

Wird ein Haus gebaut, so gehört es – nicht immer, aber oft – einer Person oder einem Unternehmen. Häufig ist es zu einem späteren Zeitpunkt aber gewinnbringender, nicht das gesamte Haus, sondern jeweils die einzelnen Wohnungen zu verkaufen. Dies ist möglich, indem das Eigentum an dem Haus in so genanntes Wohnungseigentum aufgeteilt wird. Für MieterInnen bedeutet dies eine Verschlechterung: Konnte zum Beispiel zuvor der Eigentümer eines Hauses nur eine Wohnung im Haus wegen Eigenbedarfs für seine Tochter kündigen, so kann nun theoretisch jede einzelne Eigentümerin jede einzelne Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen. Der Gesetzgeber hat daher für solche Fälle besonderen Schutz für MieterInnen vorgesehen.

Wichtig: Was im Falle eines Wechsels des/der VermieterIn allgemein zu beachten ist, findet sich in unserem Informationsblatt „VermieterInnenwechsel“.

### **Das Vorkaufsrecht, § 577 BGB**

Wird an einer Wohnung nach Überlassung an den/die MieterIn Wohnungseigentum begründet oder soll dies passieren und wird die Wohnung dann zum ersten Mal an einen/eine Dritte verkauft, so steht dem/der MieterIn ein Vorkaufsrecht zu.

Vereinfacht bedeutet dies, dass der/die MieterIn den Kaufvertrag anstelle des/der Dritten zu denselben Konditionen „übernehmen“, die Wohnung also selbst kaufen kann. Dieses Recht hat er nur dann nicht, wenn der/die Vermieterin die Wohnung an Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts verkauft. Informiert der/die Verkäuferin oder Dritte den/die Mieterin über den Inhalt des Kaufvertrags und das Vorkaufsrecht, so hat/der die Mieterin ab diesem Zeitpunkt zwei Monate Zeit, um das Vorkaufsrecht schriftlich auszuüben.

Wichtig: Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts geht es um eine bedeutsame finanzielle Entscheidung. Lassen Sie sich daher auch bei nur leiser Unsicherheit unbedingt vorab rechtlich beraten!

### **Kündigungsbeschränkung, § 577a BGB**

Ist an einer Wohnung nach Überlassung an den/die MieterIn Wohnungseigentum begründet und das Eigentum dann übertragen worden, so kann der/die VermieterIn weder aufgrund Eigenbedarfs kündigen noch eine so genannte „Verwertungskündigung“ aussprechen – und zwar in Nürnberg für eine Dauer von zehn Jahren seit dem Eigentumswechsel.

Dies gilt grundsätzlich auch, wenn das Eigentum an Wohnraum nach Überlassung an den/die MieterIn an eine GbR oder mehrere Erwerber übertragen worden ist – es sei denn, es wurde bereits vor der Überlassung der Wohnung an den/die MieterIn Wohnungseigentum an dieser begründet.

**Wichtig:** Unser Informationsblatt ersetzt keine Rechtsberatung!

Unseren Mitgliedern bieten wir kostenfrei Rechtsberatung in allen mietrechtlichen Angelegenheiten. Erfragen Sie die Aufnahmebedingungen in unserer Geschäftsstelle. Auch für Rückfragen stehen wir gerne telefonisch zu unseren Bürozeiten MO, MI und FR von 10 bis 12 Uhr und DO von 14 bis 16 Uhr zur Verfügung.

Die Kontaktdaten finden Sie hier:

**MIETER HELFEN MIETERN**  
**Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.**  
Kirchenweg 61  
90419 Nürnberg  
Telefon 0911 - 39 70 77  
E-Mail [info@mhmnbg.de](mailto:info@mhmnbg.de)  
[www.mhmnuernberg.de](http://www.mhmnuernberg.de)

