

Tobias Scheidacker / Sascha Lambert

Schriftenreihe Berliner Seminare für Verwalter und Vermieter

Band 9

Mietsicherheiten

Barkaution, Sparbuch, Bürgschaft und andere Formen der
Sicherheitsleistung im Mietverhältnis

Skript



SCHEIDACKER · LAMBERT

PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei www.GRIN.com hochladen
und kostenlos publizieren



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Impressum:

Copyright © 2011 GRIN Verlag
ISBN: 9783640857357

Dieses Buch bei GRIN:

<https://www.grin.com/document/168438>

Tobias Scheidacker, Sascha Lambert

Schriftenreihe Berliner Seminare für Verwalter und Vermieter

Band 9

Mietsicherheiten

Barkaution, Sparbuch, Bürgschaft und andere Formen der Sicherheitsleistung im Mietverhältnis

GRIN - Your knowledge has value

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite www.grin.com ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

Besuchen Sie uns im Internet:

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

http://www.twitter.com/grin_com



SCHEIDACKER · LAMBERT

PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

Berliner Seminare für Verwalter und Vermieter:

Mietsicherheiten

Barkaution, Sparbuch, Bürgschaft

und andere Formen der Sicherheitsleistung im Mietverhältnis

Impressum

Rechtsanwalt Tobias Scheidacker
Rechtsanwalt Dr. Sascha Lambert

Scheidacker Lambert Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten
Welserstraße 10-12 | 10777 Berlin
Tel 030 - 200 51 40 51 | **Fax** 030 - 200 51 40 20
email kanzlei@slp-law.de | **Web** www.slp-law.de

Gliederung:

I. Einleitung	6
1. Sinn und Zweck einer Mietsicherheit, Auswahlkriterien	6
2. Höhe der Mietsicherheit	7
3. Alternativen zur Mietsicherheit	9
4. Sicherungszweck	10
II. Barkaution	11
1. Vereinbarung einer Barkaution im Mietvertrag	11
a) Vertragspartner	11
b) Fälligkeit	11
c) Verzinsung	12
d) Verwaltungsaufwand bei Vertragsbeginn	13
2. Eintritt des Sicherungsfalles	14
3. Vermieterwechsel	14
4. Vertragsende	16
5. Vor- und Nachteile	17
III. Bürgschaft	19
1. Zustandekommen der Bürgschaftsvereinbarung und Arten der Bürgschaft	19
a) Zustandekommen der Bürgschaft	19
b) Arten der Bürgschaft	24
2. Eintritt des Sicherungsfalles	27
3. Vermieterwechsel	30
4. Vertragsende	31
5. Vor- und Nachteile	31

IV. Sparbücher	34
1. Vereinbarung einer Sparbuch-Kautiion	34
a) Vertragspartner	34
b) Fälligkeit	34
c) Verzinsung	34
d) Verwaltungsaufwand bei Vertragsbeginn.....	35
2. Eintritt des Sicherungsfalles.....	35
3. Vermieterwechsel	38
4. Vertragsende.....	41
5. Vor- und Nachteile.....	41
V. sonstige Mietsicherheiten	42
1. Die Verpfändung oder Sicherungsübereignung von Wertpapieren.....	42
2. Die Sicherungsabtretung von Lohn- und Gehaltsansprüchen	44
3. Der Schuldbeitritt	45
4. Die Patronatserklärung	46
5. Versicherungen gegen Mietvertragsrisiken	47
a) Kautionspolice	47
b) Mietausfallversicherung	47
c) Factoring	48
d) Zusatznutzen von Mietausfall-Versicherungen.....	48
VI. Anhang.....	50
1. Entscheidungen zur Verwertung eines Sparbuchs	50
a) OLG Karlsruhe, Beschluß vom 18.08.2008 zum Az. 8 W 34/08	50
b) Kammergericht, Beschluß vom 08.05.2008 zum Az. 8 W 33/08	53
c) LG Potsdam, Urteil vom 21.06.2007 zum Az. 11 S 192/06	54

d) LG Berlin, Beschluß vom 15.01.2007 zum Az. 62 T 5/07.....	58
e) LG Halle (Saale), Urteil vom 25.09.2007 zum Az. 2 S 121/07.....	60
f) LG Darmstadt, Beschluß vom 11.09.2007 zum Az. 25 S 135/07	66
g) Amtsgericht Bremen, Beschluß vom 15.05.2007 zum Az. 4 C 166/07	68
h) AG Charlottenburg, Urteil vom 20.12.2006 zum Az. 207 C 1012/06.....	71
i) LG Darmstadt, Beschluß vom 13.12.2004 zum Az. 11 T 11/07.....	82
j) AG Lichtenberg, Urteil vom 01.04.2004 zum Az. 4 C 1002/04	82
k) LG Wuppertal, Urteil vom 27.11.2003 zum Az. 9 S 194/03	82
l) AG Tiergarten, Urteil vom 11.03.2003 zum Az. 6 C 92/03	84
m) LG Berlin, Beschluß vom 05.09.2002 zum Az. 65 T 64/02.....	85
2. Entscheidungen zur Bürgschaft	87
a) OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.01.2005 zum Az. 15 U 35/04	87
b) BGH, Urteil vom 20.06.1985 zum Az. IX ZR 173/84.....	102

I. Einleitung

1. Sinn und Zweck einer Mietsicherheit, Auswahlkriterien

Es gibt zwei wesentliche Gründe, eine Kautionsvereinbarung zu treffen:

- a) Forderungssicherung: Als Vermieter bzw. Verwalter möchten Sie auch dann noch auf einen Schuldner oder eine Vermögensmasse zugreifen können, wenn Ihr eigentlicher Vertragspartner - der Mieter - ausfällt.
- b) Durchsetzungssicherung: Es kostet Geld, Arbeit, Zeit und ist mit einem Risiko behaftet, jede Forderung einklagen zu müssen. Der unmittelbare Zugriff auf eine Kautionsvereinbarung zur Verrechnung mit Forderungen bedient diese ohne Prozeß. Ist das aus Sicht des Mieters unberechtigt, muß er klagen, nicht Sie.

