



Mietpools

Segen für die Anleger...

zu. Auch andere Risiken, die von allgemeinen Modernisierungskosten bis hin zu Vandalismusschäden von Mietnomaden reichen, können auf diese Weise gleichmäßig auf die Schultern aller Investoren verteilt werden.

Je nach dem Umfang der „gepoolten“ Erträge, Aufwendungen und Risiken, kann dementsprechend eine Struktur erreicht werden, die trotz der Zuordnung einer einzelnen Wohneinheit an den Anleger der eines geschlossenen Immobilienfonds sehr nahe kommt.

Ein Mietpool ist allerdings an sich kein Wundermittel gegen ausbleibende Mieteinnahmen oder über der Prognoserechnung liegenden Kosten. Er kann Ein- und Ausgaben zwar gleichmäßiger verteilen, schafft als solcher aber weder zusätzliche Einnahmen, noch vermindert er die Summe der Ausgaben.

Doch Mietpool ist nicht gleich Mietpool. Oft wird er durch Zusagen von Initiatoren oder Dritten angereichert, die auch das Gesamtrisiko eindämmen sollen. Besonders häufig sind in der Praxis sogenannte Miet- oder Vermietungsgarantien zu finden, welche je nach Ausgestaltung bestimmte Mieterträge für einen gewissen Zeitraum durch die Einstandspflicht Dritter absichern sollen. „Die“ Mietgarantie gibt es allerdings nicht. Im Einzelfall muss zunächst stets geprüft werden, welchen konkreten Inhalt die Zusage hat.

Geht es nur um eine sogenannte Erstvermietungsgarantie, wird beispielsweise nur das Risiko eines anfänglichen Leerstands – und auch dann meist nur für einen gewissen Zeitraum – abgedeckt. Handelt es sich um eine vollum-

fängliche Vermietungsgarantie, hängt es wiederum von den Konditionen ab, für welchen Zeitraum insgesamt das Vermietungsrisiko abgesichert sein soll. In Verbindung mit einem Mietpool ist darüber hinaus stets zu prüfen, ob hierdurch alle (prognostizierten) Einnahmen abgesichert werden sollen, nur ein prozentualer oder absolut begrenzter Höchstbetrag. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Mieten stets nur die eine Seite der Medaille sind – denn als Kehrseite zur Ermittlung der schlussendlichen Rendite für den Investor sind auch die Kosten relevant.

Auch hier gibt es Gestaltungen, die in Verbindung mit einem Mietpool eine zeitlich und/oder inhaltlich begrenzte Absicherung vor unvorhergesehenen Kostensteigerungen bieten. Es verwundert daher nicht, dass in der Vergangenheit die Einrichtung oder Teilnahme an einem solchen Mietpool oftmals von Banken zur Bedingung der Finanzierung des Erwerbs der entsprechenden Einheit gemacht wurde.

Verschleierungsgefahr

Trotz dieser grundsätzlich begrüßenswerten Zielrichtung sind Mietpools in den letzten Jahren ins Gerede geraten. Bei der Bewertung der Vorteilhaftigkeit von Mietpools für den Anleger ist nämlich nicht nur der oft schon theoretisch schwer durchschaubare und verklausuliert ausgedrückte Umfang der Poolung von Ein- und Ausgaben zu berücksichtigen.

Auch weitergehende wirtschaftliche Risiken kommen in Betracht. So können Mietpools ein Instrument sein, um den Anleger zumindest zeitweilig real

Darauf kommt es beim Mietpool an:

- Ist die Teilnahme am Mietpool zwingend oder freiwillig?
- Wann und mit welchen Fristen kann der Mietpool wieder verlassen werden?
- Der Pool sollte nur Verrechnungs- und Ausgleichsstelle für angeschlossene Anleger sein. Bei rechtlicher Übertragung der (Miet-)Forderungen auf den Pool droht der Verlust der eigenen Ansprüche gegen „seinen“ Mieter!
- Der Mietpool sollte als solcher möglichst keine Verbindlichkeiten wie Darlehen, Beauftragung größerer Sanierungsarbeiten eingehen, da im Zweifel das Risiko der unbeschränkten Haftung für alle Beteiligten droht.
- Bei Kombination mit Mietgarantien sind ein solventer Garantiegeber oder entsprechende Sicherheiten erforderlich; die Garantiebedingungen müssen klar und transparent sein.
- Funktionsweise, Chancen und Risiken des konkreten Mietpools müssen schriftlich erläutert werden.
- Für Einrichtung und Teilnahme am Mietpool sollten keine anfänglichen Gebühren erhoben werden – die laufende Vergütung der Tätigkeit des Mietpools ist jedoch Paragraph 15-b-ESTG unschädlich.

