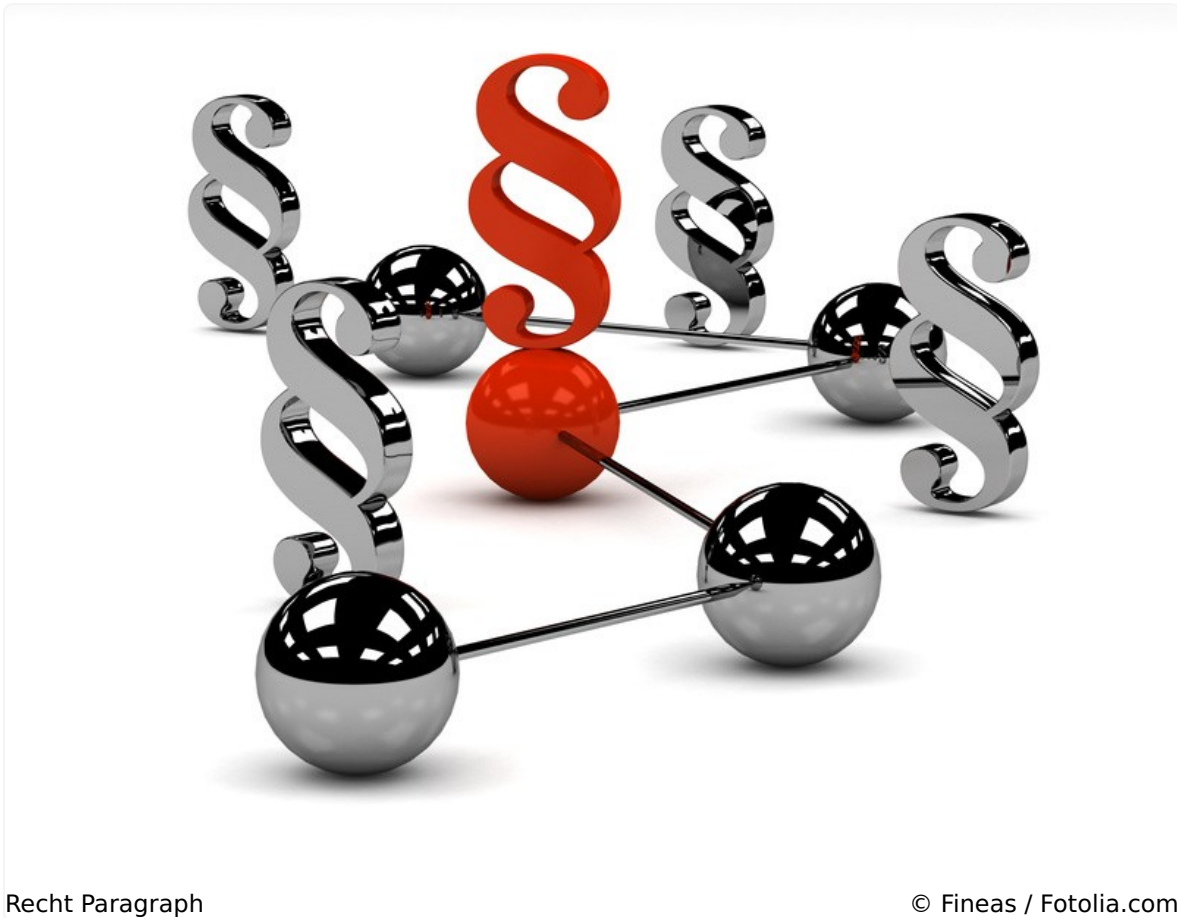


Verzicht auf Eigenbedarfskündigung gilt auch nach Verkauf einer Immobilie



Vermieter können ihren Mietern schriftlich zusichern, dass sie wegen Eigenbedarfs auf Dauer oder bis zu einem bestimmten Termin nicht kündigen werden. Daran ist auch ein späterer Erwerber der vermieteten Wohnung oder des Mietshauses gebunden. Die Wüstenrot Immobilien GmbH, ein Unternehmen der W&W-Gruppe, weist auf eine entsprechende Entscheidung des Landgerichts Berlin (67 S 22/19) hin.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter seiner Mieterin schriftlich zugesichert, dass er für die Dauer des Mietverhältnisses auf eine Kündigung wegen Eigenbedarfs verzichte. Jahre später verkaufte der Vermieter die vermietete Wohnung. Der Erwerber kündigte der Mieterin wegen Eigenbedarfs und verklagte diese auf Räumung. Damit kam er jedoch nicht durch. Laut der Gerichtsentscheidung habe der frühere Vermieter wirksam auf sein Recht verzichtet, die Wohnung wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Dazu bedurfte es nicht einmal der Unterschrift des Mieters. Damit sei der Mietvertrag modifiziert worden, woran auch ein späterer Erwerber gebunden ist.

Die Wüstenrot Immobilien GmbH rät daher Kaufinteressenten von vermieteten Wohnungen, sich nicht nur den Mietvertrag vorlegen zu lassen, sondern sich auch nach eventuellen Ergänzungen des Mietvertrags zu erkundigen, an die Erwerber der Wohnung gebunden sind. Verkäufer wiederum sollten auf solche Ergänzungen vor Abschluss des Kaufvertrags hinweisen, um eventuelle Schadensersatzforderungen des Käufers zu vermeiden. In Betracht kommt auch eine Klausel im Kaufvertrag, dass der vorliegende Mietvertrag bekannt ist und hierzu keine Nebenabsprachen bestehen.

Jasmin Lux
Volontärin
Wüstenrot & Württembergische AG
KK Externe Kommunikation

Postanschrift: 71630 Ludwigsburg
Büroanschrift: Wüstenrotstr. 1, 71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 (7141) 16-751460
Telefax: +49 (7141) 16-851460
E-Mail: jasmin.lux@ww-ag.com
Internet: <http://www.ww-ag.com>