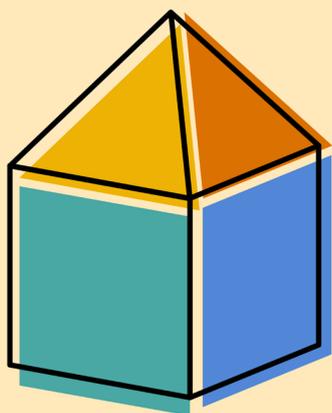


Bürgschaft für die Miete



1. Definition: Was heißt „Bürgschaft“?	3
1.1 Die Gesetzesgrundlage: Was sagt das BGB zur Bürgschaft?	3
1.2 Was ist eine Mietbürgschaft?	4
1.2.1 Wann darf der Vermieter eine Bürgschaft für die Mietzahlungen verlangen?	4
2. Wer kann für die Miete bürgen?	5
2.1 Mietvertrag mit privater Bürgschaft: Voraussetzungen	6
2.2 Was bedeutet es zu bürgen? Informationen zur Haftung	6
2.3 Lässt sich eine Bürgschaft zurückziehen, ohne den Mietvertrag zu kündigen?	7
2.3.1 Die ordentliche fristgerechte Kündigung der Bürgschaft: Das sagt die Rechtsprechung	8
2.3.2 Wann ist eine außerordentliche fristlose Kündigung der Bürgschaft möglich?	9
2.3.3 „Ich habe eine Bürgschaft geerbt. Kann ich sie kündigen?“	9
3. Bürgschaft für eine Mietwohnung: Diese Arten von Bürgschaften sind möglich	10
3.1 Mietvertrag mit privater Bürgschaft: Voraussetzungen	10
3.2 Ausfallbürgschaft: Die „gewöhnliche“ Bürgschaft	10
4. Die Bürgschaftserklärung für die Miete: So muss sie aussehen	11
4.1 Muster zur Mietbürgschaft: Ein Beispiel zur Bürgschaft durch eine Privatperson	11
4.1.1 Muster	12
5. Impressum	13

1. Definition: Was heißt „Bürgschaft“?

Sei es bei der Ratenzahlung für ein neues Auto, der Einräumung eines Darlehens bei der Bank oder dem Beginn eines neuen Mietverhältnisses – Bürgschaften können bei verschiedenen Arten von **Schuldverträgen** abgeschlossen werden.

Aber was ist eigentlich eine Bürgschaft? Nach rechtlicher Definition handelt es sich bei einer Bürgschaft um **einen eigenständigen Vertrag**. Mit diesem wird ein sog. **Bürge** dazu verpflichtet, die Erfüllung der Leistungen und Zahlungen eines **Hauptschuldners** zu garantieren, welche dieser gegenüber seinem **Gläubiger** hat.

Anders ausgedrückt: Kann der Hauptschuldner seiner Pflicht gegenüber seinem Gläubiger nicht nachkommen, **haftet an seiner Stelle der Bürge**. Der Gläubiger sichert mit der Bürgschaft ab, dass er die ihm zugesicherten Leistungen auch dann erhält, wenn sein Schuldner **zahlungsunfähig** ist.

Damit eine Bürgschaft abgegeben werden kann, muss also zunächst ein **Schuldverhältnis** zwischen einem Hauptschuldner und einem Gläubiger bestehen. Das deutsche Recht spricht hier von der **Hauptverbindlichkeit**. Ein solcher Schuldvertrag verpflichtet **beide Parteien** zu Leistungen: Bei einem Kaufvertrag z. B. steht der Verkäufer in der Pflicht, die Ware zur Verfügung zu stellen, während der Käufer wiederum den vereinbarten Betrag zu zahlen hat.

Die Bürgschaft ist dagegen ein **einseitig** verbindender Vertrag zwischen dem Gläubiger, der berechtigt, und dem Bürgen, der verpflichtet wird. Inwieweit der Bürge Ansprüche gegenüber dem Hauptschuldner hat, wenn er für diesen haftet, muss zwischen diesen beiden **separat vereinbart** werden: ob die Bürgschaft eine

Schenkung an den Hauptschuldner, dieser verpflichtet ist, die Leistung an den Bürgen zurückzahlen, oder ob andere Bedingungen erfüllt werden müssen.

Eine solche Vereinbarung zwischen Bürge und Schuldner hat **keinen Einfluss** auf die Bürgschaftsvereinbarung mit dem Gläubiger.

