

Sonderkündigungsrecht bei erfolgter Zwangsversteigerung

Für den Meistbietenden besteht in der Zwangsversteigerung nach [§ 57a ZVG](#) ein Sonderkündigungsrecht für Mietverhältnisse. Das Sonderkündigungsrecht kann nur zum ersten möglichen Kündigungstermin nach Erteilung des Zuschlags geltend gemacht werden.

Dieses Sonderkündigungsrecht durchbricht noch andauende, vereinbarte Vertragslaufzeiten, insbesondere bei der Gewerbemiete. Bei der Wohnungsmiete ist zusätzlich der im BGB vorgesehene Mietrechtsschutz zu berücksichtigen: Zur Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist auch bei Ausübung des Sondernutzungsrechts ein Kündigungsgrund erforderlich z.B. Eigenbedarf oder Mietrückstand.

Auch wenn der Ersteigerer durch den Eigentumserwerb Partei des Mietvertrags wird, gelten vertragliche Kündigungseinschränkungen gegenüber dem Sonderkündigungsrecht nicht, urteilte der BGH am 15.09.2021 – VIII ZR 76/20. Im Mietvertrag über die versteigerte Immobilie war der Passus enthalten „Eine Eigenbedarfskündigung ... ist ausgeschlossen.“

Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts sei nach Ansicht des BGH alleine der gesetzliche Kündigungsschutz zu berücksichtigen, nicht ein darüber hinaus vereinbarter vertraglicher Kündigungsschutz.

Profitipp:

Das Sonderkündigungsrecht kann nach Ersteigern der Immobilie nur zum ersten möglichen Termin geltend gemacht werden. Dieser Termin sollte keinesfalls versäumt werden, wenn das Mietverhältnis nicht übernommen werden soll. Die Kündigung ist dem Ersteigerer ab Verkündung des Zuschlags und Kenntnis des Mietverhältnisses möglich.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!