

Sonderkündigungsrecht des (neuen) Vermieters nach Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG): Mietvertragliche Kündigungsbeschränkung steht nicht entgegen. Die offene Frage in der Wohnraummiete: Was gilt, wenn ein Kündigungsgrund (§ 573 BGB) erst nachträglich - nach dem Zuschlag - entsteht?

BGH, Urteil vom 15. September 2021 – VIII ZR 76/20¹

Das Urteil betrifft einen nicht gerade alltäglichen Fall; umso wichtiger ist es für Mieter und Vermieter, wenn eine Wohnung zwangsversteigert wird und der Ersteigerer, also der neue Vermieter, das Mietverhältnis kündigen will. Im konkreten Fall hatte diese Frage eine besondere Bedeutung deshalb, weil im Mietvertrag eine Kündigung wegen Eigenbedarf ausgeschlossen war. Die Entscheidung berührt allerdings auch „allgemeine“ kündigungsrelevante Punkte, hier etwa die formelle Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung. Offen bleibt jedoch die in der Praxis u.U. entscheidende Frage der *zeitlichen Begrenzung des Sonderkündigung*, wenn der Grund für die ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses – anders als im entschiedenen Fall – erst einige Zeit *nach dem Zuschlag* entsteht: Was ist dann *der erste Termin, für den sie zulässig ist* (§ 57a S. 2 ZVG)?²

Der Fall:

Die jetzigen Vermieter haben am 16. Oktober 2018 im Zwangsversteigerungsverfahren eine (vermietete) Eigentumswohnung in München erworben. § 15.5 des Mietvertrages vom Mai 2005 enthält u.a. die folgende Klausel: „Eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter ist ausgeschlossen.“

Unmittelbar nach dem Erwerb der Wohnung, mit Schreiben vom 20. Oktober 2018, kündigten die Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs, und zwar mit der Begründung, die Wohnung werde für den volljährigen Sohn benötigt. Das Amtsgericht hat der Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung stattgegeben. Die Berufung, die der Mieter mit dem vertraglichen Ausschluss und außerdem mit einer unzureichenden Begründung der Eigenbedarfskündigung begründet hatte, blieb erfolglos. Das Berufungsgericht³ war der Auffassung, durch das Sonderkündigungsrecht des § 57a ZVG werde lediglich ein „überschießender“ vertraglicher, nicht jedoch der gesetzliche Mieterschutz, ausgeschlossen. Dadurch werde – im Interesse sowohl eines Gläubigers als auch eines Erstehers – verhindert, dass der Eigentümer durch den Abschluss ungünstiger Mietverträge den Wert des als Sicherheit dienenden Grundstücks mindere.⁴ Die Kündigung sei mit der Angabe der Person, für die die

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 3. November 2021)

² s. dazu unten S. 8 unter c)

³ LG München I, 14. Zivilkammer, Urteil v. 28. Februar 2020, 14 S 12060/19, ZMR 2020, 585

⁴ Rn. 9 - 13

Wohnung benötigt werde, und mit der – im einzelne ausgeführten – Darlegung ihres Interesses auch hinreichend begründet und damit formell wirksam.⁵

Die Entscheidung:

Der BGH hat die vom Berufungsgericht – unbeschränkt⁶ – zugelassene Revision zurückgewiesen und das Berufungsurteil im Ergebnis in vollem Umfang bestätigt.

1) *Eintritt des Erstehers in ein Mietverhältnis (§ 57 ZVG, § 566 BGB)*

Ausgangspunkt der Rechtslage für ein Mietverhältnis über ein zwangsversteigertes Grundstück (bzw. eine Eigentumswohnung) ist die Bestimmung des § 57 ZVG; sie schreibt für den Fall, dass das Grundstück einem Mieter oder Pächter überlassen ist, eine entsprechende Anwendung u.a. des § 566 BGB – Kauf bricht nicht Miete – vor, allerdings „nach Maßgabe“ der §§ 57a und 57b ZVG.

