

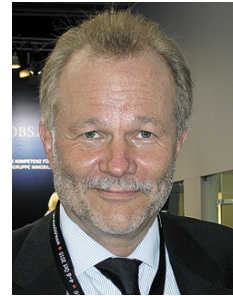
Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 50 vom 15.12.2011

Mietrecht

Hat der Fremdgeschäftsführer einer GmbH für diese eine persönliche Mietsicherheit gegeben, stellt sein Ausscheiden aus dem Geschäftsführeramt zwei Monate, bevor die Miete bei der Gesellschaft uneinbringlich wird, keinen wichtigen Grund zur Kündigung der Sicherheit gegenüber dem Vermieter dar.

BGH, Urteil vom 20. Juli 2011, Az. XII ZR 155/09

*Rechtsanwalt
Dr. Michael Schultz
von Schultz &
Seldeneck, Berlin*



Der Fall

Die Klägerin vermietete aufgrund eines Fünf-Jahres-Mietvertrags ein gewerbliches Objekt an eine GmbH. Der Beklagte trat als Fremdgeschäftsführer der Mieterin dem Vertrag bei, indem er ihn ohne Vertretungszusatz als „Mieter und Mithaftender“ mitunterzeichnete. Nach etwa zwei Jahren kündigte die Mieterin den Anstellungsvertrag des Beklagten und berief ihn als Geschäftsführer ab. Daraufhin erklärte der

Beklagte gegenüber der Vermieterin „die Kündigung des Schuldbeitritts/der Schuldübernahme aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung“, als Grund gab er die Beendigung seiner Geschäftsführertätigkeit für die Mieterin an. Mit der Klage nimmt die Klägerin den Beklagten auf Zahlung der Miete und der Mietnebenkosten für einen Folgemonat in Anspruch, nachdem diese bei der Mieterin uneinbringlich wurden.

Die Folgen

Der BGH hat ausdrücklich offen gelassen, ob bei einem befristeten Mietverhältnis überhaupt eine vorzeitige Kündigung durch den Bürgen oder Schuldmitübernehmer in Betracht kommt. Denn ein wichtiger Grund zur Kündigung lag hier nicht vor. Durch seine Schuldmitübernahme hat der Beklagte sich gegenüber der Vermieterin verpflichtet, für alle Pflichten aus dem Mietverhältnis persönlich einzustehen. Welche Pflichten im Einzelnen darunter fielen, war im Mietvertrag klar umgrenzt. Die Schuldmitübernahme ist ein Sicherungsmittel, aufgrund dessen der Beklagte das Insolvenzrisiko der

Mieterin übernommen hat. Durch die Kündigung des Geschäftsführeranstellungsvertrags mag zwar die Rechtsgrundlage dafür entfallen sein, dass der Beklagte sich als Sicherheit für die Mieterin (weiterhin) zur Verfügung stellte. Dies betrifft aber nur das Verhältnis zur Mieterin, nicht das Sicherungsverhältnis zur Vermieterin. Dieses Verhältnis besteht auch und gerade dann fort, wenn sich der Sicherungszweck dadurch zu realisieren droht, dass die Mieterin in eine wirtschaftliche Schieflage gerät. Der Beklagte wurde also zur Zahlung der Miete verurteilt.

Was ist zu tun?

Der BGH hat durch diese Entscheidung die Rechte des Vermieters gegenüber einem Mithaftenden gestärkt. Der mithaftende Geschäftsführer muss damit rechnen, dass eine vorzeitige Kündigung gegenüber dem Vermieter während der Laufzeit eines befristeten Mietverhältnisses selbst dann nicht möglich ist, wenn er – z.B. wegen Kündigung seines Anstellungsvertrags – keinen Einfluss mehr auf die Geschäftstätigkeit der

Mieterin hat. Da der BGH die vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Bürgen bzw. Schuldmitübernehmers nicht generell ausgeschlossen hat, muss der Vermieter – vor allem bei einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren – damit rechnen, dass der Mithaftende doch vor Ende des Mietverhältnisses kündigen kann. Dem Vermieter ist daher zu raten, diese Möglichkeit im Vertrag ausdrücklich auszuschließen. (law)