

Amtsgericht Saarbrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535 Abs. 2, 551 Abs. 2, 4, 765 ff BGB

- 1. Die Bürgschaftserklärung eines Dritten für ein Mietverhältnis ist wirksam, insbesondere verstößt sie nicht gegen § 551 Abs. 4 BGB, auch wenn sie drei Monatsmieten übersteigt (BGH, VIII ZR 243/03; VIII ZR 379/12).**
- 2. Die Begrenzung der Mietsicherheit dient dem Interesse des Mieters vor zu hohen Belastungen. Sie greift nicht ein, wenn dritte Personen dem Vermieter eine Bürgschaft für den Fall eines Vertragsschlusses anbieten.**
- 3. Eine über die mietvertraglich vereinbarte Kautions hinaus vereinbarte Mietbürgschaft wirksam ist, sofern es keine Verpflichtung des Mieters aus dem Mietvertrag darstellt, die Bürgschaft beizubringen, sondern diese in einer gesonderten Bürgschaftsurkunde zwischen dem Vermieter und dem Bürgen vereinbart wird. Es kommt dann nicht darauf an, ob der Bürge die Bürgschaft von sich aus angeboten hat oder die Vermieterin sie verlangt hat.**

AG Saarbrücken, Urteil vom 28.05.2015; Az.: 120 C 51/15

Das Amtsgericht Saarbrücken hat auf die mündliche Verhandlung vom 28.04.2015 durch den Richter am Amtsgericht Haase für Recht erkannt:

Tenor:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 2.205,00 EUR nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 2.520,00 EUR seit 01.12.2014 zu zahlen.
2. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt den Beklagten aus einer Bürgschaft für einen Mietvertrag eines Dritten für eine Wohnung in Anspruch.

Der Mieter mietete von der Klägerin eine Wohnung. Für Einzelheiten des schriftlichen Mietvertrages wird auf Blatt 11 ff.d.A. verwiesen. Die Miete betrug 315,00 EUR zuzüglich einer Vorauszahlung von 75,00 EUR auf die Betriebskosten

und einer Vorauszahlung von 100,00 EUR auf die Heizkosten. In § 8 des Mietvertrages ist eine Sicherheitsleistung in Höhe von 630,00 EUR vereinbart, die der Mieter leistete.

Die Klägerin schloss gesondert mit dem Beklagten am 07.05.2012 eine Bürgschaftsvereinbarung, für deren Inhalt auf Blatt 26 f.d.A. verwiesen wird. Die Bürgschaft ist auf einen Höchstbetrag von 2.520,00 EUR beschränkt, zeitlich ist sie nicht begrenzt.

Der Mieter zahlte die Miete ab einem gewissen Zeitpunkt nicht mehr, am 07.07.2014 stand auf dem Mietkonto ein Betrag von 1.058,00 EUR offen. Die Klägerin forderte den Beklagten zur Zahlung dieses Betrages auf. Am 18.12.2014 standen 3.593,76 EUR offen; weshalb die Klägerin am 22.12.2014 einen Mahnbescheid beantragt hat, gegen den der Beklagte Widerspruch eingelegt hat. Aus der Betriebskostenabrechnung vom 17.07.2014 für das Jahr 2013 ergibt sich ein Guthaben des Mieters von 604,24 EUR.

Die Klägerin behauptet, aufgrund der schlechten Bonität des Mieters habe sie diesem erklärt, dass er als Mieter nicht in Betracht komme. Daraufhin habe der Beklagte sich von sich aus mit der Klägerin in Verbindung gesetzt und eine Bürgschaft angeboten, damit die Klägerin den Mietvertrag abschließt, was dann geschehen sei.

Der Beklagte hat die Klage in Höhe von 315,00 EUR, also einer Monatsmieten netto, anerkannt und das Gericht hat in der mündlichen Verhandlung insoweit ein Teilanerkennnisurteil erlassen.

Die Klägerin beantragt,

wie erkannt.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, er habe die Bürgschaft nicht von sich aus angeboten, sondern die Klägerin habe ihn zur Bürgschaft aufgefordert und erklärt, dass sie sonst den Mietvertrag mit dem Mieter nicht abschließen würde.

Der Beklagte ist der Auffassung, dass die Klägerin übersichert ist und ein Verstoß gegen § 551 Abs. 4 BGB vorliegt, so dass die Bürgschaftserklärung jedenfalls insoweit unwirksam sei, als sie einen Betrag von 1 Monatsmiete netto überschreite.

