

Das Zwangsversteigerungsverfahren

Ein Praxishandbuch für Gläubiger, Schuldner und Erwerber

Bearbeitet von
Christian M. Lang, Dr. Karsten Kensbock

1. Auflage 2015. Buch. XVIII, 193 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 68539 2
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilverfahrensrecht, Berufsrecht, Insolvenzrecht > Zivilverfahrensrecht
allgemein, Gesamtdarstellungen > Zwangsvollstreckung](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

- Die das Meistgebot finanzierende Bank erstellt i.d.R. ein Beleihungswertgutachten. 662
Durch dieses entstehen dem Ersteher unnötige Kosten da er ja bereits über ein Verkehrswertgutachten eines Sachverständigen verfügt.
- Des Weiteren weicht die Vorgehensweise bzgl. der Finanzierungsabwicklung dergestalt von der Abwicklung bei einem freihändigen Kauf ab, dass die Eintragung der Grundschild erst nach Darlehensauszahlung (für die Belegung des Meistgebotes) erfolgen kann. Eine Eintragung der Grundschild kann erst erfolgen, nachdem das Grundbuch auf den Ersteher umgeschrieben wurde. Die Einreichung der Grundschildbestellung beim Grundbuchamt hat jedoch rangwahrende Wirkung bis das Grundbuch berichtigt wurde. 663
- Bevor der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig ist, sollte von Renovierungsmaßnahmen abgesehen werden. 664

B. Tipps für Schuldner

- Trotz der, für den Schuldner, vermeindlich unangenehmen Situation ist es von Vorteil, im Zwangsversteigerungstermin anwesend zu sein. Hier können eventuell noch vorteilhafte Absprachen mit dem Gläubiger oder dem Ersteher erfolgen. 665
- Die endgültige Verhinderung des Zwangsvollstreckungsverfahrens ist nur in Einzelfällen möglich. Meist bietet ein kooperatives Verhalten des Schuldners eher Vorteile für diesen. Dies sowohl in finanziellen, wie auch in psychischen Belangen. Dennoch ist aus einer gezielten Verzögerung u.U. Kapital zu schlagen. Eine diesbezügliche Vorgehensweise sollte aber nicht zulasten des Gläubigers oder Erstehers erfolgen, sondern ausschließlich um die Verhandlungsposition zu stärken. 666
- Wurde die Immobilie zur Kapitalanlage ersteigert, so besteht seitens des Schuldners grundsätzlich die Möglichkeit, mit dem neuen Eigentümer einen Mietvertrag abzuschließen um das Objekt weiterhin bewohnen zu können. 667
- Um Räumungs- und Rechtsanwaltskosten zu vermeiden, sind Ersteher häufig bereit, Zuschüsse zum Umzug oder ein höheres Handgeld für eine zügige freiwillige Räumung zu bezahlen. 668

Wie bereits mehrfach angeführt, hat der Schuldner nur wenige rechtskonforme Möglichkeiten, um das Verfahren zu verhindern. Allerdings lassen sich Zwangsversteigerungsverfahren mitunter verzögern. Solche Verzögerungstaktiken machen aber nur Sinn, wenn sich die finanzielle Situation des Schuldners dergestalt ändert, das er letztendes durch Befriedigung des Gläubigers eine Beendigung des Verfahren herbeiführen kann. Entscheidet sich der Schuldner dazu, sich gegen das Zwangsversteigerungsverfahren zur Wehr zu setzen, so sollte er mögliche Anträge oder Rechtsmittel korrekt einsetzen. Ungeachtet des Inhaltes bewirkt mitunter alleine schon die Antragstellung eine Verzögerung um mehrere Monate.³⁴² 669

- **Beschwerde gem. §§ 567 ff. ZPO** 670
Weiter ist gegebenenfalls das Rechtsmittel der Beschwerde gem. §§ 567 ff. ZPO statthaft.
Die sofortige Beschwerde ist im Zwangsversteigerungsverfahren bis spätestens 14 Tage nach Zustellung
 - a. der Anordnung der Zwangsversteigerung
 - b. der Aufhebung der Zwangsversteigerung
 - c. der einstweiligen Einstellung der Zwangsversteigerung

³⁴² Storz/Kiderlen, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, S. 145.