1.1 Die Gesetzesgrundlage: Was sagt das BGB zur Bürgschaft?

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Bürgschaft finden sich **im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)** in den §§ 765 bis 778. Die vertragstypischen Pflichten werden dort wie folgt aufgeführt:

„(1) Durch den Bürgschaftsvertrag verpflichtet sich der Bürge gegenüber dem Gläubiger eines Dritten, für die **Erfüllung der Verbindlichkeit** des Dritten einzustehen.

(2) Die Bürgschaft kann auch für eine **künftige oder eine bedingte Verbindlichkeit** übernommen werden.“ (§ 765 BGB)

Des Weiteren legt das BGB bezüglich der Bürgschaft u.a. **folgende Regelungen** fest:

¶ Die Bürgschaftserklärung muss **schriftlich** erfolgen, damit der Bürgschaftsvertrag gültig ist. Eine **elektronische** Erteilung der Bürgschaftserklärung ist nicht zulässig.

¶ Der Bestand aus der Hauptverbindlichkeit gibt vor, **wie hoch** die Bürgschaftsschuld ausfällt. Dies gilt auch dann, wenn sich die Hauptverbindlichkeit verändert, weil z. B. der Hauptschuldner mit der Erbringung seiner Leistungen im Verzug ist.

¶ Stehen dem Hauptschuldner wie auch immer geartete Rechte der Leistungsverweigerung – sog. **Einreden** – zu, kann auch der Bürge diese **geltend machen**. Dies gilt auch dann, wenn der Hauptschuldner selbst auf diese Einreden verzichtet.

¶ Übernehmen **mehrere Personen** die Bürgschaft für dieselbe Hauptverbindlichkeit, haften sie gemeinsam als Gesamtschuldner.

¶ Der Gläubiger muss zuerst **erfolglos** eine Zwangsvollstreckung gegen den Hauptschuldner versucht haben, ehe die Bürgschaft vollzogen wird. Dieses dem Bürgen eingeräumte Recht wird als **Einrede der Vorausklage** bezeichnet.

¶ Die Einrede der Vorausklage kann unter bestimmten Voraussetzungen **ausgeschlossen** sein, z. B. wenn die Bürgschaft **selbstschuldnerisch** vereinbart wurde oder sich die Rechtsverfolgung des Hauptschuldners aufgrund unbekanntes Aufenthaltsortes schwierig gestaltet.

¶ Der Bürge kann ggf. die **Befreiung von der Bürgschaft** fordern. Dies ist z. B. möglich, wenn sich die Vermögensverhältnisse des Hauptschuldners erheblich verschlechtert haben.

¶ Wurde die Bürgschaft auf Zeit abgeschlossen, ist der Bürge nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums frei von allen Zahlungsverpflichtungen, sofern der Gläubiger nicht **unverzüglich** die ihm zustehende Leistung einfordert.

1.2 Was ist eine Mietbürgschaft?

Dieser Ratgeber beschäftigt sich nachfolgend mit der **Bürgschaft für eine Mietwohnung** – der sog. Mietbürgschaft. Was ist das also genau?

Die Mietbürgschaft ist per Definition eine Bürgschaft für ein Mietverhältnis. Der Bürge haftet damit für den Mieter, wenn dieser **seine Miete oder die Nebenkosten** nicht bezahlt oder einer **anderen Forderung** des Vermieters nicht nachkommt.

Außerdem kann die Bürgschaft für einen Mieter den Vermieter **gegen Mietschäden** absichern: Macht der Mieter in der Wohnung etwas kaputt, hat der Bürge dem Vermieter die Kosten für die Beseitigung der Schäden zu zahlen, wenn der Mieter selbst dazu nicht in der Lage ist.

Die Bürgschaft für die Wohnungsmiete erfüllt damit letztendlich den gleichen Zweck wie die **Mietkaution**: Sie sichert den Vermieter gegen möglicherweise entstehende Ansprüche aus dem Mietvertrag ab. Tatsächlich ist die Mietbürgschaft **eine Form der Kautionsbürgschaft** im engeren Sinne – und wird deshalb auch seltener als Mietkautionsbürgschaft bezeichnet. Eine andere Form ist die **Barkautionsbürgschaft**.

1.2.1 Wann darf der Vermieter eine Bürgschaft für die Mietzahlungen verlangen?

Vermieter sind verständlicherweise daran interessiert, möglichst an **solvente** Personen zu vermieten und sich die regelmäßigen Zahlungen der vereinbarten Miete **abzusichern**. Dazu ist es ihnen erlaubt, Kautionsbürgschaft zu verlangen, die sie auch in **mehr als nur einer Zahlungsform** einfordern können.

