

Vertraglicher Ausschluss des Eigenbedarfs in der Zwangsvollstreckung?

Ein Mieter hatte im Jahre 2008 in bester Lage in München eine Eigentumswohnung angemietet und mit dem Vermieter schriftlich in der Vertragsurkunde vereinbart, dass eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter ausgeschlossen sei.

Im Jahre 2018 geriet der Vermieter in Vermögensverfall, so dass die Mietwohnung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens mit Zuschlagsbeschluss vom 16.10.2018 von Frau S versteigert wurde. Mit Schreiben vom 20.10.2018 kündigte Frau S dem Mieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Der Eigenbedarf war unstreitig vorhanden.

Der Mieter wendet ein, dass die Eigenbedarfskündigungen vertraglich ausgeschlossen sei und insoweit die Kündigung unwirksam sei.

Zu Recht?

Nein. Dem Versteigerer eines Wohnhauses oder einer Wohnung steht gegenüber dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht nach § 57a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu. Dem Gesetzestext ist zu entnehmen, dass diese Kündigung ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht ist, dass dem Ersteher im Rahmen der Zwangsversteigerung kraft gesetzlicher Anordnung generell zusteht. Nach Sinn und Zweck der Sonderkündigungsregelung gemäß § 57a ZVG dient dieses Sonderkündigungsrecht den Gläubigern und nicht dem Vermieter als Schuldner. Es soll den Gläubigern die Möglichkeit geben im Rahmen der Zwangsversteigerung einen angemessenen Erlös zu erzielen, denn eine mit einem Mietvertrag belastete Immobilie kann unter Umständen, sofern der Ersteher der sich von dem Mietverhältnis nicht befreien kann, wertmindernd sein (vergleiche BGH Urteil vom 15.9.2021, VIII ZR 76/20).

Die Kündigung ist auch rechtsfehlerfrei erfolgt, da sowohl ein Kündigungsgrund, Eigenbedarf angegeben wurde, als auch die Kündigungsfrist des § 57a ZVG, Kündigung zum nächstmöglichen Termin, eingehalten wurde.

Streitig ist, wie der „nächstmögliche Termin“ zu verstehen ist. Die nächste Kündigungsmöglichkeit zum 3. Werktag des auf den Zuschlag kommenden Monats gemäß § 573c Abs. 1 BGB oder eine andere Regelung, da der Gesetzgeber eben nicht auf die Kündigungsregel zum Wohnraummietrecht und Gewerbemietrecht verwiesen hat. Daher gehen einige Gerichte davon aus, dass es sich eben nicht um eine Frist handelt, sondern darum, dass der Versteigerer denjenigen Termin wählt, der ihm ohne vorwerfbares Zögern möglich ist (vergleiche OLG Düsseldorf Urteil vom 5.9.2002 10 O 66/02). Darauf verlassen kann man sich allerdings nicht. Es ist also schnellst möglich zu kündigen.

Der Ersteher eine Immobilie muss im Rahmen der Wohnraummietverhältnisse gegenüber dem Wohnraummietler in der Kündigung ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses entsprechend § 573 BGB geltend machen. Das war hier der Fall. Es ist Eigenbedarf geltend gemacht worden.

Darüber hinaus müssen die Formalien einer ordentlichen Kündigung im Mietrecht eingehalten werden, es muss also in Schriftform gekündigt werden und die gesetzliche Kündigungsfristen sind einzuhalten.

Gesetzliche Kündigungssperren müssen beachtet werden, z.B., bei vorhergehender Umwandlungen in Wohnungseigentum.

Nach alledem können Mieter und Vermieter die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses, welche § 57a ZVG dem Ersteher in der Zwangsversteigerung nach Zuschlag zuspricht, vertraglich nicht ausschließen. Der Ersteher muss jedoch alle gesetzlichen Regelungen wie zu jeder ordentlichen Kündigung einhalten wie auch die Frist zum Ausspruch der Kündigung, welche § 57 Art ZVG vorgibt.

Dem Mieter stehen gegen über der Kündigung sämtliche Schutzregelungen des Gesetzes zu. Er kann sich z.B. nach den Vorschriften der §§ 574 BGB ff. mit dem Härteeinwand gegen die Kündigung erwehren und auch Vollstreckungsschutzanträge beim jeweils zuständigen Gericht einreichen.

***Der Autor, Rechtsanwalt Uwe Hartung, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht***