



## Rückgabe einer Bürgschaftsurkunde im Mietverhältnis

26.01.2016      Fachinformation

Das Amtsgericht Lübben hat mit Urteil vom 20. Oktober 2015 (Az. 20 C147/15) entschieden, dass ein Bürge den Bürgschaftsvertrag zwar grundsätzlich kündigen kann, jedoch erst zu einem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter den Mietvertrag ordentlich kündigen kann.

### Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall mietete der Onkel der Klägerin bei der Beklagten eine Wohnung. Die Klägerin unterzeichnete ihrerseits eine Bürgschaftsurkunde, da ansonsten das Mietverhältnis nicht zustande gekommen wäre. Dies alles erfolgte im Jahre 2009. Mit Schreiben vom 30. Juni 2014 kündigte die Klägerin die Bürgschaft und verlangte die Herausgabe, was von der Beklagten zurückgewiesen wurde.

Aus dem Mietverhältnis resultierten weder Mietrückstände noch andere Pflichtverletzungen, sodass das Mietverhältnis auch ungekündigt fortbesteht. Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Bürgschaft kündbar sei, da die Beklagte es unterlassen habe, von dem Mieter eine Ersatzsicherheit zu fordern und sich die Vermögenslage des Mieters erheblich verschlechtert habe.

### Kündigung der Bürgschaft unwirksam

Das Gericht hat entschieden, dass die Herausgabe der Bürgschaftsurkunde nicht verlangt werden kann, da die Kündigung nicht wirksam ist. Das Gericht hat ausgeführt, dass ein unbefristeter Bürgschaftsvertrag zwar gekündigt werden kann, jedoch immer die Belange des Gläubigers zu berücksichtigen sind. Der Bürge kann den Bürgschaftsvertrag erst zu einem Zeitpunkt wirksam kündigen, zu dem der Vermieter den Mietvertrag ordentlich kündigen kann.

Im zu entscheidenden Fall war das Mietverhältnis weder beendet noch bestand aktuell ein Kündigungsgrund für die Beklagte und des Weiteren waren auch keine Mietrückstände aufgelaufen. Die Beklagte hatte daher gegenüber dem Mieter kein Kündigungsrecht, sodass auch die Klägerin bis zu dem Zeitpunkt warten muss, zu dem erstmals Seitens des Vermieters ein Kündigungsrecht entsteht.

Die Vermögenssituation des Mieters hielt das Gericht ebenfalls für unerheblich. Dies würde allenfalls dazu führen, dass der Bürge gegenüber dem Mieter einen Befreiungsanspruch gemäß § 775 Abs. 1 Nr. 1 BGB geltend machen kann. Nach alledem war die Klage abzuweisen.

## Downloads

---

02-16\_buergschaft\_a

1.01 MB  
PDF

