

MieterInnengemeinschaft Jung & Alt der Zeppelinstr. 51, 51a und 52
c/o Anne Brandenburger | Zeppelinstraße 51 | 14471 Potsdam

Landtag Brandenburg
Petitionsausschuss
Der Vorsitzende Herr Udo Wernitz, MdL
Alter Markt 1
14467 Potsdam

cC: Prof. Dr. Liedtke, Landtagspräsidentin;
Noosha Aubel, Oberbürgermeisterin der LHP;
Matthias Steinfurth, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-
Landtagsfraktion; Städte- und Gemeindebund Brandenburg;
Stadtfraktionen Potsdam:
SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Volt, die aNDERE, Die LINKE

Potsdam, den 09.09.2026

Ihr Schreiben vom 08.07.2026

Pet.-Nr. 717/8

**Antrag auf erneute Befassung mit der Petition „Mietrecht stärken
- Umwandlungen stoppen und Sperrfrist verlängern!“**

Sehr geehrter Vorsitzender des Petitionsausschusses, sehr geehrter Herr Wernitz,

vielen Dank für die Befassung der Petition „**Mietrecht stärken - Umwandlungen stoppen und Sperrfrist verlängern!**“ im Petitionsausschuss des Landtages Brandenburg in der 22. Sitzung am 07.07.2026. Zur Befassung lagen dem Petitionsausschuss Stellungnahmen des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) vor.

Im Namen der MieterInnengemeinschaft Jung & Alt der Zeppelinstr. 51, 51a und 52 beantrage ich, unsere Petition erneut im Petitionsausschuss zu behandeln und die ihr zugrunde liegende Sach- und Rechtslage nochmals umfassend zu prüfen.

Dazu bitten wir insbesondere

1. die bisherige Ablehnungsbegründung unter Berücksichtigung des § 577a Absatz 2 BGB sowie insbesondere des Urteils des Bundesgerichtshofs vom 22. Juni 2022 – VIII ZR 356/20 – rechtlich zu überprüfen;
2. das zuständige Ministerium aufzufordern, die von ihm angeführten Untersuchungen vollständig zu benennen und dem Petitionsausschuss einschließlich ihrer Datengrundlagen, Untersuchungszeiträume, räumlichen Bezüge und methodischen Einschränkungen vorzulegen;
3. das Ministerium um eine konkrete Darlegung zu ersuchen, aus welcher gesetzlichen Vorschrift oder gerichtlichen Entscheidung es die behauptete Notwendigkeit ableitet, eine erhebliche Zahl von Umwandlungen und daran anschließenden Eigenbedarfskündigungen statistisch nachzuweisen;
4. zu prüfen, auf welchen konkreten wohnungsmarktbezogenen Daten die Annahme beruht, in Potsdam und anderen angespannten Wohnungsmärkten Brandenburgs bestehe kein hinreichender Schutzbedarf; und

5. die Landesregierung um eine aktuelle Gesamtbewertung der Voraussetzungen des § 577a Absatz 2 BGB für Potsdam und weitere Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt zu ersuchen.

Eine erneute Befassung ist aus Sicht der MieterInnengemeinschaft geboten, weil

1. die präventive Funktion der Kündigungssperrfrist verkannt wird;
2. die maßgebliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Wirksamkeit einer zehnjährigen Kündigungssperrfrist und zum weiten Beurteilungsspielraum der Landesregierung nicht hinreichend berücksichtigt wurde;
3. die verfassungsrechtliche Abwägung, die Sozialbindung des Eigentums und die grundrechtlich geschützte Rechtsposition der Mieterinnen und Mieter, nicht angemessen einbezieht;
4. die bereits vorhandenen Erkenntnisse über angespannte Wohnungsmärkte in Brandenburg nicht hinreichend in die Entscheidung eingeflossen sind;
5. die Aussage, eine Verordnung sei ohne statistische Belege über erhebliche Umwandlungs- und Kündigungszahlen verfassungswidrig und unwirksam, die verfassungs- und einfachrechtlichen Anforderungen unzutreffend verkürzt;
6. das MIL auf eine Analyse aus 2020 mit einer erheblich unvollständigen Datengrundlage verweist;
7. die vom Ministerium angeführten Untersuchungen nicht nachvollziehbar bezeichnet und methodisch fachlich bewertet wurden;
8. die Ablehnungsbegründung nicht nachvollziehbar zusätzliche, gesetzlich nicht vorgesehene Voraussetzungen aufstellt; und
9. das Fehlen amtlicher Daten zu Eigenbedarfskündigungen zu Unrecht als Beleg für eine geringe Bedeutung des Problems behandelt wird.

