

# Mietsicherheit: Zahlung einer (Bar-)Kautions und Bürgschaftserklärung der Eltern sind (zusammen) unzulässig

Verlangt der Vermieter neben einer Barkautions in Höhe von drei Kaltmieten noch (zusätzlich) eine Bürgschaftserklärung der Eltern der Mieterin, ist dies unzulässig.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 28.09.2015 – 41 C 630/15, Volltext: IMRRS 2016, 0426

BGB § 551 Abs. 1, § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1

## Problem/Sachverhalt

Der Beklagte ist Eigentümer und Vermieter einer Wohnung. Der Kläger ist der Vater der Mieterin. Im Mietvertrag ist vereinbart, dass eine Mietsicherheit in Höhe von drei Kaltmieten in bar zu leisten ist. Ferner hat der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrags diesen unter die Bedingung gestellt, dass der Vater der Mieterin eine Bürgschaftserklärung abgibt. Nach vier Jahren hat der Vermieter den Bürgen aus der selbstschuldnerischen Bürgschaft in Anspruch genommen. Der Vater weist das Begehren zurück und verlangt die Herausgabe der Bürgschaftserklärung. Der Vermieter hat dies verweigert.

## Entscheidung

Das Amtsgericht verurteilt den Vermieter antragsgemäß, da dieser die Bürgschaftsurkunde auf Kosten des Vaters der Mieterin ohne Rechtsgrund erlangt hat. Der zwischen den Parteien geschlossene **Bürgschaftsvertrag ist wegen Übersicherung gemäß § 134 BGB nichtig**. Gemäß der gesetzlichen Regelung (§ 551 Abs. 1 BGB) darf die **Mietsicherheit höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete** ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen. Darüber hinaus ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam (vgl. § 551 Abs. 4 BGB). Der Vermieter argumentierte hier mit verschiedenen Personen. Ausweislich der selbstschuldnerischen Bürgschaft galt diese jedoch für **sämtliche Zahlungsansprüche aus dem Mietverhältnis** und war **Voraussetzung für den abzuschließenden Mietvertrag**. Insoweit handelt es sich hier um eine **Besicherung derselben Sache**. Diese zusammengerechnet darf den nach § 551 Abs. 1 BGB höchst zulässigen Betrag nicht überschreiten (Kumulationsverbot). Insoweit war der Vermieter zur Herausgabe der Bürgschaftsurkunde verpflichtet.

## Praxishinweis

Die Entscheidung ist richtig, da Mieter nur in diesem Fall in ihrer wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit geschützt werden. Andernfalls könnte die gesetzliche Grenze durch die Inanspruchnahme Dritter, insbesondere Eltern, umgangen werden. Dies ist nicht gewollt und daher nicht zulässig. Mehrfachsicherungen sind daher unwirksam, soweit sie zusammengerechnet drei Monatsmieten übersteigen (vgl. BGH, Urteil vom 20.04.1989 – IX ZR 212/88, IMRRS 2007, 2542). Anders verhält sich dies nur, wenn der Dritte **unaufgefordert** dem Vermieter eine Bürgschaft für den Mieter zusagt. Verbürgt sich der Dritte **unaufgefordert** (auch) unter der Bedingung des Abschlusses eines Mietvertrags gegenüber dem Vermieter, ohne dass dadurch erkennbar der Mieter belastet wird, ist die Annahme einer solchen Bürgschaft durch den Vermieter wirksam (vgl. BGH, IBR 1990, 460). Dies war hier gerade nicht der Fall, da der Vermieter eine Bürgschaftserklärung des Vaters von dem Abschluss des Mietvertrags mit der Tochter abhängig gemacht hatte. Insoweit war dieser doppelt gesichert und verpflichtet, die Bürgschaftsurkunde herauszugeben.

*RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*

## imr-online-Links:

IMR 2014, 320: LG Berlin – „Unaufgefordert“ vom Mieter zusätzlich als Mietsicherheit angebotene Bürgschaft

IMR 2014, 57 AG Köpenick – Zusätzliche Mietsicherheit: Allein „freiwillig“ reicht nicht!

IMR 2013, 282 AG Köpenick – Bürgschaft neben Mietkaution zulässig!

IMR 2013, 235 BGH – Bei drohender Kündigung Sicherheit auch von mehr als drei Monatsmieten möglich!

IMR 2011, 409 AG Lübeck – Kumulationsverbot: Keine Mietbürgschaft neben Barkautions!