

Mietrecht stärken – Umwandlungen stoppen und Sperrfrist verlängern!

Frau M. ist über 70 und wohnt seit mehr als 50 Jahren in einem **Haus in der Zeppelinstraße in Potsdam West**. Sie hat dort ihre Kinder groß gezogen, mit Nachbar*innen gefeiert, viele politische Veränderungen erlebt. Jetzt soll sie raus. In ihrem Haus ist sie schon länger die einzige Mieterinnen, die meisten Wohnungen sind längst umgewandelt und als Eigentumswohnung verkauft. Selbstanutzer gibt es kaum, die meisten Eigentümer haben ein paar Möbel rein gestellt und die Wohnungen als Möblierte Apartments teuer weiter vermietet. Vor allem die jungen Student*innen sind offensichtlich selten da, oft ist kaum ein Licht an, Nachbarschaften gibt es schon lange nicht mehr. Statt dessen hat der Leerstand für Frau M. die Folge, dass es in ihrer Wohnung selten über 18 Grad warm wird.

Nun hat ihr der Eigentümer über ein für sie kaum verständliches Geflecht von Hausverwaltung, Maklerbüro und Objektgesellschaft mitgeteilt, dass ihre Wohnung auch verkauft würde.

Demnächst steht ein erster Besichtigungstermin an, verbunden mit Drohungen mit rechtlichen Schritten, wenn sie dem nicht zustimme.

Mit der Übergabe von Listen der Erstunterzeichnenden der **Petition „Stoppen Sie den Ausverkauf und die Entmietung unserer Wohnungen“** an Vertreter*innen des Petitionsausschusses und des Landestages Brandenburg startete heute ein wirklich besonderer Prozess der Kämpfe gegen Verdrängung und für bezahlbare Mieten in Potsdam und Brandenburg.

Mieter*innen und Betroffene aus den Häusern in der **Zeppelinstraße 51, 51a und 52** wehren sich gegen den Verkauf ihrer Wohnungen und kämpfen für einen besseren Rechtsschutz

bei Umwandlungen und Eigenbedarfskündigungen.

Hier dokumentieren wir ihre Presseerklärung:



Für uns ist dies auch deshalb eine besondere Entwicklung, weil wir zu den **Eigentümern der Häuser** im Jahr 2020 unsere bis dahin größte Recherche über Geschäftsmodelle und versteckte Eigentumsverhältnisse international agierender Immobilieninvestoren veröffentlicht hatten. Der Titel „**Von Potsdam nach Panama und zurück**“ war durchaus wörtlich gemeint, waren wir doch beim geldgebenden Vermögensverwalter Maitland tatsächlich auf Eintragungen in den sogenannten Panama – Papers gestoßen.

Hier findet Ihr noch einmal die große [**Recherche.**](#)



Sechs Jahre später versuchen die gleichen bzw. ähnlichen Eigentümer wieder einmal, sich ihr Investment zu vergolden. Die Leidtragenden sind – wie vor 6 Jahren – die Menschen, die in den Häusern wohnen und leben.

Leider hat sich in den 6 Jahren auch wenig beim Schutz von Mieter*innen getan. Noch immer können Eigentümer in Potsdam problemlos **Miet – in Eigentumswohnungen umwandeln**, müssen dabei **kaum Kündigungssperrfristen** befürchten. Bereits 2020 berichteten wir über Möblierte Mikroapartments, die in bisherigen Mietwohnungen eingerichtet wurden und davon, wie durch die Verschleierung von Eigentumsstrukturen kaum Steuern hier bezahlt werden.

Nun – 6 Jahre später – hat sich kaum etwas getan. Die rechtliche Situation dokumentieren wir unten ebenfalls.

Deshalb haben die Mieter*innen selbst die Initiative ergriffen und fordern in der Petition das Land Brandenburg auf, endlich aktiv zu werden. Dabei geht es eigentlich „nur“ darum, dass

Brandenburg Bundesgesetze anwendet. An Orten mit **angespanntem Wohnungsmarkt** – und das ist Potsdam ganz klar – kann das Land einen sogenannten Genehmigungsvorbehalt Umwandlungen – von Miet – in Eigentumswohnungen – massiv erschweren und über Kündigungssperrenfristen Eigenbedarfskündigungen begrenzen. Dieses Geschäftsmodell haben wir in Potsdam leider ganz oft dokumentieren müssen. Auch der **Immobilienunternehmer W. Kirsch** arbeitet so – wie aktuell in dem großen Haus in der R. Breitscheidstraße 15. Für die betroffenen Mieterinnen ist dieses Vorgehen oft eine Katastrophe, zerstört soziale Zusammenhänge und Lebensperspektiven.

