

## **Gesetzentwurf**

**der Abgeordneten Joachim Stünker, Wolfgang Spanier, Hermann Bachmaier, Sabine Bätzing, Bernhard Brinkmann (Hildesheim), Dr. Michael Bürsch, Anette Kramme, Ernst Kranz, Volker Kröning, Ute Kumpf, Christine Lambrecht, Axel Schäfer (Bochum), Wilhelm Schmidt (Salzgitter), Olaf Scholz, Erika Simm, Christoph Strässer, Franz Müntefering und der Fraktion der SPD sowie der Abgeordneten Jerzy Montag, Franziska Eichstädt-Bohlig, Volker Beck (Köln), Irmingard Schewe-Gerigk, Hans-Christian Ströbele, Katrin Göring-Eckardt, Krista Sager und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche**

#### **A. Problem und Ziel**

Die Übergangsvorschrift des Artikels 229 § 3 Abs. 10 EGBGB regelt, dass das Verbot des § 573c Abs. 4 BGB, zum Nachteil des Wohnraummieters von der durch die Mietrechtsreform eingeführten dreimonatigen Kündigungsfrist abzuweichen, nicht gilt, wenn die Kündigungsfristen vor dem 1. September durch Vertrag vereinbart worden sind. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 18. Juni 2003 (VIII ZR 240/02) entschieden, dass die Übergangsvorschrift auch Verträge erfasst, in denen die bis 1. September 2001 geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollten diese Fälle nicht erfasst werden, es sollte vielmehr die neue Kündigungsfrist gelten.

#### **B. Lösung**

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird die Anwendung von Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB auf vor dem 1. September 2001 geschlossenen Wohnraummietverträge, in denen die bis 1. September 2001 geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden, ausdrücklich ausgeschlossen.

#### **C. Alternativen**

Keine Gesetzesänderung. Die derzeitige, durch das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 18. Juni 2003 konkretisierte Rechtslage bestünde fort.

**D. Kosten der öffentlichen Haushalte**

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugaufwand

Keine

2. Vollzugaufwand

Keiner

**E. Sonstige Kosten**

Das Gesetz kann zu einer gewissen Belastung der Vermieter dadurch führen, dass sich in den von der Gesetzesänderung erfassten Fällen für langjährige Mieter die Kündigungsfrist verkürzt und in Gebieten mit die Nachfrage übersteigendem Wohnungsangebot möglicherweise nicht unmittelbar ein neuer Mieter gefunden werden kann.

Auswirkungen auf das Preisniveau und auf Einzelpreise sowie Kosten für die Wirtschaft sind nicht zu erwarten.

## Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

Dem Artikel 229 § 3 Abs. 10 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 2 Nr. 1 des Gesetzes vom 23. April 2004 (BGBl. I S. 598) geändert worden ist, wird folgender Satz angefügt:

„Für Kündigungen, die ab dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] zugehen, gilt dies nicht, wenn die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart worden sind.“

### Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Berlin, den 9. November 2004

**Franz Müntefering und Fraktion**  
**Katrin Göring-Eckardt, Krista Sager und Fraktion**

## Begründung

### A. Allgemeines

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Fortgeltung von Kündigungsfristen in Altmietverträgen gibt Anlass zu einer gesetzlichen Klarstellung.

Durch das am 1. September 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) (BGBl. I S. 1149) haben sich die gesetzlichen Kündigungsfristen für Mieter bei Mietverhältnissen über Wohnraum geändert. Unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses ist die Kündigung für den Mieter seither spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, § 573c Abs. 1 BGB. Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von dieser 3-monatigen Kündigungsfrist abweichen, sind gemäß § 573c Abs. 4 BGB unwirksam. Aus Gründen des Vertrauensschutzes sah der Regierungsentwurf des Mietrechtsreformgesetzes in Artikel 229 § 3 Abs. 9 EGBGB die Schaffung einer Übergangsregelung vor, nach der vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform wirksam vereinbarte (längere) Kündigungsfristen auch zukünftig wirksam bleiben sollten (vgl. Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung, Bundestagsdrucksache 14/4553, S. 75). Der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages hielt diese Übergangsregelung unter der Voraussetzung für sachgerecht, dass es sich bei den von ihr erfassten mietvertraglichen Vereinbarungen im Einzelfall tatsächlich um eine echte Vereinbarung handele. Im Hinblick auf dieses einschränkende Verständnis der Übergangsregelung des Regierungsentwurfs hatte der Rechtsausschuss zunächst erwogen, eine entsprechende Klarstellung im Gesetz vorzunehmen, hielt dies jedoch im Ergebnis nicht für erforderlich. Der Gesetzeswortlaut („durch Vertrag vereinbart“) mache ausreichend deutlich, dass es darauf ankomme, ob es sich um eine echte Vereinbarung handele, ob den Fristen also von den Parteien eine besondere eigenständige (konstitutive) Bedeutung beigegeben worden sei. Bei Verweisung auf die gesetzliche Regelung oder bloßer Wiederholung derselben spreche schon auf den ersten Blick eine Vermutung dagegen (Bundestagsdrucksache 14/5663, S. 83). In diesen Fällen sollten die neuen Kündigungsfristen gelten. Die Übergangsregelung trat als Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB am 1. September 2001 in Kraft.

