

Kann man die Mietbürgschaft zeitlich befristen?

27.11.2007 14:43

Preis: *****,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**

Beantwortet von

Rechtsanwältin Sylvia True-Bohle



Guten Tag,

ich möchte gern eine Wohnung mieten, meine Selbstauskunft liegt dem Vermieter bereits vor. Allerdings möchte er eine zusätzliche Absicherung in Form einer Mietbürgschaft von mir erhalten.

Zu meinem Hintergrund: frisch getrennt lebend (deshalb auch die Wohnung; bisher lebe ich mit meinem zukünftigen Exmann im neu gebauten Eigenheim - fremdfinanziert; nicht abbezahlt), erst seit Mai 2007 selbstständig. Bis April war ich fest angestellt.

Aufgrund dieser Ausgangssituation (zu kurz selbstständig, finanzielle Belastung durch das Eigenheim) möchte der Vermieter eine Mietbürgschaft von mir erhalten.

Wie sollte diese Mietbürgschaft formuliert sein, sodass das Risiko für den Bürgen so gering wie möglich gehalten wird?

Kann man eine Bürgschaft auf eine maximale Höhe begrenzen (z. B. 3 Monatsmieten = Kündigungsfrist)

Welchen Geldbetrag und welche Absicherungsleistungen sollte die Bürgschaft umfassen?

Kann man die Mietbürgschaft auch zeitlich befristen - z. B. auf 5 - 6 Monate? (Ende April 2008 könnte ich über eine Bilanz meiner selbstständigen Tätigkeit nachweisen, dass ich kein Risikofaktor für den Vermieter bin.)

Vielen Dank im Voraus für Ihre Antwort.

Sehr geehrte Ratsuchende,

die Bürgschaft wird der Vermieter nicht von Ihnen verlangen, sondern von einem Dritten, nämlich dem Bürgen. Diese muss auch - sofern der Bürge kein Kaufmann ist, in Schriftform erfolgen.

Die Haftung eines Bürgen ist allerdings so stark, dass man ehrlich gesagt Niemandem raten kann, eine Bürgschaft abzugeben, da er eben für eine fremde Schuld haftet.

Dieses sein vorausgeschickt.

Sollte sich gleichwohl ein Bürge finden lassen, sollte die Bürgschaft **IMMER** die sogenannte Einrede der Vorausklage enthalten (darauf darf der Bürge also **NICHT** verzichten).

Dieses bedeutet, dass der Gläubiger (hier Vermieter) sich zunächst an den Schuldner (hier Mieter, also Sie) halten muss und den Bürgen erst dann in Anspruch nehmen darf, wenn die **ZWangsvollstreckung** gegen den Schuldner erfolglos gewesen ist.

Die Bürgschaft kann (und sollte) auch auf einen Höchstbetrag begrenzt sein, wobei ich zwei Monatsmieten anraten würde, da dem Mieter dann sowieso gekündigt werden könnte.

Mit der Begrenzung des Höchstbetrages ist dann auch gleich der Betrag, der sich ja aus dem Mietvertrag ergibt, festgelegt.

Eine zeitliche Befristung ist möglich und sollte nach Ihrer Darstellung dann auch nur bis Mai 2008 gehen, da dann der Sicherungszweck erreicht ist.

Ob der Vermieter sich mit einer solchen Bürgschaft allerdings zufrieden gibt, dürfte zweifelhaft sein, da seine Sicherung dann eben doch arg begrenzt wird.

Dann liegt es an Ihnen, entweder gegenüber dem Vermieter Überzeugungskraft zu leisten, oder aber einen Bürgen zu finden, der diese Sicherungen nicht macht.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwältin
Sylvia True-Bohle

NEU



Darf's noch eine Frage mehr sein?

Viele oder regelmäßige Fragen? Mit der Frag-einen-Anwalt.de Flatrate unbegrenzt Fragen stellen.



Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

