

Weniger ist manchmal eben doch mehr

Vermieter können von Mietern nur begrenzte Sicherheiten verlangen

Nachdem er in der Vergangenheit mehrmals schlechte Erfahrungen mit Mietern gemacht hatte und auf Kosten sitzengeblieben war, für deren Ausgleich die von den Mietern hinterlegte Kautions nicht ausgereicht hatte, wollte Herr Redlich bei der jetzt anstehenden Neuvermietung seiner Wohnung auf Nummer sicher gehen. Aus diesem Grunde verlangte er von seiner neuen Mieterin nicht nur eine Kautions in Höhe von drei Kaltmieten, sondern zusätzlich noch eine Bürgschaft von deren Eltern. Dies auch vor dem Hintergrund, dass seine neue Mieterin Berufsanfängerin war und Herr Redlich befürchtete, dass sie vielleicht irgendwann entlassen und dann ohne Geld dastehen würde. Ihre Eltern, die froh waren, überhaupt eine Wohnung für die Tochter gefunden zu haben, verbürgten sich aus diesem Grund für sämtliche Verpflichtungen ihrer Tochter aus dem Mietvertrag. Noch in der Probezeit verlor die Tochter jedoch ihre Arbeitsstelle und konnte sich deshalb auch die Miete nicht mehr leisten, weshalb die Mietzahlungen in der Folge ausblieben. Herr Redlich kündigte aus diesem Grund den Mietvertrag fristlos und war froh, als seine Mieterin endlich aus der Wohnung ausgezogen war. Bestürzt war er jedoch, als er die Wohnung im Anschluss in einem ziemlich verwahrlosten Zustand vorfand. Da sich seine Mieterin unter Hinweis auf ihre Vermögenslosigkeit weigerte, die von Herrn Redlich geforderten offenen Mietbeträge sowie die erforderlichen Renovierungskosten zu zahlen, wandte er sich an die Eltern seiner Mieterin. Er forderte diese auf, aufgrund der von ihnen gestellten Bürgschaft sämtliche Kosten auszugleichen, die die hinterlegte Kautions überstiegen. Die Eltern weigerten sich jedoch, irgendwelche Zahlungen für ihre Tochter zu leisten. Sie vertraten die Auffassung, dass die Bürgschaft unwirksam sei und Herr Redlich hieraus keinerlei Ansprüche herleiten könne. Herr Redlich ging deshalb zu einem Rechtsanwalt und bat um Aufklärung. Fälle wie dieser beschäftigen immer wieder die Gerichte, da in der Praxis häufig Unklarheit herrscht, welche Sicherheiten ein Vermieter verlangen darf. So hatte beispielsweise das Landgericht Coburg mit Urteil vom 11.10.2005 (Aktenzeichen 23 O 676/05) einen Fall zu entscheiden, in dem ein Vermieter vom Bürgen seines Mieters einen Betrag von etwas mehr als 10.000,00 Euro für rückständige Mieten und Schadensersatz verlangte. Das Gericht wies im Ergebnis die Klage des Vermieters ab und begründete seine Entscheidung damit, dass eine unzulässige Übersicherung zu Lasten des Mieters vorliegen würde. Zwar könne ein Vermieter von Wohnraum grundsätzlich mehrere verschiedene Mietsicherheiten verlangen; in § 551 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sei jedoch eindeutig geregelt, dass diese nur maximal das Dreifache der monatlichen Kaltmiete betragen dürften. Eine darüberhinausgehende Sicherheit, etwa in Form einer zusätzlichen Bürgschaft durch einen Dritten, sei grundsätzlich unwirksam, was auch aus § 551 Absatz 4 BGB hervorgehe. Einzige Ausnahme, so das Gericht, wäre der Fall, in dem eine Bürgschaft nicht ausdrücklich vom Vermieter verlangt, sondern unaufgefordert vom Bürgen abgegeben worden sei. Eine solche Ausnahme war jedoch in dem zu entscheidenden Fall nicht gegeben, vielmehr wäre ohne die Stellung der Bürgschaft der Mietvertrag nicht zustande gekommen. Das Oberlandesgericht Bamberg, das im Anschluss über die Berufung des Vermieters zu entscheiden hatte, bestätigte die Entscheidung des Landgerichts Coburg (Beschlüsse des



Oberlandesgerichts Bamberg vom 09.03.2006 und 05.04.2006, Aktenzeichen 6 U 75/05). Klarstellend sei gesagt, dass in Fällen, in denen die gesetzlich zulässige Obergrenze für eine Sicherheitsleistung überschritten wird, nicht automatisch die Unwirksamkeit der gesamten Kautionsvereinbarung die Folge ist, vielmehr bleibt die Vereinbarung in der zulässigen Höhe wirksam. Entscheidend für die Berechnung der Obergrenze ist dabei, dass verschiedene Sicherheiten, beispielsweise Barkaution und Bürgschaft, betragsmäßig stets zusammenzurechnen sind. Nach der Rechtsprechung kann der Mieter vom Vermieter im Übrigen ausdrücklich verlangen, dass der Bürge über den Betrag von drei Monatsmieten hinaus nicht in Anspruch genommen wird; auch der Bürge selbst kann dieses Recht im Wege der Einrede gegenüber dem Vermieter geltend machen (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20.04.1989, Aktenzeichen IX ZR 212/88). Nach alledem wird eine Klage von Herrn Redlich gegen die Eltern seiner ehemaligen Mieterin keinen Erfolg haben. Ihm bliebe nur die Möglichkeit, entweder die ehemalige Mieterin trotz deren Vermögenslosigkeit persönlich auf Zahlung der über die Kautionssumme hinausgehenden Renovierungskosten zu verklagen (in der Hoffnung, dass sich ihre Vermögenslage wieder bessert) oder diese Kosten selbst zu tragen.

