

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Miete bleibt offen, eine Bürgschaft liegt vor: Den Zahlungsanspruch gegen die bürgende Person gesondert prüfen

Eine vorhandene Bürgschaft ist noch kein sofort verfügbares Guthaben. Prüfe gesicherte Forderung, Urkundenumfang und insbesondere die Einrede der Vorausklage vor einer Zahlungsforderung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Monatsmiete ist nach geklärtem Zahlungsstand offen. In deiner Vertragsmappe liegt eine private Bürgschaft. Du möchtest nun die bürgende Person anschreiben. Vorher braucht der Vorgang eine eigene Prüfung: Eine Bürgschaft ist kein Kautionskonto, von dem sich eine intern berechnete Summe einfach abbuchen lässt.

Die vorhandene Verpflichtung rekonstruieren

§ 765 BGB beschreibt das Entstehen für eine fremde Verbindlichkeit. Stelle deshalb Mietvertrag und vollständige Bürgschaft nebeneinander: Wer hat wem für welche Mietpartei, welche Forderungen, welchen Zeitraum und gegebenenfalls welchen Höchstbetrag zugesagt? [\[B765\]](#)

Prüfe auch die Form und wirksame Begründung. Für die hier betrachtete private Bürgschaft verlangt § 766 eine schriftliche Bürgschaftserklärung und schließt deren elektronische Form aus; die Norm enthält außerdem eine Heilungsregel bei Erfüllung. Eine lose elektronische Nachricht wird deshalb nicht ungeprüft wie eine passende Originalurkunde behandelt. Gesetzliche Grenzen der verlangten Mietsicherheit und besondere Vereinbarungen gehören ebenfalls zur Wirksamkeitsprüfung. [\[B766\]](#)

Zuerst die gesicherte Hauptforderung klären

Nach § 767 ist der jeweilige Bestand der Hauptverbindlichkeit maßgeblich. Spätere Rechtsgeschäfte der Hauptschuldnerseite erweitern die Bürgschaft nicht einfach. § 768 regelt zudem mögliche Einreden der bürgenden Person aus der Hauptverbindlichkeit. [\[B767, B768\]](#)

Als redaktionelle Vorbereitung gehören daher offene Mietpositionen, tatsächliche Eingänge, Verwendungszwecke und strittige Beträge in eine nachvollziehbare Übersicht. Eine bestrittene Nachforderung sollte nicht allein durch Aufnahme in das Mietkonto als sicher verbürgt gelten. Auch Zinsen oder Kosten benötigen eine passende Grundlage und eine Prüfung ihres Umfangs.

Die Vorausklageeinrede erkennen

§ 771 ermöglicht der bürgenden Person grundsätzlich, Zahlung zu verweigern, solange eine Zwangsvollstreckung gegen die Hauptschuldnerseite nicht erfolglos versucht wurde. Diese Einrede ist etwas anderes als die Behauptung, die Mietschuld bestehe nicht. [\[B771\]](#)

§ 773 nennt Ausschlüsse, insbesondere einen Verzicht auf die Einrede und die selbstschuldnerische Bürgschaft. Weitere Tatbestände und die Einschränkung des Absatzes 2 müssen zum konkreten Fall passen. Die einfache Feststellung Miete fehlt beweist noch keinen gesetzlichen Ausschluss. Umgekehrt lässt sich nicht pauschal behaupten, vor jeder Bürgschaftsforderung müsse immer zuerst vollstreckt werden. [\[B773\]](#)

Ein eigener Vergleichsfall

Bei zwei fiktiven Mietverhältnissen besteht jeweils ein ungeklärter Zahlungsrückstand. In der ersten Mappe enthält die Bürgschaft keinen erkennbaren Verzicht auf die Vorausklageeinrede. In der zweiten steht eine selbstschuldnerische Verpflichtung. Du legst beide Urkunden getrennt zur Prüfung vor. Ein gemeinsames Standardschreiben mit identischer Begründung könnte gerade diesen entscheidenden Unterschied übergehen.

Auch die zweite Urkunde macht den Rückstand nicht automatisch richtig oder jede Nebenforderung gesichert. Die Einrede der Vorausklage und Einreden zur Hauptforderung bleiben verschiedene Fragen.

Den Forderungsstand zusammenhalten

Wenn nach Prüfung eine konkrete Inanspruchnahme vorbereitet werden kann, müssen Urkunde, erfasste Hauptforderung und verlangter Betrag zusammenpassen. Gehen währenddessen Zahlungen ein, wird der Stand vor weiteren Schritten aktualisiert. Keine Seite sollte weiterhin eine bereits erledigte Position aus einer veralteten Übersicht verfolgen.

Dieser Artikel enthält weder eine Bürgschaftsvorlage noch eine Freigabe einer bestimmten Klausel. Er hilft dir, die vorhandene Sicherheit in ihrem tatsächlichen Umfang zu prüfen und eine rechtlich passende nächste Handlung vorzubereiten.

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 / Bürgende Person

Name und Anschrift der bürgenden Person laut Bürgschaftsurkunde.

02 / Bürgschaftsurkunde

Liegt eine unterschriebene Originalurkunde vor? Datum und Ablageort.

03 / Umfang der Bürgschaft

Für welche Mietpartei, welche Forderungen, welchen Zeitraum und welchen Höchstbetrag?

04 / Verzicht oder selbstschuldnerisch

Enthält die Urkunde einen Verzicht auf die Vorausklage oder eine selbstschuldnerische Formulierung? Fundstelle.

05 / Offene Mietpositionen

Je Position Zeitraum, Betrag und Zahlungsstand eintragen.

06 / Strittige Beträge

Welche Positionen bestreitet die Mietpartei, und welche Nebenforderungen sind noch zu prüfen?

07 / Neue Zahlungseingänge

Eingänge seit der letzten Übersicht mit Datum und Verwendungszweck.

08 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft Urkunde und Forderung vor dem Anschreiben? Name, Kontakt, Übergabedatum.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[B765\] § 765 BGB](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B766\] § 766 BGB](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B767\] § 767 BGB](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B768\] § 768 BGB](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B771\] § 771 BGB](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B773\] § 773 BGB](#)

. 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-P03-0094-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.