Der nachfolgenden ausführlichen Begründung unseres Antrags möchten wir folgenden Grundsatz voranstellen:

Die Kündigungssperrfrist ist seit ihrer gesetzlichen Einführung im Jahr 1990 ihrem Zweck nach ein präventives Schutzinstrument des sozialen Miet- und Wohnungsmarktrechts. Sie soll den unverschuldeten Verlust der Wohnung infolge einer Umwandlung und anschließenden Veräußerung verhindern, bevor sich das damit verbundene erhöhte Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungsrisiko tatsächlich verwirklicht.

Der präventive Schutz ist höchstrichterlich mit Art. 14 GG vereinbar. Der Bundesgerichtshof erkennt § 577a Abs. 2 BGB als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums nach Art. 14 GG an.

Weitere Schutzinstrumente, insbesondere die jüngst verlängerten gesetzlichen Grundlagen für die Umwandlungsgenehmigungsvorbehalte nach §§ 172 und 250 BauGB, bestätigen die gesetzgeberisch anerkannte Notwendigkeit eines präventiven Mieter- und Wohnraumschutzes.

Detaillierte Begründung unseres Antrags:

Nach unserer Auffassung beruht die vorliegende Ablehnung der o.g. Petition auf einer rechtlich nichtzutreffenden Auslegung des § 577a Absatz 2 BGB sowie auf empirischen Annahmen des MIL, die weder hinreichend belegt noch nachvollziehbar überprüfbar gemacht worden sind. Die entscheidungserheblichen Ausführungen des zuständigen Ministeriums stehen nach unserer Recherche und Prüfung insbesondere nicht im Einklang mit dem Wortlaut des § 577a Absatz 2

BGB und der hierzu ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung. Dies wird im Weiteren näher erläutert.

Wie in Ihrem o.g. Schreiben zutreffend wiedergegeben wird, geht das zuständige Ministerium davon aus, „dass die Landesregierung prinzipiell die gesetzliche Sperrfrist für die Eigenbedarfskündigung von Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, gemäß § 577a BGB von drei auf bis zu zehn Jahre verlängern kann. Dazu muss die Landesregierung in den betroffenen Kommunen jedoch erst einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt haben, was in Potsdam durch die im Dezember 2025 erlassene Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung gegeben sei.“

Weiter führen Sie unter Bezugnahme auf Ihnen vorliegenden Stellungnahmen des Ministeriums aus:

„Jedoch würde eine Ausweitung der Kündigungssperrfrist auf zehn Jahre noch stärker als bisher in die Eigentumsrechte der Wohnungseigentümer gemäß Artikel 14 Grundgesetz eingreifen. Daher muss die Landesregierung eine mögliche Verlängerung der Sperrfrist mit aktuellen Daten unterlegen, die beweisen, dass in der Kommune eine erhebliche Anzahl von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen stattfindet und anschließend Eigenbedarfskündigungen erfolgen, die ein erhebliches Problem für den Wohnungsmarkt bedeuten. Nach Auffassung des Ministeriums weisen die bisherigen Untersuchungen eher auf eine geringe Bedeutung solcher Kündigungen hin. Ohne aktuelle Belege wäre eine entsprechende Verordnung verfassungswidrig und unwirksam.“

Diese Begründung enthält einen zutreffenden Ausgangspunkt, zieht daraus aber aus unserer Sicht rechtlich zu weitgehende Schlussfolgerungen.

Zutreffend ist, dass eine Rechtsverordnung nach § 577a Absatz 2 BGB auf einer tragfähigen Tatsachen- und Prognosegrundlage beruhen muss. Nichtzutreffend ist dagegen die weitergehende Annahme, es müssten gerade aktuelle Daten vorliegen, die eine erhebliche Zahl von Wohnungsumwandlungen und eine daran anschließende erhebliche Zahl von Eigenbedarfskündigungen beweisen. Eine solche doppelte Nachweispflicht ergibt sich weder aus § 577a Absatz 2 BGB noch aus der einschlägigen Rechtsprechung.

Nach § 577a Absatz 2 Satz 1 BGB beträgt die Kündigungssperrfrist 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“.