Mietpools zum Risikoausgleich bei Wohnimmobilienanlagen werden heftig diskutiert. Sie wurden als risikoreich für die Anleger oder als Paragraph-15-b-Falle gebrandmarkt. BGH und Finanzverwaltung stellen klar, dass professionell konzipierte Pools kein besonderes Risiko für Anleger darstellen.

Text: Thomas Zacher

Mietpools sind oft ein Baustein bei der Konzeption von Immobilienanlagen. Speziell bei der Investition in einzelne Wohnimmobilien können sie dazu beitragen, das Risiko aus der unmittelbaren Zuordnung einer Immobilie zu dem jeweiligen Anleger abzumildern und Zufälligkeiten im Vermietungsstand auszugleichen.

Besonders bei größeren Objekten ist selbst bei marktgerechter Konzeption ständig ein gewisser Leerstand einzelner Einheiten durch Mieterfluktuation und andere Umstände zu verzeichnen. Welche Wohnung davon betroffen ist und welche vom Verwalter als erste wieder mit neuen Mietern belegt wird, hängt oft von Zufälligkeiten ab. Ein Mietpool ordnet hingegen Leerstandsrisiken allen Investoren gleichmäßig

nicht vorhandene Einnahmen vorzugaukeln und sie über die tatsächliche wirtschaftliche Situation ihres Objektes im Unklaren zu lassen. In zwei Urteilen vom 18. 3. 2008 hatte sich der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe mit Mietpools zu befassen, bei denen es um die Frage ging, ob der Mietpool nicht eine bereits vorhandene Überschuldung lediglich verschleiern sollte und künstlich durch entsprechende Darlehen „am Leben gehalten wurde“.

Der BGH urteilte, dass in derartigen Fällen der Mietpool einen „besonderen Gefährdungstatbestand“ darstelle, welcher den Vertrieb, unter Umständen aber auch die finanzierende Bank zu besonderer Aufklärung verpflichtete (Az.: XI ZR 241/06 und 246/06). Er führte damit die Rechtsprechung aus dem Jahr 2007 (Az.: XI ZR 414/04) fort, in der es bereits um das Risiko der unbeschränkten persönlichen Haftung für die Mitglieder eines Pools je nach dessen konkreter Ausgestaltung ging. Das Pikante an diesem Fall war, dass einerseits durch die scheinbar konstanten Ausschüttungen des Mietpools ein fal-

auf bei Zeichnung objektiv noch nicht absehbare Risiken nach sich zieht.

Vielmehr komme es nur darauf an, dass die Funktionsweise eines Mietpools und die damit verbundenen Vor- und Nachteile zutreffend erklärt werden. Dazu zähle, so der BGH, „nicht nur der Vorteil, bei einem Leerstand der eigenen Wohnung keinen vollständigen Mietausfall zu erleiden, sondern auch der Nachteil, das – anteilige – Risiko tragen zu müssen, dass andere Wohnungen nicht vermietet würden.“ Entsprechendes gelte für den gleichen Effekt bei der Einbeziehung von Kosten, soweit diese im Rahmen eines Mietpools ganz oder zum Teil gemeinsam getragen würden.

Das allgemeine Risiko, das später eine bei Vertragsabschluss nicht erkennbare defizitäre Entwicklung zu negativen Abweichungen von den Mietprognosen führe, lasse weder den Schluss auf einen anfänglichen Beratungsfehler des Anbieters zu, noch sei es besonders aufklärungspflichtig. Diese Vorgaben führen den Mietpool zu Recht wieder aus der Ecke des haftungsrechtlichen

„Schmuddelkindes“, in die er eine Zeit lang geraten zu sein schien.