Es ist demnach zulässig, dass ein Vermieter zu Beginn eines Mietverhältnisses **sowohl** auf der Zahlung einer Barkautionsbürgschaft **als auch** der Hinterlegung einer Bürgschaft besteht. Allerdings ist dies an **Bedingungen** geknüpft:

1. Sowohl Barzahlung der Kautionsbürgschaft als auch Bürgschaft müssen **im Mietvertrag ausdrücklich** vereinbart werden. Andernfalls darf der Vermieter diese nicht verlangen.
2. Die **gesetzliche Obergrenze** für die Mietsicherheit muss eingehalten werden. Diese ist auf **drei Monatsmieten** – ohne Betriebskosten – festgelegt.

Die Höhe der Mietkaution ist somit begrenzt und zwar **unabhängig** davon, ob sie in Form einer Bürgschaft oder als Kautionsbürgschaft in bar hinterlegt werden soll.

Zahlt ein Mieter eine Barkaution in Höhe von drei monatlichen Kaltmieten, ist deshalb die Forderung nach einer Bürgschaft zusätzlich zur Mietkaution **unzulässig**. Rechtlich wird hier von einer Übersicherung gesprochen. Liegt eine solche vor, ist die Vereinbarung über die Barkaution nach wie vor gültig, **die Vereinbarung der Bürgschaft** aber wird unwirksam. Der Bürge muss in diesem Fall **nicht** für den Mieter haften, sollte dieser mit seiner Miete im Rückstand sein oder Schäden an der Mietwohnung verursachen.

Bezüglich dieser Regelung gibt es jedoch **eine Ausnahme**: die **freiwillige** Mietbürgschaft. Oft kommt es vor, dass Mieter eine Bürgschaft **unaufgefordert** als zusätzliche Sicherheit anbieten, weil sie sich dadurch einen Vorteil im Bewerberprozess um die Mietwohnung erhoffen. Der Vermieter darf eine solche freiwillige Mietbürgschaft **uneingeschränkt** in Anspruch nehmen – selbst wenn er vom Mieter die Hinterlegung einer Barkaution von drei Monatsmieten verlangt hat.



2. Wer kann für die Miete bürgen?

Die Bürgschaft für einen Mietvertrag kann für **verschiedene Arten von Bürgen** abgeschlossen werden. Die drei bekanntesten sind:

- ¶ der Bankaval (Bankbürgschaft)
- ¶ die Mietkautionsversicherung
- ¶ die Privatbürgschaft

Bei einem Bankaval oder Mietaval wird die Bürgschaft für die Miete **von einer Bank** übernommen. Diese zahlt bei Mietausfällen oder Wohnungsschäden den ausstehenden Betrag an den Vermieter, der Mieter hat diesen an die Bank zurückzuzahlen. Eine solche Mietbürgschaft ist **immer selbstschuldnerisch** und unterliegt häufig Bedingungen von Seiten der Bank. So können z. B. bei einer Bankbürgschaft für Miete zusätzliche Gebühren erhoben werden. In den meisten Fällen wird eine Avalprovision berechnet.

Ein Mietvertrag mit Bankbürgschaft wird in der Regel von Vermietern **sehr geschätzt**, da Bankinstitute nicht nur seriöse Bürgen abgeben, sondern der Mietaval auch Rückschlüsse auf die Zahlungsfähigkeit des Mieters ziehen lässt. Denn für gewöhnlich bürgen Banken für Miete nur dann, wenn der Hauptschuldner über eine **positive Bonität** verfügt.

Die Bürgschaft bei einem Mietvertrag kann auch von einer **Versicherung** übernommen werden, in Form einer **Mietkautionsversicherung**. Wird eine solche abgeschlossen, springt die Versicherung bei Zahlungsausfällen der Miete oder bei Wohnungsschäden ein. Die **Konditionen**, zu denen eine solche Bürgschaft angeboten wird, variieren stark von Anbieter zu Anbieter. Wer für die Zahlung seiner Miete eine Bürgschaft durch eine Versicherung abschließen möchte, sollte auf Folgendes achten:

¶ Wie hoch sind **die Beiträge und die Gebühren**? Ändern sich diese während der Vertragslaufzeit?

¶ Gibt es flexible **Kündigungsbedingungen**? Feste Vertragslaufzeiten für die Bürgschaft können sich als hinderlich erweisen, möchte der Mieter aus der Wohnung ausziehen.

