

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Für Mietschulden bürgen, um die Wohnung zu retten: Die Haftung vor der Zusage prüfen

Eine zusätzliche Bürgschaft zur Abwendung einer drohenden Mietkündigung kann weiter reichen als die gewöhnliche Kautionsgrenze. Den wirklichen Haftungsumfang vor der Rettungszusage prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Ist eine private Bürgschaft zur Abwendung einer drohenden Zahlungsverzugskündigung automatisch auf drei Monatsmieten beschränkt?

Eine nahestehende Person hat Mietrückstände in Deutschland. Um eine drohende Kündigung wegen Zahlungsverzugs abzuwenden, sollst du eine Bürgschaft übernehmen. Du möchtest helfen und gehst davon aus, dass deine Haftung ohnehin auf drei Monatsmieten beschränkt sei. Gerade in dieser Situation ist diese Annahme gefährlich.

Den Anlass mit dem wirklichen Stand festhalten

Lege Rückstandsübersicht, Kündigungsandrohung und den vorgeschlagenen Text zusammen. Ist eine Kündigung erst angekündigt oder bereits erklärt? Welche konkrete Zusage der Vermietung steht der Bürgschaft gegenüber? Ein bloß erhoffter Wohnungserhalt ist keine nachgewiesene Vereinbarung darüber, was die andere Seite tatsächlich tun wird.

Der Beitrag betrifft die neue private Drittbürgschaft im laufenden Mietverhältnis zur Abwendung einer drohenden Zahlungsverzugskündigung. Eine verlangte Standardsicherheit bei Neuvermietung wird gesondert beurteilt.

Die gewöhnliche Kautionsgrenze nicht ungeprüft übertragen

§ 551 BGB begrenzt grundsätzlich die vom Mieter zu leistende Wohnraumsicherheit und schützt vor nachteiligen Abweichungen. [\[BGB551\]](#) Der BGH hat im Urteil VIII ZR 379/12 vom 10. April 2013 jedoch entschieden, dass Absatz 1 und 4 auf die dort behandelte zusätzliche Sicherheit eines Dritten zur Abwendung einer drohenden Zahlungsverzugskündigung keine Anwendung finden. [\[BGH37912\]](#)

Für diesen Sonderfall kam es nicht darauf an, ob die Sicherheit unaufgefordert angeboten oder von der Vermietung verlangt worden war. [\[BGH37912\]](#) Verlass dich deshalb nicht darauf, ein weiter formulierter Text werde später automatisch auf drei Monatsmieten zurückgeschnitten.

Umfang und Ende der Verpflichtung tatsächlich lesen

§ 765 BGB beschreibt eine eigene Verpflichtung gegenüber dem Gläubiger für fremde Verbindlichkeiten; auch künftige oder bedingte Verbindlichkeiten können erfasst werden. [\[BGB765\]](#) Prüfe, welche Forderungen, Zeiträume und Grenzen die konkrete Erklärung umfasst.

Im damaligen BGH-Fall wurde die Urkunde ohne die von der bürgenden Person später behauptete zeitliche und betragsmäßige Begrenzung ausgelegt. [\[BGH37912\]](#) Der Umstand, dass eine bisherige Sicherheit ersetzt werden sollte, bestätigte nicht automatisch einen gleich hohen Haftungsdeckel. Eine eigene Absicht muss daher nicht dem tatsächlich erklärten Inhalt entsprechen.

Vor einer privaten Unterschrift unabhängig beraten lassen

Lege den vollständigen Entwurf mit deiner wirtschaftlichen Lage zur eigenständigen Prüfung vor. Bitte um konkrete Erläuterung des maximalen beziehungsweise offenen Umfangs und der Bedingungen eines späteren Endes. Eine emotionale Zusage im Familiengespräch ersetzt diese Entscheidung nicht.

Für die hier behandelte private Bürgschaft verlangt § 766 BGB die schriftliche Erklärung und schließt die elektronische Form aus; die Norm enthält zudem eine Heilungsregel bei Erfüllung. [\[BGB766\]](#) Daraus sollte kein Plan entstehen, sich zunächst formlos zu verpflichten oder zu zahlen und erst anschließend über die Bedeutung nachzudenken.

Fiktive Entscheidung mit offenem Folgerisiko

Im erfundenen Fall betrifft die aktuelle Notlage zwei offene Monatsbeträge. Der vorgeschlagene Bürgschaftstext umfasst aber auch weitere laufende Verpflichtungen. Die helfende Person lässt genau diese Differenz vor ihrer Entscheidung erklären und klärt zugleich, welche Kündigungsabwehr tatsächlich zugesagt ist.

Die Entscheidung kann nur auf dem geprüften Umfang beruhen. Der Beitrag garantiert weder den Wohnungserhalt noch die Wirksamkeit jeder denkbaren Erklärung. Er soll verhindern, dass aus dem Wunsch nach begrenzter Soforthilfe unbemerkt eine erheblich weitergehende Haftungszusage wird.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Aktueller Rückstand

Trag den offenen Betrag und die betroffenen Monate laut Rückstandsübersicht ein.

02 / Stand der Kündigung

Notiere, ob eine Kündigung nur angedroht oder schon erklärt wurde, mit Datum des Schreibens.

03 / Zusage der Vermietung

Halte fest, was die vermietende Seite im Gegenzug konkret und schriftlich zusagt.

04 / Umfang im Entwurf

Notiere, welche Forderungen, Zeiträume und Höchstbeträge der vorgelegte Bürgschaftstext umfasst.

05 / Ende der Verpflichtung

Trag ein, ob und wann die Bürgschaft laut Text endet oder ob sie offen formuliert ist.

06 / Deine finanzielle Lage

Halte fest, welchen Betrag du im Ernstfall tatsächlich tragen könntest, ohne selbst in Not zu geraten.

07 / Unabhängige Beratung

Notiere, wer den Entwurf vor deiner Unterschrift prüft und wann der Termin ist.

08 / Deine Entscheidung

Halte fest, ob, mit welchen Änderungen und mit welcher Begrenzung du unterschreiben willst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB551\] BGB § 551](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB765\] BGB § 765](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB766\] BGB § 766](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGH37912\] BGH VIII ZR 379/12 – Urteil vom 10. April 2013](#)

Bundesgerichtshof. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0131-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.