

Mietbürgschaft Bürgschaftsformular für Mieter-Bürgen im Download

Unter einer » Mietbürgschaft « wird juristisch die Verpflichtung eines beliebigen Dritten als Bürge verstanden. Der Bürge erklärt im Bürgschaftsformular für die Verpflichtungen eines oder mehrerer Mieter aus einem Mietverhältnis neben diesen einzutreten.

Gesetzlich geregelt ist die Bürgschaft in den §§ 765 ff BGB. Außer im kaufmännischen Verkehr ist eine Bürgschaft nur wirksam, wenn sie **schriftlich erteilt** ist. Elektronischen Formen genügen nicht (§ 766 BGB). Notwendig ist also eine vom Bürgen unterzeichnete schriftliche Bürgschaftsurkunde. Dazu werden in aller Regel Bürgschaftsformulare verwendet.

Arten der Mietbürgschaft (Bürgschaft für einen Mieter)

Generell unterscheidet man zwischen Ausfallbürgschaft und selbstschuldnerischer Bürgschaft.

Ausfallbürgschaft:

Bei dieser Form der Bürgschaft haftet der Bürge für die Verpflichtung des Mieters nur, wenn dieser „ausfällt“ also seinen Zahlungsunfähigkeit feststeht. Details der Haftung können unterschiedlich ausgestaltet sein. Erforderlich ist aber immer, dass der Vermieter (Gläubiger) zunächst gegen den Mieter (Schuldner) rechtlich vorgeht. Die Ausfallbürgschaft ist ein eher schwächeres Sicherungsinstrument und ist Vermietern daher **nicht zu empfehlen**.

Selbstschuldnerische Bürgschaft:

Bei dieser Form der Bürgschaft haftet der Bürge neben dem Mieter (Schuldner). Für die Haftung des Bürgen ist es nicht erforderlich, dass zunächst erfolglos gegen den Mieter (Schuldner) vorgegangen wurde. Der Bürge haftet „auf erste Anforderung“. Das Bürgschaftsformular kann Haftungsbeschränkungen enthalten. Üblich und für Bürgen **dringend empfehlenswert** ist eine Beschränkung der Haftung auf einen bestimmten Höchstbetrag. Man nennt dies auch „Höchstbetragsbürgschaft“.

Bürgschaftsformular im Download:

Bei dem angebotenen Bürgschaftsformular handelt es sich um ein Formular zur Übernahme einer vollen **selbstschuldnerischen** Bürgschaft für einen oder mehrere Mieter (keine Ausfallbürgschaft). Die Bürgschaft kann entweder für die Übernahme einer unbeschränkten oder auf einen Höchstbetrag beschränkten Bürgenhaftung verwendet werden.

Gesetzliche Schranken der Mietbürgschaft (**wichtige Hinweise für die Verwendung**)

Bürgschaft beim Wohnraummietverhältnis:

Bei Mietverhältnissen über **Wohnraum** ist § 551 BGB auf Mietbürgschaften mit der Folge anwendbar, dass ihre Höhe auf das dreifache der Grundmiete (Miete ohne Mietnebenkosten) beschränkt ist. Auch mehrere Sicherungsmittel zusammen dürfen diesen Wert nicht überschreiten (Kumulierungsverbot). Es gibt Ausnahmen, dennoch wird Vermietern, die keine Nichtigkeit der Bürgschaft riskieren wollen, eine Verwendung des Bürgschaftsformulars als **Höchstbetragsbürgschaft (maximal dreifache Grundmiete) empfohlen**. Bei öffentl. gefördertem Wohnraum ist (§ 9 Abs. 5 S1 WoBindG) beachten.

Mehrere Mieter: Mehr als nur ein Mieter haften regelmäßig gegenüber dem Vermieter für alle Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner, das bedeutet, jeder Mieter grundsätzlich den Gesamtbetrag einer Verbindlichkeit schuldet. Für den Bürgen, der sich zu Gunsten eines Gesamtschuldners verbürgt bedeutet dies eine entsprechende Erweiterung des Haftungsrisikos. Befriedigt der Bürge den Vermieter, geht der Anspruch, vom Mitmieter den Gesamtschuldnerausgleich zu verlangen auf den Bürgen per Gesetz über.

Vorschau und Erläuterungen zum Bürgschaftsformular für Mieter-Bürgen

Mietbürgschaft beim Gewerbemietverhältnis:

Bei Mietverhältnissen über **Gewerberäume** gilt § 551 BGB **nicht**. Mieter und Vermieter können daher eine Mietbürgschaft in **beliebiger Höhe unbeschränkt** aushandeln und vereinbaren.

Vorteile der Mietbürgschaft:

Vorteilhaft ist, dass die Mietbürgschaft den Vermieter auch in Todesfällen sichert, denn die Erben eines verstorbenen Mieters können sich durch Ausschlagung der Erbschaft der Haftung für etwaige Mietschulden und/oder der Verpflichtung eine Renovierung durchzuführen entledigen, der Bürge aber nicht. Eine Mietbürgschaft bleibt auch im Todesfall bestehen. Der Bürge haftet natürlich weiter für den Verstorbenen, auch wenn er vielleicht selbst Erbe ist, die Erbschaft aber ausschlägt. Bei einer Barkautions bleibt dem Vermieter nur ein Geldbetrag.

Mietkautionsversicherungen und sog. „Wohnbürgschaften“:

Für den Mieter bietet der Abschluss einer solchen Versicherungen den Vorteil, dass er kein Bargeld für die Kautions aufwenden muss, es können auch andere Sicherheiten vom Mieter gestellt werden. Derartige Bürgschaften für Mieter lassen sich die Anbieter aber auch entsprechend vergüten. Sie sind für den Mieter also relativ teuer.

