

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

MIETE **R** SCHUTZ BUND
BERLIN E.V.

Die Sonderkündigungsrechte



Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E.V.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

Wir bieten zum Beispiel

- | | | |
|----------------|--------------------------|------------------------------|
| Prüfungen von | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr |
| Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung |
| Kündigungen | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge |
| Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
 einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

43

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.
Grafik Flyer: Eilmes Werbe-design

#45

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.





ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

45. Die Sonderkündigungsrechte

Mit der Neuregelung der Kündigungsfristen durch die Mietrechtsreform im Jahr 2001 bestimmte der Gesetzgeber die regelmäßige **Kündigungsfrist für Wohnraummieter auf 3 Monate**. Der ehemals bedeutsame zeitliche Vorteil der Sonderkündigungsrechte **mit ihren besonderen Kündigungsfristen** verlor an Wichtigkeit. Sie gewinnen aber immer dann an Bedeutung, wenn **keine anderweitigen zur Kündigung berechtigenden Gründe** ersichtlich sind.

Grundsätzlich gilt:

Sonderkündigungsrechte sind gesetzlich zugelassene besondere Kündigungsgründe. Sie können sowohl Mietern als auch Vermietern zustehen. Sonderkündigungsrechte gelten für befristete und auch unbefristete Mietverträge.

Die wichtigsten Sonderkündigungsrechte für den Mieter

- ⇒ **Erhöhung der Miete auf ortsübliche Vergleichsmiete und bei Modernisierung**
Sonderkündigungsrecht bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung folgt, zum Ablauf des übernächsten Monats
- ⇒ **Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen**
Sonderkündigungsrecht bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, zum Ablauf des nächsten Monats
- ⇒ **Staffelmietverträge**
Sonderkündigungsrecht spätestens zum Ablauf des vierten Vertragsjahres ab Staffelmietvereinbarung
- ⇒ **Erhöhung der Miete für Sozialwohnungen**
Sonderkündigungsrecht spätestens am dritten Werktag

des Monats, in dem die Miete erhöht werden soll, zum nächsten Monatsende

- ⇒ **Verbot der Untermiete**
Sonderkündigungsrecht, wenn Vermieter bei überwiegend berechtigtem Interesse des Mieters eine Untervermietung ablehnt, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt (Dreimonatsfrist)
- ⇒ **Tod der ursprünglichen Mietpartei**
Sonderkündigungsrecht für Erben bzw. Eintrittsberechtigten – vgl. "Informationen für Mieter" Nr. 27

Die Sonderkündigungsrechte für **Beamte, Soldaten** und **Geistliche** sind weggefallen (keine Übergangsregelungen).

Die wichtigsten Sonderkündigungsrechte für den Vermieter

- ⇒ **Einliegerwohnung bzw. Zweifamilienhaus**
Sonderkündigungsrecht, wenn Mieter und Vermieter unter einem Dach leben; aber Einhaltung einer um 3 Monate verlängerten Kündigungsfrist; Vermieter muss auf dieses Sonderkündigungsrecht hinweisen
- ⇒ **Dreifamilienhaus**
Sonderkündigungsrecht noch bis zum 31.08.2006 für Mietverträge, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, wenn eine der Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung eines vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäudes zwischen dem 01.06.1990 und dem 01.06.1999 fertig gestellt wurde.

- ⇒ **Schaffung neuen Wohnraums**
Sonderkündigungsrecht zur Teilkündigung bei unbefristeten Mietverträgen nicht zu Wohnzwecken bestimmter Nebenräume zur Schaffung neuen Wohnraums oder zum Angebot an andere Mieter mit Kündigungsfrist von 3 Monaten, z. B. Keller, Dachboden, Waschküche, Garage, Stellplätze

- ⇒ **Tod einer Mietpartei**
Sonderkündigungsrecht bzgl. der erbenden bzw. eintretenden Mietpartei – vgl. "Informationen für Mieter" Nr. 27

Weitere besondere Kündigungsmöglichkeiten bestehen auch für:

- ⇒ Ersterher des Grundstückes im Wege der Zwangsversteigerung
- ⇒ Erwerber einer Wohnung vom Insolvenzverwalter
- ⇒ Erwerber eines Dauerwohnrechts im Wege der Zwangsvollstreckung
- ⇒ Eigentümer bei Erlöschen des Nießbrauches
- ⇒ Nacherben
- ⇒ Eigentümer bei Erlöschen des Erbbaurechtes

Besondere Kündigungsmöglichkeiten sind ebenfalls bei einem Vertrag mit einer Laufzeit von mehr als 30 Jahren (nicht: "auf Lebenszeit") nach 30 Jahren bei Vorliegen eines berechtigten Interesses gegeben.