

EG 229 § 3 *Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001.* (1) Auf ein am 1. September 2001 bestehendes Mietverhältnis oder Pachtverhältnis sind

1. im Falle einer vor dem 1. September 2001 zugegangenen Kündigung § 554 Abs. 2 Nr. 2, §§ 565, 565 c Satz 1 Nr. 1 b, § 565 d Abs. 2, § 570 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie § 9 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe jeweils in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
2. im Falle eines vor dem 1. September 2001 zugegangenen Mieterhöhungsverlangens oder einer vor diesem Zeitpunkt zugegangenen Mieterhöhungserklärung die §§ 2, 3, 5, 7, 11 bis 13, 15 und 16 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden; darüber hinaus richten sich auch nach dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt Mieterhöhungen nach § 7 Abs. 1 bis 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung, soweit es sich um Mietverhältnisse im Sinne des § 7 Abs. 1 jenes Gesetzes handelt;
3. im Falle einer vor dem 1. September 2001 zugegangenen Erklärung über eine Betriebskostenänderung § 4 Abs. 2 bis 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
4. im Falle einer vor dem 1. September 2001 zugegangenen Erklärung über die Abrechnung von Betriebskosten § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und § 14 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
5. im Falle des Todes des Mieters oder Pächters die §§ 569 bis 569 b, 570 b Abs. 3 und § 594 d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung anzuwenden, wenn der Mieter oder Pächter vor diesem Zeitpunkt verstorben ist, im Falle der Vermieterkündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum gegenüber dem Erben jedoch nur, wenn auch die Kündigungserklärung dem Erben vor diesem Zeitpunkt zugegangen ist;
6. im Falle einer vor dem 1. September 2001 zugegangenen Mitteilung über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen § 541 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
7. hinsichtlich der Fälligkeit § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Ein am 1. September 2001 bestehendes Mietverhältnis im Sinne des § 564 b Abs. 4 Nr. 2 oder Abs. 7 Nr. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung kann noch bis zum 31. August 2006 nach § 564 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der vorstehend genannten Fassung gekündigt werden.

(3) Auf ein am 1. September 2001 bestehendes Mietverhältnis auf bestimmte Zeit sind § 564 c in Verbindung mit § 564 b sowie die §§ 556 a bis 556 c, 565 a Abs. 1 und § 570 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden.

(4) Auf ein am 1. September 2001 bestehendes Mietverhältnis, bei dem die Betriebskosten ganz oder teilweise in der Miete enthalten sind, ist wegen Erhöhungen der Betriebskosten § 560 Abs. 1, 2, 5 und 6 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden, soweit im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter Erhöhungen der Betriebskosten zu tragen hat; bei Ermäßigungen der Betriebskosten gilt § 560 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

(5) ¹ Auf einen Mietspiegel, der vor dem 1. September 2001 unter Voraussetzungen erstellt worden ist, die § 558 d Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechen, sind die Vorschriften über den qualifizierten Mietspiegel anzuwenden, wenn die Gemeinde ihn nach dem 1. September 2001 als solchen veröffentlicht hat. ² War der Mietspiegel vor diesem Zeitpunkt bereits veröffentlicht worden, so ist es ausreichend, wenn die Gemeinde ihn später öffentlich als qualifizierten Mietspiegel bezeichnet hat. ³ In jedem Fall sind § 558 a Abs. 3 und § 558 d Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden auf Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dieser Veröffentlichung zugegangen sind.

(6) ¹ Auf vermieteten Wohnraum, der sich in einem Gebiet befindet, das aufgrund

1. des § 564 b Abs. 2 Nr. 2, auch in Verbindung mit Nr. 3, des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung oder
2. des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487)

bestimmt ist, sind die am 31. August 2001 geltenden vorstehend genannten Bestimmungen über Beschränkungen des Kündigungsrechts des Vermieters bis zum 31. August 2004 weiter anzuwenden.