Auch steuerlich rehabilitiert

Auch in steuerlicher Hinsicht verdient der Mietpool Rehabilitation. Zwar kann das Angebot eines Mietpools die Modellhaftigkeit und damit die Anwendung von Paragraph 15 b EStG indizieren. Für eine steuerschädliche Gestaltung muss jedoch hinzukommen, dass durch die Modellhaftigkeit anfänglich sofort abziehbare Werbungskosten generiert werden sollen. Werden für die Einrichtung bzw. Teilnahme am Mietpool hingegen keine besonderen Gebühren erhoben oder liegen die insgesamt prognostizierten Anfangsverluste unter zehn Prozent, führt dies nicht zur Anwendung von Paragraph 15 b EStG.

Eine angemessene laufende Vergütung für die laufende Tätigkeit ist ebenfalls kein steuerlicher Stolperstein. „Unschädlich sind jedoch Vereinbarungen über Gegenleistungen, welche die Bewirtschaftung und Verwaltung des Objekts betreffen, wie Aufwendungen für die Hausverwaltung, Vereinbarung über den Abschluss eines Mietpools oder Tätigkeit als WEG-Verwalter, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen für mehr als zwölf Monate handelt“, meint selbst die Finanzverwaltung in einem Anwendungsschreiben vom 17. 7. 2007 zur Vorschrift.

Gilt damit Entwarnung für den Mietpool? Radio Eriwan antwortet: Im Prinzip Ja. Ein seriöser Mietpool kann ein angemessener Risikopuffer gegenüber dem „Alles-oder-nichts-Prinzip“ bei der Fokussierung auf eine einzelne Wohneinheit sein. Er kann zudem Kostenbelastungen und Verwaltungsaufgaben bündeln. Soweit er zusätzlich durch eine werthaltige Mietgarantie des Anbieters oder eines entsprechend bonitätsstarken Dritten abgesichert wird, kann zum Vorteil der relativen Absicherung eine echte materielle Verbesserung für die Anleger hinzutreten.

„Den“ Mietpool gibt es jedoch nicht. Deshalb muss seine Funktionsweise und konkrete Ausgestaltung mit allen Chancen und Risiken dargestellt werden. In der Praxis kann dies nur durch eine schriftliche Darstellung des Vertrages und eine Erläuterung der wesentlichen Merkmale sowie Chancen und Risiken erfolgen. Denn die Rechtsprechung verlangt auch im Hinblick auf den Mietpool eine seriöse Aufklärung – nicht mehr, aber auch nicht weniger.

Professor Dr. jur. **Thomas Zacher** ist Partner in der Kanzlei Zacher & Partner Rechtsanwälte, und Vorstandsmitglied im Rechtsforum Finanzdienstleistung e.V.

...oder Fluch für den Vertrieb?

schon Eindruck von der Rentabilität und Finanzierbarkeit der Anlage vermittelt werden konnte, andererseits die Anleger gerade aufgrund eines durch den Pool aufgenommenen Darlehens die persönliche Haftung für die Finanzierung dieser „Subvention“ trugen.

Diese Urteile führten dazu, dass ohne Berücksichtigung der speziellen Sachverhalte Mietpools generell als unseriös oder als allgemeines Risiko für den Vertrieb angesehen wurden.

Die Diskussion um Paragraph 15 b des Einkommenssteuergesetzes (EStG) tat ein Übriges, da einige Stimmen laut wurden, die Mietpools als unabänderlichen Weg in das Verlustverrechnungsverbot für Steuersparmodelle entsprechend dieser Vorschrift ansahen.

Aus der Schmuddelkind-Ecke

Inzwischen hat die Rechtsprechung und auch die Finanzverwaltung – zu Recht – wieder einiges gerade gerückt. Der BGH hat in zwei Urteilen vom 18. 7. 2008 (Az.: V ZR 70/07 und 71/07) sehr deutlich gemacht, dass ein Mietpool nicht per se ein besonderes Risiko für den Anleger beinhaltet oder gesteigerte Aufklärungspflichten im Hinblick