- d. der Fortsetzung der Zwangsversteigerung, nachdem diese eingestellt war
- e. der Festsetzung des Verkehrswertes Ihrer Immobilie
- f. der Erteilung des Zuschlages nach dem Versteigerungstermin möglich.

Die Beschwerde kann entweder schriftlich oder mündlich zu Protokoll der beim Amtsgericht zuständigen Geschäftsstelle möglich. Das Gericht kann daraufhin u.U. eine zusätzliche schriftliche oder mündliche Verhandlung anordnen.

Folgende Möglichkeiten stehen zwar grundsätzlich zur Verfügung, führen aber meist nur zu einer kurzen Verzögerung des Verfahrens:

671 • Befangenheitsantrag und Ablehnung des Rechtspflegers

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit einen Befangenheitsantrag gem. § 42 Abs. 2 ZPO zu stellen. Dieses ist nur möglich, wenn ein objektiver Grund vorliegt, der annehmen lässt, dass der Rechtspfleger nicht unparteiisch ist.³⁴³

672 • Ablehnung des Sachverständigen

Der Ablehnungsantrag muss gem. § 406 Abs. 2 ZPO spätestens zwei Wochen nach der Bestellung des Sachverständigen gestellt werden.³⁴⁴

Auch das Verhalten und die Vorgehensweise des Schuldners ausserhalb juristischer Belange sollte überdacht werden.

673 • Dem Schuldner ist eine offene Kommunikation mit Verwandten und Freunden anzuraten. Dieses kann helfen, den psychischen Druck vom Schuldner zu nehmen. Oftmals kann dieser Personenkreis Hilfestellung geben oder gar ein privates Darlehen zur Abwendung bereitstellen.

674 • Eine neue Finanzierung für die Immobilie anzufragen ist i.d.R. ein sinnloses Unterfangen. Zum einen besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Gläubigerbank die Kündigung des bisherigen Darlehens an Auskunftsteilen wie z.B. der Schufa e.V. gemeldet hat, zum anderen ist ein Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch eingetragen welcher dazu führt, dass kein anderes Kreditinstitut einer neuerlichen Finanzierung zustimmen würde.

675 • Schuldner verlieren im Laufe des Verfahrens nicht selten das Interesse am Grundstück bzw. dem darauf errichteten Gebäude. Das geht soweit, dass das Gebäude oder Teile davon mutwillig beschädigt werden, um dem Schuldner oder späteren Ersteher zu schaden.

Zur Abwendung von Gefahren hat der Gläubiger bzw. das Vollstreckungsgericht deshalb auch die Möglichkeit, gem. § 25 ZVG Maßregeln zur Abwendung von Gefahren zu ergreifen. Diese reichen von einer Androhung von Zwangsgeld bis hin zu Zwangshaft. Auch kann dem Schuldner die Nutzung des Grundstückes ganz oder teilweise entzogen werden. Der Schuldner schadet durch eine solche Vorgehensweise in erster Linie sich selbst.

C. Tipps für Gläubiger

676 • Ist der Gläubiger nachrangig, sollte in Erwägung gezogen werden, die Rangposition zu verbessern, indem vorrangige Gläubiger gem. § 268 BGB abgelöst werden.³⁴⁵

Hierfür kommen, ausser der Ablösung vorrangiger Grundschuldgläubiger, in Frage:

³⁴³ Stöber (ZVG) Einleitung Rn. 26.1.

³⁴⁴ Storz/Kiderlen, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, S. 404.

³⁴⁵ Hasselblatt, Beck'sches Formularbuch Zwangsvollstreckung, S. 912.

- Die Pfändung des verdeckten Anteils an einer bestehenden, vorrangigen Eigentümergrundschuld.
 - Die Ablösung der angemeldeten Forderungen der Eigentümergemeinschaft.
 - Die Ablösung etwaiger öffentlich-rechtlicher Forderungen bzw. Lasten.
- Der Eintritt eines neuen Gläubigers als Rechtsnachfolger muss dem Gericht angezeigt werden.

So ist insbesondere auch in Erwägung zu ziehen, ob es möglich ist, etwaige erstrangige Forderungen der Eigentümergemeinschaft abzulösen.

