

23.07.2015

Mietbürgschaft: Eltern haften für ihre Kinder



© mauritius images / Mito Images

Ist das WG-Konto nicht gedeckt, wendet sich der Vermieter an die bürgenden Eltern.

Wer als Bürge für Wohnungssuchende einspringt, geht Risiken ein. Finanztest erklärt, wo die wichtigsten Fallstricke liegen, und auf welche Formulierungen Sie als Bürge achten sollten.

Ohne Bürgen bekommen Studierende vielerorts keine Wohnung

Steigende Mieten in deutschen Großstädten machen es besonders für Geringverdiener und Studierende immer schwerer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Wer als Student mit Freunden eine Wohngemeinschaft gründen will, hört vom Vermieter häufig, dass er ohne einen Bürgen die Wohnung nicht bekommt. Glück für jene, deren Eltern einspringen und sich für ihren Sprössling oder gar die ganze Wohngemeinschaft verbürgen. Können Sohn oder Tochter die Miete nicht mehr zahlen oder geht bei der WG-Party das Waschbecken zu Bruch, kann sich der Vermieter direkt an die Eltern wenden und das Geld von ihnen fordern. „Wer bürgt, wird gewürgt“, heißt es im Volksmund. Ob und wann etwa Eltern mit der Mietbürgschaft für ihre Kinder haften, hängt vom Wortlaut der unterschriebenen Bürgschaft ab.

Rechnung geht direkt an die Eltern

Wie in fast allen Bürgschaften findet sich auch in Mietbürgschaften häufig der Passus, dass der Bürge auf die „Einrede der Vorausklage“ verzichtet (Grafik [► Auf diese Formulierungen müssen Sie achten](#), „Immer zuständig“). Das ist eine Art Abkürzung für den Gläubiger, damit er sich direkt an den Bürgen wenden kann. Eine hohe Rechnung geht dann zum Beispiel direkt an die Eltern.

Kautions plus Bürgschaft nicht erlaubt

Eltern sollten wissen: Vermieter dürfen von ihren Mietern als Sicherheit entweder eine Kautions oder eine Bürgschaft verlangen – niemals beides. Denn die Kautions ist ja bereits eine Sicherheit für Mietausfälle. So sah es in einem Streitfall auch das Amtsgericht Lübeck. Die Bürgschaft eines Vaters für seine Tochter sei nichtig, weil diese bereits eine Kautions gezahlt hatte (Az. 23 C 1448/11). Doch es gibt Ausnahmen von dieser Regel, die ein Bürge kennen sollte – für den Fall, dass er unterschreiben muss, weil das Kind ohne geregeltes Einkommen sonst aus dem Rennen wäre.

Auf die Formulierung kommt es an

Bietet ein Bürge die Bürgschaft freiwillig an, ist sie trotz Kautions gültig, hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden (Az. IX ZR 16/90). Deshalb heißt es in vielen Formularen der Vermieter: „Ich biete unaufgefordert dem Vermieter eine Bürgschaft an“ (Grafik [► Auf diese Formulierungen müssen Sie achten](#)). Hinzu kommt: Laut Gesetz muss ein Mieter nur Sicherheit für drei Kaltmieten bieten. Darauf ist auch die Höhe der Bürgschaft beschränkt. Es sei denn, der Bürge bietet sie von sich aus an, dann haftet er unter Umständen für alle Mietrückstände, Schäden und Schadenersatzansprüche.

Tipp: Heben Sie als Mieter oder Bürge den gesamten E-Mail-Verkehr auf und bringen Sie zur Vertragsunterzeichnung einen Zeugen mit. Denn hat der Vermieter die Bürgschaft verlangt und ein vorformuliertes Schreiben geschickt, haben Sie als Bürge vor Gericht gute Chancen, im Streitfall unbehelligt aus der Sache herauszukommen.

Wer freiwillig einspringt, haftet unbegrenzt

Weniger gut sieht es dagegen aus, wenn zum Beispiel Eltern im laufenden Mietvertrag einspringen, um eine Kündigung abzuwenden. Das tun sie ja normalerweise freiwillig und müssen dann auch über die drei Kaltmieten hinaus unbegrenzt haften, urteilte der BGH (Az. VIII ZR 379/12).

 [Dieser Artikel ist hilfreich.](#) 205 Nutzer finden das hilfreich.