2) *Das gesetzliche Sonderkündigungsrecht des Erstehers (§ 57a ZVG)*

Mietvertragliche Kündigungsausschlüsse oder -beschränkungen lassen das gesetzliche Sonderkündigungsrecht des § 57a ZVG nicht entfallen. Das Berufungsgericht hat insofern auf einen Vergleich mit der Bestimmung des § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB abgestellt, der den Eintritt des Eigentümers in ein Mietverhältnis nach dem Ende eines Nießbrauchs betrifft. Dieses Argument greift jedoch deshalb nicht, weil *der bei § 57a ZVG vorausgesetzte Erwerb kraft eines staatlichen Hoheitsakts* mit dem privatrechtlichen Nießbrauchsfall nicht zu vergleichen ist.⁷

Allein dieser Hoheitsakt, der Zuschlag, bestimmt den Inhalt und Umfang des Eigentumserwerbs des Erstehers, einschließlich der Änderungen, die durch den Zuschlag an den Rechten der Beteiligten entstehen. Konkret: Anders als bei dem rechtsgeschäftlichen Eintritt in ein Mietverhältnis nach § 566 BGB gewährt § 57a ZVG dem Ersterer *das Sonderkündigungsrecht mit der Folge, dass das Grundstück bzw. das Wohnungseigentum ohne Rücksicht auf besondere schuldrechtliche Gestaltungen „von der Mietlast frei wird“* (vgl. RGZ 124, 195, 200).⁸ Anders formuliert: Dieses gesetzliche Kündigungsrecht kann nicht durch eine Vereinbarung zwischen dem Vollstreckungsschuldner – dem bisherigen Vermieter – und dem Mieter ausgeschlossen werden.

Für dieses – an sich schon fast „zwingende“ – Ergebnis spricht im Übrigen der Sinn und Zweck des § 57a ZVG, nämlich der *vorrangige Schutz der Gläubiger des Vollstreckungsschuldners* (und, so könnte man ergänzen, nicht des Mieters). Dieses Ziel wird dadurch er-

⁵ Rn. 14, 15

⁶ die entsprechenden Ausführungen (Rn. 18 – 21) können hier ausgeklammert bleiben.

⁷ Rn. 25 - 27

⁸ Rn. 31

reicht, dass sich der Ersteher „von der schuldrechtlichen Last eines Mietvertrages“ befreien kann.⁹

3) *Das Ergebnis für den vorliegenden Fall: Uneingeschränktes Sonderkündigungsrecht der Vermieter*

Dieser Schutz des § 57a ZVG steht auch im vorliegenden Fall den Vermietern zu. Mit seinem Versuch, durch die Anmeldung im Zwangsversteigerungsverfahren den Ausschluss des Sonderkündigungsrechts nach den besonderen Bestimmungen der §§ 59 und 9 Nr. 2 ZVG¹⁰ zu erreichen, hatte der Mieter keinen Erfolg. Recht drastisch zeigt der konkrete Fall die möglichen wirtschaftlichen Folgen eines Ausschlusses des Sonderkündigungsrechts: In dem Zwangsversteigerungsverfahren erfolgte auf Grund der Anmeldung des Mieters ein sog. *Doppelausgebot*, und zwar *einmal mit und einmal ohne das Sonderkündigungsrecht*. Für das *eingeschränkte Ausgebot* wurde ein *Betrag von 100.000 € geboten*; dass die Gläubiger diesem Gebot nicht zugestimmt haben, verwundert nicht, wenn im unmittelbaren Anschluss festgestellt wird, dass der *Zuschlag für das den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen*, insbesondere also einschließlich des Sonderkündigungsrechts, *entsprechende Gebot einen Erlös von 447.000 € erbrachte*.¹¹

4) *Wichtig: Die schutzwürdigen Belange des Mieters bleiben gewahrt*

Eine fast schon selbstverständliche, für die Praxis jedoch wichtige Feststellung schließt der Senat unmittelbar an die Ausführungen zum Bestand des Sonderkündigungsrechts an: Durch die *gesetzlichen Kündigungsschutzbestimmungen* wird *den Belangen des Mieters hinreichend Rechnung getragen*, und zwar in doppelter Hinsicht: Zum einen benötigt der Vermieter für die außerordentliche Kündigung (hier: nach § 57a ZVG) einen *Kündigungsgrund* (§ 573d Abs. 1 BGB), den im vorliegenden Fall die Vermieter mit dem Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) geltend gemacht haben, und zum anderen wird der *Härteeinwand des § 574 BGB* als gesetzliche Kündigungsbeschränkung durch § 57a ZVG *nicht ausgeschlossen*.¹²