- Der Gläubiger sollte sich ausführlich über das Objekt und die Verhältnisse vor Ort in Kenntnis setzen. Hier sollte, ungeachtet des Gutachtens, eine kritische Bewertung und Beurteilung der Verwertbarkeit erfolgen.³⁴⁶ **677**
- Informationen der im Rang besser gestellten Grundpfandrechte mit Valutierung sind unabdingbar, um die eigenen Befriedigungschancen realistisch einschätzen zu können. **678**
- Der Gläubiger hat taktische Vorteile und kann den Erlös steigern, indem er möglichst viel Kontrolle über den Schuldner oder Mieter ausübt. So kann z. B. dem Schuldner ein Verzicht angeboten werden, wenn er widerstandslos das Objekt räumt. Kann der Terminsvertreter den Bietern derartige Zusicherungen machen, ist i. d. R. ein höheres Meistgebot zu erwarten. **679**
- Es ist anzuraten, den Terminsvertreter mit möglichst vielen Entscheidungskompetenzen bzw. einem vorher festgelegten Spielraum auszustatten. Kann der Terminsvertreter nicht angemessen auf unvorhergesehene Situationen reagieren, verläuft der Versteigerungstermin häufig zum Nachteil des Betreibenden Gläubigers. Es gibt mitunter Terminsvertreter, die bei einem Gebot in Höhe von € 199.990 den Zuschlag versagen lassen, weil sie die Vorgabe von € 200.000 einhalten möchten oder müssen. Im zweiten Termin, ein halbes Jahr (und € 5.000 Kostenvorschuss für den Zwangsverwalter) später, wird dann der Zuschlag zu einem Meistgebot in Höhe von € 150.000 erteilt. **680**

³⁴⁶ Storz/Kiderlen, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, S. 486.



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

12. Kapitel. Exkurs: Die bewohnte Immobilie

Bewohnte Immobilien sind im Zwangsversteigerungsverfahren der Normalfall. Die Behandlung dieser Thematik ist zwangsläufig sowohl für den Schuldner von existenzieller Bedeutung, gleichwohl für den betreibenden Gläubiger und auch den Bieter bzw. Ersteher in Bezug auf eine mögliche Verwertung oder Nutzung. **681**

A. Mietverhältnisse im Zwangsversteigerungsverfahren

In vielen Zwangsversteigerungsverfahren spielen Mietverhältnisse eine gewichtige, von den Bietern im Verfahren oftmals unterschätzte, Rolle. Für alle Beteiligten können bestehende Mietverhältnisse, je nach Position und Motivation des Beteiligten, Vor- und Nachteile haben. **682**

I. Im Verfahren

Der Rechtspfleger ist im Rahmen des Bekanntmachungsteils gem. § 66 ZVG verpflichtet, im Versteigerungstermin auf die Besonderheiten des jeweiligen Verfahrens hinzuweisen. Dies gilt zumindest soweit sie ihm bekannt sind.³⁴⁷ Allerdings besteht keine Verpflichtung des Versteigerungsgerichtes, in Person des Rechtspflegers, Ausführungen zu nicht zum Termin angemeldeten Ansprüchen aus Miet- und Pachtverträgen zu machen. **683**

Trotz der bestehenden Hinweis- und Aufklärungspflicht gem. § 139 ZPO bleibt es, nach Erfahrung des Verfassers, nicht selten bei einem lapidaren Hinweis zu einem bestehenden Mietverhältnis. Oftmals sind weitere Ausführungen seitens des Gerichtes mangels detaillierter Kenntnisse erst gar nicht möglich. **684**

II. Problematik/Behandlung

Werden also keine Rechte von Mietern oder Pächtern, Ansprüche aus Mietvorauszahlungen oder Baukostenzuschüsse angemeldet oder erhält das Versteigerungsgericht überhaupt keine Kenntnis von bestehenden Mietverhältnissen, so tritt der Meistbietende und spätere Ersteher ohne Kenntnis dieser, in die bestehenden Verträge und daraus resultierenden Verpflichtungen ein. **685**