Das Gesetz verlangt damit als zentrale materielle Voraussetzung eine **besondere Gefährdung** der ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen.

Der gesetzliche Tatbestand kann insbesondere durch eine Gesamtbetrachtung der Leerstandsquote und Fluktuationsreserve, der Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten, des Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage, der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, der Neubautätigkeit, des Umfangs auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen, der Versorgung einkommensschwächerer Haushalte, der Mietbelastungsquoten, der Entwicklung des preisgünstigen Mietwohnungsbestandes und der Prognosen zur zukünftigen Wohnraumversorgung festgestellt werden.

Das Gesetz verlangt dagegen weder eine bestimmte Mindestzahl von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen noch eine bestimmte Umwandlungsquote oder eine bestimmte Zahl bereits ausgesprochener Eigenbedarfskündigungen. Ebenso wenig verlangt das Gesetz eine bestimmte Zahl von Räumungsklagen oder vollzogenen Räumungen, den statistischen Nachweis, dass Umwandlungen in einer erheblichen Zahl von Fällen zu Eigenbedarfskündigungen geführt haben, oder den Nachweis eines bereits eingetretenen erheblichen Schadens für den örtlichen Wohnungsmarkt. Umwandlungs-, Verkaufs- und Kündigungsdaten sind nach der geltenden Rechtslage keine zwingenden Tatbestandsmerkmale.

Die gesetzliche Formulierung und auch höchstrichterliche Rechtsprechungen stellt vielmehr ausschließlich auf eine „besondere Gefährdung“ der Wohnraumversorgung ab. Der Begriff der Gefährdung ist zukunftsbezogen. Er setzt nicht voraus, dass sich die Gefahr bereits in einer

erheblichen Zahl abgeschlossener Verdrängungsfälle verwirklicht hat. Eine Forderung, zunächst eine erhebliche Zahl bereits vollzogener Kündigungen nachzuweisen, verkennt daher aus unserer Sicht die gesetzliche Eingriffsschwelle und läuft dem präventiven Schutzzweck des § 577a Absatz 2 BGB zuwider.

Indem das Ministerium dennoch den Beweis einer erheblichen Zahl von Umwandlungen und daran anschließender Eigenbedarfskündigungen verlangt, fügt es dem gesetzlichen Tatbestand zusätzliche Voraussetzungen hinzu, die der Bundesgesetzgeber nicht vorgesehen hat.

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 22. Juni 2022 – VIII ZR 356/20 – die zehnjährige Berliner Kündigungssperrfrist bzw. die entsprechende Landesverordnung ausdrücklich für wirksam erklärt.

Diese Entscheidung betrifft unmittelbar die Vereinbarkeit einer auf zehn Jahre verlängerten Kündigungssperrfrist mit § 577a Absatz 2 BGB, Artikel 14 Grundgesetz und den Anforderungen an die Gebietsbestimmung durch den Landesverordnungsgeber.

Wie oben kurz erwähnt, hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass § 577a Absatz 2 BGB eine hinreichend bestimmte Verordnungsermächtigung ist. Die Verlängerung der Kündigungssperrfrist stellt danach eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikels 14 Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz dar und die Beschränkung der Eigentümerbefugnisse ist verhältnismäßig.

Ebenfalls nach höchstrichterlicher Entscheidung steht dem Landesverordnungsgeber bei der Einschätzung der gegenwärtigen und zukünftigen Wohnraumversorgungslage ein **weiter** wohnungs- markt- und sozialpolitischer **Beurteilungsspielraum** zu. Dieser umfasst die Feststellung der Gefährdungslage, die räumliche Abgrenzung der betroffenen Gebiete und die Festlegung des zeitlichen Geltungsbereichs der Verordnung.

Eine bereits eingetretene flächendeckende Unterversorgung ist nicht erforderlich. Es genügt, dass die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hat der Landesverordnungsgeber keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür, dass sich die Gefährdung auf einzelne, eindeutig abgrenzbare Gemeindeteile beschränkt, kann grundsätzlich auch das gesamte Gemeindegebiet in die Verordnung einbezogen werden.

Der Bundesgerichtshof verlangt damit eine nachvollziehbare, auf geeigneten Wohnungsmarktindikatoren beruhende Einschätzung und Prognose. Er verlangt dagegen keinen statistischen Beweis einer bereits eingetretenen erheblichen Zahl von Umwandlungen und nachfolgenden Eigenbedarfskündigungen.

