

## **Hinweise für Kaufinteressenten einer Eigentumswohnung**

Sehr geehrte Kaufinteressentin, sehr geehrter Kaufinteressent,

die Eigentumswohnung in unserem Haus in der Zeppelinstraße in Potsdam, für die Sie Kaufinteresse zeigen, war ursprünglich eine Mietwohnung und wurde in Wohnungseigentum umgewandelt. Bitte bedenken Sie vor einem möglichen Erwerb, dass diese Wohnung seit vielen Jahren unser Lebensmittelpunkt ist. Ein möglicher Verlust dieser Wohnung würde für uns eine erhebliche persönliche und soziale Härte darstellen, auch dann, wenn die Wohnung rechtlich in Ihr Eigentum übergeht.

Die Wohnung wurde im Laufe der Jahre nach unseren Bedürfnissen eingerichtet. Möbel, Einbauten, Teppiche und sonstige Ausstattungen sind auf den Zuschnitt der Wohnung abgestimmt und bei einem erzwungenen Wohnungswechsel teilweise nicht weiter verwendbar. Darüber hinaus sind wir in unserem Wohnumfeld in Potsdam-West fest verwurzelt, nutzen die örtliche Infrastruktur und pflegen soziale Bindungen im Quartier. Angesichts der angespannten Wohnungssituation in Potsdam wäre es für uns äußerst schwierig, eine vergleichbare Ersatzwohnung zu finden. Unser erklärtes Ziel ist es daher, dauerhaft in der Wohnung zu verbleiben.

Da wir unser gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB nicht ausüben, möchten wir Sie auf wesentliche mietrechtliche Schutzvorschriften und wohnungswirtschaftliche Besonderheiten aufmerksam machen, die beim Erwerb dieser Wohnung zu berücksichtigen sind. Nach § 566 BGB gilt der Grundsatz, dass der Kauf einer Wohnung das bestehende Mietverhältnis nicht beendet. Der Erwerber tritt vollständig in alle Rechte und Pflichten des bisherigen Vermieters ein, der Mietvertrag bleibt unverändert bestehen und ist von Ihnen als neuem Eigentümer fortzuführen.

Für das Land Brandenburg und damit auch für die Stadt Potsdam gilt nach der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen derzeit eine gesetzliche Kündigungssperrfrist von drei Jahren gemäß § 577a BGB in Verbindung mit der geltenden Landesverordnung. Erst nach Ablauf dieser Frist, gerechnet ab der Eintragung des ersten Erwerbers im Grundbuch, kann eine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung rechtlich überhaupt in Betracht gezogen werden. Zu berücksichtigen ist zudem, dass zwischen Abschluss des Kaufvertrages und der Eintragung im Grundbuch mehrere Monate vergehen können. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass aktuell eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist von bislang drei auf zehn Jahre zur Diskussion steht. Anlass ist mitunter eine Petition an den Landtag Brandenburg (siehe unten). Eine entsprechende Verordnung würde voraussichtlich für künftig erworbene Wohnungen gelten. Nach der aktuellen Rechtsprechung kann eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist jedoch auch rückwirkend auf bereits veräußerte Wohnungen Anwendung finden.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> siehe [Haufe.de](http://Haufe.de)

Unabhängig von der Kündigungssperrfrist sind im Falle einer Kündigung die gesetzlichen Kündigungsfristen gemäß § 573c BGB einzuhalten. Diese richten sich nach der Dauer des bestehenden Mietverhältnisses und können bei langjährigen Mietverhältnissen bis zu neun Monate betragen.

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB setzt voraus, dass ein nachvollziehbarer, konkreter und tatsächlich bestehender Nutzungswunsch vorliegt. Der bloße Wunsch des Eigentümers oder eines Angehörigen, die Wohnung nutzen zu wollen, reicht hierfür nicht aus. Die Gründe müssen substantiiert dargelegt werden und unterliegen der gerichtlichen Überprüfung. Bei vorgetäushtem Eigenbedarf können den Mieter:innen Schadensersatzansprüche zustehen.

Selbst bei Vorliegen einer grundsätzlich wirksamen Kündigung kann die Mieter:innen dieser aus sozialen Härtegründen gemäß §§ 574 ff. BGB widersprechen. Gerichte können darüber hinaus verlängerte Räumungsfristen gewähren oder Vollstreckungsschutz anordnen, insbesondere bei langjähriger Verwurzelung, fortgeschrittenem Alter oder fehlender zumutbarer Ersatzwohnung im Raum Potsdam.

Mit dem Erwerb der Wohnung übernehmen Sie sämtliche Pflichten zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache. Bereits bestehende sowie künftig neu entstehende Mängel sind von Ihnen als Eigentümer zu beseitigen. Wir weisen darauf hin, dass wir als Mieter:innen neu auftretende Mängel unverzüglich anzeigen und diese jeweils mit einer angemessenen Frist zur Beseitigung verbinden werden. Sollte eine Mängelbeseitigung nicht fristgerecht erfolgen, würden wir selbstverständlich von der gesetzlichen Möglichkeit der Mietminderung Gebrauch machen.

Darüber hinaus sind die rechtlichen und tatsächlichen Besonderheiten einer Wohnungseigentümergeinschaft zu berücksichtigen. Entscheidungen über Instandhaltungen, Sanierungen oder Modernisierungen unterliegen gemeinschaftlichen Beschlüssen und können verzögert oder verhindert werden. Eine sorgfältige Prüfung des baulichen Zustands des Hauses, der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung ist vor einem Erwerb dringend anzuraten, um wirtschaftliche und rechtliche Risiken realistisch einschätzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

*Die Mieter:innen der Wohnung*

*organisiert in der MieterInnengemeinschaft Jung & Alt der Zeppelinstraße 51, 51a und 52 für den Erhalt unserer Wohnungen*

*Petition „Mietrecht stärken - Umwandlungen stoppen und Sperrfrist verlängern!“ unter <https://openpetition.de/!10Jahresperrfrist>*