

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Verzug mit der Stellung der vereinbarten Bankbürgschaft beim Mietvertrag

- Eine Entscheidungskommentierung von Dr. Dietmar Onusseit –

BGH, Urteil vom 14.05.2025 – VIII ZR 256/23

Vorbemerkung

Mietsicherheiten sind unter anderem ein wichtiges Instrument gegen das Mietnomadentum. Der Gesetzgeber hat daher anlässlich der Mietrechtsreform 2013 für den Fall des Verzugs mit der Leistung einer vereinbarten Mietsicherheit durch den Mieter ein besonderes Kündigungsrecht des Vermieters aus wichtigem Grund geschaffen.

Schon nach bisherigem Recht bestand bei Verzug des Mieters nach § 543 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ein Sonderkündigungsrecht des Vermieters, das sich jedoch auf die Zahlung der Miete bezieht. Nach Nr. 3 Buchst. b der Vorschrift liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn der Mieter „in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.“

Schon dem Wortlaut nach wurden davon Mietsicherheiten nicht erfasst. Mit § 569 Abs. 2a BGB wurde dies geändert. Danach gilt: „Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht.“

Das hierdurch neu geschaffene Sonderkündigungsrecht, das im Übrigen nur für Wohnraum, nicht für Geschäftsräume greift, setzt voraus, dass es sich um eine Mietsicherheit der in § 551 BGB geregelten Art handelt:

„§ 551 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.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

Es fällt auf, dass Abs. 1 der Vorschrift sich ohne Einschränkung auf jegliche Form der Sicherheitsleistung bezieht, Abs. 2 jedoch ausschließlich Geldzahlungen im Blick hat. In der Rechtsprechung und der juristischen Literatur ist streitig, ob durch den Verweis des § 569 Abs. 2a BGB auf § 551 BGB auf alle Arten der Sicherheitsleistung Bezug genommen werden soll, insbesondere also auch auf Bankbürgschaften, oder nur auf Geldsicherheiten. Diesen Streit entscheidet die Besprechungsentscheidung. Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt ihr folgenden Leitsatz voran:

„Ist ein Mieter mit der Leistung einer als Mietsicherheit (§ BGB § 551 BGB) vereinbarten Bankbürgschaft im Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen, weil eine Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands fällt.“

Der zu entscheidende Fall

Der Beklagte war seit Januar 2020 Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die monatliche Nettokaltmiete betrug 1.950 €. Im Mietvertrag war die Stellung einer Mietsicherheit durch den Beklagten wie folgt geregelt:

„§ 4 Kautions

Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Kautions in Höhe von 4.400,00 €. Diese ist spätestens zur Übergabe der Wohnung in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zu erbringen.“

Die Klägerin überließ dem Beklagten die Wohnung (ohne hierzu wegen der fehlenden Bankbürgschaft verpflichtet zu sein); dieser erbrachte die Bankbürgschaft jedoch auch in der Folge nicht. Unter dem 11.05.2020 erklärte die Klägerin die außerordentliche fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen unterbliebener Leistung der Mietsicherheit.

Gestützt hierauf hat die Klägerin Klage auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung sowie auf Zahlung rückständiger Miete und vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten erhoben. Nach Begleichung sämtlicher Mietrückstände durch die Bundesagentur für Arbeit hat die Klägerin den Rechtsstreit insoweit (einseitig) für erledigt erklärt.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Das Amtsgericht Frankfurt a. M. (AG) hat den Beklagten mit Teilurteil zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt und die von ihm erhobene Widerklage auf Feststellung, dass der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag auf unbestimmte Zeit fortbesteht, abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Landgericht Frankfurt a. M. (LG) zurückgewiesen.

Mit seiner vom LG (teilweise) zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren sowie seinen Widerklageantrag weiter. Letzterer war von der Revisionszulassung allerdings nicht umfasst, sodass der Antrag vor dem BGH bereits unzulässig war. Der BGH befasst sich damit in der Sache folglich nicht.

Hinsichtlich des Klageabweisungsantrags hat die Revision jedoch Erfolg und führt zur Aufhebung der Sache und zur Zurückverweisung an das LG.

