

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vermietete Wohnung ersteigert: Sonderkündigungsrecht, ersten Termin und Wohnraumschutz gemeinsam prüfen

Das Sonderkündigungsrecht nach Zuschlag hat ein enges Zeitfenster und bleibt mit dem Wohnraumschutz verbunden. Für die Entscheidung müssen Mietvertrag und Zuschlagsstand rechtzeitig zusammen vorliegen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach dem Zuschlag für eine vermietete Wohnung hört ein fiktiver Ersterher, er könne das bestehende Mietverhältnis nun mit gesetzlicher Frist kündigen. Gleichzeitig möchte er erst in einigen Monaten über die weitere Nutzung entscheiden. Sein Plan ist, das Sonderrecht gegebenenfalls dann zu verwenden. Vor dieser Planung braucht er eine rechtzeitige Prüfung des konkreten Vertrags und des verfügbaren Kündigungswegs.

Das Mietverhältnis als bestehenden Ausgangspunkt behandeln

§ 57 ZVG verweist bei bereits überlassenem Grundstück auf bestimmte mietrechtliche Übergangsregeln, modifiziert durch §§ 57a und 57b. [\[Z57\]](#) Der Ersterher lässt deshalb den tatsächlich vorhandenen Vertrag einschließlich Nachträgen zusammenstellen. Die Versteigerung wird nicht als Anlass verstanden, die bisherige Vertragsakte unbeachtet zu lassen.

Welche Rechte fortbestehen und wie Besitz tatsächlich erlangt werden kann, ist ein eigener Prüfbereich. Hier geht es um die Frage, ob und wann eine bestimmte Kündigung des Mietverhältnisses in Betracht kommt. Ein geplanter eigener Einzug wird davon nicht vorweggenommen.

Den ersten möglichen Termin zeitnah bestimmen lassen

§ 57a gibt dem Ersterher ein Kündigungsrecht unter Einhaltung der gesetzlichen Frist. Es ist ausgeschlossen, wenn nicht für den ersten zulässigen Termin gekündigt wird. [\[Z57A\]](#) Das Sonderrecht ist daher keine beliebig aufhebbare Reserve für einen späteren Planungsstand.

Im fiktiven Fall legt der Ersterer Zuschlagsunterlagen, Vertrag und seine bisherige Kenntnis der Vermietung unmittelbar der rechtlichen Beratung vor. Sie soll den maßgeblichen ersten Termin und die dafür nötigen Schritte bestimmen. Dieser Beitrag berechnet keinen konkreten Zugangstag und entscheidet keine Besonderheiten einzelner Versteigerungsbedingungen.

Erst nach dieser Prüfung wird der eigene Entscheidungskalender festgelegt. Falls noch grundlegende Nutzungsentscheidungen fehlen, wird auch diese Unsicherheit ausdrücklich mitgeteilt. Aus einer möglichen Frist wird weder eine Verpflichtung zur Kündigung noch ein Anlass, vorschnell einen unbestätigten Kündigungsgrund zu behaupten.

Gesetzliche Frist und zulässigen Grund zusammenprüfen

Für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist verweist § 573d unter seiner genannten Ausnahme auf §§ 573 und 573a. Bei gewöhnlichem Wohnraum nennt er den dritten Werktag zum Ende des übernächsten Monats; besondere Zimmerkonstellationen haben eine eigene Regel. [\[B573D\]](#)

Die Terminrechnung beantwortet also nicht allein, ob das gewünschte Ergebnis rechtlich erreicht werden kann. § 573 verlangt ein berechtigtes Interesse und dessen Begründung im Schreiben. [\[B573\]](#) Welcher Schutz und welche weiteren Voraussetzungen im konkreten Fall gelten, muss die Beratung anhand des gesamten Sachverhalts prüfen.

Unser Ersterer legt deshalb seinen wirklichen Nutzungswunsch dar. Er ersetzt eine noch offene Entscheidung nicht durch einen vorsorglich behaupteten Eigenbedarf. Eine alternative Kündigungsmöglichkeit wird ebenfalls nicht allein deshalb angenommen, weil sie in einer gesetzlichen Verweisung genannt wird.

Eine bewusste Entscheidung mit sichtbaren Folgen treffen

Das Ergebnis des Prüfauftrags soll drei Dinge erklären: den bestehenden Vertragsstand, den gegebenenfalls verfügbaren Sonderweg und dessen konkretes Zeitfenster. Dazu kommen die Voraussetzungen und Risiken der tatsächlich erwogenen Erklärung. Die Fortführung des Mietverhältnisses bleibt eine bewusst zu planende Möglichkeit.

Im fiktiven Fall trennt der Ersterer seine kurzfristige Terminentscheidung von der langfristigen Grundstücksplanung. Er kann nach der Prüfung verlässlich entscheiden, ob er einen zulässigen Weg verfolgt oder die Miete fortführt. Ein allgemeiner Hinweis auf das Sonderkündigungsrecht wird nicht als bereits bestätigte freie Verfügbarkeit der Wohnung in den eigenen Bau- oder Einzugsplan übernommen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Datum des Zuschlags

Wann wurde dir der Zuschlag erteilt? Aktenzeichen und zuständiges Gericht notieren.

02 / Bestehender Mietvertrag

Welcher Vertrag mit welchen Nachträgen liegt vor? Mietpartei, Beginn und Ablageort.

03 / Deine Kenntnis der Vermietung

Was wusstest du vor und nach dem Zuschlag über das Mietverhältnis? Quelle und Datum.

04 / Versteigerungsbedingungen

Gab es besondere Bedingungen im Verfahren? Fundstelle in den Zuschlagsunterlagen.

05 / Tatsächlicher Nutzungswunsch

Was hast du mit der Wohnung vor? Beschreibe offen, was schon feststeht und was noch nicht.

06 / Rechtliche Beratung

Wann hast du die Unterlagen übergeben? Name, Kontakt und Datum der Übergabe.

07 / Ermittelter erster Termin

Welchen ersten möglichen Termin hat die Beratung für deinen Fall bestimmt?

08 / Deine Entscheidung

Kündigungsweg verfolgen oder Miete fortführen? Entscheidung mit Datum festhalten.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[Z57\] ZVG § 57 – Mietverhältnis bei Zuschlag](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[Z57A\] ZVG § 57a – Sonderkündigung des Erstehers](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B573D\] BGB § 573d – Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B573\] BGB § 573 – Ordentliche Kündigung des Vermieters](#)

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0086-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.