Dieses Ergebnis widerspricht auch nicht einer Entscheidung vom 21. April 1982¹³, in der der Senat von einem „zeitlichen Vorteil“ des Sonderkündigungsrechts gesprochen hat; diese Formulierung bezog sich ausschließlich auf den Umfang des *gesetzlichen Kündigungsschutzes* des Mieters; ein Bezug zu vertraglichen Kündigungsbeschränkungen besteht nicht.¹⁴

⁹ so wörtlich in Rn. 34

¹⁰ näher hierzu Rn. 40, 41

¹¹ Rn. 43

¹² Rn. 46

¹³ VIII ARZ 16/81, BGHZ 84, 90, 100

¹⁴ Rn. 47 ff

5) *Zuletzt: Formelle und materielle Wirksamkeit der ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung (§§ 573d Abs. 1, 573 Abs. 3 S. 1 BGB)*

a) *Formelle Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung*

Abschließend prüft – und bejaht – der Senat die Einhaltung der gesetzlichen Begründungsanforderungen des § 573 Abs. 3 BGB in der von den Vermietern ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung. Dabei greift er auf seine st. Rspr. zum *Zweck der Begründung* zurück, durch die

dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition verschafft und er dadurch in die Lage versetzt werden soll, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann; bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.¹⁵

Diese Sätze sind nicht neu, aber sie umschreiben die Grundsätze für die *notwendige Begründung und damit für die (formelle) Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung* in einer konzentrierten und einprägsamen Formulierung so umfassend und präzise, dass man sie nicht oft genug lesen und „speichern“ kann; deshalb sind sie hier auch noch einmal in voller Länge zitiert.

b) *Materielle Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung*

Die Begründung der vorliegenden Eigenbedarfskündigung entspricht diesen Anforderungen in vollem Umfang: Die Beschreibung der aktuellen beengten Wohnsituation und die Bezeichnung der Bedarfsperson mit „mein Sohn“ sind „ausreichend identifizierbar“, auch wenn der Sohn aus der ersten Ehe der Vermieterin stammt. Der Angabe eines Namens, der genauen Wohnfläche oder des Alters der Töchter bedurfte es nicht. Ob der angegebene Kündigungsgrund tatsächlich besteht, ist eine Frage der von den Vorinstanzen auf Grund einer Beweisaufnahme geklärten und bejahten materiellen Begründetheit der Kündigung.¹⁶

Leitsatz:

Der Ausübung des Sonderkündigungsrechts des Erstehers nach § 57a ZVG stehen, wenn die Zuschlagserteilung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erfolgt, Kündigungsbeschränkungen - hier: Ausschluss der Eigenbedarfskündigung -, die zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer (Vermieter) vereinbart worden sind, nicht entgegen.

¹⁵ Rn. 51

¹⁶ Rn. 52 ff

Anmerkungen/Auswirkungen für die Praxis:

1) *Die zweifache Bedeutung des Urteils vom 15. September 2021: Einerseits Schutz der Gläubiger und Vermieter, andererseits Schutz des Mieters*

Wie bereits eingangs erwähnt, betrifft die Entscheidung keinen alltäglichen Fall, ist aber dennoch uneingeschränkt wichtig, weil das Zusammentreffen eines mietvertraglichen Kündigungsausschlusses mit einer Zwangsversteigerung des Mietobjekts – Grundstück oder Wohnung – in der Praxis wohl öfters vorkommt als man nach den veröffentlichten Entscheidungen der Instanzgerichte annehmen könnte. Unter diesen Umständen war es wichtig, dass der VIII. Senat in dem vorliegenden Urteil klare und in jeder Hinsicht überzeugende Aussagen zur Auslegung des § 57a ZVG und zum Verhältnis dieser Bestimmung zu mietvertraglichen Vereinbarungen, die das versteigerte Mietobjekt betreffen, getroffen hat. Vor allem der *Sinn und Zweck dieser Vorschrift, nämlich im Interesse der am Vollstreckungsverfahren beteiligten Gläubiger und Schuldner, den wirtschaftlichen Wert des Objekts zu realisieren*, wird deutlich dargestellt. Aber ebenso klar kommt der *Schutz des Mieters durch die gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen*, insbesondere also den Härteeinwand des § 574 BGB, zum Ausdruck. Weder gegen diesen gesetzlichen Regelungskomplex noch etwa gegen die vorliegende Entscheidung kann also der Vorwurf der Einseitigkeit in der einen oder anderen Richtung erhoben werden.

