

Hausverwaltungen Dr. Wolfgang Delseit

Emmastr. 3
50937 Köln

Tel.: 0221 4758013 (Fax)
Mobil: 0172 2514798
EMail: hausverwaltung@delseit.de
Homepage: <http://www.delseit.de>

Vertrag über eine selbstschuldnerische Bürgschaft



Zwischen

– – – Tel.

– im folgenden **Bürge** genannt –

und

.....
– vertreten durch die Hausverwaltung Dr. Wolfgang Delseit – Emmastr. 3 – 50937 Köln

– im folgenden **Bürgschaftsgläubiger** genannt – wird folgende Vereinbarung getroffen:

§ 1 Gegenstand der Bürgschaft

Der **Bürge** übernimmt zur Sicherung der Ansprüche, die dem **Bürgschaftsgläubiger** aus dem Mietverhältnis,, gemäß Mietvertrag vom gegen zustehen, die selbstschuldnerische Bürgschaft. Der **Bürge** verzichtet auf die Einrede der Vorausklage (§ 771 BGB).

§ 2 Verzicht auf Einreden

Der **Bürge** verzichtet ferner auf die Einrede der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit (§ 770 BGB)

§ 3 Bestand der Bürgschaft und Kündigung

Die Bürgschaft besteht bis zur vollständigen Begleichung der gesicherten Ansprüche des Bürgschaftsgläubigers aus dem Hauptvertrag. Die Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ist auf den Stand der Verbindlichkeiten des Hauptschuldners bei Ablauf der Kündigungsfrist begrenzt. Das Recht zur Kündigung aus wichtigen Grund bleibt unberührt.

Köln, den

....., den

Dr. Wolfgang Delseit
Vertreter des Bürgschaftsgläubigers

(Unterschrift **Bürge**)

Erklärungen zur selbstschuldnerischen Bürgschaft

Durch eine Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge gem. §765 BGB gegenüber dem Gläubiger für die Verbindlichkeiten eines anderen einzustehen. Bei der Mietbürgschaft übernimmt beispielsweise eine Dritter die Haftung für die Mietschulden des Mieters und ggf. für Ersatzansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Die Bürgschaft ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erteilt wurde, d.h. wenn das Schriftstück dem Erklärungsempfänger (hier Vermieter) vom Bürgen übergeben wurde. Bei der selbstschuldnerischen Bürgschaft kann der Gläubiger ohne weiteres gegen den Bürgen vorgehen und muß nicht erst erfolglos versuchen, die Forderung beim Hauptschuldner einzutreiben. Der Umfang der Bürgschaft erstreckt sich regelmäßig auch auf die Kosten der Rechtsverfolgung (d. h. auf die Gerichts- und Anwaltskosten und die Kosten der Zwangsvollstreckung).

Die Übernahme einer Bürgschaft ist keine Formsache, sondern kann dazu führen, daß der Bürge auf der Forderung nebst Kosten für die Rechtsverfolgung eintreten muß, wenn der Hauptschuldner (bei der Mietbürgschaft der Mieter) nicht zahlen kann.

Da es auf ein Verschulden des Hauptschuldners nicht ankommt, nützt es auch nichts, wenn dieser bei Abgabe der Bürgschaftserklärung besonders nett oder zuverlässig erscheint. Ausschlaggebend ist allein die Zahlungsfähigkeit des Schuldners und die kann durch Verlust des Arbeitsplatzes oder durch sonstige Umstände schnell eintreten.

Folgende Forderungen können u. a. auf einen Bürgen in Bezug auf ein Mietverhältnis zukommen:

1. Rückständige Mieten zzgl. Betriebskosten
2. Rückständige Betriebskostenforderungen
3. Renovierungs- oder Instandsetzungskosten
4. Nutzungsentgelte für die Dauer von Instandsetzungs- oder Renovierungsmaßnahmen (längstenfalls 3 Monate nach Übergabe der Mieträume)
5. Angefallene und nachgewiesene Rechtsberatungskosten
6. Angefallene Gerichtskosten
7. Angefallene Zwangsvollstreckungskosten

Die die selbstschuldnerische Bürgschaft betreffenden rechtlichen Grundlagen finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) im Zweiten Buch, Siebter Abschnitt, 18. Titel unter den §§ 765-777.

§ 765 BGB

Begriff

- (1) Durch den Bürgschaftsvertrag verpflichtet sich der Bürge gegenüber dem Gläubiger eines Dritten, für die Erfüllung der Verbindlichkeit des Dritten einzustehen.
- (2) Die Bürgschaft kann auch für eine künftige oder eine bedingte Verbindlichkeit übernommen werden.

§ 770 BGB

Einrede der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit

- (1) Der Bürge kann die Befriedigung des Gläubigers verweigern, solange dem Hauptschuldner das Recht zusteht, das seiner Verbindlichkeit zugrunde liegende Rechtsgeschäft anzufechten.
- (2) Die gleiche Befugnis hat der Bürge, solange sich der Gläubiger durch Aufrechnung gegen eine fällige Forderung des Hauptschuldners befriedigen kann.

§ 771 BGB

Einrede der Vorausklage

Der Bürge kann die Befriedigung des Gläubigers verweigern, solange nicht der Gläubiger eine Zwangsvollstreckung gegen den Hauptschuldner ohne Erfolg versucht hat (Einrede der Vorausklage).