

Mietrecht – Zwangsversteigerung von Wohnhäusern

Die Zahl der Zwangsversteigerungen von Wohnhäusern ist in den vergangenen Jahren dramatisch gestiegen. Das kann auch für die Mieter Konsequenzen haben. Denn laut Paragraph 57 a des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) hat der neue Eigentümer ein außerordentliches Kündigungsrecht von drei Monaten.

Der Ersteigerer muss allerdings einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund vorweisen, das heißt, es muss ein berechtigtes Interesse an der Kündigung vorliegen. Dazu zählt der Eigenbedarf. Für den Mieter andererseits darf die Kündigung jedoch keine besondere Härte bedeuten, zum Beispiel wegen seines Alters oder einer Krankheit, § 574 BGB.

Wichtig: Dieses außerordentliche Kündigungsrecht gilt ausschließlich zum ersten zulässigen Termin. Gekündigt werden darf nur zum Ende des dritten Monats nach dem Erwerb der Wohnung. Wird dieser Termin nicht wahrgenommen, erlischt das außerordentliche Kündigungsrecht.

Ansonsten muss der Mieter nach einer Zwangsversteigerung keine Veränderungen befürchten. Für ihn gilt der übliche Mieterschutz, denn der neue Eigentümer tritt in die Rechte und Pflichten des alten Vermieters ein. So ist er u.a. an den bestehenden Mietvertrag gebunden und kann den Mieter nicht zwingen, einen neuen abzuschließen. Auch ein Sonderrecht zur Erhöhung der Miete besteht nicht.

Wenn allerdings der alte Vermieter vor der Zwangsversteigerung eine Mieterhöhung angekündigt hatte, die rechtlich nicht zu beanstanden ist, kann der neue Eigentümer sie termingemäß geltend machen. Das gilt auch für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen, die noch vor dem Eigentümerwechsel ausgeführt worden sind.

Solange der Mieter nicht schriftlich über den Eigentümerwechsel informiert ist, zahlt er seine Miete weiter an den alten Vermieter. Der Ersteigerer der Immobilie wird erst nach Eintragung in das Grundbuch Eigentümer. Hat der neue Eigentümer dem Mieter aber nachgewiesen, dass er der rechtmäßige Besitzer ist, muss die Miete an ihn gezahlt werden. Und zwar ab dem folgenden Monat nach Kenntnis über den Eigentümerwechsel.

Zieht der Mieter aus, muss der neue Eigentümer die Kautions zurückerstatten, selbst dann, wenn er sie vom Voreigentümer nicht erhalten hat. Kann der Erwerber nicht zahlen, ist jedoch der alte Vermieter weiterhin zur Rückzahlung verpflichtet, § 566 a BGB.