

Angehörigenbürgschaft: Wann ist sie wegen Überforderung des Bürgen sittenwidrig?

Ob eine Bürgschaft durch Angehörige des Gewerbemieters/Pächters sittenwidrig ist, bestimmt sich nach den Umständen zum Zeitpunkt der Bürgschaft. Keine Sittenwidrigkeit liegt vor, wenn der Angehörige nach den zu diesem Zeitpunkt erkennbaren Umständen voraussichtlich wesentliche Teile der laufenden Miete/Pacht (nicht: der später aufgelaufenen Rückstände oder des Gesamtrisikos für die Laufzeit) aufbringen kann und bei den Verhandlungen von einem Steuer- und Wirtschaftsprüfer unterstützt wurde.

OLG Schleswig, Beschl. v. 6.12.2010 – 4 U 173/09 – GuT 2010, 441

Der Fall: Verpachtet ist ein Restaurant mit einer Laufzeit von 10 Jahren und zu einer monatlichen Pacht von etwa 1.500 €. Die Ehefrau des Pächters bürgt ohne Einrede der Vorausklage für die Verpflichtungen ihres Mannes gegenüber der Verpächterin. Im Gegenzug reduziert die Verpächterin die Kaution um 50 %. Die Bürgin ist gelernte Friseurmeisterin. Bei Abschluss der Bürgschaft ist sie zusammen mit ihrem Mann Miteigentümerin eines bebauten Grundstücks im Wert von etwa 160.000 €. Der Abschluss des Pachtvertrags wie der Bürgschaft wird vom Bruder der Bürgin, einem Steuer- und Unternehmensberater, begleitet. In den ersten drei Jahren wird ein guter Gewinn erwirtschaftet. Ab 2004 ändert sich das; bis zum Jahre 2009 entstehen Pacht rückstände von ca. 109.000 €. Die Verpächterin klagt aus der Bürgschaft einen Teilbetrag von 60.000 € ein. Zu diesem Zeitpunkt gehört der Bürgin das bebaute Grundstück nicht mehr; sie hat ein monatliches Bruttoeinkommen 1.500 €.

Das Landgericht gibt der Klage statt und stellt dabei u.a. darauf ab, dass die zur Sittenwidrigkeit von Angehörigenbürgschaften für Kreditverträge entwickelten Grundsätze „nicht ohne weiteres“ auf Gewerbemietverträge übertragen werden könnten, weil der Vermieter/Verpächter gegenüber dem Mieter/Pächter – anders das Kreditinstitut gegenüber einem Darlehensnehmer – nicht zwangsläufig strukturell überlegen sei, vgl. LG Itzehoe, 19.11.2009 – 10 O 105/09 – GuT 2010, 439.

Hintergrund: Die Bürgschaft eines nahen Angehörigen des Schuldners kann unter erleichterten Voraussetzungen sittenwidrig und damit unwirksam sein. Durch die Rechtsprechung zu Kreditverträgen wurden folgende Kriterien entwickelt, vgl. MüKo-BGB (Habersack), 5. Aufl. 2009, § 765 Rdn 23 ff.:

- Kredit stammt von einem Kreditinstitut oder einem sonstigen gewerblichen oder beruflichen Kreditgeber
- Bürgen ist durch die Übernahme der Bürgschaft krass überfordert und die Bürgschaft daher aus Sicht eines vernünftigen Gläubigers sinnlos

- Bürgen ist ein naher Angehöriger des Kreditnehmers und Kreditgeber kann nicht darlegen und beweisen, dass die Bürgschaft nicht auf der Angehörigeneigenschaft beruht
- Ob sich diese Grundsätze auch auf Miet- und Pachtverträge übertragen lassen, ist noch nicht ausreichend geklärt, vgl. OLG Nürnberg 24.2.2005 – 2 U 3706/04 – Info M 2005, 90 (Weyer) – betr. Schuldbeitritt; OLG Hamburg, 31.1.2001 – 4 U 197/00 – ZMR 2001, 887 (mit Anm. Schläger); AG Schöneberg, 30.3.2009 – 18 C 232/08 – WuM 2009, 361.

Die Entscheidung: Das OLG Schleswig weist die Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO zurück. Die Bürgschaft sei nicht sittenwidrig. Dabei stellt es ausschließlich auf die Umstände des Falles ab, ohne selbst eine generelle Aussage zur Übertragbarkeit der kreditrechtlichen Grundsätze zur Angehörigenbürgschaft auf das Miet- und Pachtrecht zu treffen.

Das OLG Schleswig stellt zunächst heraus, dass es für eine mögliche Sittenwidrigkeit auf den Zeitpunkt der Bürgschaft ankommt, nicht auf den Eintritt des Sicherungsfalles. Zum Zeitpunkt der Bürgschaft sei die Bürgin schon wegen ihres Grundeigentums nicht krass finanziell überfordert gewesen. Dabei sei auf den moderaten monatlichen Pachtzins abzustellen – und nicht auf das Gesamtrisiko des 10-jährigen Pachtvertrags oder die später tatsächlich aufgelaufenen Rückstände. Denn bei Zahlungsverzug werde der Vermieter in der Regel keine jahrelangen Rückstände auflaufen lassen, sondern fristlos kündigen und anderweitig vermieten. Die spätere Entwicklung (fehlende Möglichkeit einer Anschlussverpachtung wegen „Gastronomie-misere“) sei auch für den Verpächter nicht absehbar gewesen. Zudem hätte die Bürgin auch ganztags arbeiten und so jedenfalls wesentliche Teil der monatlichen Pacht aufbringen können. Es habe auch kein strukturelles Übergewicht des Verpächters bestanden, da auf Seiten der Bürgin ein Steuer- und Unternehmensberater tätig gewesen sei. Außerdem habe der Verpächter wegen der Bürgschaft auf einen Teil der Kaution verzichtet.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Der Entscheidung des OLG Schleswig ist zuzustimmen. Unabhängig davon, ob die Sittenwidrigkeit einer Angehörigensicherung im Miet- und Pachtrecht generell nach den gleichen Kriterien wie im Kreditrecht zu beurteilen ist: Im Streitfall lagen jedenfalls keine die Sittenwidrigkeit der Bürgschaft begründenden Umstände vor.



RA Dr. Joachim Wichert
aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de