¶ Ist die Bürgschaft nicht **auf erstes Anfordern** festgelegt?

Bei einer Bürgschaft **auf erstes Anfordern** kann der Vermieter im Schadensfall eine sofortige Entschädigung von der Versicherung verlangen. Bei einer Bürgschaft **nicht** auf erstes Anfordern wird dies erst von der Versicherung **geprüft**, bevor eine Auszahlung erfolgt. Mieter sind in letzterem Fall somit besser geschützt.

2.1 Mietvertrag mit privater Bürgschaft: Voraussetzungen

Nicht nur eine Bank oder eine Versicherung kann als Bürge im Mietvertrag eingesetzt werden, sondern **auch eine Privatperson**. Besonders bei jungen Mietern, die noch über **kein festes Einkommen** verfügen, wollen sich Vermieter gegen eine eventuelle Zahlungsunfähigkeit absichern und verlangen deshalb häufig die Hinterlegung einer Bürgschaft zum Mietvertrag. In vielen Fällen übernehmen diese Mietbürgschaft dann **die Eltern** (Elternbürgschaft).

Aber auch Freunde oder andere Privatpersonen können die Bürgschaft für die Miete übernehmen. Um als Bürge eingesetzt werden zu können, müssen **zwei Bedingungen** erfüllt sein:

¶ Die Person muss das **18. Lebensjahr** vollendet haben.

¶ Die Person muss **finanziell** in der Lage sein, im Schadensfall für den Mieter einzuspringen. Dafür verlangen Vermieter in der Regel einen Nachweis.

Eine Bürgschaft kann gemäß § 138 BGB unwirksam sein, wenn sie als **sittenwidrig** eingestuft wird. Dies kann der Fall sein, wenn der Bürge finanziell erheblich überfordert ist und er die Bürgschaft nur übernommen hat, weil er dem Hauptschuldner (z. B. seinem Kind oder seinem Ehepartner) **emotional verbunden** ist, ohne dabei das wirtschaftliche Risiko realistisch eingeschätzt zu haben.

Auch wenn der Hauptschuldner dem Bürgen die Übernahme der Bürgschaft **aufgedrängt hat**, indem er z. B. dessen Unerfahrenheit oder eine Zwangslage ausgenutzt hat, kann sich daraus eine Sittenwidrigkeit ergeben.

Wer also als Privatperson eine Bürgschaft übernehmen möchte, sollte dies **aus freien Stücken**, ohne Beeinträchtigung seiner Entscheidungsfreiheit und im vollen Bewusstsein des **Risikos** tun – und nicht bloß, um dem Hauptschuldner einen Gefallen zu erweisen.

Die Wahl des Bürgen sollte gut überlegt sein, denn der Vermieter ist **nicht verpflichtet**, diesen anzuerkennen. Kommt es dazu, dass die Bürgschaft durch eine bestimmte Person abgelehnt wird, müssen sich Mieter und Vermieter über einen anderen Bürgen beraten. Kommt es zu keiner Einigung, kann der Mieter **abgelehnt** werden.

2.2 Was bedeutet es zu bürgen? Informationen zur Haftung

Die Tragweite einer privaten Bürgschaft wird **oft verharmlost**. Viele Menschen lassen sich von Freunden oder Angehörigen dazu überreden, für sie zu bürgen und damit deren Chancen auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Die Bürgschaft sei ja ohnehin nur eine Formalität, in Wirklichkeit

müsse der Bürge niemals die Zahlungen übernehmen etc.

Mit solchen Aussagen werden die **Haftungsfolgen der Bürgschaft** heruntergespielt. Doch ein privater Bürge sollte sich immer bewusst sein, dass er ein nicht unerhebliches Risiko eingeht. Denn wann immer der Mieter seiner Zahlungspflicht gegenüber dem Vermieter **nicht nachkommen kann**, ist der Bürge **zur Schadensregulierung verpflichtet** – gesetzt den Fall, dass zuvor keine vollständige Barkautionsleistung oder die Bürgschaft freiwillig abgegeben wurde. Solche Zahlungen können z. B. fällig sein, wenn folgende Ansprüche offen sind:

¶ Zahlungen von Miete, Betriebskosten und Betriebskostennachzahlungen

¶ Kosten für die Beseitigung von Schäden in der Mietwohnung

¶ Räumungskosten

Der Bürge haftet direkt gegenüber dem Vermieter, jedoch **nicht unbegrenzt**. Die Regelung des Gesetzgebers, die für eine Mietsicherheit die Obergrenze **von drei Nettomonatskaltmieten** festlegt, gilt auch hier.