Da Mietverträge nur in Einzelfällen Bestandteil der Verfahrensakten sind, können sie i. d. R. auch nicht eingesehen oder überprüft werden. So ist es möglich, dass Sondervereinbarungen in Mietverträgen zu unvorhergesehenen Komplikationen führen. **686**

Beispielsweise können die Parteien bei einem Geschäftsraummietverhältnis die für Wohnraummiete geltenden Vorschriften vereinbaren. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn ein für die Wohnraummiete vorgesehenes Formular verwendet wird, in dem die Schutzvorschriften für Wohnraummietverhältnisse enthalten sind.³⁴⁸ **687**

³⁴⁷ Vgl. *Dassler/Schiffhauer/[Hintzen]* (ZVG) § 66, Rn. 42, 43. Vgl. *Stöber* (ZVG) § 66, Rn. 6.

³⁴⁸ *Blank/Börstinghaus*, *Miete* § 535 BGB, Rn. 20.

- 688 Das kann für den Ersterher bedeuten, dass das Mietverhältnis folglich unerwartet dem Kündigungsschutzrecht unterliegt. Solche Erschwernisse sind in Zwangsversteigerungsverfahren, in welchen Mietverhältnisse zum Thema werden, an der Tagesordnung.
- 689 Bei Pachtverträgen hingegen, gilt es unter anderem die Besonderheiten bzgl. eines etwaigen, mitverpachteten Inventars zu beachten. Wurde das Inventar vom Pächter mit der Verpflichtung übernommen, es nach Vertragsende zurückzugeben, so wird der Ersterher neuer Eigentümer. Hat sich der Verpächter (Schuldner) verpflichtet, dass im Eigentum des Pächters stehende Inventar nach Vertragsablauf zu übernehmen, so tritt der Ersterher – zum Schätzwert – in diese Verpflichtung ein.³⁴⁹
- 690 Auch für den Mieter können durch die Zwangsversteigerung Probleme auftreten. Insbesondere bei geleisteten Mietvorauszahlungen ist es gegebenenfalls möglich, dass er die Miete – wenn diese von ihm für die Zeit nach dem Zuschlag – schon geleistet wurde, nochmals an den neuen Vermieter (Ersterher) entrichten muss.³⁵⁰

B. Arten von Mietverhältnisse und sonstigen Dauerschuldverhältnissen

- 691 Ohne die richtige Einordnung des jeweiligen Rechtsverhältnisses, ist die korrekte Behandlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht möglich.

I. Rechtliche Einordnung

- 692 Dauerschuldverhältnisse sind grds. nicht auf einen einmaligen Leistungsaustausch gerichtet. Der Schuldner verpflichtet sich, die geschuldete Leistung in wiederkehrenden, über einen längeren Zeitraum hinwegreichenden Einzelleistungen zu erbringen.³⁵¹ Dem Zeitelement kommt, im Gegensatz zu auf einmalige Leistung und Gegenleistung ausgerichteten Schuldverhältnissen, wesentliche Bedeutung zu. Wobei die Zahlung, zumindest im Normalfall in bestimmten Intervallen erfolgt, aber auch eine Einmalzahlung möglich ist. In jedem Fall werden die Räumlichkeiten oder die Mietsache über einen bestimmten Zeitraum zur Verfügung gestellt.
- 693 Aber auch sog. Baukostenzuschüsse oder Nutzungsüberlassungen können Dauerschuldverhältnisse begründen.
- 694 Die gesetzlichen Regelungen zu Miet- und Pachtverträgen finden sich in den §§ 535 ff. BGB wieder. Baukostenzuschüsse werden über § 535 BGB sowie das Baukostenzuschüsse-Rückerstattungsgesetz (BauZuschG),³⁵² Nutzungsentschädigungen gem. §§ 99, 100 BGB, geregelt.
- 695 Die im Zwangsversteigerungsverfahren hauptsächlich relevanten Dauerschuldverhältnisse sind vor allem Miet- und Pachtverträge, egal ob ausdrücklich oder konkludent zustande gekommen.
- 696 Maßgeblich unterscheidet sich der Pacht- vom Mietvertrag durch den Inhalt der Nutzung. So gestattet der Mietvertrag nur die Nutzung des Mietobjektes, der Pachtvertrag erlaubt die Nutzung und auch die Fruchtziehung aus dem Pachtobjekt.³⁵³

³⁴⁹ Stöber (ZVG) § 57, Rn. 3.10. Vgl. Dassler/Schiffhauer/[Hintzen] (ZVG) § 57, Rn. 19.