Unserer Ansicht und Prüfung der aktuellen Gesetzeslage nach, setzt die vorliegende Beurteilung und Entscheidung des Petitionsausschusses über die o.g. Petition die Voraussetzungen des § 577a Absatz 2 BGB höher an, als es der Gesetzeswortlaut und die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vorsehen.

Auch die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bestätigt den Schutzzweck des § 577a BGB. In seinem Urteil vom 6. August 2025 – VIII ZR 161/24 – stellt der Bundesgerichtshof erneut heraus, dass die Vorschrift den Mieter vor der erhöhten Gefahr einer Verdrängung durch Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen schützen soll, die durch die Umwandlung und den anschließenden Eigentumserwerb entsteht. Die Entscheidung betrifft zwar in erster Linie den persönlichen und sachlichen Anwendungsbereich des § 577a BGB, bestätigt aber den präventiven Schutzzweck der Vorschrift.

Verhältnismäßigkeit der Einschränkung der Eigentumsrechte

Zutreffend ist, dass eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist von drei auf zehn Jahre die Nutzungs- und Kündigungsbefugnisse der betroffenen Eigentümer stärker beschränkt, als die gesetzliche Grundfrist. Die Regelung ist daher an Artikel 14 Grundgesetz zu messen.

Daraus folgt jedoch nicht, dass eine zehnjährige Sperrfrist grundsätzlich oder regelmäßig unverhältnismäßig wäre.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 22. Juni 2022 ausdrücklich festgestellt, dass §

577a Absatz 2 BGB und die darauf beruhende zehnjährige Berliner Kündigungssperrfrist eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums nach Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz darstellen.

Die Verhältnismäßigkeit ergibt sich nach der Rechtsprechung insbesondere aus dem begrenzten Anwendungsbereich der Regelung. Die Sperrfrist verhindert nicht die Veräußerung der Wohnung. Sie schließt auch nicht sämtliche Kündigungen aus, sondern betrifft im Wesentlichen Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wegen einer beabsichtigten angemessenen wirtschaftlichen Verwertung. Sie gilt nur in den besonderen, in § 577a Absätze 1 und 1a BGB geregelten Erwerbskonstellationen und ist zeitlich begrenzt. Nach Ablauf der Sperrfrist kann eine Kündigung unter den allgemeinen gesetzlichen Voraussetzungen weiterhin ausgesprochen werden.

Bei der verfassungsrechtlichen Abwägung dürfen zudem nicht ausschließlich die Interessen der Eigentümer berücksichtigt werden. Einzubeziehen sind ebenso die Sozialbindung des Eigentums nach Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz, das Sozialstaatsprinzip, der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor dem unverschuldeten Verlust ihres Lebensmittelpunkts, das Bestands- und Vertrauensschutzinteresse langjähriger Mieterinnen und Mieter sowie das nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ebenfalls durch Artikel 14 Absatz 1 Grundgesetz geschützte Besitzrecht des Mieters an seiner Wohnung.

Der pauschale Hinweis auf die Eigentumsrechte der Erwerber, reicht daher nicht aus, um eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist abzulehnen.

Tatsachengrundlage, Untersuchungen und statistische Erfassungsdefizite

Die Aussage, ohne aktuelle Belege wäre eine entsprechende Verordnung verfassungswidrig und unwirksam, ist nur mit einer wesentlichen Einschränkung richtig.

Eine Verordnung nach § 577a Absatz 2 BGB darf nicht willkürlich oder ohne tragfähige tatsächliche Grundlage erlassen werden. Die Landesregierung muss nachvollziehbar feststellen beziehungsweise prognostizieren, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der betreffenden Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist.

Bei der Auswahl der Gebiete und der Festlegung der Frist muss sie alle wesentlichen tatsächlichen Umstände berücksichtigen. Die herangezogenen Daten müssen hinreichend aktuell sein, um eine gegenwärtige und zukünftige Gefährdung der Wohnraumversorgung beurteilen zu können.

Fehlt es vollständig an einer tragfähigen Tatsachen- und Prognosegrundlage oder lässt sich die ausgewiesene Gebietskulisse mit den vorhandenen Erkenntnissen nicht vertretbar begründen, kann die Verordnung die Grenzen der Ermächtigung des § 577a Absatz 2 BGB überschreiten. Sie könnte dann wegen eines Verstoßes gegen höherrangiges Recht unwirksam sein.