Das heißt: Kann ein Mieter einer Zahlungsaufforderung des Vermieters – sei es für die Miete oder für die Beseitigung von Wohnungsschäden – nicht nachkommen und die Bürgschaft kommt zur Anwendung, kann der Vermieter maximal einen Betrag einfordern, der der Höhe **von drei Monatsmieten ohne Betriebskosten** entspricht.

Wurde außerdem ein Teil der Mietsicherheit bereits in Form einer Barkautionsleistung entrichtet, darf die Zahlung aus der Bürgschaft nur so hoch ausfallen, dass **insgesamt** ein Betrag in Höhe von drei Nettomonatskaltmieten als Absicherung gezahlt wird.

Dazu ein **Beispiel**: Ein Vermieter vermietet seine Wohnung an einen Studenten, der über kein festes Einkommen verfügt. Zu Beginn des Mietverhältnisses wird die **Hinterlegung einer Barkautionsleistung** in Höhe von zwei monatlichen Netto-

kaltmieten vereinbart, die der Mieter vertragsgemäß entrichtet. **Zusätzlich** dazu wird eine Bürgschaft mit dessen Eltern im Mietvertrag vereinbart, um den Vermieter gegen eventuelle Zahlungsausfälle abzusichern.

Nun tritt der Fall ein, dass der Student mit **zwei Monatsmieten** im Rückstand ist. Da aber bereits eine Kautions von zwei Monatskaltmieten als Sicherheit hinterlegt wurde, kann der Vermieter von den Eltern nur einen maximalen Betrag in Höhe **einer Monatskaltmiete** einfordern – obwohl der entstandene Schaden des Vermieters damit nicht vollständig gedeckt ist. Andernfalls würde eine Übersicherung vorliegen.

Dies gilt selbst dann, wenn im **Bürgschaftsvertrag** etwas anderes bezüglich der Höhe der Entschädigung vereinbart wurde.

Trotzdem ist die gesetzliche Obergrenze **nicht unantastbar**. Denn wurde die Bürgschaft freiwillig abgegeben, also ohne Aufforderung des Vermieters, können die Bürgen **unbegrenzt haftbar** gemacht werden.

Das ist auch dann der Fall, wenn die Bürgschaft erst im späteren Verlauf des Mietverhältnisses angeboten wird, weil z. B. eine Kündigung des Mieters aufgrund von Mietschulden droht (Rettungsbürgschaft).

Eine freiwillige Bürgschaft kann deshalb für den Bürgen zu überraschenden Kosten in mitunter schwindelerregender Höhe führen und sollte daher stets gut überlegt sein.

Übrigens: Die gesetzliche Obergrenze von drei Nettokaltmieten richtet sich **nach der Miethöhe**, die zum Zeitpunkt, zu dem die Erklärung zur Bürgschaft abgegeben wird, besteht. Eine spätere Mieterhöhung wirkt sich **nicht** auf die Höhe der Bürgschaft aus.

2.3 Lässt sich eine Bürgschaft zurückziehen, ohne den Mietvertrag zu kündigen?

Generell gilt für eine Bürgschaft: Kündigen Mieter ihren Mietvertrag ordentlich und fristgerecht, **erlischt** mit Beendigung des Mietverhältnisses auch die Pflicht des Bürgen. Auch wenn die Bürgschaft nur für einen **begrenzten Zeitraum** vereinbart wird, endet sie automatisch, sobald dieser abgelaufen ist. Bestehen von Seiten des Vermieters dann **keine offenen Forderungen** mehr bzw. macht er diese nicht unverzüglich geltend, ist die Bürgschaft aufgehoben.

Es kann aber auch vorkommen, dass eine Bürgschaft **vorzeitig zurückgenommen** werden soll. Inwieweit das möglich ist, bestimmen vor allem die Art des Bürgen und der Bürgschaftsvertrag. Übernimmt eine Versicherung oder eine Bank die Mietbürgschaft, kann **im Vertrag** nachgelesen werden, wie die Kündigungsbedingungen aussehen und was der Schuldner beachten muss, wenn er die Bürgschaftsvereinbarung auflösen möchte.

