

Mieters vor dem 01.09.2001 und des Nichteintritts von Ehegatte, Lebenspartner oder Familienangehörigen dem Erben, der nicht in der Wohnung wohnt, nur kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse geltend machen kann.

Zeitmietvertrag

Nach Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB sind auf **Zeitmietverträge**, die bereits am 01.09.2001 für bestimmte Zeit bestanden haben, die Regelungen der § 564c BGB i. V. m. 564b BGB sowie §§ 556a bis 556c, 565a Abs. 1 und 570 BGB in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden.

Vergleichen Sie auch die weiteren "Informationen für Mieter" des Mieterschutzbundes Berlin e. V.! Wir haben, soweit erforderlich, auch im Rahmen der einzelnen Themen auf die konkreten Übergangsbestimmungen hingewiesen!

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
Sonnentallee 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)

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)**

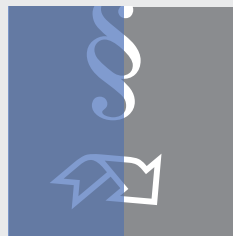
Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber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

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETE **R** SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

Übergangsvorschriften zur Mietrechtsreform 2001



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

#2

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.

Schutzgebühr 1,00 EUR

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

2. Übergangsvorschriften zur Mietrechtsreform 2001

Die Vorschriften des neuen Mietrechts gelten grundsätzlich mit In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform ab dem 01.09.2001 für alle Mietverträge, auch für die vor dem 01.09.2001 geschlossenen Verträge.

Die wichtigsten Ausnahmen in Form der Übergangsregelungen gemäß Art. 229 § 3 EGBGB:

Betriebskosten

Betriebskostenerhöhungen, die dem Mieter vor dem 01.09.2001 zugestellt wurden, sind gemäß § 4 Abs. 2 MHG zu beurteilen.

Fälligkeit der Miete

Bei bereits am 01.09.2001 bestehenden Mietverhältnissen ist § 551 BGB a. F. weiterhin anzuwenden: Der Mietzins ist nach Ablauf der Zeitabschnitte, nach denen er bemessen ist, zu entrichten. Bei diesen Mietverhältnissen gilt der neue **Fälligkeitszeitpunkt** zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte nicht. Bitte achten Sie aber auf besondere vertragliche Absprachen!

Kaution

Die in § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB geregelte **Verzinsungspflicht** für Mietkautionen gilt nicht, wenn die Verzinsung durch Vertrag bereits vor dem 01.01.1983 ausgeschlossen worden ist (Art. 229 § 3 Abs. 8 EGBGB).

Kündigung

Auf **Kündigungen**, die vor dem 01.09.2001 zugegangen sind, sind folgende Vorschriften der alten gesetzlichen Regelungen anzuwenden:

- ⇒ § 554 Abs. 2 Nr. 2 BGB a. F. (**Heilungsfrist** von nur einem Monat)
- ⇒ § 565 BGB a. F. (**Kündigungsfristen**)
- ⇒ § 565c Satz 1 Nr. 1b BGB a. F. (Kündigungsfristen für **Werkmietwohnungen**)
- ⇒ § 565d Abs. 2 BGB a. F. (**Sozialklausel** bei Werkmietwohnungen)
- ⇒ § 570 BGB a. F. (Kündigungsrecht des Mieters bei **Versetzung**)
- ⇒ § 9 Abs. 1 MHG (Kündigungsrecht bei **Mieterhöhung**)

Kündigungsfristen

Das Verbot der für den Mieter **nachteiligen** von den gesetzlichen Regelungen abweichenden **mietvertraglichen Vereinbarung** der Kündigungsfristen nach § 573c Abs. 4 BGB n. F. gilt nicht für den Fall, dass Kündigungsfristen vor dem 01.09.2001 durch Vertrag vereinbart worden sind.

Kündigungssperrfrist

(Eigenbedarfs-/Verwertungskündigung bei Umwandlung in Eigentum)

Gemäß der Übergangsbestimmung des Art. 229 § 3 Abs. 6 EGBGB gilt eine **Übergangsfrist** bis zum 31.08.2004. In dieser Zeit wird den Bundesländern Gelegenheit gegeben, für Gebiete mit gefährdeter Wohnversorgung auf Grundlage des neuen Rechts eine Rechtsverordnung mit einer verlängerten Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung

gen zu erlassen. Sofern die Bundesländer davon noch keinen Gebrauch gemacht haben, bleibt für die Übergangszeit die bis zum 01.09.2001 geltende Rechtslage erhalten.

Kündigungsschutz

§ 564b Abs. 4 Nr. 2 BGB a. F., wonach dem Vermieter in einem **Dreifamilienhaus** ein Kündigungsrecht zusteht, bleibt (auf Verträge, die zum 01.09.2001 bereits bestanden) noch bis zum 31.08.2006 anwendbar.

Mieterhöhung

Für alle **Mieterhöhungen** und **Modernisierungsumlagen**, die vor dem 01.09.2001 zugestellt worden sind, gelten die Bestimmungen des MHG.

Modernisierungsankündigung

Die alte Rechtslage, nämlich § 541b BGB a. F. (komplexere **Modernisierungsankündigung**), ist auf vor dem 01.09.2001 zugegangene Modernisierungsankündigungen anzuwenden.

Tod des Mieters

Sollte der Mieter vor dem 01.09.2001 verstorben sein, sind die alten Regelungen für die **"Mieterkündigung"** anzuwenden. Nach Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 5 EGBGB gelten damit in diesem Fall die Bestimmungen der §§ 569 bis 569b, 570b Abs. 1, 594d Abs. 1 BGB a. F..

Bei der **Vermieterkündigung** eines Mietverhältnisses über Wohnraum gegenüber Erben kommen die alten gesetzlichen Bestimmungen jedoch dann zur Anwendung, wenn die Kündigungserklärung dem Erben vor dem 01.09.2001 zugegangen ist. Das bedeutet, dass der Vermieter im Falle des Todes des

Fortsetzung Seite 4