



ANWALTSKANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

Kündigungsrecht des Wohnungsersteigerers trotz fortgesetzter Zwangsverwaltung

Zusammenfassung zum Urteil des OLG Frankfurt vom 04. November 2016
(Aktenzeichen: 13 U 111/16)

Der Ersteigerer einer Immobilie, also einer Wohnung oder eines Hauses, ist nach § 57a ZVG berechtigt, ein bestehendes Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen ordentlich zu kündigen. Ein Ersteigerer kann also sogar dann einem Mieter unter Einhaltung der Kündigungsfrist ordentlich kündigen, wenn ohne Versteigerung dies dem Vermieter nicht möglich wäre. Dieses Recht hat der Ersteigerer aber nur, wenn er binnen 4 Monaten ab Zuschlag (Achtung: Nicht ab Eintragung im Grundbuch!) die Kündigung erklärt und im Zweifel auch den Zugang der Kündigung bei dem bzw. den Mietern nachweist.

In dem zu entscheidenden Fall kam es zur Versteigerung einer Wohnung. Die Ersteigerin erklärte auch innerhalb der Fristen rechtzeitig die Kündigung. Vorliegend stellte sich aber Frage, ob die Ersteigerin auch dann zur Abgabe der Kündigungserklärung berechtigt ist, wenn die Wohnung auch nach der Zwangsversteigerung **z u m i n d e s t z u n ä c h s t n o c h u n t e r** Zwangsverwaltung steht.

Das OLG Frankfurt hat dies in seiner rechtskräftigen Entscheiden zu entschieden. § 57a ZGV räumt das Kündigungsrecht ausschließlich dem Ersteigerer ein. Mithin kann auch nur der Ersteigerer die Kündigung erklären. Selbst dann, wenn aus welchen Gründen auch immer auch

nach der Versteigerung die Zwangsverwaltung der Wohnung noch andauert.

Dieses Urteil ist insbesondere relevant für Ersteigerer, Zwangsversteigerungsgesetz, Zwangsverwaltung

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Beratung und rechtliche Vertretung im Zusammenhang mit Wohnungseigentum und Mietrecht geht. Sowohl für Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungseigentümer, Beiräte, Vermieter, Verwalter und auch für Bauträger steht die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht als kompetenter und lösungsorientiert denkender Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de) und Mitverfasser benutzerfreundlicher Formulare im Bereich des Mietrechts (zu erwerben über: www.radon-verlag.de).

Hinweis:

Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!

(c) Rechtsanwalt Dirk Salewski