2) *Eine „Fußnote“: Die Befristung des Sonderkündigungsrechts, § 57a Satz 2 ZVG*

a) *Fristgerechte Kündigung im vorliegenden Fall.*

Im entschiedenen Fall hatten die Vermieter bereits mit Schreiben vom 20. Oktober 2018 – einem Samstag, vier Tage nach dem Zuschlagsbeschluss vom 16. Oktober 2018, die Kündigung wegen Eigenbedarfs erklärt. Angesichts dieses Ablaufs bestand für den VIII. Senat kein Anlass, auf ein wichtiges Detail des Sonderkündigungsrechts einzugehen, das aber „im Ernstfall“ für beide Seiten entscheidend sein kann: Nach § 57a Satz 2 ZVG ist die *(Sonder-)Kündigung ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist*.

Im vorliegenden Fall bestand das Mietverhältnis seit Mai 2005, bis zum Zuschlagsbeschluss also fast fünfzehneinhalb Jahre. Die Kündigungsfrist hätte mithin „im Regelfall“ neun Monate betragen (§ 573c Abs. 1 Satz 2 BGB). Für die *außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist*, also auch für die Sonderkündigung nach § 57a ZVG, schreibt § 573d Abs. 2 Satz 1 BGB allerdings vor, dass die Kündigung *spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig* ist. Der Zuschlag erfolgte am 16. Oktober 2018; da der 1. November (im Jahr 2018 ein Donnerstag) in Bayern ein gesetzlicher Feiertag ist (Allerheiligen), und der Samstag als Werktag mitzählt, war *der 5. November 2018, ein Montag, der dritte Werktag* des auf die Entstehung des Sonderkündigungsrechts folgen-

den Kalendermonats. Die Kündigung musste demnach spätestens am 5. November 2018 dem Mieter zugehen; diese Frist haben die Vermieter eingehalten.

Davon ist offensichtlich auch der VIII. Senat ausgegangen; sonst hätte es nahegelegen, dass er – wenigstens mit ein oder zwei Sätzen – auf die Frage der Rechtzeitigkeit der außerordentlichen Kündigung eingegangen wäre. Das Kündigungsschreiben vom 20. Oktober 2018, einem Samstag, dürfte bei normaler Postlaufzeit am Montag, dem 22. Oktober 2018, dem Mieter zugegangen sein. Auf die Frage einer *Überlegungsfrist mit einer* wohl allgemein anerkannten Dauer *von einer Woche*¹⁷ kam es unter diesen Umständen nicht an.

Dieses Ergebnis entspricht auch dem Wortlaut des § 57a Satz 2 ZVG, der auf „den ersten Termin..., für den sie zulässig ist“ abstellt und damit für die Wohnraummiete auf die Bestimmung des § 573d Abs. 2 Satz 1 BGB verweist. Die dort genannte Frist ist gewahrt, wenn die Kündigung zum Ablauf des übernächsten Monats spätestens am dritten Werktag des auf den Zuschlag folgenden Monats dem Mieter zugeht.¹⁸

Die Frage, ob der Samstag bei der Drei-Werktage-Frist des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB („Karenzzeit“) mitzählt, ist allerdings umstritten. Nach überwiegender Meinung ist der Samstag grundsätzlich als Werktag mitzuzählen;¹⁹ davon ist auch der VIII. Senat in einem Urteil vom 27. April 2005²⁰ ausgegangen, hat dort aber ausdrücklich offengelassen, ob dies auch dann gilt, wenn der *dritte* „Karenztag“ auf einen Samstag fällt – was von der wohl h.M. verneint wird. Für den vorliegenden Fall bedurfte dieser Punkt jedoch keiner Entscheidung.