² Ein am 1. September 2001 bereits verstrichener Teil einer Frist nach den vorstehend genannten Bestimmungen wird auf die Frist nach § 577 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs angerechnet. ³ § 577 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist jedoch nicht anzuwenden im Falle einer Kündigung des Erwerbers nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 jenes Gesetzes, wenn die Veräußerung vor dem 1. September 2001 erfolgt ist und sich die veräußerte Wohnung nicht in einem nach Satz 1 bezeichneten Gebiet befindet.

(7) § 548 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn das selbständige Beweisverfahren vor dem 1. September 2001 beantragt worden ist.

(8) § 551 Abs. 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Verzinsung vor dem 1. Januar 1983 durch Vertrag ausgeschlossen worden ist.

(9) § 556 Abs. 3 Satz 2 bis 6 und § 556 a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. September 2001 beendet waren.

(10) ¹ § 573 c Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Kündigungsfristen vor dem 1. September 2001 durch Vertrag vereinbart worden sind. ² Für Kündigungen, die ab dem 1. Juni 2005 zugehen, gilt dies nicht, wenn die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 Satz 1

und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart worden sind.

(11) ¹Nicht unangemessen hoch im Sinn des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 sind Entgelte für Wohnraum im Sinn des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung, die

1. bis zum 31. Dezember 1997 nach § 3 oder § 13 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung geändert oder nach § 13 in Verbindung mit § 17 jenes Gesetzes in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung vereinbart oder
2. bei der Wiedervermietung in einer der Nummer 1 entsprechenden Höhe vereinbart worden sind. ²Für Zwecke des Satzes 1 bleiben die hier genannten Bestimmungen weiterhin anwendbar.