Umso bemerkenswerter ist, dass nun die Betroffenen selbst aktiv geworden sind und mit der vorliegenden Petition Druck auf die Politik im Land Brandenburg ausübt, endlich zu handeln.

Die heute übergebene Petition enthielt die Namen von 227 Privatpersonen und 28 Organisationen, darunter:

Mieterinitiative Bornstedt

Mieter-Interessengemeinschaft der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“

Bürger*inneninitiative „Am Telegrafenberg“

Die Tuchmacher e.V.

BI MieterInnen in Babelsberg

Holger Catenhusen, Geschäftsführender Vorstand, Mieterverein Potsdam und Umgebung e. V., Potsdam

Angela Schweers, Vorstandsvorsitzende, AWO Potsdam

Netzwerk Stadt für Alle Potsdam

Stadtteilgewerkschaft Waldstadt Solidarisch

SPD-Stadtfraktion Potsdam

Bündnis 90/Die Grünen: LV Brandenburg u. KV Potsdam

Wählergruppe u. Fraktion DIE aNDERE

DIE LINKE Brandenburg und Kreisverbände/Fraktionen: Potsdam, Barnim, Oberhavel, Regionalverband Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf-Nuthetal, Dahme-Spreewald, Fürstenwalde, Zeuthen, Landkreis Havelland, Kreistag Oder-Spree

Isabelle Vandre, MdB DIE LINKE

Zeitgleich startete eine **Online – Petition**, die Ihr hier unterschreiben könnt:

<https://www.openpetition.de/petition/online/mietrecht-staerken-umwandlungen-stoppen-und-sperrfrist-verlaengern>



Wir dokumentieren hier die wichtigsten **gesetzlichen Grundlagen** – verbunden auch mit der Frage, warum das Land Brandenburg seit Jahren die Verantwortung für den Mieter*innenschutz hin- und herschiebt, statt sich an Bundesländern wie Berlin oder Bayern zu orientieren.

Wie lassen sich Verdrängung und Gentrifizierung in den Quartieren begrenzen?

Dazu gibt es nach vielen Kämpfen der Mieter*innenbewegung inzwischen eine ganze Reihe von Gesetzen. Der Bund hat über das Baugesetz und das sogenannte Baulandmobilisierungsgesetz Grundlagen dafür geschaffen, dass Länder und Kommunen in Regionen mit einem „Angespannten Wohnungsmarkt“ per Landesverordnung Mieter*innen besser schützen können.

Dies sind die entscheidenden Gesetze:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1) Ist ein vermietetes Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentümer begrenzt und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Einwohner auf berechtigte Interessen im Sinne des § 173 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(2a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Einwohner veräußert worden ist oder
2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Einwohner mit einem Recht belassen worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Seit 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschaft oder Einwohner dieselbe Familie oder denselben Haushalt angestellt oder von Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentümer begrenzt worden sind.

(2b) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beginnt bis zu zehn Jahren, wenn die ausstehende Verlängerung des Bewohns und Mietverhältnisses zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde beschränkt ist und diese Gebiete nach Satz 1 bestimmt sind. Die Landesregierung werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

(3a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begrenzt, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 173 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1) Ist ein vermietetes Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentümer begrenzt und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Einwohner auf berechtigte Interessen im Sinne des § 173 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(2a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Einwohner veräußert worden ist oder
2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Einwohner mit einem Recht belassen worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Seit 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschaft oder Einwohner dieselbe Familie oder denselben Haushalt angestellt oder von Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentümer begrenzt worden sind.

(2b) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beginnt bis zu zehn Jahren, wenn die ausstehende Verlängerung des Bewohns und Mietverhältnisses zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde beschränkt ist und diese Gebiete nach Satz 1 bestimmt sind. Die Landesregierung werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

(3a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begrenzt, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 173 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.

