen
- bei Nichteinhaltung nur Schadensersatzansprüche
- **Vorkaufsrechte:**
 - schuldrechtlich in §§ 463 – 473 BGB geregelt
 - können für Grundstücke dinglich gesichert werden
- **Vormietrecht/Vorpachtrecht**
 - gesetzlich nicht geregelt, aber zulässig

5. Vertragsstrafe

- vertragliches Strafversprechen für den Fall der Nicht- oder Schlechterfüllung von Vertragspflichten
- Doppelfunktion:
 - Druckmittel zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung
 - Erleichterung der Schadloshaltung des Gläubigers
- Abgrenzung zu anderen „Druckmitteln“, z. B.
 - Schadenspauschalierungen
 - Garantieverpflichtungen
 - Verfallklauseln

6. Schlussbestimmungen

- Typische Schlussbestimmungen sind:
 - Rechtswahl
 - Erfüllungsort und Gerichtsstand
 - Schriftformklausel
 - Salvatorische Klausel
 - Schiedsregelung
- **Rechtswahl**
 - Welchem Recht soll Vertrag unterliegen?
 - relevant, wenn Vertragsbeteiligte aus verschiedenen Ländern stammen (z. B. beim Ehevertrag) oder grenzüberschreitende Verträge geschlossen werden
 - Kompromiss liegt nicht selten in Wahl des Rechts eines unbeteiligten Drittstaates (z. B. Schweiz)
- **Gerichtsstand**
 - nur unter Voraussetzungen des § 38 Abs. 1 ZPO möglich

- **Schriftformklausel**

- Vereinbarung, dass Änderungen des Vertrags der Schriftform bedürfen
- kann durch mündliche Abrede aufgehoben werden
- soll Möglichkeit der mündlichen Aufhebung der Schriftformklausel ausgeschlossen werden, muss entsprechende Vereinbarung getroffen werden (**sog. qualifizierte Schriftformklausel**)

- **Salvatorische Klausel**

- Vermeidung der Anwendbarkeit von § 139 BGB
- Regelmäßig wird vereinbart, dass an die Stelle der unwirksamen Regelung eine solche treten soll, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

- **Schiedsvereinbarung**

- Zuständigkeit staatlicher Gerichte kann vermieden werden.
- Es können Schiedsrichter mit erforderlicher Sachkunde gewählt werden.
- Schiedsverfahren sind nicht öffentlich
- Schiedsspruch ist endgültig; keine weiteren Instanzen
- mit höheren Kosten verbunden

- **Anlagen und Belege**

- dienen der Aussonderung von Vertragsbestandteilen, die
 - in sich abgeschlossen sind und nur ganz bestimmte Vertragspunkte betreffen

Beispiele:

Verzeichnisse, Listen, techn. Beschreibungen, Terminpläne

oder

- von Dritten stammen oder das Verhältnis zu Dritten betreffen

Beispiel:

Verträge mit nicht am Vertrag beteiligten Personen

- sind teilweise nonverbal

Beispiele: Pläne, Zeichnungen, Fotos

- dienen der Übersichtlichkeit des Vertrages
- Verweisung nicht vergessen!

Es darf kein Zweifel daran bestehen, dass Anlagen und Belege Vertragsbestandteile sein sollen.