

Mietgarantie: Nach welchen Gesichtspunkten ist auszulegen, wenn die Miethöhe zweifelhaft ist?

Werden die Anleger eines geschlossenen Immobilienfonds für einen längeren Zeitraum (hier: 25 Jahre) dadurch gegen Mietausfall geschützt, dass ersatzweise der Fondsiniciator selbst mietet (salopp: Garantiemiete), richtet sich die Miethöhe des Ersatzmietvertrags im Zweifel

- nach dem Zweck der Mietausfallsicherung (hier: Vertriebshilfe),
- nach dem mutmaßlichen Willen des Fondsiniciators, mit einer prospektkonformen Garantiemiete eine sonst drohende Prospekthaftung zu vermeiden.

OLG Hamm, U. v. 21.12.2010 – 7 U 33/10 – BeckRS 2011, 538

zum Vertragsende des Erstmietvertrages, s Info M 2011, 170 (Wichert) – in dieser Ausgabe

Der Fall: Vermieter ist ein geschlossener Immobilienfonds (LBB Fonds 3 der Bankgesellschaft Berlin). Gründungsgesellschafter der KG ist eine Tochter des Initiators. Der Fonds schützt die Anleger gegen den Ausfall eines Mieters dadurch, dass ersatzweise der Fondsiniciator selbst mietet (salopp: „Garantiemiete“). Mit dieser Sicherung, die für 25 Jahre gilt, will der Fondsiniciator den Vertriebs Erfolg unterstützen. Der Ersatzmietvertrag trifft zur Miethöhe keine ausdrücklichen Aussagen. Er verweist insoweit auf eine dem Vertrag beigefügte Anlage 93, die u.a. als „Mieteinnahmehberechnung“ bezeichnet ist. Dabei handelt es sich um Kopien aus dem Fondsprospekt, der für eine Miete von umgerechnet rd. 163.000 € netto für das „1.vollständige Mietjahr“ ausweist. Der Fondsprospekt erwähnt außerdem mehrfach, dass die Sicherung durch den Ersatzmietvertrag den Ertragsberechnungen des Fonds entspreche.

Nach 15 Jahren endet der Mietvertrag mit dem Erstmiet (vgl. hierzu Info M 2011, 170). Damit tritt die Bedingung ein, die den Ersatzmietvertrag mit dem Fondsiniciator begründet. In den ersten 5 Jahren des neuen Mietvertrags rechnen die Parteien nach der prospektierten Staffelmiete ab. Danach wird der Ersatzmieter unsicher und zahlt zunächst gar nichts und dann nur die Ausgangsmiete. Der Vermieter meint, dass sich die Miethöhe auch in der Folgezeit aus der Ertragsberechnung des Prospekts ergebe und klagt auf Zahlung dieser Zusatzmiete von rd. 60.000 € p.a.

Hintergrund LBB-Fonds: Die LBB-Fonds der Bankgesellschaft Berlin mit 25-jähriger Mietgarantie und Rücknahmegarantie haben jahrelang die Angebote der Mitbewerber alt aussehen lassen. Am Ende mussten die Fonds aber mit knapp 2 Milliarden gestützt werden, und Brüssel zwang das Land Berlin zur Liquidierung der Bankgesellschaft und Veräußerung von LBB und Berliner Bank. Die Garantien waren ohne banktechnische Risikodeckung und lösten auch zahlreiche Prospekthaftungsklagen aus.

Die Entscheidung: Das OLG Hamm gibt dem Vermieter Recht. Geschuldet sei nicht die Anfangsmiete, sondern die sich aus dem Fondsprospekt ergebende Staffelmiete. Das ergebe sich aus §§ 133, 157 BGB.

Schon der Vertragswortlaut biete Anhaltspunkte für diese Auslegung. Die Anlage 93 nenne ausdrücklich einen Mietbetrag für das „1. vollständige Mietjahr“, aber nicht für die Folgejahre. Schon dies spreche für die Annahme einer Staffelmiete. In der Anlage 93 sei außerdem von einer „Mieteinnahmehberechnung“ die Rede, was bei einem fixen Mietbetrag sinnlos sei (Tz 28, 29).

Auch Sinn und Zweck des Generalmietvertrags spreche für dieses Ergebnis. Der Generalmietvertrag bezwecke, den wirtschaftlichen Erfolg des Fonds abzusichern. Dieser Zweck wäre durch Festschreibung der Anfangsmiete „bzw. Garantiemiete“ für den gesamten Zeitraum von 25 Jahren nicht zu erreichen (Tz 31). Eine solche unzureichende Mietgarantie wäre weder im Interesse des vermietenden Immobilienfonds noch des mietenden Fondsiniciators. Dieser habe selbst am Erfolg des Fonds ein „massives Eigeninteresse“ gehabt (Tz 31).

Der Fondsprospekt erwähne auch mehrfach, „dass die im Generalmietvertrag vereinbarte Miete den in der [...] Ertrags-/ Liquiditätsberechnung dargestellten Mieteinnahmen entspricht“. Hätten die Parteien des Generalmietvertrags eine geringere Miete vereinbart, wäre der Fondsiniciator das Risiko eingegangen auch selbst wegen des Prospektfehlers zu haften (Hinweis auf sog. Hintermann-Rechtsprechung des BGH, 8.12.2005 – VII ZR 372/03). Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Parteien bei Abschluss des Generalmietvertrags dieses Risiko hätten eingehen wollen (Tz 32).

Schließlich weist das OLG Hamm darauf hin, dass das tatsächliche Verhalten der Parteien dieses Auslegungsergebnis „abrundet“. Denn sie hätten von 1995 bis 2000 die Miethöhe aus den prospektierten Erträgen abgeleitet (Tz 36).

RAuN Ferréol Jay von Seldeneck, Berlin

Kommentar: Sowohl das Wortlautargument als auch die Erwägungen über Sinn und Zweck des Ersatzmietvertrags überzeugen. Allerdings ist es erstaunlich, dass es für die Ermittlung der „Mietgarantie“ überhaupt einer diffizilen und risikoträchtigen Auslegung bedarf. So etwas darf einem Immobilienfonds und seinen Beratern nicht passieren.



RA Dr. Joachim Wichert
aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de