Wirkung eines Milieuschutzes in städtischen Erhaltungsgebieten

Es gibt mittlere Wirkungen für die Bewohner, Mieter:

- In allen Erhaltungsgebieten müssen bestimmte Bauarbeiten eine vorherige Kontrolle der Behörde durchlaufen, und dürfen nur ausgeführt werden, wenn die **erhaltungsrechtliche Genehmigung** vorliegt.
- In Gebieten zur **Erhaltung der städtebaulichen Gestalt** (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) gibt es meist keine besonderen Einflüsse auf die Bewohner. Oft wird aber zugleich der Schutz der Bevölkerungsstruktur festgelegt.
- In Gebieten zur **Erhaltung der Bevölkerungsstruktur** auch Milieuschutzgebiete genannt, (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) können manche umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen oder nur unter Auflagen erlaubt werden.
- In Gebieten zur Erhaltung der Bevölkerungsstruktur (Milieuschutzgebieten) können Sozialpläne festgelegt werden, die ansässige Bewohner ein Stück weit schützen.
- Wenn die Landesregierung eine entsprechende **Verordnung** erlässt, kann die Umwandlung in Wohnungseigentum von einer besonderen Genehmigung abhängig gemacht werden.

In der Folge haben viele Bundesländer Regelungen erlassen, die entweder in der ganzen Stadt (wie in Berlin), in besonders betroffenen Kommunen (wie in Bayern) oder auch bestimmten Stadtteilen (wie in Milieuschutzgebieten) Umwandlungen in Eigentumswohnungen erschwert werden und Eigenbedarfskündigungen nicht sofort zu Verdrängung führen.

So können Mehrfamilienhäuser in Berlin nur noch dann in eine Eigentumswohnanlage umgewandelt werden, wenn mindestens 2/3 aller Mieter*innen ihre Wohnung selbst erwerben wollen. In Bayern beträgt die Kündigungssperfrist bei Eigenbedarfskündigungen 10 Jahre. Dies schützt Mieter*innen und ist ein weiteres Hindernis für Umwandlungen und Verkäufe.

Dies sind die beispielhaften Verordnungen:

Bayerisches Ministerialblatt

BayMBl. 2025 Nr. 068 17. Dezember 2025

Begründung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bauaufsichtlicher Mieterschutzvorschriften

vom 16. Dezember 2025

Die Begründung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bauaufsichtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiBv) vom 16. Dezember 2025 (OBBl. Nr. 24/2025, BayMBl. 400/4-3, verbindl. Maßnah. auf § 199a Abs. 2 Satz 1 BGB) ist hiermit gegeben.

A. Allgemeiner Teil

1. **Grundlagen**

Für Gebäude mit angepassten Wohnungseigentümern kann das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) mehrere besondere Maßnahmen zum Schutz der Mieter vor der Begründung der zulässigen Anliegen erlauben. Nachdem 170 % der erheblichen Verpächterrechte im Rahmen der sogenannten Mieterschutzvorschriften (§§ 595ff. BGB), die Erhöhung der für Wiesnträger geltenden Kündigungssperre (§§ 261, 167, 175 Abs. 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungssperre bei Übereignung von Wohnungen und Verkäufen verhinderter Wohnungen von drei Jahren auf bis zu zehn Jahren (§ 577a Abs. 2 Satz 1 BGB),

Der Senat von Berlin
- Stadtteil IV A 33 / IV A 4 -
Tel.: 90139 (9139) 4712 / 4710

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
oder Senatskanzlei - G. Sen.

Vorlage

- zur Kenntnahme -
Gesetz Artikel 14 Abs. 3 der Verfassung von Berlin

Über Verordnung im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den erweiterten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mehrfamilien- in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzmaßnahmen-Verordnung)

In Brandenburg hingegen gibt es dies alles nicht.

Hier erleben wir seit Jahren ein makaberes Verantwortungs – Ping – Pong zwischen dem Land (hier das MIL) und den Kommunen.

Dabei hat ein Gutachten erst Mitte 2025 allein 36 Kommunen des Landes einen „Angespannten Wohnungsmarkt“ bescheinigt.

Das MIL bestreitet allerdings die Notwendigkeit von Landesverordnung und beruft sich dafür auf „Verhältnismäßigkeit“. Grundlage ist ein Gutachten aus dem Jahr 2020 – in den die Stadt Potsdam gar nicht auftaucht. Ursachen seien fehlenden Daten und dass die Stadt keine Bedarfe gemeldet hätte (Antwort auf eine Anfrage der Linken). Die Linke hat deshalb auch in Potsdam nachgefragt und die haben dann schriftlich versichert, sie hätten beim Land nachgefragt und gefordert.

Hier finden wir die wesentlichen Dokumente dafür:

5 FAZIT

Insgesamt legen die Berechnungen folgende Ergebnisse nahe.

- Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand ist an einigen Standorten ein phasenweise zunehmendes Umwandlungsgeschehen zu beobachten.
- Unter Ansatz der aktuellen üblichen Selbststrukturierung gibt es schätzungsweise eher wenige umgewandelte Wohnungen, für die Eigenbedarf geltend gemacht wird. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand war der prozentual höchste Wert in Schöneiche bei Berlin mit 0,32 % und in Bernau vor Jahren 2014 zu beobachten.

Die Fragen 6 bis 11 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Von wesentlicher Bedeutung für den Erlass einer rechtmäßigen Verordnung auf Grundlage des § 250 BauGB ist insbesondere die Feststellung eines konkreten Bedarfs nach einer entsprechenden Beschränkung der Bildung von Wohnen Eigentum im Land Brandenburg. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit der Einführung des § 250 BauGB in erster Linie in einzelnen Großstädten beobachteten Praktiken bestimmter Großinvestoren zur umfassenden Umwandlung bestehender Miet- in Eigentumswohnungen und anschließenden Verdrängung bisheriger Mieter begegnet werden soll. Für den Erlass einer entsprechend zu begründenden Verordnung müssten vergleichbare Entwicklungen im Land Brandenburg festgestellt werden.

Da Potsdam seit Jahren einen angespannten Wohnungsmarkt hat und es quasi keine freien bezahlbaren Wohnungen mehr in Potsdam gibt, sind die plötzlichen Eigenbedarfserklärungen für die MieterInnen in Potsdam ein großes Problem, eine Wohnung in so kurzer Zeit zu finden quasi unmöglich. Gegen die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gibt es gesetzliche Mittel im Baugesetzbuch. Das für die Umsetzung zuständige Landesministerium hat 2021, v.a. auf Druck der Linkenfraktion Brandenburg, ein Gutachten zur Bedarfsermittlung für eine Rechtsverordnung zum Umwandlungsverbot beauftragt. Leider konnte der Bedarf für Potsdam nicht ermittelt werden, da es in Potsdam keine geeigneten Daten dazu gibt. (Siehe DS Nachfrage zu DS 23/SVV/10454 – 1 „Die statistischen Daten, deren Übermittlung vom Gutachter im Auftrag des zuständigen Landesministeriums erbeten wurden, bspw. die Anzahl von Wohnungen in Bestandsgebäuden, für die solche Beschwerdungen ausgestellt wurden, liegen (und liegen) bei der Bauaufsichtsbehörde nicht vor und konnten deshalb auch auf (einmalige Nachfrage) des Ministeriums nicht weitergegeben werden.“ Auf Nachfrage teilte die Verwaltung mit, dass es in Potsdam bisher keine Erfassung der statistischen Daten zur Anzahl der umgewandelten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen oder zu Kündigungen von MieterInnen in Eigentumswohnungen gibt (Siehe DS 23/SVV/1043-01).

zu einem möglichen Verordnungsverfahren und der konkreten landesrechtlichen Regelung können derzeit nicht getroffen

Natürlich geht es also.

Es wird Zeit, dass dies Politik in Potsdam und im Land Brandenburg handelt.

So geht es in:

[**Berlin**](#)

[**Bayern**](#)

Die Bundesgesetze – bitte umsetzen!

Baugesetzbuch *) (BauGB) **§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten**

(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgegesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, oder wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

(2) Zuständig für die Genehmigung ist die von der Landesregierung bestimmte Stelle. § 173 Absatz 3 gilt entsprechend.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Dritteln der Mieter veräußert werden soll,
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

In der Genehmigung kann bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend Satz 1 Nummer 1 bis 3 bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen; die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der nach Absatz 2 Satz 2 zuständigen Stelle. Die Genehmigungspflicht erlischt mit Außerkrafttreten der Verordnung nach Absatz 1 Satz 3.

(4) Unbeschadet des Absatzes 3 darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden.

(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 3 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist. Mit der Eintragung gilt die Genehmigung als erteilt.

(6) Der Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 bedarf ferner

1. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgegesetzes bezeichneten Rechte,
2. die Begründung von Bruchteileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, sowie
3. bei bestehendem Bruchteileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 gelten sinngemäß.

(7) Diese Vorschrift geht im räumlichen Anwendungsbereich von Rechtsverordnungen nach Absatz 1 Satz 3 den Rechtsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 4 vor. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn nach Absatz 1 Satz 2 und 6 keine Genehmigungspflicht besteht.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) **§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung**

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechtigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder
2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begründet, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.