



Amtsgericht Lübben (Spreewald)

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. [Name] [Geburtsdatum] [Geburtsort]

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt [Name]

gegen

2. [Name] [Geburtsdatum] [Geburtsort]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt [Name]

hat das Amtsgericht Lübben (Spreewald) durch die Richterin am Amtsgericht Zabel auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 29.09.2015 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreites.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung wegen der Kosten durch Leistung einer Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Parteien streiten um die Rückgabe einer Bürgschaftsurkunde aus einem Mietverhältnis.

Mit Mietvertrag vom 05.10.2009 mietete der Onkel der Klägerin bei der Beklagten eine Wohnung gemäß Mietvertrag wie B3, Blatt 48 ff. der Akte. Die Klägerin unterzeichnete ihrerseits eine Bürgschaftsurkunde wie K1, Blatt 12 der Akte, anderenfalls wäre das Mietverhältnis nicht zustande gekommen. Mit Schreiben vom 30.06.2014, wie K2, Blatt 13 der Akte, kündigte die Klägerin die Bürgschaft und verlangte die Herausgabe, welches die Beklagte gemäß Schreiben wie K3, Blatt 14 der Akte und K5, Blatt 17 der Akte zurückwies.

Aus dem Mietverhältnis resultieren gegenwärtig weder Mietrückstände noch andere Pflichtverletzungen. Das Mietverhältnis besteht ungekündigt fort.

Deshalb verfolgt die Klägerin ihren Herausgabeanspruch nunmehr gerichtlich weiter.

Sie meint, die Bürgschaft sei kündbar. Soweit die Kündigung erst zu dem Zeitpunkt wirksam werde, zu dem der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich kündigen kann, bestehe hier deshalb ein Kündigungsrecht, weil die Beklagte es unterlassen habe, von dem Mieter eine Ersatzsicherheit zu fordern. Weiterhin stehe ihr ein Kündigungsrecht zu wegen erheblicher Verschlechterung der Vermögenslage des Mieters infolge seiner unkontrollierten Ausgaben, wozu die Klägerin umfangreich im Schriftsatz vom 22.07.2015, Blatt 72 sowie dem Anlagenkonvolut K7, Blatt 77 bis 127 Bezug nimmt. Über dies sei ihr seitens der Beklagten zur Bürgschaft sinngemäß gesagt worden: „Wir werden in zwei bis drei Jahren schauen, ob alles pünktlich gezahlt wurde, wenn ja, können wir die Bürgschaft zurücknehmen“. Deshalb sei eine einvernehmliche Änderung der Mietsicherheit begründet. Hilfsweise werde der Herausgabeanspruch Zug um Zug gegen die Übergabe einer Mietsicherheit in Höhe von drei Nettomieten begehrt.

Die Klägerin beantragt daher,

1. die Beklagte zu verurteilen, die Bürgschaftsurkunde der Klägerin vom 14.09.2009 für die Verpflichtungen von [Name] aus dem Mietverhältnis mit der Beklagten über [Adresse] 2-Zimmer-Wohnung an die Klägerin herauszugeben,

2. die Beklagte weiter zu verurteilen, die Klägerin von der Bezahlung der Rechtsanwaltskosten der in Höhe von 734,75 Euro nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz gemäß § 288 BGB seit Klagezustellung freizustellen,
3. hilfsweise die Beklagte zu verurteilen, die Bürgschaftsurkunde, wie Ziffer 1: Zug um Zug gegen die Übergabe einer Mietsicherheit in Höhe von 754,11 Euro gemäß § 551 BGB herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte meint, zwar könne eine unbefristete Bürgschaft grundsätzlich gekündigt werden, diese sei jedoch mangels Kündigungsgrund wirksam geworden. Da mietvertragliche Pflichten nicht verletzt sind. Auch bestehe keine gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung des Mieters, für die von der Klägerin gekündigte Mietbürgschaft eine gleichwertige Sicherheit beizubringen. Die Vermögenslage des Mieters sei ohne Belang. Diese seien im übrigen bereits bei Begründung des Mietverhältnisses problematisch gewesen, weshalb es auch zu der Mietbürgschaft gekommen sei.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Klägerin kann die Herausgabe der Bürgschaftsurkunde deshalb nicht verlangen, weil die Kündigung der Bürgschaft vom 15.09.2009, wie K1, Blatt 12 der Akte derzeit nicht wirksam ist.

Grundsätzlich, und dies ist im Ausgangspunkt auch richtig und unstreitig, kann ein unbefristeter Bürgschaftsvertrag zwar gekündigt werden. Soweit das Deutsche Recht keine ausdrücklichen Regeln über die Kündigung von Bürgschaften über zukünftige Forderungen enthält, bedeutet das

jedoch nicht, dass Bürgschaftsverträge nie kündbar wären. Nach einer gewissen Zeit ist zur Wiederherstellung der Freiheit des Vertragsschließenden in jedem Fall eine ordentliche Kündigung möglich (OLG Düsseldorf, Urteil vom 24.11.1998 in ZMR 2000, S. 89, LG Berlin, Urteil vom 11.10.2000 in Grundeigentum 2001, S. 135, AG Isarohn, Urteil vom 01.07.2004 in WUM 2004, S. 544, Kammergericht Berlin, Urteil vom 20.02.2012 in ZMR 2012, S. 618, Staudinger, Kommentar zum BGB, Fassung 2014 zu § 561 BGB Rnr. 8 b mit weiteren Nachweisen).

