

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

**KÜNDIGUNG WEGEN FEHLENDER
BANKBÜRGSCHAFT**

Frau Brandstätter aus Großhadern möchte wissen:
Ich habe meine Wohnung neu vermietet. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass eine Kautions in Höhe von 3.000,00 € als Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft bis spätestens zur Wohnungsübergabe zu erbringen ist. Die Wohnung habe ich der Mieterin bereits überlassen. Sie aber hat die Bankbürgschaft trotz entsprechender Ankündigung nicht geleistet.

Wie kann ich reagieren? Kann ich direkt kündigen ohne vorherige Abmahnung oder Abhilfefrist?

Nach § 569 II a BGB kann bei einem Mietverhältnis über Wohnraum eine außerordentliche fristlose Kündigung ohne Abhilfefrist oder Abmahnung erfolgen, wenn ein Verzug mit der Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages von zwei Monatsmieten vorliegt. Es ist aber umstritten, ob diese Vorschrift neben der Bankkautions auch bspw. eine Bankbürgschaft als Sicherheitsmittel umfasst.

Im Ergebnis hat der BGH klargestellt, dass der besondere Kündigungstatbestand nach § 569IIa BGB keine Anwendung bei einer Bankbürgschaft findet. Diese Kündigung ohne Abhilfefrist oder Abmahnung ist hier deswegen nicht auszusprechen.

Dennoch ist wegen des vertragsuntreuen Verhaltens der Mieterin grundsätzlich eine Kündigung nach § 543 I BGB (fristlose Kündigung aus wichtigem Grund) und/oder eine Kündigung nach § 573 I, II Nr. 1 BGB (ordentliche Kündigung wegen einer schuldhaften nicht unerheblichen Vertragsverletzung) möglich, sofern deren Voraussetzungen gegeben sind. Es muss daher zunächst eine Abmahnung erfolgen.

Um dem Einwand der Verwirkung vorzubeugen, ist zügiges Handeln geboten.

(Vgl. BGH, Urteil vom 14.05.2025 – VIII ZR 256/23)



**RAin Katharina
Rößler**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.hug-m.de, info@hug-m.de