Wie verhält es sich aber bei einer privaten Bürgschaft? Hier ist es in der Regel **der Bürge selbst**, der die Bürgschaft auflösen möchte, nicht der Hauptschuldner. Ein möglicher Grund dafür kann sein, dass die Vermögenssituation des Mieters sich verschlechtert hat, sodass das finanzielle Risiko für den Bürgen **unkalkulierbar** geworden ist.

Ob die Bürgschaft kündbar ist, hängt zunächst davon ab, **welche Art von Vertrag** zwischen Bürge und Gläubiger geschlossen wurde.

Angenommen ein Mieter hat bei seinem Vermieter Schulden. Um der Wohnungskündigung zu entgehen, überredet er einen Angehörigen, die Bürgschaft für diese Schulden zu übernehmen – eine sog. **Rettungsbürgschaft**. Bei einer solchen Verbürgung für einen einmaligen feststehenden Betrag ist **keine Kündigung** der Bürgschaft möglich.

Häufiger wird eine Mietbürgschaft jedoch bereits bei Unterzeichnung des Mietvertrags als **Dauerschuldverhältnis** abgeschlossen. Dieses zeichnet sich dadurch aus, dass das Risiko für den Bürgen unkalkulierbar ist, weil er den Umfang der zukünftigen Zahlungspflichten nicht abschätzen kann. In der Regel verpflichtet er sich für die Absicherung sämtlicher Verpflichtungen des Mieters, die sich in Zukunft aus dem Mietvertrag ergeben.

2.3.1 Die ordentliche fristgerechte Kündigung der Bürgschaft: Das sagt die Rechtsprechung

Ist der Bürgschaftsvertrag unbefristet, bedeutet dies für den Bürgen ein unbekanntes finanzielles Risiko **auf unbestimmte Zeit**. Unter bestimmten Umständen kann es aber möglich sein, eine Bürgschaft, wenn sie als Dauerschuldverhältnis vereinbart wurde, **ordentlich** zu kündigen.

Ist die Möglichkeit der Kündigung **ausdrücklich im Bürgschaftsvertrag** festgehalten, kann der Bürge in der Regel diese ohne Schwierigkeiten wahrnehmen. Etwas komplizierter wird es, wenn es **keine vertragliche Regelung** zur ordentlichen Kündigung der Bürgschaft gibt.

Denn da diesbezüglich keine gesetzlichen Vorschriften im Mietrecht existieren, liegt es häufig im Ermessen **eines Gerichtes** zu entscheiden, ob die ordentliche Kündigung der Bürgschaft zulässig ist. Eine grobe Orientierung, was in der Rechtsprechung **möglich** ist, bietet hier ein Urteil des OLG Düsseldorf aus dem Jahre 1998.

Dieses entschied, dass der Wunsch des Bürgen, die Bürgschaft aufzuheben, und die Belange des Vermieters, sich gegen Zahlungsausfälle des Mieters durch die Bürgschaft abzusichern, **gegeneinander abzuwägen** sind. Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass die ordentliche Kündigung der Bürgschaft grundsätzlich möglich ist, allerdings nur unter der Einhaltung **bestimmter Bedingungen**:

1. Bis zum Wirksamwerden der Kündigung der Bürgschaft muss dem Vermieter ein **angemessener Überlegungszeitraum** gewährt werden, beginnend ab dem Zeitpunkt, in dem er die Kündigungserklärung des Bürgen erhält.
2. Die ordentliche Kündigung kann frühestens zu dem Zeitpunkt wirksam werden, zu dem der Vermieter nach Zugang der Kündigungserklärung **den Mietvertrag seinerseits ordentlich kündigen** kann.

Dies bedeutet: Hat der Bürge das Recht, **die Bürgschaft** ordentlich zu kündigen, hat der Vermieter wiederum das Recht, den Mietvertrag zu kündigen. Daraus folgt im Umkehrschluss, dass die ordentliche Kündigung einer Bürgschaft **nicht möglich** ist, wenn eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter nicht zulässig ist. Dies ist z. B. bei Zeitmietverträgen – also befristeten Mietverträgen – der Fall.

2.3.2 Wann ist eine außerordentliche fristlose Kündigung der Bürgschaft möglich?

Ist die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung nicht gegeben, kann der Bürge versuchen, die Bürgschaft **außerordentlich** zu kündigen. Dies ist sowohl bei befristeten als auch bei unbefristeten Mietverträgen zulässig. Die Voraussetzungen hierzu legt der § 314 BGB fest:

„ (1) Dauerschuldverhältnisse kann jeder Vertragsteil aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.“

Ein solch **wichtiger Grund** kann z. B. vorliegen, wenn sich die Vermögenslage des Mieters erheblich verschlechtert und diese Entwicklung **nicht vorhersehbar** war. Eine Garantie für die Zulässigkeit der außerordentlichen Kündigung ist

dies jedoch nicht, denn letztendlich entscheidet im Streitfall auch hier ein Gericht, indem es sämtliche Umstände des **jeweiligen Einzelfalls** berücksichtigt.