In diesem allgemeinen Sinne ist die Aussage richtig: Eine Rechtsverordnung benötigt eine sachlich belastbare und hinreichend aktuelle Grundlage.

Nicht richtig ist jedoch die daraus gezogene Schlussfolgerung, ausschließlich oder zwingend erforderlich seien aktuelle Daten, die eine erhebliche Anzahl von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und eine daran anschließende erhebliche Anzahl von Eigenbedarfskündigungen beweisen.

Weder § 577a Absatz 2 BGB noch der Bundesgerichtshof bestimmen solche Spezialdaten zur notwendigen oder gar ausschließlichen Entscheidungsgrundlage.

Auch die kategorische Formulierung, eine Verordnung „wäre verfassungswidrig und unwirksam“, ist zu weitgehend. Ob eine Verordnung unwirksam ist, kann nur aufgrund einer Gesamtprüfung beurteilt werden. Maßgeblich ist, ob die Landesregierung den gesetzlichen Tatbestand zutreffend ausgelegt, den entscheidungserheblichen Sachverhalt ausreichend ermittelt, eine vertretbare Prognose vorgenommen, die Grenzen ihres Beurteilungsspielraums eingehalten und die betroffenen Interessen verhältnismäßig abgewogen hat.

Das Fehlen einzelner Datenarten führt nicht ohne Weiteres zur Unwirksamkeit, wenn die besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung auf der Grundlage anderer geeigneter und hinreichend aktueller Indikatoren tragfähig festgestellt werden kann.

Selbstverständlich muss eine Kündigungssperrfristverordnung auf einer hinreichend aktuellen und tragfähigen Tatsachen- und Prognosegrundlage beruhen. Fehlt es an einer solchen Grundlage insgesamt, kann die Verordnung die Grenzen des § 577a Absatz 2 BGB überschreiten und unwirksam sein.

Wie dargelegt, ist dagegen der statistische Nachweis einer erheblichen Zahl von Umwandlungen und daran anschließenden Eigenbedarfskündigungen nicht erforderlich.

Das Ministerium führt außerdem aus, bisherige Untersuchungen deuteten auf eine geringe Bedeutung entsprechender Eigenbedarfskündigungen hin. Die Untersuchungen werden in der Ablehnungsbegründung jedoch nicht so bezeichnet und ausgewertet, dass ihre Aussagekraft überprüft werden könnte.

Insbesondere bleibt offen, welche Untersuchungen gemeint sind, wer sie erstellt hat, aus welchen Jahren sie stammen und welche Städte oder Wohnungsmärkte untersucht wurden. Ebenso wenig wird dargelegt, ob die Ergebnisse auf Potsdam und andere angespannte Wohnungsmärkte Brandenburgs übertragbar sind.

Es bleibt ferner offen, ob nur gerichtliche Räumungsverfahren oder auch außergerichtliche Kündigungen berücksichtigt wurden, ob Kündigungsandrohungen, Aufhebungsverträge und Abfindungen erfasst wurden, ob Auszüge nach Verkaufs- oder Kündigungsankündigungen einbezogen wurden und ob die Wirkungen bereits bestehender Kündigungssperrfristen berücksichtigt worden sind.

Ohne diese Angaben ist die Behauptung einer geringen Bedeutung von Eigenbedarfskündigungen nicht nachvollziehbar und kann keine tragfähige Grundlage für die Ablehnung der Petition bilden.

Ältere Untersuchungen aus anderen Wohnungsmarktphasen wären zudem nicht ohne Weiteres geeignet, die gegenwärtige Situation in Potsdam und im Berliner Umland abzubilden.

Bundesweit existiert keine vollständige amtliche Statistik über Eigenbedarfskündigungen. Insbesondere werden außergerichtlich ausgesprochene Eigenbedarfskündigungen, Kündigungsandrohungen, Aufhebungsverträge und Abfindungsvereinbarungen, Auszüge im Vorfeld eines angekündigten Wohnungsverkaufs sowie Fälle, in denen Mieterinnen und Mieter ohne Gerichtsverfahren ausziehen, nicht systematisch erfasst.

Auch der Zusammenhang zwischen Umwandlung, Erstverkauf und späterer Kündigung sowie Kündigungen, die erst nach Ablauf einer gesetzlichen Sperrfrist ausgesprochen werden, wird nicht vollständig statistisch abgebildet.