Für Vermieter sind Mietkautionsversicherungen oder Wohnbürgschaften professioneller Banken und Versicherungen dagegen im Vergleich mit einer privaten Bürgschaft fast immer **sehr nachteilig**.

Vermieter die dennoch eine Mietkautionsversicherung akzeptieren wollen, sollten **sehr genau deren Bedingungen im Schadensfall prüfen**. Außerdem sollten Vermieter sich des Risikos bewusst sein, dass der Mieter in aller Regel seine **Lohn- und Gehaltsansprüche** an den Bürgen (eine Versicherung oder Bank) abgetreten hat. Forderungen, die über den Betrag die Bürgschaftssumme hinausgehen können daher in aller Regel nicht oder nur sehr langfristig realisiert werden.

Vorschau des Bürgschaftsformulars auf den Folgeseiten.



Das Bürgschaftsformular für Vermieter
Ist in zwei Dateiversionen erhältlich:

PDF: am Bildschirm fertig ausfüllen, Änderungen nicht möglich.

Word: Fertige Textdatei als Vorlage,
kann noch beliebig bearbeitet werden.



A | Bürge (1):

Vorname, Name
 Anschrift / Straße
 PLZ / Wohnort
 Telefon
 E-Mail:

A | Bürge (2):

Vorname, Name
 Anschrift / Straße
 PLZ / Wohnort
 Telefon
 E-Mail:

B | Vermieter:

Vorname, Name
 Anschrift / Straße
 PLZ / Wohnort
 Telefon
 E-Mail:

C | Mieter:

Name, Geburtsdatum:

D | Angaben zum Mietverhältnis:

Datum des Abschlusses des Mietvertrags:

Datum der Übergabe des Mietobjekts:

Mieter und Vermieter haben den in Kopie dieser Bürgschaftsurkunde beigelegten schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen. Dieser ist – neben den gesetzlichen Bestimmungen - für alle gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis alleine maßgebend, mündlich Nebenabreden bestehen nicht.

1. Bürgschaftsverpflichtung:

Die unter Abschnitt |A| vorstehend bezeichneten Bürgen verpflichtet sich gegenüber dem unter |B| bezeichneten Vermieter für die Erfüllung aller sich aus dem unter |D| bezeichneten Mietverhältnis ergebenden Verbindlichkeiten und Verpflichtungen - gleich aus welchem Rechtsgrund - einzustehen.

Dies gilt auch für Verbindlichkeiten für die der Mieter aufgrund einzustehen hat.

Mehrere Bürgen haften für die Bürgschaftsverpflichtung als Gesamtschuldner.

Solche Verbindlichkeiten sind insbesondere;

1.1.

- die Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Miete;
- sämtliche etwa bestehenden Mietrückstände;
- alle Betriebs- und Heizkosten.

Zu den Verbindlichkeiten gehören insbesondere aber auch die Kosten der Räumung des Mietobjektes nach Beendigung des Mietvertrages und die Kosten der Durchführung der dem Mieter gemäß Mietvertrag obliegenden Schönheitsreparaturen und der sonstigen Pflichten.

Der Bürge haftet gemäß § 767 Abs. 2 BGB auch für die dem Vermieter vom Mieter zu ersetzenden Kosten der Kündigung und alle Kosten der Rechtsverfolgung.

1.2.	<input type="checkbox"/> *	Der Bürge haftet unbeschränkt (*zutreffend wenn angekreuzt).	
1.3.	<input type="checkbox"/> *	Die Haftung des Bürgen ist begrenzt auf nebenstehenden Höchstbetrag (*zutreffend wenn angekreuzt).	€
2. Selbstschuldnerische Haftung des Bürgen:			
Der Bürge haftet selbstschuldnerisch, er verzichtet auf die Einrede.....			
2.1.	Sorry! In diesen Abschnitten wurde Text in diesem Muster zum Schutz unserer Urheberrechte vor Verletzungen durch raubkopieren gelöscht.		
2.2.	Der Bürge verzichtet darauf, von dem Recht		
2.3.	Der Bürge verzichtet ferner darauf, Insbesondere ist der Vermieter nicht verpflichtet, zunächst mit einer etwa zusätzlich bestehenden Mietsicherheit (Kautions) aufzurechnen. Soweit der Bürge den Vermieter befriedigt, geht die Forderung auf Rückzahlung einer etwa vom Mieter geleisteten Kautions oder sonstige Forderungen auf ihn über (gesetzlicher Forderungsübergang vgl. § 774 BGB).		
3. Beendigung der Bürgenhaftung			
3.1.	Die Haftung des Bürgen endet nach Beendigung des Mietverhältnisses und mit vollständiger Befriedigung des Vermieters. Sofern die Haftung des Bürgen in Ziffer 1.3. vorstehend auf einen bestimmten Betrag begrenzt wurde, kann der Bürge den Vermieter durch Zahlung des vereinbarten Haftungshöchstbetrages befriedigen. Die Haftung des Bürgen aus der Übernahme dieser Bürgschaftsverpflichtung endet in diesem Fall mit Eingang der Zahlung beim Vermieter.		
3.2.	Nach Erfüllung aller Forderungen des Vermieters aus dem beendeten Mietverhältnis oder Eingang des vereinbarten Haftungshöchstbetrages nach Ziffer 3.1. vorstehend, ist der Vermieter verpflichtet, das Original dieses Bürgschaftsvertrages an den Bürgen mit der Erklärung, dass sämtliche Ansprüche aus der übernommenen Bürgschaft erledigt sind, zurück zu geben.		
Datum:		Datum:	
Der Bürge bestätigt mit seiner Unterschrift zugleich, eine Kopie des Mietvertrages erhalten zu haben.			
Bürge (Unterschrift)		Vermieter (Unterschrift)	