Für den Sach- und Streitstand im Übrigen wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung rückständiger Miete aus § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. der Bürgschaftserklärung und den §§ 765 Abs. 1, 767 Abs. 1 BGB in Höhe von 2.520,00 EUR, da die Bürgschaft höhenmäßig auf diesen Betrag begrenzt ist. Abzüglich der bereits durch Teilanerkennnisurteil ausgeurteilten 315,00 EUR verbleiben 2.205,00 EUR zu zahlen.

Die Hauptschuld des Mieters ist unstreitig. Das Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 in Höhe von 604,24 EUR kann der Beklagte nicht einwenden, weil es ihm nicht zusteht. Er kann daraus auch keine Einrede gemäß § 770 Abs. 2 BGB herleiten.

Zwar kann die Klägerin sich durch Aufrechnung mit dem Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung in derselben Höhe hinsichtlich ihrer Mietforderung befriedigen, jedoch sind die Rückstände deutlich höher als die sich aus der Bürgschaftserklärung ergebende Verpflichtung des Beklagten, so dass die Klägerin nicht gehalten ist, das Nebenkostenguthaben gegen den von der Bürgschaftserklärung erfassten Teil der Mietrückstände aufzurechnen.

Die Bürgschaftserklärung des Beklagten ist wirksam, insbesondere verstößt sie nicht gegen § 551 Abs. 4 BGB, das heißt die Klägerin ist durch die vom Mieter zu erbringende und erbrachte Kautionsleistung von 2 Monatsmieten und die zusätzliche Bürgschaft nicht übersichert (vergleiche BGH, Urteil vom 30.06.2004, Aktenzeichen VIII ZR 243/03; Urteil vom 10.04.2013, Aktenzeichen VIII ZR 379/12).

Eine Teilunwirksamkeit ist nach dem erstgenannten Urteil des BGH anzunehmen, wenn der Mieter verpflichtet wird, eine höhere als die gesetzlich zulässige Sicherheit zu erbringen, § 551 Abs. 1, Abs. 4 BGB. Der Mieter war gemäß dem schriftlichen Mietvertrag jedoch nicht verpflichtet, eine höhere als die gesetzlich zulässige Sicherheit zu erbringen. Die vereinbarte Sicherheit betrug 2 Monatsmieten netto, maximal wären 3 Monatsmieten netto zulässig gewesen. Der Mieter verpflichtete sich jedoch nicht, die zusätzliche Bürgschaft beizubringen.

Gemäß der zweitgenannten Entscheidung des BGH ist die Bürgschaftserklärung des Beklagten auch nicht insoweit unwirksam, als sie den Betrag von einer Monatsmiete übersteigt. Die Begrenzung der Mietsicherheit dient dem Interesse des Mieters vor zu hohen Belastungen. Sie greift nicht ein, wenn dritte Personen dem Vermieter eine Bürgschaft für den Fall eines Vertragsschlusses anbieten. Dabei kommt es nach Auffassung des erkennenden Gerichts nicht darauf an, ob der Vermieter, hier also die Klägerin, ausdrücklich die Bürgschaft fordert oder sie von dem zukünftigen Bürgen von sich aus angeboten wird.

Dies sieht auch der BGH zumindest in dem Fall so, wenn die zusätzliche Sicherheit aufgebracht wird, um eine Kündigung wegen Zahlungsverzug zu vermeiden. Es muss aber auch dann gelten, wenn der Bürge die Bürgschaft anbietet, um den Vermieter dazu zu bewegen, überhaupt einen Mietvertrag mit dem Mieter abzuschließen. Sonst würde der durch die Begrenzung der Kautionsleistung beabsichtigte gesetzliche Schutz des Mieters in sein Gegenteil verkehrt, weil der Vermieter ohne die zusätzliche Sicherheit den Mietvertrag nicht abschließen würde und der Mieter

die Wohnung nicht bekommen könnte.

Das Gericht ist deshalb der Auffassung, dass eine über die mietvertraglich vereinbarte Kautions hinaus vereinbarte Mietbürgschaft wirksam ist, sofern es keine Verpflichtung des Mieters aus dem Mietvertrag darstellt, die Bürgschaft beizubringen, sondern diese in einer gesonderten Bürgschaftsurkunde zwischen dem Vermieter und dem Bürgen vereinbart wird. Es kommt dann nicht darauf an, ob der Bürge die Bürgschaft von sich aus angeboten hat oder die Vermieterin sie verlangt hat. Eine Beweisaufnahme über diese Frage braucht nicht zu erfolgen. Außerdem ist auch die Behauptung des Beklagten, er sei von der Klägerin zur Bürgschaft aufgefordert worden, hinsichtlich des Zeitpunktes, des Ortes, der Umstände und der handelnden Personen nicht ausreichend substantiiert.

Der Zinsanspruch folgt aus Verzug.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 709 ZPO.