Die Zahl gerichtlicher Räumungsverfahren erfasst daher nur einen Teil des tatsächlichen Geschehens. Eine geringe Zahl registrierter Gerichtsverfahren beweist nicht, dass Eigenbedarfskündigungen und der durch sie ausgelöste Verdrängungsdruck wohnungspolitisch unbedeutend sind.

Es wäre widersprüchlich, wenn das Land einerseits die entsprechenden Vorgänge nicht systematisch erfasst, andererseits aber das Fehlen genau dieser Daten als Begründung dafür verwendet, keine Schutzverordnung zu erlassen.

Ein staatliches Erfassungsdefizit darf nicht ohne Weiteres zulasten der von Wohnungsverlust bedrohten Mieterinnen und Mieter gewertet werden. Zumindest müsste zunächst geprüft werden, ob die vermeintlich geringe Fallzahl auf einer tatsächlich geringen Bedeutung oder lediglich auf der fehlenden statistischen Erfassung beruht.

Präventiver Schutzzweck und Wohnungsmarktlage in Potsdam

Wie erwähnt, reagiert die Kündigungssperrfrist nicht ausschließlich auf bereits abgeschlossene Verdrängungsfälle. Sie ist ein **präventives Schutzinstrument**. Sie soll gerade verhindern, dass

die Umwandlung und anschließende Veräußerung vermieteter Wohnungen zu kurzfristigen Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen führen. Höchststrichterlich bestätigt, soll die verlängerte Sperrfrist gerade verhindern, dass sich das mit Umwandlung und Veräußerung verbundene erhöhte Eigenbedarfs- und Verwertungsrisiko in Kündigungen und endgültigen Wohnungsverlusten verwirklicht. Der Schutz setzt deshalb bereits bei der besonderen Gefährdung der Wohnraumversorgung an und nicht erst dann, wenn eine erhebliche Zahl von Mieterinnen und Mietern ihre Wohnungen bereits verloren hat.

Gerade bei einem präventiven Schutzinstrument kann nicht verlangt werden, dass sich die abzuwehrende Gefahr zunächst in zahlreichen vollendeten Schadensfällen verwirklicht. Eine solche Auslegung widerspräche dem Begriff der „Gefährdung“ in § 577a Absatz 2 BGB und dem vom Bundesgerichtshof bestätigten präventiven Schutzzweck der Vorschrift.

Außerdem kann eine bestehende Sperrfrist selbst dazu führen, dass weniger Eigenbedarfskündigungen ausgesprochen werden. Niedrige Kündigungszahlen in Gebieten mit einer Schutzregelung können deshalb nicht ohne Weiteres als Beleg dafür verwendet werden, das Instrument sei entbehrlich.

Das Land Brandenburg hat selbst festgestellt, dass in zahlreichen Gemeinden angespannte Wohnungsmärkte bestehen. Für Potsdam ist diese Feststellung nach Ihrem Schreiben durch die im Dezember 2025 erlassene Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung bereits getroffen worden.

Für Potsdam sind darüber hinaus seit Jahren insbesondere hohe Angebotsmieten, ein geringer marktaktiver Leerstand, eine starke und anhaltende Wohnungsnachfrage, eine hohe Mietbelastung vieler Haushalte, ein Mangel an preisgünstigem Wohnraum und erhebliche Schwierigkeiten bei der Beschaffung angemessenen Ersatzwohnraums dokumentiert.

Diese Erkenntnisse sind **unmittelbar** für den Tatbestand des § 577a Absatz 2 BGB **relevant**.

Zwar ist für eine Kündigungssperrfristverordnung eine eigenständige Prüfung erforderlich. Die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes für andere mietrechtliche Schutzinstrumente ersetzt diese Prüfung nicht automatisch. Die zugrunde liegenden Daten und Feststellungen dürfen aber auch nicht ohne sachlichen Grund ausgeblendet werden.

Wenn die Landesregierung für die Mietpreisbegrenzung und die abgesenkte Kappungsgrenze bereits eine besondere Anspannung des Potsdamer Wohnungsmarktes festgestellt hat, muss nachvollziehbar erklärt werden, weshalb diese Gefährdungslage für die Prüfung einer Kündigungssperrfrist keine oder nur eine geringe Bedeutung haben soll.