Somit kann keine allgemein gültige Antwort gegeben werden, wann die außerordentliche Kündigung einer Bürgschaft **erfolgsversprechend** ist und wann nicht. Möchte ein Bürge die Bürgschaft vorzeitig und fristlos beenden, sollte er sich deshalb von einem Rechtsanwalt für Mietrecht hinsichtlich seiner Möglichkeiten beraten lassen.

2.3.3 „Ich habe eine Bürgschaft geerbt. Kann ich sie kündigen?“

Verstirbt ein Bürge, erlischt nicht automatisch die Bürgschaft. Denn **Bürgschaftsverträge werden vererbt** – mit sämtlichen Pflichten. Sieht der Vertrag die Möglichkeit der Kündigung vor, kann der Erbe die Bürgschaft für gewöhnlich problemlos kündigen.

Aber auch wenn dies nicht der Fall ist, kann er in der Regel die Bürgschaft kündigen, wenn die Verpflichtungen der Bürgschaft für den Erben **nicht zumutbar** sind, weil z. B. seine finanzielle Situation das Haftungsrisiko nicht tragbar macht. Die rechtliche Grundlage ist auch hier der § 314 BGB.



3. Bürgschaft für eine Mietwohnung: Diese Arten von Bürgschaften sind möglich

Bürgschaft ist nicht gleich Bürgschaft. Tatsächlich gibt es **verschiedene Arten**, wie eine Bürgschaft abgeschlossen werden kann. Jede bedingt andere Verbindlichkeiten, Rechte und Pflichten. Hauptsächlich wird **zwischen zwei Formen** der Bürgschaft unterschieden: der selbstschuldnerischen und der Ausfallbürgschaft.

3.1 Mietvertrag mit privater Bürgschaft: Voraussetzungen

Bei der selbstschuldnerischen Bürgschaft verzichtet der Bürge **automatisch** auf die „Einrede der Vorausklage“. Dies klingt zunächst kompliziert, ist aber eigentlich recht simpel: Die Einrede der Vorausklage erteilt einem Bürgen das Recht, die vom Gläubiger **geforderte Zahlung zu verweigern**, bis dieser eine Zwangsvollstreckung beim Hauptschuldner durchgeführt hat. Erst wenn diese **erfolglos** bleibt, kann der Bürge in die Pflicht genommen werden.

Wird eine selbstschuldnerische Bürgschaft abgeschlossen, **besteht dieses Recht nicht**. Konkret heißt das, dass sich der Vermieter bei ausstehenden Zahlungen des Mieters direkt an den Bürgen wenden kann – selbst wenn der Mieter **eigentlich zahlungsfähig** ist.

Der Vermieter erhält bei dieser Form der Bürgschaft eine höhere Sicherheit, für den Bürgen steigt jedoch das Risiko.

Damit eine Bürgschaftsvereinbarung als selbstschuldnerisch gilt, genügt es nicht, dies einfach in den Bürgschaftsvertrag zu schreiben. Er muss auch **eine Klausel beinhalten**, die den Verzicht auf die Einrede der

Vorausklage gemäß § 771 BGB ausdrücklich festhält. Des Weiteren muss auch **der Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit** gemäß § 770 BGB erklärt werden. Damit tritt der Bürge das Recht auf Einwendungen ab, die dem Vermieter bei der Durchsetzung eines eventuellen Anspruchs im Weg stehen könnten.

Ein Bürge kann bei einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einen Höchstbetrag festsetzen, für den er maximal einsteht. Bei einer solchen Klausel wird von einer **Höchstbetragsbürgschaft** gesprochen. Bei Mietbürgschaften ist dies in der Regel jedoch seltener der Fall, da hier ohnehin **eine gesetzliche Obergrenze** für die Höhe der Mietsicherheit besteht: der bereits erwähnte Betrag von drei Nettomonatskaltmieten.

