



Bürgschaft für Mietzahlungen zur Abwendung einer Kündigung darf der Höhe nach unbegrenzt sein

Bürgschaft für Mietzahlungen zur Abwendung einer Kündigung darf der Höhe nach unbegrenzt sein

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Reichweite einer Vorschrift beschäftigt, welche die Höhe einer Mietsicherheit auf das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete begrenzt.
Der Kläger nimmt die Beklagte aus einer Bürgschaft in Anspruch. Der Bruder der Beklagten hatte vom Kläger eine Wohnung in Mannheim gemietet. Die Miete belief sich auf monatlich 350 ? sowie 95 ? Nebenkosten. Nachdem der Bruder der Beklagten die Mieten für Juli und August 2007 nicht gezahlt hatte, drohte ihm die Kündigung des Mietverhältnisses. Auf Bitten der Beklagten war der Kläger bereit, von der Kündigung Abstand zu nehmen und die Rückstände dem Kautionsparbuch zu entnehmen, falls ihm eine andere Sicherheit gestellt würde. Die Beklagte unterzeichnete daraufhin eine Bürgschaftserklärung, mit der sie sich für die Mietzahlungen ihres Bruders gegenüber dem Kläger verbürgte.
In der Folgezeit blieb der Bruder der Beklagten die Mieten für die Monate Oktober bis November 2007 sowie ab Oktober 2008 schuldig. Er wurde - nach der fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Kläger - zur Räumung und zur Zahlung rückständiger Miete und Nebenkosten in Höhe von 6.499, 82 ? nebst Zinsen verurteilt. Der Kläger verlangt von der Beklagten aufgrund der Bürgschaft die Zahlung dieser Summe und zusätzlich die darin nicht enthaltenen Mieten für die Monate August und September 2009.
Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten, die nur zur Zahlung von drei Monatsmieten in Höhe von insgesamt 1.050 ? bereit war, zurückgewiesen.
Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Vorschrift des 551 Abs. 1 und 4 BGB*, welche die Höhe einer Mietsicherheit auf drei Monatsmieten begrenzt, keine Anwendung auf eine Sicherheit findet, die dem Vermieter von einem Dritten gewährt wird, um die dem Mieter drohende Kündigung wegen Zahlungsverzugs abzuwenden. Wäre es in einem solchen Fall verboten, eine drei Monatsmieten übersteigende Sicherheit zu vereinbaren, könnte der Vermieter keine zusätzliche Sicherheit erhalten und würde sich daher zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses wegen des eingetretenen Zahlungsverzugs veranlasst sehen. Damit würde die Begrenzung der Mietsicherheit, die eigentlich dem Schutz des Mieters dienen soll, die Beendigung des Mietverhältnisses herbeiführen und sich zum Nachteil des Mieters auswirken.
* 551 BGB: Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten
(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.
Urteil vom 10. April 2013 VIII ZR 379/12
LG Mannheim - Urteil vom 23. September 2011 - 8 O 105/10
OLG Karlsruhe - Urteil vom 4. April 2012 - 15 U 138/11
Karlsruhe, den 10. April 2013

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Pressekontakt

Bundesgerichtshof (BGH)

76125 Karlsruhe

Firmenkontakt

Bundesgerichtshof (BGH)

76125 Karlsruhe

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist das oberste Gericht der Bundesrepublik Deutschland im Bereich der ordentlichen Gerichtsbarkeit, d.h. der Zivil- und Strafrechtspflege, die in den unteren Instanzen von den zur Zuständigkeit der Länder gehörenden Amts-, Land- und Oberlandesgerichten ausgeübt wird. Im Anschluss an die Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 wurde am 1. Oktober 1950 der Bundesgerichtshof in Karlsruhe eingerichtet. Der Bundesgerichtshof ist ? bis auf wenige Ausnahmen ? Revisionsgericht. Er hat vor allem die Sicherung der Rechtseinheit durch Klärung grundsätzlicher Rechtsfragen und die Fortbildung des Rechts zur Aufgabe. Der Bundesgerichtshof ist in 12 Zivilsenate und fünf Strafsenate mit insgesamt 127 Richterinnen und Richtern auf gegliedert. Hinzu kommen acht Spezialsenate, nämlich die Senate für Landwirtschafts-, Anwalts-, Notar-, Patentanwalts-, Wirtschaftsprüfer-, Steuerberater- und Steuerbevollmächtigtensachen, der Kartellsenat und das Dienstgericht des Bundes.