

1

**Was ist eine Mietbürgschaft?**

Nach § 551 BGB kann der Vermieter vom Mieter eine Mietsicherheit verlangen. Ein solcher Anspruch besteht jedoch nur dann, wenn die Parteien eine Bürgschaft vertraglich vereinbart haben. Einen gesetzlichen Anspruch hat der Vermieter nicht. Wenn eine Sicherheit vereinbart ist, kann der Mieter eine Bürgschaft anbieten: Diese kann eine Bank übernehmen oder ein solventer Bürge (z.B. der Arbeitgeber). Soll für ein Kind eine Studentenwohnung gemietet werden, kommt auch eine Bürgschaft von Vater oder Mutter in Betracht, die über eigenes, nachweisbares Einkommen verfügen. Der Vorteil der Bürgschaft besteht darin, dass die Liquidität des Mieters geschont wird. Die Bankbürgschaft kostet den Mieter aber auch Geld, den Avalkreditzins, der in der Regel zwischen ein und drei Prozent der Bürgschaftssumme liegt; ein Bearbeitungsentgelt kann noch hinzukommen.

2

**Die Bankbürgschaft**

Der Mieter erhält eine Mietbürgschaft in der Regel nur von seiner Hausbank oder -sparkasse. Nicht alle Kreditinstitute bieten jedoch Mietbürgschaften an, da für sie der Bearbeitungsaufwand hoch, die Erträge dagegen zumeist sehr gering sind. Im so genannten Avalkreditvertrag, den der Mieter mit der Bank schließt, sind unter anderem die Höhe der Bürgschaft, der Kreditzins sowie ein etwaiges Bearbeitungsentgelt geregelt. Dennoch sollte der Kunde die Vertragsbedingungen aufmerksam lesen, da manche Institute spezielle Bedingungen an die Bürgschaft knüpfen. Wichtig für den Mieter: Die Höhe der vom Vermieter verlangten Bürgschaft darf das Dreifache der Kaltmiete nicht überschreiten,

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE GEWÄHRUNG VON MIETBÜRGSCHAFTEN

Vermieter verlangen von Mietern zu Beginn des Mietverhältnisses oft Sicherheiten. Eine Form der Mietsicherheit ist die Bürgschaft. Was dabei zu beachten ist, erläutert Stephan J. Bultmann



ISTOCKPHOTO/WEBPHOTOGRAPHEER

Der Handschlag ist die klassische Art der Sicherheit – die meisten Vermieter ziehen jedoch eine Bürgschaft vor.

andernfalls ist die Vereinbarung unwirksam. Die Bürgschaftsurkunde der Bank muss dem Vermieter schriftlich und im Original zur Verfügung gestellt werden. In elektronischer Form, zum Beispiel als E-Mail, ist sie unwirksam.

3

**Selbstschuldnerisch bürgen**

Der Vermieter verlangt meist eine selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage. Das bedeutet,

dass die Bank bei Zahlungsausfall des Mieters sofort haftet und die Bürgschaftssumme an den Vermieter zahlen muss. Im Bürgschaftsfall, wenn also der Bürge an den Vermieter die Bürgschaftssumme zahlt, geht dessen Mietforderung kraft Gesetzes auf den Bürgen über. Dadurch kann der Bürge gegenüber dem Mieter Regress fordern und ihn auf Zahlung in Anspruch nehmen. Ein Sonderfall gilt jedoch, wenn der Mieter gegenüber der ursprünglichen Vermieterforderung Einwände erheben kann, zum Beispiel wegen Mängeln an der Mietsache (Schimmelbildung, Feuchtigkeitsschäden etc.): Diese Einwände kann der Mieter grundsätzlich auch gegen den Bürgen, der ausstehende Zahlungen übernommen hat und nun Regress fordert, geltend machen.

4

**Begrenzung des Risikos**

Private Bürgen, zum Beispiel Eltern, die sich als Bürgen für ihre Kinder zur Verfügung stellen, sollten wissen, in welcher Weise sich das Bürgenrisiko begrenzen lässt. Der Höhe nach ist die Mietbürgschaft schon wegen der gesetzlichen Begrenzung auf drei Monatskaltmieten zu beschränken. Dieser Betrag sollte also als Höchstbetragsbürgschaft mit dem Vermieter vereinbart werden. Es können jedoch auch der Anfangs- und Endtermin der Bürgschaft vereinbart werden. Eine

5

**Neue Bankverbindung**

In den Bürgschaftserklärungen ist geregelt, dass „die Verpflichtungen der Bank aus dieser Bürgschaft erlöschen, sobald die Veranlassung für die Bürgschaftsübernahme wegfällt“. Damit ist sicherlich zunächst der Fall gemeint, dass der Kunde als Mieter das Mietverhältnis beendet und auszieht. Denn dann fällt auch die Veranlassung für die Übernahme einer Bürgschaft weg, da das Bedürfnis des Vermieters als Gläubiger nach einer Sicherheit grundsätzlich entfällt. Entsprechendes dürfte jedoch auch für den Fall gelten, dass der Mieter sein Konto zu einer anderen Bank verlegt; auch dann entfällt die Grundlage dafür, dass die Bank weiter als Bürge zur Verfügung steht.

6

**Kündigung des Vertrags**

Nach Lage der Rechtsprechung ist es für die Bank ratsam, vor der Kündigung und Rückforderung der Bürgschaft den Vermieter zu informieren (Amtsgericht Iserlohn, Az. 45 C 49/04 vom 01.07.2005). Dieser sollte auch die Zeit bekommen, sich zu überlegen, ob er aufgrund des drohenden Wegfalls der Bürgschaft eine ordentliche, fristgebundene Kündigung des Mietvertrags aussprechen will. Der Mietvertrag sollte der Bank vorliegen, so dass ihr eine entsprechend abgestimmte Kündigungsanzeige und nachfolgende Kündigungserklärung möglich ist.

*RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*