3.2 Ausfallbürgschaft: Die „gewöhnliche“ Bürgschaft

Sicherer und komfortabler für den Bürgen ist die Ausfallbürgschaft. Sie wird häufig auch „gewöhnliche Bürgschaft“ genannt, weil es sich hier um die **gesetzlich übliche Form** der Bürgschaft handelt, wie sie im § 765 BGB definiert wird.

Hier haftet der Bürge nur dann, wenn der Vermieter **nachweislich** alle Möglichkeiten ausgeschöpft hat, um die Schulden vom Mieter einzutreiben. Bei dieser Art der Bürgschaft besteht somit die Möglichkeit der Einrede der Vorausklage, sie ist in der Regel aber **gar nicht nötig**, weil der Vermieter **von sich aus** nachzuweisen hat, dass er eine Zwangsvollstreckung

beim Mieter durchgeführt hat und diese erfolglos blieb. Erst dann kann der Bürge zur Zahlung verpflichtet werden.

Hat die Zwangsvollstreckung zur Folge, dass **ein Teil der Schuld** beglichen werden konnte, haftet der Bürge nur für den noch offenen Betrag.

4. Die Bürgschaftserklärung für die Miete: So muss sie aussehen

Was muss die Erklärung für eine Mietbürgschaft beinhalten? **Folgende Angaben** zur Bürgschaft sollten gemacht werden:

- ¶ die Personaldaten des Bürgen
- ¶ die Personaldaten des Mieters als Hauptschuldner
- ¶ Adresse der Mietwohnung
- ¶ Zeitraum, für den die Bürgschaft übernommen wird (befristet oder unbegrenzt)
- ¶ Name des Vermieters

Der Erklärung sind ggf. **Anlagen beizufügen**, wenn der Vermieter dies fordert. Dies kann z. B. eine Kopie des Personalausweises des Bürgen sein oder eine Kopie seiner letzten Gehaltsbescheinigungen.

Folgende Inhalte können **zusätzlich angegeben** werden, müssen es aber nicht zwingend:

- ¶ Die Bürgschaft wird freiwillig abgegeben. (Dieser Zusatz ist hinfällig, wenn der Vermieter die Bürgschaft verlangt.)

¶ Es handelt sich bei der Bürgschaft um eine selbstschuldnerische Bürgschaft.

¶ Es handelt sich bei der Bürgschaft um eine Ausfallbürgschaft.

4.1 Muster zur Mietbürgschaft: Ein Beispiel zur Bürgschaft durch eine Privatperson

Manche Vermieter stellen für die Bürgschaft **ein eigenes Formular** zur Verfügung, das der Bürge des Mieters auszufüllen hat. Es gibt aber auch die Möglichkeit, dass **der Bürge selbst** eine Erklärung zur Bürgschaft aufsetzt, z. B. wenn er diese freiwillig auf sich nimmt.

Im Folgenden stellen wir Ihnen **ein Muster** für die Bürgschaftserklärung durch eine Privatperson zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei lediglich um eine unverbindliche Vorlage zur Orientierung handelt. Übernehmen Sie diese also nicht unverändert:

[Absender: Name + Adresse]

[Ort, Datum]

[Empfänger: Name + Adresse]

Erklärung zur Bürgschaft

für den Mietvertrag vom **[Datum des Mietvertrags]**

für die Wohnung/das Haus: **[Adresse, Stockwerk, eventuell genaue Lage wie Vorder- oder Hinterhaus, rechts/links/Mitte]**

für den Mieter: **[Name des Mieters, Geburtsdaten, Personalausweis-Nr.]**

Sehr geehrte(r) Frau/Herr **[Name des Vermieters/der Vermieterin]**,

hiermit übernehme ich, **[Name des Bürgen]**, eine Bürgschaft zum o. g. Mietvertrag für den Mieter **[Name]**. Ich bin wohnhaft in **[Adresse des Bürgen]**, geboren am **[Geburtsdatum des Bürgen]**. Meine Personalausweis-Nr. lautet **[Personalausweis-Nr.]**.

Sollte besagter Mieter den vertraglichen Vereinbarungen des obigen Mietverhältnisses zu irgendeinem Zeitpunkt nicht nachkommen können, verpflichte ich mich stellvertretend, die Erfüllung dieser Verpflichtungen bis zu einer Höhe von maximal drei Monatsnettokaltmieten zu übernehmen.

Diese Erklärung zur Mietbürgschaft wird mit Beendigung des Mietverhältnisses unwirksam.

Mit freundlichen Grüßen
[Name + Unterschrift]

5. Impressum

Unter diesem Link gelangen Sie zu unserem Impressum:

[Impressum](#)