Stand: 1.9.2019

- 1 **1) Allgemeines. – Inhalt.** Die Vorschr ist dch Art 2 Nr 1 MietRRG vom 19. 6. 01 (BGBl 1149, Einf 77 vor § 535) eingefügt worden u seit 1. 9. 01 in Kraft. Sie enthält gem der amtl Überschrift Übergangsvorschr zum MietRRG, nämll zur weiteren Anwendg bish Bestimmungen des Miet- u PachtR in I–III u VI sowie zur Anwendg bzw Nichtanwendg neuer Vorschr des MietR in IV–X, jew für am 1. 9. 01 bestehende VertragsVerh (AltVertr), dh solche, die spätestens am 31. 8. 01 geschlossen wurden (MüKo/Schilling Rn 3), auch wenn die vereinbarte Mietzeit erst danach begann (BGH NJW-RR **07**, 10 zu III). Angefügt wurde X 2 dch Gesetz vom 26. 5. 05 (BGBl I 1425), das seit 1. 6. 05 in Kraft ist, in Reaktion auf die Entsch BGH NJW **03**, 2739 (s Rn 7). XI wurde angefügt dch Art 18 Gesetz v 23. 11. 07 (BGBl 2614); er enthält einen Regelgsrest aus dem Gesetz v 6. 6. 95 (BGBl 748, 749), das zugl aufgehoben wurde. – **Eredigt** dch Zeitablauf sind I Nr 1–6, II, V, VI 1, VII u IX; s dazu 65. Aufl. XI, der sicher stellt, dass in der Vergangenh erhöhte Mieten im Beitrittsgebiet nicht gg WiStG 5 verstoßen, also nicht zurückgefordert werden können, ist prakt dch Zeitablauf bedeutungslos.
- 2 **2) Einzelheiten. – Fälligkeit (I Nr 7).** Bei AltVertr (Rn 1) ist abweichd von §§ 556 b I, 579 II, soweit keine and Vereinbg getroffen ist, weiterh die Miete od Pacht am Ende des jew Zeitabschnitts fällt (§ 551 aF). Ist eine
- 3 Formulklausel über Mietvorauszahl in einem AltVertr wg unzuläss Beschränkg des MietmindersR unwirks, gilt § 551 aF, auch nach 31. 12. 2002 (BGH NJW **09**, 1491). – **Zeitmietverträge (III).** AltVertr (Rn 1) sind
- 4 der einfache ZeitMietVertr (§ 564 c I aF), der qualifizierte ZeitMietVertr (§ 564 c II aF) u der ZeitMietVertr mit
- 5 Verlängerklausel (§ 565 a I aF). Für sie gelten die in III genannten bish Vorschr fort (BGH NJW **07**, 2760, **08**, 1661, **10**, 3431, NZM **18**, 1017). – **Betriebskostenerhöhung (IV).** Da sie nur noch bei Betriebskostenpauschale mit
- 6 ÄndVorbeh od Betriebskostenvorauszahl mögl ist (§ 560 I, IV), schützt IV das Vertrauen darauf bei AltVertr (Rn 1) über
- 7 Brutto- od TeilinklusiveMiete mit ÄndVorbeh. – **Kündigungssperre.** VI 2 rechnet eine bish verstrichene KündSperrfrist auf die Sperrfrist gem § 577 a an. VI 3 bestimmt, dass bei einer Wohnungsumwandlg vor 1. 9. 01 außerh der nach den bish Vorschr bestimmten Wohnungsmangelgebiete eine Sperrfrist gem § 577 a für die Verwertgskünd des Erwerbers (§ 573 II Nr 3) nicht gilt. – **Kaution.** VIII enthält die gleichlautde Übergangsvorschr in Art 4 des G v 20. 12. 82 (BGBl 1912), der aufgehoben wurde. Für MietVerh über Wohnraum mit einer vor der Einführg der Regelg (1. 1. 83) vereinb Kaution gilt wie bei § 550 b aF nur die Regelg gem § 551 III, aber nicht, wenn eine Verzinsg, auch formularmäß, ausdrückl ausgeschl ist (BGH NJW **09**, 1673, NJW-RR **18**, 1485). – **Kündigungsfristen.** X enthält eine Abweichg von § 573 c IV für in AltVertr (Rn 1) vereinb KündFristen. Danach ist § 573 c IV grdsätzl gem X 1, der dch EG 229 § 5 S 2 nicht verdrängt wurde, nicht anzuwenden auf vor dem 1. 9. 01 wirks vertragl vereinb KündFristen, auch wenn die Künd nach dem 31. 12. 02 erklärt wurde (BGH NJW **05**, 1572). Zu beachten ist dabei, dass die gesetzl KündFristen gem § 565 II 1, 2 aF als Mindestfristen bei Wohnraum für dauernden Gebrauch gem § 565 II 3 aF nur ggü dem Mieter zwingd waren. Wurden für beide VertrPart kürzere KündFristen vereinbart, so gilt dies nur gg den Vermieter; ggü dem Mieter gilt die gesetzl Frist wg §§ 134, 139 (vgl LG Köln WuM **88**, 404). X 1 greift für beide Part ein, wenn längere KündFristen vereinbart worden sind. Formulklauseln, in denen die früheren gesetzl KündFristen, die sich für den Mieter ebenfalls verlängerten, wörtl od sinngem wiedergegeben sind, gelten fort (BGH NJW **03**, 2739), auch für einen nach dem 31. 8. 01 beigetretenen Mieter (BGH NJW-RR **07**, 668), ebso Formulklauseln, die auf diese Frist verweisen u in einer Fußnote diese Frist sinngem wiedergeben (BGH NJW **04**, 1447, WuM **04**, 276) weil sie dadch einen von der gesetzl Regelg losgelösten, vertragl GeltgsGrd erhalten (nicht jedoch bei Zusatz „zZt“, BGH NJW **06**, 1867). Sie gelten aber gem X 2 (Rn 1), dch den die Entsch BGH NJW **03**, 2739 korrigiert wurde, nicht mehr für MieterKünd, die ab 1. 6. 05 erklärt werden (s Börstinghaus NJW **05**, 1900, Barthelmeß ZMR **05**, 913); für diese Künd gilt § 573 c I 1. Für befristete AltVertr mit Verlängerklausel gilt X 2 nicht (MüKo/Schilling Rn 33, Wichert ZMR **06**, 419).