b) *Allgemeine Grundsätze der Befristung des Sonderkündigungsrechts*

In der Rechtsprechung und im Schrifttum ist die Frage, wie die Formulierung *„Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist“* zu verstehen ist, bislang m.E. nicht ganz eindeutig und überzeugend beantwortet. Unproblematisch dürfte die – nicht mehr ganz aktuelle – Entscheidung des *OLG Oldenburg vom 17. Dezember 2001*²¹ sein, die allerdings einen Fall des Gewerberaummietrechts betrifft. In jenem Urteil hat das OLG ausgesprochen, dass die von der Ersterin, der neuen Vermieterin, am 9. Oktober 2000 ausgesprochene Sonderkündigung verspätet war; denn

„für ein Mietverhältnis über Geschäftsräume sieht § 565 Abs. 1a BGB eine Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres vor. Der Zuschlag ist am 28. September 2000 er-

¹⁷ OLG Oldenburg aaO, Rn. 26; *Eisenhardt* in: Lützenkirchen, *Anwalts-Handbuch Mietrecht*, 6. Aufl. 2018, *Beendigung des Mietvertrags*, Rn. 294

¹⁸ *Knees* in: *Knees, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung*, 8. Aufl. 2017, *J. Mieter*, II.

¹⁹ So z.B. *Schmidt-Futterer/Blank*, *Mietrecht*, 14. Aufl., § 573c BGB, Rn. 8; *Blank/Börstinghaus*, *Miete*, 6. Aufl., § 573c BGB, Rn. 6; *Hinz* in *Klein-Blenkers/Heinemann/Ring*, *Miete/WEG/Nachbarschaft*; 2. Aufl., § 573c BGB, Rn. 4

²⁰ VIII ZR 206/04, *Grundeigentum* 2005, 726; *WuM* 2005, 465; *NJW* 2005, 2154; *NZM* 2005, 532; *DWW* 2005, 286; *ZMR* 2005, 695. unter 3)

²¹ 11 U 63/01, *OLGR Oldenburg* 2002, 47; *GuT* 2002, 47; *Rpfleger* 2002, 325

*folgt. Das Mietverhältnis war daher zur Einhaltung des ersten Kündigungstermins am 5. Oktober 2000 zu kündigen. Die am 9. Oktober 2000 erfolgte Kündigung ist also nicht unter Einhaltung der gesetzlichen Frist ausgeübt worden.*²²

Zur Klarstellung bleibt lediglich anzumerken, dass durch die Mietrechtsreform vom 1. September 2001 sich nur die „Hausnummer“ der einschlägigen Bestimmung geändert hat – jetzt § 580a Abs. 2 BGB.

c) *Die offene Frage: Was gilt für die Sonderkündigung in der Wohnraummiete?*

(1) Für die *Wohnraummiete* gibt die Oldenburger Entscheidung indessen nicht allzu viel her, weil der Vermieter – anders als in der *Geschäftsraummiete* – stets ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses dartun muss (§ 573d Abs. 1 i.V.m. § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB). Das gilt auch für die Sonderkündigung nach § 57a ZVG.²³ Darin dürften sich die Meinungen im Schrifttum einig sein.²⁴

Die Aussage, dass die Kündigung zum ersten gesetzlich zulässigen Termin zu erfolgen hat, wenn die Kündigung dem Ersteher zu diesem Zeitpunkt ohne schuldhaftes Zögern möglich ist²⁵, ist im Grundsatz zuzustimmen. Für die Wohnraummiete kann sie jedoch in dieser Allgemeinheit nur dann zutreffen, wenn der Vermieter bereits im Zeitpunkt des Zuschlags einen *Kündigungsgrund, also ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses i.S.d. § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB hat*, insbesondere etwa einen Eigenbedarf geltend machen kann. Ein solches „aktuelles“ Interesse war in dem vom BGH entschiedenen Fall tatsächlich gegeben, und die Vermieter hatten die Sonderkündigung auch entsprechend begründet. Für ein näheres Eingehen auf diesen Punkt bestand daher für den VIII. Senat in dem Urteil vom 15. September 2021 kein Anlass.

