

Die Zwangsversteigerung der Wohnung: Kündigungsschutz des Mieters



Jedes Jahr werden in Deutschland ca. 100.000 Immobilien in öffentlichen Veranstaltungen zwangsversteigert.

Grund hierfür ist zumeist, dass der alte Eigentümer seinen finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann.

An den Versteigerungen nehmen vermehrt Investoren teil, welche die Wohnung oder das Anwesen nach Ersteigerung erheblich umbauen oder teuer vermieten wollen. Am häufigsten ist jedoch, dass der Ersteher die Wohnung selbst nutzen will.

Da auch die Immobilienpreise in München ins Unermessliche steigen, wird der (günstigere) Erwerb einer Wohnung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Eigennutzung immer interessanter.

Was bedeutet dies aber nun für den Mieter?

Zunächst einmal wird der Ersteher mit dem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren Eigentümer der Immobilie. Er tritt damit als neuer Eigentümer in das bestehende Mietverhältnis ein, sofern der Mietvertrag vor Zuschlag bestand und der Mieter in der Wohnung wohnt.

Wichtig ist, dass die Eigentümerstellung mit Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren begründet wird und nicht erst mit Eintragung in das Grundbuch.

Ab diesem Zeitpunkt kann der neue Eigentümer das Mietverhältnis wegen z.B. Eigenbedarf kündigen. Hierzu bedarf es einer schriftlichen Kündigung unter Angabe der Gründe und Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist, welche je nach Dauer des Mietverhältnisses bis zu 12 Monaten betragen kann (näheres hierzu in unserem Merkblatt Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse).

Zumeist wird sich der neue Eigentümer jedoch auf sein Sonderkündigungsrecht nach § 57a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) berufen. Nach dieser Vorschrift kann der Ersteher einer Wohnung durch Zwangsversteigerung ein Mietverhältnis mit der Frist von 3 Monaten zum nächstzulässigen Termin kündigen. Die Kündigungsfrist besteht unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses.

Wichtig: Eine vertragliche Kündigungsbeschränkung, wie z.B. der Verzicht auf eine Eigenbedarfskündigung, wird von dem Sonderkündigungsrecht verdrängt.

Auch hier gilt zunächst, dass der Ersteher für die Ausübung des Sonderkündigungsrechts ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben muss. Der Kündigungsgrund Eigenbedarf muss also begründet und schriftlich dargelegt werden.

Zudem muss das Sonderkündigungsrecht rechtzeitig ausgeübt, also zum ersten zulässigen Termin gekündigt werden. Dieser berechnet sich ab dem Zuschlag im Zwangsversteigerungstermin.

Erfolgt dieser z.B. im März, muss die außerordentliche Kündigung zum 30. Juni am 3. Werktag des Monats April beim Mieter eingehen. Versäumt der Ersteher diese Frist, geht das Sonderkündigungsrecht verloren.

Aber Achtung: Die Rechtsprechung gewährt dem Ersteher die Möglichkeit, die Sach- und Rechtslage zu überprüfen und sich über alle Umstände zu informieren, die für oder gegen die Fortführung des Mietverhältnisses mit dem Mieter sprechen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Zuschlag sehr kurz vor Beginn des rechnerisch ersten zulässigen Termins für die Ausübung des Sonderkündigungsrechts erfolgt. Wie so oft ist dies eine Entscheidung des Einzelfalls unter Beachtung eines vorwerfbareren Zögerns des Erstehers.

Selbst wenn der neue Eigentümer das Sonderkündigungsrecht rechtzeitig in Anspruch nimmt und ein berechtigtes Interesse vorliegt, gilt für den Mieter der normale Kündigungsschutz. Der Mieter kann der Kündigung widersprechen und Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn eine Härte vorliegt (auch hierzu näheres in unserem Merkblatt Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse).

Auch die Regeln der Kündigungssperrfrist nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung sind von dem Ersteher einzuhalten (Merkblatt Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen).

Bei den ersten Anzeichen einer Zwangsversteigerung unbedingt eine unserer Beratungsstellen aufsuchen!