Die Begründung des BGH

Wie aus dem Leitsatz schon ersichtlich, schließt sich der BGH der Ansicht an, die § 569 Abs. 2a BGB nicht anwendet, wenn die zwischen den Parteien vereinbarte Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft zu leisten ist, da eine solche nicht in den Anwendungsbereich dieser Vorschrift falle. Sei der Mieter mit der Leistung einer als Mietsicherheit vereinbarten Bankbürgschaft im Verzug, könne der Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen. Diese Auffassung begründet er sehr ausführlich.

Aus dem Wortlaut der Vorschrift ergebe sich nicht, dass hiervon sämtliche Formen von Mietsicherheiten erfasst würden. Vielmehr sei der Ausschluss einer Bankbürgschaft aus dem Anwendungsbereich der Bestimmung des § 569 Abs. 2a BGB vom möglichen Wortsinn gedeckt.

Die grammatische Gesetzesauslegung habe das nach dem Wortlaut sprachlich Mögliche, also den möglichen Wortsinn zu ermitteln, allerdings nicht isoliert, sondern im Zusammenhang des Normtextes.

Hiernach könne zur Bestimmung der von § 569 Abs. 2a BGB erfassten Sicherheitsleistungen nicht allein der Verweis auf § 551 BGB herangezogen werden, sondern es sei auch zu berücksichtigen, dass der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Höhe „eines Betrages“ im Verzug sein müsse, der der zweifachen Monatsmiete entspreche. Daraus ergebe sich, dass nur solche Mietsicherheiten unter § 569 Abs. 2a BGB fielen, die in Form eines (teilbaren) Geldbetrags (Geldsumme beziehungsweise Barkaution) zu leisten seien.

Dafür sprächen die systematische Stellung und die Konzeption der Vorschrift, denn zum einen weise der Kündigungstatbestand einen Gleichlauf mit den Voraussetzungen der Kündigung wegen Mietzahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB auf. Zum anderen folge dies aus dem

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

systematischen Zusammenhang des § 569 Abs. 2a BGB zu der die Stellung einer Mietsicherheit regelnden Bestimmung des § 551 Abs. 1 BGB.

Systematisch folge aus der Stellung dieser Bestimmung unmittelbar vor dem die Zahlungsverzugskündigung „ergänzend“ regelnden Absatz 3 des § 569 BGB sowie aus deren sonstigen – mit denen der Mietzahlungsverzugskündigung übereinstimmenden – Voraussetzungen, dass diese nur solche Fälle erfassen solle, in denen die Mietsicherheit in Form einer Geldsumme (Barkaution) zu erbringen sei.

Denn ebenso wie die fristlose Kündigung wegen Verzugs des Mieters mit der Mietzahlung erfordere auch § 569 Abs. 2a BGB einen Verzug in Höhe von zwei Monatsmieten und es bedürfe kraft ausdrücklicher Regelung weder des Setzens einer Abhilfefrist noch einer Abmahnung. Das Nachholrecht des Mieters sowie die Schonfristzahlung seien ebenfalls parallel geregelt.

Ferner setze die fristlose Kündigung einen Verzug des Mieters mit einem Betrag der Sicherheitsleistung voraus, „der der zweifachen Monatsmiete“ entspreche. Da die Höhe der Sicherheitsleistung gemäß § 551 BGB jedoch bis zum dreifachen der monatlichen Nettokaltmiete betragen dürfe, die Kündigung aber bereits zulässig sei, wenn der Mieter lediglich mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten im Verzug sei, könnten nur solche Mietsicherheiten erfasst sein, die durch Teilleistungen erbracht werden könnten. Eine Mietkautionsbürgschaft in Raten sei aber nicht vorgesehen.

Auch die Entstehungsgeschichte des § 569 Abs. 2a BGB spreche gegen ein fristloses Kündigungsrecht bei Verzug mit der Bankbürgschaft.

