

# S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

## **Sonderkündigung nach Zwangsversteigerung/Teilkündigung**

Es kommt vor, dass ein Mietvertrag über mehrere Flächen oder mehrere WEG-Einheiten geschlossen wird. Gerade Zwangsvollstreckungsschuldner tendieren dazu, durch übergreifende Mietverträge möglichst schwer überschaubare Verhältnisse zu schaffen.

Teilweise kommt es auch vor, dass ein Teileigentum mit dem Nachbareigentum zusammengelegt und insgesamt vermietet wird. Alle möglichen Konstellationen sind denkbar.

Wenn nun ein einzelnes dieser Teileigentumseinheiten oder Flächen in der Zwangsvollstreckung zugeschlagen wird, bleibt der einheitliche Mietvertrag nach den Rechtsgrundsätzen des Mietrechts bestehen. In dem Mietverhältnis gibt es dann plötzlich mehrere Vermieter, die nur gemeinsam handeln können.

Folge hiervon wäre, dass sich der Ersteher gar nicht in Besitz seiner Räume setzen könnte und ? wegen notwendiger Mitwirkung mit anderen Vermietern ? nicht von seinem Sonderkündigung recht nach § 57a ZVG Gebrauch machen könnte.

Das Kammergericht hat hierzu Abhilfe geschaffen mit Hinweisbeschluss vom 08.11.2010 (8 U 43/10). Es hält eine Teilkündigung eines einheitlich vermieteten Objekts durch einen von mehreren einzelnen Erstherrn in der Zwangsvollstreckung für möglich. Dabei handelt es sich nicht um eine herkömmliche, sondern um eine turnusgemäße Kündigung. Sie könnte nur von allen Vermietern gemeinsam ausgesprochen werden. Sofern der Ersteher aber von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG Gebrauch macht, kann er diese Kündigung auf die von ihm erstandene Einheit beschränken.

Aus dem einheitlichen Mietverhältnis wird also die an den Ersteher zugeschlagene Einheit herausgelöst. Für sie gelten die Kündigungsfristen des § 57a ZVG (gesetzliche Kündigungsfrist). Der Vermieter muss diese Kündigung zum ersten Zeitpunkt aussprechen, zu dem sie nach Ersteigerung möglich war.

Der Bundesgerichtshof hat sich zu dieser Frage noch nicht geäußert. Die Entscheidung des Kammergerichtshofs ist sehr praxisfreundlich. Für Berlin dürfte diese Frage damit zunächst im Sinne des Erstherrn geklärt sein.

KG vom 08.11.2010, 8 U 43/10

jetzt auch auf Twitter

Jetzt "Fan" auf Facebook werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3500>

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## **Related Posts** Risiko für Zwangsversteigerungsmieter

- Kündigung einer Wohnung durch eine GbR
- Guten Tag, ich bin Ihr Vermieter und ziehe hier ein
- Eigenbedarfskündigung und Missbrauch
- Ausschluss der Eigenbedarfskündigung