

## Gekündigte Patronatserklärung: Sichert sie auch Abwicklungsansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis?

**Eine Patronatserklärung für „mietvertragliche Zahlungsverpflichtungen“ sichert auch Abwicklungsansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis, die darauf beruhen, dass die Mieterin nach Vertragsende nicht oder nicht ordnungsgemäß räumt (z.B. Ansprüche auf Nutzungsentschädigung, aus ungerechtfertigter Bereicherung oder aus Eigentümer-Besitzer-Verhältnis). Das gilt auch dann, wenn die Patronatserklärung bereits wirksam gekündigt ist.**

KG, U. v. 20.2.2012 – 8 U 20/11 – DWW 2012, 133 – n.rkr. – Revision: BGH, XI ZR 141/12

**Der Fall:** Die Muttergesellschaft der Mieterin gibt im Jahre 1997 eine Patronatserklärung für „mietvertragliche Zahlungsverpflichtungen“ ab. Im September 2009 kündigt die Mieterin das Mietverhältnis zum 31.3.2010. Wenige Tage später kündigt die Patronin die Patronatserklärung ebenfalls zum 31.3.2010; über die Berechtigung beider Kündigungen gibt es Streit. Die Mieterin nutzt die Mieträume trotz Kündigung über den 31.3.2010 hinaus. Die Vermieterin ist der Auffassung, dass die Patronatserklärung weiterhin wirksam ist und dass sie auch Abwicklungsansprüche nach dem (streitigen) Ende des Mietverhältnisses sichert. Sie erhebt Feststellungsklage gegen die Patronin.

**Hintergrund:** Die Patronatserklärung hat sich im angelsächsischen Rechtskreis etabliert. Im deutschen Recht ist sie nicht kodifiziert, kann aber wegen des Grundsatzes der Privatautonomie vereinbart werden, vgl. Bomhardt/Haase, BB 2010, 2561 – Seldeneck, Info M 2011, 20 f. (Aufsatzbesprechung). Im Gewerbemietrecht spielt die Patronatserklärung bisher noch keine große Rolle. Daher gibt es bislang kaum Rechtsprechung zu Einzelheiten dieses Sicherungsmittels.

**Die Entscheidung:** Das KG gibt der Vermieterin Recht. Dabei lässt es offen, ob das Mietverhältnis und/oder die Patronatserklärung wirksam gekündigt sind. Denn auch wenn beides der Fall sei, sichere die gekündigte Patronatserklärung noch Abwicklungsansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis, die dadurch entstehen, dass der Mieter nach Vertragsende nicht oder nicht ordnungsgemäß räumt. Dies gelte sowohl für etwaige Ansprüche der Vermieterin auf Nutzungsentschädigung (§ 546a BGB) als auch für etwaige Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung oder Eigentümer-Besitzer-Verhältnis. Zur Begründung führt das Gericht zunächst aus, dass die Kündigung einer Patronatserklärung grundsätzlich möglich sei. Eine solche Kündigungsmöglichkeit könne konkludent vereinbart sein (Hinweis auf BGH, 20.9.2010 – II ZR 296/08 – konkludentes Kündigungsrecht einer internen Patronatserklärung für den Fall, dass die Überprüfung von Sanierungsmöglichkeiten der in-

solvenzbedrohten Tochtergesellschaft scheidet). Darüber hinaus sei die Rechtsprechung zur Kündigung einer Bürgschaft entsprechend anwendbar (Hinweis auf MüKo-BGB (Habersack), 5. Aufl. 2009, Vor § 765 BGB Rdn. 50). Denn die Patronatserklärung sei ein bürgschaftsähnliches Sicherungsmittel. Eine Bürgschaft – und somit eine Patronatserklärung – könne ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes gekündigt werden, wenn das zugrunde liegende Mietverhältnis unbefristet ist und der Bürge – die Patronin – eine angemessene Frist einhält, damit sich der Vermieter auf die neue Situation einstellen kann. Die einzuhaltende Frist orientiere sich daran, zu welchem Zeitpunkt der Vermieter das Mietverhältnis nach Zugang der Bürgschafts- bzw. Patronats-Kündigung ordentlich beenden könnte (Hinweis u.a. auf OLG Düsseldorf, 24.11.1998 – 24 U 264/97 – NZM 1999, 558 m.w.N.). Bei befristeten Mietverhältnissen könne eine Bürgschaft – und somit eine Patronatserklärung – dagegen nicht vorzeitig gekündigt werden.

Auch hinsichtlich der Sicherungswirkung der gekündigten Patronatserklärung greift das KG auf die Rechtslage bei der Bürgschaft zurück. Bei einer gekündigten Bürgschaft müsse wie folgt differenziert werden: Eine gekündigte Kreditbürgschaft sichere nur den Kreditsaldo zum Kündigungszeitpunkt und diesbezüglich weiter entstehende Zinsen und Kosten. Der Gläubiger werde dadurch nicht benachteiligt; denn es stehe ihm frei, dem Hauptschuldner ohne die Sicherheit weitere Kredite zu gewähren oder nicht. Anders sei es bei einer gekündigten Mietbürgschaft. Selbst bei wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses könnten weiterhin Ansprüche des Vermieters entstehen, wenn der Mieter die Mieträume nicht (ordnungsgemäß) räumt. Der Vermieter könne dem widerstrebenden Mieter den Mietgebrauch nicht sofort entziehen. Daher entspreche es dem berechtigten Interesse des Vermieters, dass solche Abwicklungsansprüche durch die gekündigte Mietbürgschaft weiterhin gesichert sind (Hinweis auf OLG Düsseldorf, 24.11.1998, a.a.O.; LG Berlin, 11.10.2000 – 32 O 858/99 – GE 2001, 135). Dies gelte entsprechend für Patronatserklärungen, die – wie hier – für „mietvertragliche Zahlungsverpflichtungen“ abgegeben sind.

**Kommentar Ergebnis und Begründung:** Der Entscheidung des KG ist zuzustimmen. Es überzeugt, dass eine Mietansprüche besichernde Patronatserklärung unter denselben Bedingungen und mit denselben Fristen kündbar ist wie eine Mietbürgschaft. Ebenso leuchtet ein, dass auch eine gekündigte Patronatserklärung – wie eine gekündigte Mietbürgschaft – Abwicklungsansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis sichert.

**Praxishinweis:** Da die Patronatserklärung im deutschen Recht nicht ausgestaltet ist und es kaum Rechtsprechung gibt, ist

durchdachte Vertragsgestaltung besonders wichtig. Fragen der Sicherungswirkung, der Kündigung, des Informationsaustausches etc. sollten unbedingt genau geregelt werden, vgl. Bomhardt/Haase, a.a.O.



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