³⁵⁰ Lindner-Figura/Opree/Stellmann, Geschäftsraummieta, Kap. 19, Rn. 13.

³⁵¹ Klunzinger, Einführung in das Bürgerliche Recht, S. 202.

³⁵² Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, § 535 BGB, Rn. 677–679.

³⁵³ MüKo-Häublein, BGB, Einleitung zu Miete und Pacht, Rn. 8.

Des Weiteren ist zwingend eine Abgrenzung der Wohnraummiete von der Gewerberaummiete erforderlich. Dieses in erster Linie aufgrund der Mieterschutzvorschriften des Wohnraummietrechts, insbesondere in Bezug auf die unterschiedlichen Kündigungsfristen. Hierauf wird in den folgenden Kapiteln näher eingegangen. 697

II. Wohnraummietverhältnisse

1. Allgemeines

Maßgeblich für die vorgenannte Abgrenzung ist die, durch die Parteien vereinbarte, Zweckbestimmung der Räume.³⁵⁴ 698

Als Wohnraummietverhältnisse gelten Mietverhältnisse über Räume, die zu Wohnzwecken vermietet werden. Maßgeblich sind hierbei die zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen. Wohnraummiete liegt vor, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen. Dies ist immer dann der Fall, wenn der Mieter die Räumlichkeiten in herkömmlicher Weise als Wohnung nutzen darf. Hierzu gehört auch die Ausübung beruflicher Tätigkeiten, die üblicherweise in der Wohnung ausgeübt werden, wie etwa die Tätigkeit eines Schriftstellers, eines Geisteswissenschaftlers, oder die den Unterricht vor- und nachbereitende Tätigkeit eines Lehrers.³⁵⁵ Dagegen liegt z. B. kein Wohnraummietverhältnis vor, wenn eine juristische Person Räumlichkeiten anmietet. Begründet wird das mit der Annahme, das eine juristische Person keinen Wohnbedarf haben kann.³⁵⁶ 699

Die Sonderregelungen zum Wohnraummietrecht finden sich in den §§ 549 bis 577a BGB wieder. 700

2. Kündigung

Die Beendigung von Wohnraummietverhältnissen ist in den §§ 568 bis 575a BGB geregelt. Fundamental gilt es zu beachten, dass im deutschen Wohnraummietrecht der Schutz des Mieters Vorrang vor den Belangen des Vermieters hat. Vertragliche Abweichungen zuungunsten des Mieters sind unwirksam.³⁵⁷ 701

Eine ordentliche Kündigung des Vermieters ist gemäß den Vorgaben des § 573 BGB nur mit berechtigtem Interesse des Vermieters möglich. Meist liegt die Begründung in einem **Eigenbedarf des Vermieters gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB**.³⁵⁸ Ein berechtigtes Interesse kann aber auch mit einer wirtschaftlichen Benachteiligung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB begründet werden.³⁵⁹ 702

Die ordentliche Kündigung des Mieters ist unter Einhaltung der o. g. bzw. in § 573 BGB aufgeführten Voraussetzungen und zugehörigen Fristen grundsätzlich immer möglich. 703

Für die Fristen der ordentlichen Kündigung ist § 573c BGB maßgeblich. Demnach gilt für Wohnraummietverträge, welche jünger als fünf Jahre sind, eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Für Verträge, welche jünger als acht Jahre sind sechs Monate und bei Vertragsverhältnissen, die älter als acht Jahre sind eine Kündigungsfrist von neun 704

³⁵⁴ Staudinger/Emmerich, Vorbemerkungen zu § 535 BGB, Rn. 24.

³⁵⁵ Blank/Börstinghaus, Mietrecht, § 535 BGB, Rn. 13. Vgl. Lindner-Figural/Opreel/Stellmann, Geschäftsraummiete, Kap. 1, Rn. 49–53.

³⁵⁶ Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, Vorbemerkungen zu § 535 BGB, Rn. 94.