Die verbreitete Absicherung von Verträgen durch Aufnahme eines zusätzlichen Vertragspartners (Geschäftsführer einer GmbH neben der GmbH, Eltern neben ihrem studentischen Kind, Betreuer neben Betreutem, beide Eheleute statt nur einem) bedient nur das erste dieser Kriterien, und dies viel besser als eine Sicherheit, weil Sie hier unmittelbaren und der Höhe nach unbeschränkten Zugriff auf einen oder mehrere weitere Schuldner erhalten. In solchen Konstellationen stellt sich die Kautionsvereinbarung bei genauerer Betrachtung *primär* als Mittel der schnellen Durchsetzung und erst *sekundär* als Mittel der Solvenzversicherung heraus.

Die Frage nach der „besten“ Mietsicherheit ist also nur situationsbezogen zu beantworten. Das ist aber nicht alles. Denn auf den zweiten Blick kommen Praktikabilitätsaspekte hinzu: welche Sicherheit verursacht mehr, welche weniger Verwaltungsaufwand bei Vereinbarung, Eigentümerwechsel, Verwertung oder Rückgabe? Konträr dazu: wie „sicher“ ist eigentlich die Sicherheit? Die Goldmünze in der Mieterakte könnte nach 20 Jahren Mietdauer irgendwie unterwegs abhanden gekommen sein, schlecht verzinstes Bargeld ist nicht mehr viel wert. Werterhalt oder gar Wertsteigerung ist in der Verwaltung deutlich aufwendiger und damit teurer. Wenn es darum geht, in der Zukunft liegende Ausfälle nach ungewisser Dauer und in ungewisser Höhe zu sichern, sind solche Aspekte von erheblicher Bedeutung.

Als dritte Überlegung sollte man daher aufnehmen:

- c) Werterhalt der Sicherheit und Kostenstrukturen: wieviel Sicherheit bietet die „Sicherheit“ noch nach einer deutlichen Preisinflation? Wie teuer ist es, die Sicherheit zu verwalten?

In dem vorliegenden Skript gehen wir für jede einzelne - gängige - Mietsicherheit diesen Fragen nach. Ziel ist, daß Sie entscheiden können, was für den konkreten Vertrag, die konkrete Eigentümer/Verwalter/Mieter-Situation am ehesten Sinn ergibt und wo die spezifischen Risiken liegen.

2. Höhe der Mietsicherheit

Für **Wohnraum** - und nur dafür - gibt es eine gesetzliche Regelung der Kautio:

§ 551 BGB. 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.
- (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 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.

Nach Absatz 1 gilt: maximal den dreifachen Betrag der Nettokaltmiete dürfen Sie verlangen. Wenn Sie eine Bruttokaltmiete vereinbaren, die Betriebskosten also nicht separat ausweisen und nicht abrechnen, können Sie die dreifache Bruttokaltmiete verlangen.

Diese Obergrenze gilt für jede Form von Kautions. Lassen Sie sich von Ihrem Mieter daher Bargeld in Höhe von drei Monatsmieten und zusätzlich eine Bürgschaft der Eltern bringen, ist der Wert zusammenzurechnen und übersteigt diese Grenze. Auch eine der Höhe nach unbeschränkte Bürgschaft übersteigt die Grenze. Eine unzulässig hohe Mietsicherheit wird allerdings nicht insgesamt unwirksam, sondern nur in Höhe des unzulässig übersteigenden Betrags.

Für **Gewerberaum** gibt es eine solche Beschränkung nicht. Natürlich sollte auch hier die Höhe der Sicherheit in einem Verhältnis zum Risiko stehen; je höher die Miete ist, desto größer ist der Ausfallschaden, wenn sie ausbleibt. Hier sei angemerkt, daß im gewerblichen Mietverhältnis überhaupt kein Grund besteht, den Vermieter nicht auch gegen das Risiko mit Nebenkostenausfällen abzusichern, also auf die Bruttogesamtmietsicherheit abzustellen. Es gibt jedoch weitere gewerbespezifische Gesichtspunkte: häufig möchte der Mieter noch Umbauten vornehmen, die sein Betrieb erfordert, oder er nutzt das Grundstück in einer intensiveren, gefahrträchtigeren Weise als ein Wohnungsmieter (bspw. Bodenbelastungsrisiko bei einer Tankstelle). Solche Umstände können nicht sinnvoll mit einem Vielfachen der Monatsmiete bemessen werden, sondern nur in davon unabhängigen Beträgen adäquat zum Risiko. Insoweit sollte eine Mietsicherheit für Gewerberaum neben einer (gerundeten) Bewertung des Mietausfallrisikos auch eine solche der weiteren betriebsspezifischen Vertragsgefahren enthalten und so auf einen Gesamtwert gelangen, der den Vermieter insgesamt angemessen absichert.

Mehr als bei Wohnraum werden hier auf Mieterseite Wirtschaftlichkeitsaspekte aufgeworfen, jedenfalls bei kleineren Unternehmen mit nicht so vielen Standorten. Die betrieblichen Mittel, die es in die Kautions stecken muß, fehlen anderswo, man sollte daher nicht zu viel Liquidität abschöpfen. Dem läßt sich bei der Wahl der Sicherheiten