

WEGnews

Ausgabe Juni 2025

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [501]

Fristlose Kündigung wg. fehlender Bankbürgschaft?

Ist ein Mieter mit der Leistung einer als Mietsicherheit (§ 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.

BGH, Urteil vom 14. Mai 2025 - VIII ZR 256/23

Der Fall:

Ein Mieter mietete ab Januar 2020 eine Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass er eine Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft in Höhe von 4.400 € spätestens zur Wohnungsübergabe vorlegen muss. Dies tat er jedoch nicht. Die Vermieterin kündigte daraufhin fristlos (§ 569 Abs. 2a BGB) und hilfsweise ordentlich das Mietverhältnis.

Das Problem:

Fraglich war, ob ein Vermieter wegen der unterlassenen Übergabe einer Bankbürgschaft fristlos kündigen darf.

Nach § 569 Abs. 2a BGB kann ein Vermieter kündigen, wenn der Mieter mit der Mietsicherheit in Höhe von zwei Monatsmieten im Verzug ist. Doch gilt das auch für eine Bankbürgschaft oder nur für Barkautionen?

Die Entscheidung:

Nein – eine Bankbürgschaft fällt nicht unter § 569 Abs. 2a BGB.

Begründung: Der Wortlaut der Norm lässt offen, ob nur Geldleistungen oder auch Bürgschaften gemeint sind. Der Gesetzgeber zielte mit der Vorschrift ausdrücklich

auf Zahlungsverzug ab – also auf nicht geleistete Geldsummen (z. B. Barkaution). Eine Bürgschaft ist keine Geldzahlung; sie kann zudem nicht in Teilbeträgen geleistet werden, wie es § 551 Abs. 2 BGB bei Geldleistungen vorsieht.

Der Vermieter ist durch sein Zurückbehaltungsrecht ausreichend geschützt, wenn der Mieter die Bürgschaft nicht leistet.

Eine Kündigung wegen nicht erbrachter Bürgschaft ist weiterhin über die allgemeine Regelung (§ 543 Abs. 1 BGB) möglich – jedoch unter Einzelfallabwägung.

Praxis-Tipp:

Vermieter sollten nicht allein auf § 569 Abs. 2a BGB bauen, wenn sie eine Bankbürgschaft vereinbaren. Stattdessen empfiehlt es sich, eine Barkaution zu verlangen, wenn man sich auf die vereinfachte Kündigungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 2a BGB stützen will.

Bei Nichtleistung einer Bürgschaft bleibt nur der Weg über eine Einzelfallprüfung nach § 543 Abs. 1 BGB – mit höherer Darlegungslast. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