³⁵⁷ MüKo-Häublein, BGB, § 568, Rn. 39; § 573 BGB, Rn. 102.

³⁵⁸ Staudinger/Rolfs, § 573 BGB, Rn. 63 ff.

³⁵⁹ BeckOK BGB/Hannappel (1.11.2013), § 573 BGB, Rn. 79 ff.

Monaten. Maßgeblich ist immer der Zeitpunkt der Überlassung, nicht der des Mietvertragsabschlusses.³⁶⁰ Weiter gilt es zu beachten, dass ein Eigentümerwechsel keinen Einfluss auf die Kündigungsfristen hat. Ein Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung ist zulässig, jedoch auf maximal fünf Jahre begrenzt.³⁶¹

- 705** Im Zwangsversteigerungsverfahren hat der Vermieter, respektive der Ersteher, allerdings **Sonderkündigungsrechte gem. § 57a ZVG**, welche in Kapitel 4 D näher betrachtet werden.³⁶²
- 706** Weitere außerordentliche Kündigungsmöglichkeiten bestimmen sich bei einer Kündigung durch den Vermieter nach den:
- §§ 544 S. 1, 563 Abs. 4, 564 S. 2, 593a, 1056 Abs. 2 und 2135 BGB
 - §§ 109, 111 InsO
 - §§ 31 Abs. 3, 37 Abs. 3 S. 2 WEG
 - § 30 Abs. 2 ErbbauRG
- 707** Bei einer Kündigung durch den Mieter nach den:
- §§ 540 Abs. 1 S. 2, 544 S. 1, 554 Abs. 3 S. 2, 563a Abs. 2, 564 S. 2 BGB
 - § 109 InsO.
- 708** Außerdem ist für beide Parteien noch die in § 543 BGB geregelte, außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund möglich.

III. Gewerbemietverhältnisse

- 709** Geschäftsräume sind alle Räume, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet worden sind (Ladenräume, Lagerräume, Büros, Arztpraxen, Kanzleien, Fabrikationsräume, usw.). Maßgeblich ist auch hier nicht die tatsächliche Nutzung, sondern der vereinbarte Zweck. Werden Räumlichkeiten zu gewerblichen Zwecken vermietet und ist über die Art der Gewerbenutzung nichts vereinbart, so darf der Mieter in den Räumen grundsätzlich jedes legale Gewerbe ausüben. Eine ergänzende Auslegung des Mietvertrags wird allerdings regelmäßig ergeben, dass von dem Begriff der „Gewerblichen Zwecke“ nur solche Tätigkeiten erfasst werden, die üblicherweise in vergleichbaren Räumen ausgeübt werden.³⁶³
- 710** **Bestimmend für die Abwicklung** des Mietverhältnisses bleibt, auch bei einer einseitigen Änderung der **Nutzungsart durch den Mieter**, die vertraglich vereinbarte Nutzungsart.³⁶⁴

1. Kündigung

- 711** Die Kündigung von Gewerbemietverhältnissen unterliegt anderen Grundsätzen als die der Wohnraummietverhältnisse. So ist die Kündigung im gewerblichen Bereich in der Regel formlos möglich. Weiterführend kann jede Partei das Mietverhältnis gem. **§ 542 Abs. 1 BGB i. V. m. § 580a Abs. 2 BGB kündigen**, insofern keine feste Vertragslaufzeit vereinbart wurde.³⁶⁵ Abweichende Vereinbarungen der Parteien sind möglich.³⁶⁶

³⁶⁰ Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, § 573c BGB, Rn. 11.

³⁶¹ Palandt/Weidenkaff, § 573c BGB, Rn. 3.

³⁶² Stöber (ZVG) § 57a, Rn. 1–7.

³⁶³ Blank/Börstinghaus, Mietrecht, § 535 BGB, Rn. 19.

³⁶⁴ Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, § 565 BGB, Rn. 8. Vgl. Fritz, Gewerberaummietrecht, Rn. 6. Vgl. OLG Celle BeckRS 1999, 30964433.

³⁶⁵ Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, § 580a BGB, Rn. 15, 17; vgl. Fritz, Gewerberaummietrecht, Rn. 394.

³⁶⁶ Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, § 580a BGB, Rn. 19.