(2) Für Fallgestaltungen, in denen der (Wohnraum-)Vermieter *im Zeitpunkt des Zuschlags (noch) kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat* und er deshalb (zunächst) nicht kündigen kann, ist vor allem auf den *Sinn und Zweck der Regelung des § 57a Satz 2 ZVG* abzustellen. Das OLG Oldenburg hat in diesem Zusammenhang u.a. auf die „in § 57a ZVG verankerten Mieterinteressen“ genannt, allerdings mit der Einschränkung, dass die Interessen der Mieter bei der Versteigerung grundsätzlich den Interessen des Realcredits untergeordnet werden, weil sich ohne das Sonderkündigungsrecht bewohnte Grundstücke schlechter versteigern lassen. Die Rechte der Mieter werden jedoch dadurch gewahrt, dass das Sonderkündigungsrecht des Erstehers zeitlich befristet ist, um im Interesse der

²² aaO Rn. 23

²³ Urteil v. 15. September 2021 aaO., Rn. 46

²⁴ So z.B. Eisenhardt aaO; Knees aaO; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl., § 542 BGB, Rn.154

²⁵ OLG Oldenburg aaO, Rn. 25

Mieter *eine möglichst rasche Klärung* der mit dem Sonderkündigungsrecht einhergehenden Ungewissheit zu erreichen.²⁶

d) *Das Ergebnis: „relative“ Befristung der Sonderkündigung in der Wohnraummiete – maßgebend ist der Zeitpunkt der Entstehung eines Kündigungsgrundes*

Auch mit diesen Erwägungen lässt sich indessen eine mehr oder weniger zwingende Antwort auf die *Frage der fristgerechten Sonderkündigung eines Wohnraummietverhältnisses* nicht finden. Entscheidend können letztlich nur die *Belange des Vermieters* sein, der die Wohnung durch den Zuschlag erworben hat, und zwar mit der Gewissheit, dass er das Mietverhältnis – ungeachtet etwaiger entgegenstehender mietvertraglicher Klauseln – *kündigen kann, sobald ihm ein Kündigungsgrund, insbesondere also einer der tatbestandsmäßigen Gründe des § 573 Abs. 2 BGB, zur Verfügung steht*. Dann allerdings muss er sich *unverzüglich* entscheiden, ob er kündigen oder – trotz etwaiger Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses – das Mietverhältnis fortsetzen will; für diese Entscheidung ist ihm, wie auch sonst bei der Sonderkündigung, eine Überlegungsfrist von einer Woche zuzubilligen.²⁷

Für diese Lösung spricht im Übrigen auch der *Wortlaut des § 57a Satz 2 ZVG*, wenn dort für die Möglichkeit der Sonderkündigung auf *„den ersten Termin..., für den sie zulässig ist“* abgestellt wird. Hat der Vermieter aber *im Zeitpunkt des Zuschlags keinen Kündigungsgrund* i.S.d. §§ 573 ff BGB, dann kann er zu diesem Zeitpunkt nicht kündigen, *die Kündigung ist unzulässig. Erst mit der Entstehung eines Kündigungsgrundes wird die Sonderkündigung zulässig*. Im Fall einer Eigenbedarfskündigung muss die Kündigung also erfolgen, sobald für den Vermieter hinreichend sicher („ohne schuldhaftes Zögern“) zu erkennen ist, dass die vermietete Wohnung für eine der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten privilegierten Personen benötigt wird.

Dabei sollte auch nicht übersehen werden, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses im Allgemeinen auch den Interessen des Mieters dient; die Situation ist dann nicht anders als sonst, wenn sich die Möglichkeit einer (ordentlichen) Kündigung durch den Vermieter ausschließlich nach dem Gesetz, konkret: den §§ 573 ff BGB, richtet. Der Härteeinwand des § 574 BGB bleibt dem Mieter ohnehin, auch im Fall einer Sonderkündigung, erhalten.²⁸

²⁶ so wörtlich aaO Rn. 27

²⁷ vgl. OLG Oldenburg aaO., Rn. 26;

²⁸ Urteil v. 15. September 2021 aaO., Rn. 46