Die Regelungsabsicht des Gesetzgebers habe sich lediglich auf solche Fallgestaltungen bezogen, in denen es zu einer „Nichtzahlung“ der Kautionsleistung durch den Mieter komme. Außerdem bedürfe ein Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses bei der Bankbürgschaft nicht in gleichem Maße Schutz wie bei einer vereinbarten Barkautionsleistung beziehungsweise einer Geldsumme.

Der Gesetzgeber habe ausgehend von der bis 2013 unklaren Rechtslage seine Regelungsabsicht einschränkend dahingehend formuliert, dass „nunmehr“ die Voraussetzungen einer (fristlosen) Kündigung wegen „Nichtzahlung der Kautionsleistung“ für den Bereich der Wohnraummiete geregelt werden sollten. Daher solle der neue § 569 Abs. 2a BGB lediglich solche Vertragsverletzungen des Mieters erfassen, die in der „Nichtzahlung“ einer Mietsicherheit lägen.

Die Kündigungsmöglichkeit solle nur beim erstmaligen Verzug mit der Leistung der Mietsicherheit gelten, nicht aber wenn der Mieter mit der vom Vermieter geforderten Wiederauffüllung der Sicherheit nach deren Inanspruchnahme durch den Vermieter in Verzug gerate. Zudem bezögen sich die Materialien auf die „Zahlung“ der Mietsicherheit, was ebenfalls nur bei Geldsummen möglich sei.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Die geringere Schutzbedürftigkeit des Vermieters bei der Bankbürgschaft ergebe sich schon daraus, dass die Barsicherheit in Raten erbracht werden dürfe und die Wohnung bereits bei fristgemäßer Leistung der ersten Rate übergeben werden müsse, nur insoweit bestehe ein Zurückbehaltungsrecht. Demgegenüber stehe dem Vermieter bei Nichtleistung der Kautionsbürgschaft ein umfassendes Zurückbehaltungsrecht zu, da er die Wohnung erst überlassen müsse, wenn die Bürgschaft in voller Höhe erbracht sei. Das Zurückbehaltungsrecht schütze ihn hier vollständig.

Sähe man das anders, könnte ein Vermieter, der sein Zurückbehaltungsrecht nicht ausübe und die Wohnung trotz Nichtleistung der Bürgschaft bereits an den Mieter überlasse, das Mietverhältnis – regelmäßig – am Tag nach der Überlassung fristlos kündigen. In einem solchen Fall würde der Vermieter sich jedoch dem Vorwurf eines widersprüchlichen und damit treuwidrigen Verhaltens nach § 242 BGB aussetzen. Dieses Ergebnis habe der Gesetzgeber nicht gewollt.

Schließlich sei der Vermieter durch den Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 2a BGB im Falle einer Bankbürgschaft auch hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht schutzlos gestellt.

Ihm stünden nämlich sowohl die fristlose Kündigungsmöglichkeit nach § 543 Abs. 1 BGB als auch die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB offen. Zwar stellten diese Kündigungstatbestände im Vergleich zu § 569 Abs. 2a BGB weitere Voraussetzungen auf, ermöglichten – bei Vorliegen ihrer Voraussetzungen – dem Vermieter aber das Mietverhältnis aufgrund des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters zu beenden.

Der Rechtsstreit sei jedoch noch nicht zur Endentscheidung reif, da das LG – von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig – keine Feststellungen getroffen habe, ob das Mietverhältnis durch eine der weiteren, seitens der Klägerin ausgesprochenen Kündigungen (wegen Zahlungsverzugs des Beklagten beziehungsweise wegen Eigenbedarfs) beendet worden sei.

Sollte das LG in Erwägung ziehen, aufgrund der Nichtleistung der Bankbürgschaft einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB oder eine schuldhaft nicht unerhebliche Vertragspflichtverletzung des Beklagten im Sinne von § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB anzunehmen, müsse es auf den Einwand des Beklagten eingehen, es habe sich bei der die Mietsicherheit regelnden Bestimmung des § 4 des Mietvertrags um – unwirksame – AGB gehandelt. Ein Anschein für die Absicht der mehrfachen Verwendung der Klausel – und damit für AGB- ergebe sich bereits aus dem Inhalt und der Gestaltung des Mietvertrags.