Einhellig geht die vorzitierte Rechtssprechung jedoch im weiteren davon aus, dass bei der Frage, ob und gegebenenfalls unter welchen Umständen (Kündigungsfrist) der Bürge kündigen kann, die Belange des Gläubigers zu berücksichtigen ist. Ein Kündigungsrecht mit sofortiger Wirkung hätte zur Folge, dass unter Umständen vertragliche Ansprüche des Vermieters auf Zahlung von Mietzinsen ungesichert bleiben. Der Vermieter hat es nicht unbedingt in der Hand, dem Mieter den Mietgebrauch sofort zu untersagen. Er muss vielmehr abwarten, bis Kündigungsgründe entstanden sind. Deshalb kann der Bürge, der den Bürgschaftsvertrag zwar grundsätzlich kündigen kann - siehe oben -, diesen jedoch erst zu einem Zeitpunkt wirksam kündigen, zu dem der Vermieter den Mietvertrag ordentlich kündigen kann (OLG Düsseldorf am angegebenen Ort und die übrigen zitierten Entscheidungen)

Vorliegend ist das streitgegenständliche Mietverhältnis aber weder beendet noch besteht aktuell ein Kündigungsgrund für die Beklagte. Mietrückstände gibt es nicht, andere Pflichtverletzungen gemäß § 573 Abs. 2 BGB ebenso wenig.

Der Beklagten steht auch gegenüber dem Mieter kein Kündigungsrecht wegen nicht, nicht vollständiger, nicht rechtzeitiger oder nicht wieder neu erbrachter Sicherheitsleistung zu. Mangels Wirksamkeit der Kündigung besteht aktuell noch eine Besicherung durch die streitige Bürgschaft. Ein wichtiger Grund gemäß § 569 Abs. 2 a BGB liegt daher nicht vor, ebenso wenig ist § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB anwendbar (Pallandt, 73. Auflage, § 573 Rdnr. 16, § 569 Rdnr. 14 a).

Auch aus dem Mietvertrag ergibt sich keine Verpflichtung, die in irgend einer Form die Gestellung einer Sicherheit zum Gegenstand hat. Notwendig ist mindestens aber eine dahingehende Vereinbarung.

Auch aus sonstigen Gründen ist ein Kündigungsrecht Beklagten- also Vermieterseits nicht ersichtlich. Die Vermögenslage des Mieters ist hier ohne Belang.

Auch aus den zitierten Entscheidungen ergibt sich nichts anderes. Im Unterschied zum hiesigen Fall ist die Sachlage in den jeweils dortigen Fällen so, dass das Mietverhältnis entweder mieter- oder vermierterseits aus irgend einem Grund beendet wurde.

Letztlich hat die Klägerin daher abzuwarten, wann erstmals vermierterseits ein Kündigungsrecht entsteht und ob die Vermieterin in Ansehung der im Raume stehenden Kündigungserklärung die notwendigen rechtlichen Konsequenzen daraus zieht. Nicht zu erörtert werden braucht hier daher die mögliche Fallkonstellation, wenn ein zunächst entstandener Kündigungsgrund im Falle des Zahlungsverzuges in Fortfall gerät, § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB oder gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird. Ferner ist hier nicht zu erörtern, welche Kündigungsfrist maßgeblich ist und welche Ansprüche (Miete oder auch Nutzungsentschädigung) über die Bürgschaft dann noch abgedeckt werden.

II

Auch aus der - bestrittenen - Erklärung: „Wir werden in zwei bis drei Jahren schauen, ob alles pünktlich gezahlt wurde, wenn ja, können wir die Bürgschaft zurücknehmen“, folgt nichts. Hier wurde weder mündlich nachträglich ein Kündigungsrecht noch eine verbindliche einvernehmliche, aufschiebend bedingte Aufhebung der Bürgschaftsabrede vereinbart, weshalb hierüber nicht Beweis zu erheben war.

III.

Soweit die Klägerin ihrerseits auf die Vermögenssituation des Mieters rekurriert und dazu umfangreich vorträgt, ist dies ebenfalls unerheblich. Ein Kündigungsrecht der Bürgschaft, mithin eines Rechtsverhältnisses zu einem Dritten, lässt sich daraus nicht ableiten. Allenfalls steht ihm gegenüber dem Mieter ein Befreiungsanspruch gemäß § 775 Abs. 1 Nr. 1 BGB zu.

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung der vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11 ZPO.

V.

Streitwert: 2.781,48 Euro (4 Brutto-Monatsmieten à 320,37 Euro zzgl. ein Zuschlag von 1.500,00 Euro für etwaige Folgeansprüche).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer **Notfrist von einem Monat** bei dem

Landgericht Cottbus
Gerichtsstraße 3 - 4
03046 Cottbus

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Lübben (Spreewald)
Gerichtsstraße 2-3
15907 Lübben (Spreewald)

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewährt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Zabel
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 20.10.2015

gez.
Krebs, JB
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle