

## Patronatserklärung (1): Welche Nachteile muss der Patron beachten?

Mit der „harten“, verbindlichen Patronatserklärung verpflichtet sich die Patronatsgesellschaft gegenüber dem Vermieter, die mietende Tochtergesellschaft finanziell stets so auszustatten, dass sie sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag erfüllen kann. Diese Verpflichtung kann für den Patron sehr weitreichende Haftungsverbindlichkeiten auslösen. Das gilt insbesondere dann, wenn der Patron seine Mehrheitsbeteiligung an der Tochtergesellschaft veräußert hat.

Fachaufsatz Dr. Roland Bomhard, Dr. Martin Haase, BB 2010, 2651

zu den Gestaltungsmöglichkeiten der Haftungsbegrenzung, s. Info M 2011, 21 (in dieser Ausgabe)

**Vorzüge der Patronatserklärung:** Die Autoren arbeiten die Unterschiede zu den „benachbarten“ Sicherungsinstrumenten heraus und beleuchten die spezifischen Vorteile der „harten“ Patronatserklärung.

- **Der Vermieter** erhält eine Sicherung, die ihm eine langfristige, praktisch unbegrenzte Haftung des Patrons für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag verschafft. Der Vermieter ist bei Zahlungsschwierigkeiten des Mieters nicht gezwungen, den Vertrag zu kündigen, weil er ja den Patron in Anspruch nehmen kann. Das ist deutlich mehr als eine betragsmäßig begrenzte Bankbürgschaft, die regelmäßig nicht einmal denjenigen Mietausfall absichert, der zwischen Zahlungseinstellung einerseits und der Neuvermietung andererseits entsteht.
- **Der Mieter** schont seine Liquidität und kann sich die Bonität des Patrons zunutze machen.
- **Der Patron** spart Kosten, weil er anders als bei der Bankbürgschaft keine Avalprovision an die bürgende Bank zahlen und keine Kreditlinien in Anspruch nehmen muss. Er ist auch nicht gezwungen, wie bei der Bürgschaft eine Eventualverbindlichkeit zu bilanzieren, und regelmäßig ist auch keine Zustimmung derjenigen konzerninternen Aufsichtsgremien erforderlich.

**Der Sicherungsfall:** Anders als bei der selbstschuldnerischen Bürgschaft erhält der Vermieter keinen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegen den Patron. Er kann den Patron nur dazu zwingen, der mietenden Tochtergesellschaft ausreichende Mittel zur Verfügung zu stellen (Hinweis auf Tetzlaff, ZInsO, 2008, 337 (338); Wittig, WM 2003, 1981 (1983)). Kommt der Patron dieser Verpflichtung nach, hat er seine Leistungspflicht erfüllt. Der Vermieter muss sich dann (wieder) an den Mieter wenden. Wird die mietende Gesellschaft zahlungsunfähig, hat der Patron seine Leistung nicht erfüllt und haftet auf Schadenersatz. Ein gesondertes Verschulden ist nicht erforderlich, weil man aus der Patronatserklärung eine Garantiehaftung ableiten kann, §§ 280 Abs. 1 und 3, § 281 oder § 283 BGB. Der Haftungsumfang ist dann nicht geringer als bei einer selbstschuldnerischen Bürgschaft oder einem Schuldbeitritt (Hinweis auf BGH, 8.5.2003 – IX ZR 334/01).

**Risiken des Patrons:** In der Praxis zeigen sich überraschende Folgewirkungen:

- **Wenig Einfluss auf Haftungsumfang:** Der Vermieter ist nicht verpflichtet, etwaige Mietrückstände zeitnah dem Patron zu melden. Mit Rücksicht auf die komfortable, auf die Gesamtlaufrzeit des Vertrages gerichtete Haftung des Patrons kann er auch größere Beträge stunden. Auch der Mieter ist nicht ohne weiteres verpflichtet, seine Mietschulden dem Patron zu melden. Er kann also längere Zeit versuchen, seine Firma zu sanieren. So können sich hohe Verbindlichkeiten auf türmen, bevor der Patron überhaupt bemerkt, welche Eintrittspflichten auf ihn zukommen. Und auch dann ist der Vermieter nicht verpflichtet, wegen Zahlungsverzugs zu kündigen. Kündigt der Vermieter haftet der Patron auf Mietausfall: Der Vermieter ist zwar verpflichtet, den Schaden zu mindern und neu zu vermieten. Die Beweislast für Vermietbarkeit und marktgängige Miete trägt aber der Schädiger.
- **Insolvenz des Mieters:** Da der Vermieter wegen der Alt-schulden nicht kündigen kann (§ 112 InsO), hat es der Insolvenzverwalter in der Hand, ob er das Vertragsverhältnis fortsetzen will. Er wird in aller Regel nach § 109 InsO vorzeitig kündigen, wenn die Mittel der Masse nicht ausreichen, um die laufende Miete zu bezahlen. Dann haftet der Patron weiter wie ein Bürge für den Mietausfall.
- **Weiterleitungsrisiko:** Wenn der Hauptschuldner die vom Patron erhaltenen Mittel anderweitig verwendet oder wenn sie ihm von anderen Gläubigern „weggepfändet“ werden, muss der Patron so lange nachschießen, bis der Mieter wieder zahlungsfähig ist. Es entsteht also ein nicht kontrollierbares Haftungsrisiko. Wenn der Patron die Mehrheitsanteile an der Tochtergesellschaft veräußert, kann er eine sachgerechte Mittelverwendung nicht mehr steuern. Trotzdem haftet er unbegrenzt weiter!
- **Transaktionshindernis:** Wegen des Kontrollverlust-Risikos wird der Patron bei einer Veräußerung der Tochtergesellschaft tunlichst versuchen, eine Abmilderung seiner Haftung zu erreichen. Wenn das nicht auf Anhieb gelingt, weil der Vermieter seine komfortable Sicherheit nicht aufgeben will, kann die Transaktion sehr teuer werden oder vollständig scheitern.

**Kommentar:** Es ist das Verdienst der Autoren, Ursache und Wirkung der „Fass-ohne-Boden“-Haftung anschaulich herausgearbeitet zu haben. Der Beitrag ist auch wegen einer muster-gültig gradlinigen und gliederungstreuen Gedankenführung lesenswert.



RAuN Ferréol Jay von Seldeneck  
Schultz und Seldeneck, Berlin  
[www.schultzundseldeneck.de](http://www.schultzundseldeneck.de)