

Begrenzte Mietsicherheit: Darf es auch etwas mehr sein?

BGH, Urteil vom 10. April 2013 – VIII ZR 379/12

Die gesetzliche Begrenzung der Höhe einer Mietsicherheit auf das Dreifache einer (Netto-) Monatsmiete und die Möglichkeit der Ratenzahlung bei Stellung einer Barkaution (§ 551 Abs.1 u. 2 BGB) stellt einen Kompromiss zwischen dem Sicherheitsbedürfnis des Vermieters und der Leistungsfähigkeit des Mieters dar. Zweck der Regelung ist, soweit es um den Schutz des Mieters geht, die Vermeidung einer unangemessenen Belastung zu Beginn eines Mietverhältnisses, wenn der Mieter durch Umzugskosten und entsprechende Nebenkosten regelmäßig ohnehin bereits erheblich belastet ist. Diese Gesichtspunkte greifen aber nicht ein, wenn die Sicherheit nicht dem üblichen Ablauf entspricht, sondern besondere Umstände vorliegen, die vom Schutzzweck des § 551 Abs.1 BGB nicht erfasst werden.

Dementsprechend hat der BGH bereits vor längerer Zeit entschieden, dass die betragsmäßige Begrenzung auf das Dreifache einer Monatsmiete nicht gilt, wenn beispielsweise Eltern für ihre Kinder – anstelle einer Anmietung im eigenen Namen – *von sich aus* dem Vermieter eine Bürgschaft für den Fall eines Vertragsabschlusses zusagen.¹ Der Mieter selbst wird durch diese zusätzliche Sicherheit nicht über die gesetzliche Grenze hinaus belastet; damit ist der Schutzzweck des § 551 Abs.1 BGB gewahrt. Allerdings hat der Vermieter *keinen Anspruch* auf eine derartige zusätzliche Sicherheit eines Dritten.² Ähnlich verhält es sich dann, wenn die Sicherheit unter „untypischen“ Umständen geleistet wird, wie in einem kürzlich vom BGH entschiedenen Fall.

Der Fall:

Der Mieter hat die Mieten für die Monate Juli und August 2007 nicht gezahlt; die Nettomiete beläuft sich auf 350 €. Der Vermieter droht daraufhin die Kündigung des Mietverhältnisses an. Auf Bitte der Schwester des Mieters erklärt er sich jedoch bereit, von der Kündigung abzusehen und den Betrag der rückständigen Mieten der Kautions (Sparbuch) zu entnehmen, falls ihm eine andere Sicherheit gestellt wird. Daraufhin unterzeichnet die Schwester des Mieters folgende, vom Vermieter vorbereitete Bürgschaftserklärung:

„Hiermit verbürge ich mich für die Mietzahlungen des Hr. V. in der Wohnung Nr. ... gegenüber dem Vermieter, Hr. B.

Die Bürgschaft endet automatisch bei vollständiger Begleichung aller Mieten und Mietnebenkosten zum Ende des Mietverhältnisses.“

¹ Urteil vom 7. Juni 1990 – IX ZR 19/60, WuM 1990, 343 = ZMR 1990, 327 = NJW 1990, 2380

² BGH aaO; Urteil vom 20. April 1989 – IX ZR 212/88, ZMR 1989, 256 = NJW 1989, 1853

In der Folgezeit zahlt der Mieter die Mieten für Oktober und November 2007 nicht und ab Oktober 2008 überhaupt nicht mehr. Der Vermieter kündigt deshalb im Juni 2009 das Mietverhältnis fristlos und fordert von der Schwester des Mieters Bezahlung des gesamten Rückstandes von insgesamt rd. 7.400 €. Die Bürgin ist der Auffassung, die Bürgschaft sei auf den Höchstbetrag einer Kautions, insgesamt somit 1.050 € begrenzt; darüber hinaus hafte sie nicht. Mit dieser Verteidigung hat sie in allen drei Instanzen keinen Erfolg.

Die Entscheidung:

Zur Begründung stellt der BGH auf den Schutzzweck des § 551 Abs.1 BGB ab; dieser Zweck – Vermeidung einer übermäßigen Belastung des Mieters – sei hier nicht betroffen. Im Gegenteil würde in einem Fall wie dem vorliegenden ein unabdingbares Verbot, *zur Abwendung einer drohenden Kündigung* eine drei Monatsmieten übersteigende Sicherheit zu vereinbaren, in erster Linie den Mieter benachteiligen, weil dann die fristlose Kündigung die (mehr oder weniger zwangsläufige) Folge des Zahlungsverzugs wäre; die dem Schutz des Mieters dienende Begrenzung der Mietsicherheit würde damit in ihre Gegenteil verkehrt. Auf eine Kautions, mit der eine drohende Zahlungsverzugskündigung des Vermieters abgewendet werden soll, findet § 551 Abs.1 und 4 BGB deshalb *generell keine Anwendung*. Darauf, ob der Bürge eine derartige Sicherheit *unaufgefordert* beigebracht *oder der Vermieter* eine zusätzliche Sicherheit *verlangt hat, kommt es nicht an*.

Anmerkung:

Die Entscheidung scheint auf den ersten Blick recht weit zu gehen. Denkbar wäre ja auch eine Zwischenlösung, die in einem derartigen Fall, wenn das ursprüngliche Kautionskonto für die Tilgung des Mietrückstandes „verbraucht“ worden ist, die Beschränkung der Bürgschaft auf drei Monatsmieten vorsieht. Damit wäre an sich dem Sicherheitsbedürfnis des Vermieters, wie § 551 Abs.1 BGB es im Auge hat, Genüge getan. Dagegen lässt sich aber einwenden, dass der Schutzzweck der Vorschrift – Vermeidung einer übermäßigen Belastung des Mieters gerade bei Beginn des Mietverhältnisses – bei der Stellung einer nachträglichen Sicherheit nicht berührt ist. Überdies wird man in solchen Fällen, wie gerade der entschiedene Sachverhalt zeigt, von einem gesteigerten Sicherheitsbedürfnis des Vermieters ausgehen müssen. Dass eine solche zusätzliche, unbegrenzte und „werthaltige“ Sicherheit nicht zuletzt auch im Interesse der Mieter liegt, weil die sonst unvermeidliche fristlose Kündigung vermieden werden kann, liegt auf der Hand.

Auswirkungen auf die Praxis:

Für die anfängliche Kautio n bleibt es bei der (zwingenden) Begrenzung auf drei Monatsmieten. Kommt es im Laufe des Mietverhältnisses aber zu einem Mietrückstand, der den Vermieter zur fristlosen (§ 543 Abs.2 Nr.3 BGB) oder zur ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs.2 Nr.1 BGB)³ berechtigt, kann der Vermieter ein Absehen von der Kündigung von einer zusätzlichen und, wie der jetzige Fall zeigt, auch unbegrenzten Sicherheit verlangen; auf die Verwertung der ursprünglichen Kautio n braucht er sich nicht verweisen zu lassen. Es liegt dann beim Mieter, ob es zur Kündigung kommt oder nicht.

³ s. dazu Urteil vom 10. Oktober 2012 - VIII ZR 107/12, hier bereits besprochen