Nicht sachgerecht wäre es, vorhandene Erkenntnisse über die Wohnraumversorgung unberücksichtigt zu lassen und stattdessen ausschließlich Spezialdaten zu verlangen, die amtlich bislang nicht systematisch erhoben werden.

Die bisherige Ablehnung hätte sich deshalb nicht auf das Fehlen von Umwandlungs- und Kündigungszahlen beschränken dürfen. Erforderlich gewesen wäre eine Gesamtbetrachtung der tatsächlichen und voraussichtlichen Wohnungsmarktlage. Hierzu gehören insbesondere:

- die Leerstandsquoten und Fluktuationsreserven,
- die Angebots- und Bestandsmieten,
- das Verhältnis von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage,
- die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte,
- die Mietbelastungsquoten,
- die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen,
- die Neubautätigkeit und Bindungsausläufe,
- die Entwicklung des preisgünstigen Mietwohnungsbestandes,
- die Zahl der Aufteilungen und Erstverkäufe, soweit diese ermittelbar ist, sowie

- die Erkenntnisse von Gerichten, Mietervereinen, Beratungsstellen und Kommunen.

Erst auf dieser Grundlage kann sachgerecht beurteilt werden, ob die Voraussetzungen des § 577a Absatz 2 BGB in Potsdam und gegebenenfalls weiteren Brandenburger Gemeinden erfüllt sind und welche Dauer der Sperrfrist verhältnismäßig wäre.

Wie begründet dargelegt, ist aus unserer Sicht die erneute Befassung erforderlich, damit die o.g. Petition auf der Grundlage des zutreffenden gesetzlichen Maßstabs, der maßgeblichen höchst-richterlichen Rechtsprechung und einer vollständigen Ermittlung der tatsächlichen Wohnungsmarktlage sowie auf dem seit 31.07.2026 vorliegenden Schreiben der Stadt Potsdam beschieden wird.

Da der Petitionsausschuss eine Petition an die Fachausschüsse überweisen oder auch zur endgültigen Beschlussfassung dem Plenum des Landtages vorlegen kann, würden wir uns über die Anwendung dieser Möglichkeiten der Befassung mit der vorliegenden Petition, sehr freuen.

Um die fachlichen Einschätzungen auf Ihren Entscheidungsgrundlagen - hier den Stellungnahmen des Ministeriums - einholen zu können, würden wir uns sehr über die Zusendung der entsprechenden Unterlagen freuen.

Aus Ihrem o.g. Schreiben geht leider nicht hervor, warum der Petitionsausschuss bei der Befassung mit diesem wohnungspolitisch relevanten Thema, auf die Möglichkeit der Einbindung des entsprechenden Fachausschusses, oder ggf. auf die Einholung fachlicher Stellungnahmen, z.B. des BBSR, sowie auf eine Anhörung der Stadt Potsdam verzichtet hat. Daher wären wir über einen entsprechenden Hinweis dankbar.

Da wir mit verschiedenen Gruppen und insbesondere mit der Landeshauptstadt Potsdam in Kontakt stehen, erlauben wir uns, diese in Kopie zu setzen.

Für Fragen sowie für eine persönliche Darlegung unserer Argumente gegenüber dem Petitionsausschuss, z.B. im Rahmen der öffentlichen Bürgersprechstunde des Petitionsausschusses sowie dem zuständigen Fachausschuss stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anne Brandenburger für die MieterInnengemeinschaft Jung & Alt
der Zeppelinstr. 51, 51a und 52 in Potsdam-West

Rechtsprechungs- und Quellenhinweise:

1. § 577a Absatz 2 BGB – Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung.
2. BGH, Urteil vom 22. Juni 2022 – VIII ZR 356/20 – zur Wirksamkeit der zehnjährigen Berliner Kündigungsschutzklausel-Verordnung, zum Beurteilungsspielraum des Landesverordnungsgebers und zu Artikel 14 GG.
3. BGH, Urteil vom 6. August 2025 – VIII ZR 161/24 – zum Anwendungsbereich und Schutzzweck des § 577a BGB.
4. BVerfG, Beschluss vom 28. März 2000 – 1 BvR 1460/99 – zum eigentumsrechtlichen Schutz der Rechtsposition des Mieters.

Anlage:

- Schreiben des Petitionsausschusses vom 08.07.2026
- Kopie des Schreibens der LHP an das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) vom 31.07.2026