Mit Urteil vom 18. Juni 2003 (NJW 2003, 2739) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass § 573c Abs. 4 BGB auf Formulklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag, die hinsichtlich der Kündigungsfristen die damalige gesetzliche Regelung wörtlich oder sinngemäß wiedergeben, nach Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB nicht anzuwenden ist, diese Vereinbarungen mithin fortgelten. Nach dem Wortlaut der Übergangsvorschrift und dem sachlichen Zusammenhang der Übergangsvorschrift mit § 573c Abs. 4 BGB gehörten auch vorformulierte Vertragsbestimmungen über Kündigungsfristen zu mietvertraglichen Vereinbarungen über Kündigungsfristen. Dem stehe nicht entgegen, dass der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages die Übergangsvorschrift anders verstanden wissen wolle. In der Gesetz gewordenen Formulierung der Über-

gangsvorschrift werde eine Differenzierung zwischen „echten“ und „unechten“ Vereinbarungen nicht vorgenommen. Einer solchen Differenzierung stehe wegen erheblicher Schwierigkeiten bei der Aufklärung der für diese Unterscheidung nach Ansicht des Rechtsausschusses maßgeblichen Tatsachen zudem das Gebot der Rechtssicherheit entgegen.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird das seinerzeitige gesetzgeberische Ziel, einerseits die durch die Mietrechtsreform geschaffenen gesetzlichen Kündigungsfristen für Mieter auf möglichst viele Altverträge Anwendung finden zu lassen, andererseits den Gestaltungswillen der Parteien weitgehend zu schützen, weiter verfolgt. Durch die vorgeschlagene Änderung fallen Altmietverträge, in denen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen die Geltung der seinerzeitigen gesetzlichen Kündigungsfristen vereinbart wurde, aus dem Anwendungsbereich der Übergangsvorschrift des Artikels 229 § 3 Abs. 10 EGBGB heraus, so dass auf diese Verträge die neuen gesetzlichen Kündigungsfristen anzuwenden sind. Zwar stellt sich auch die Wiedergabe dispositiver Vorschriften in Allgemeinen Geschäftsbedingungen grundsätzlich als Ausübung privatautonomer Gestaltungsfreiheit dar. Ausgangspunkt dafür, Altmietverträge, die bloß die Gesetzeslage durch Allgemeine Geschäftsbedingungen wiedergeben, aus dem Anwendungsbereich der Übergangsvorschrift des Artikels 229 § 3 Abs. 10 EGBGB herauszunehmen, ist aber der Gedanke, dass hier der Gestaltungswille weniger schutzwürdig erscheint als bei Individualvereinbarungen oder bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen mit längeren als den seinerzeitigen gesetzlichen Kündigungsfristen. Bei letzteren spricht gerade das Abweichen von den gesetzlichen Kündigungsfristen dafür, den Gestaltungswillen ebenso wie bei Individualvereinbarungen zu schützen.

Altmietverträge, in denen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen die Geltung der seinerzeitigen gesetzlichen Kündigungsfristen vereinbart wurde, werden damit im Ergebnis behandelt wie Verträge, die lediglich auf die gesetzlichen Kündigungsfristen verweisen oder überhaupt keine Regelung über Kündigungsfristen enthalten. In allen diesen Fällen finden die neuen Kündigungsfristen Anwendung. Im Hinblick darauf, dass diese Fälle auch vor der Mietrechtsreform gleichbehandelt wurden, erscheint dies sachgerecht.

Entgegen einer in Literatur und Rechtsprechung vertretenen Auffassung ist § 573c Abs. 4 BGB nicht wegen der Regelung in Artikel 229 § 5 EGBGB seit 1. Januar 2003 unanwendbar geworden. Artikel 229 § 5 EGBGB gilt ausdrücklich nur, soweit nicht ein anderes bestimmt ist. Die Übergangsvorschriften zur Mietrechtsreform sind eine andere Bestimmung in diesem Sinn und bleiben somit anwendbar.

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (bürgerliches Recht). Eine bundeseinheitliche Regelung ist zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet und zur Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse erforderlich (Artikel 72 Abs. 2 GG). Nur durch bundesweit einheitliche Kündigungsfristen können erhebliche Probleme bei der Abwicklung von Mietverhältnissen und der

Entwicklung des Wohnungsmarktes vermieden und gleichwertige Lebensverhältnisse hergestellt werden.

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf Umwelt und Verkehr. Frauen werden nicht benachteiligt. Auswirkungen auf das Preisniveau und auf Einzelpreise sind nicht zu erwarten.

Rechtsnormen der Europäischen Union sind nicht tangiert.

## B. Zu den einzelnen Vorschriften

### Zu Artikel 1 (Änderung des EGBGB)

Der an Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB anzufügende Satz bestimmt, dass die bisherige Übergangsregelung für ab dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes zugehende Kündigungen nicht gilt, wenn die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung durch allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart worden sind. Auf Verträge mit solchen Klauseln sind damit die neuen gesetzlichen Kündigungsfristen anzuwenden.

Entscheidendes Kriterium der Neuregelung ist, ob die Kündigungsfristen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart wurden. Da § 305 BGB in der seit 1. Januar 2002 geltenden Fassung die Vorschrift des § 1 AGBGB unverändert übernommen hat, kann bei der Beurteilung dieser Frage auf die Rechtsprechung zum AGB-Gesetz zurückgegriffen werden.

Zu der vom Bundesgerichtshof als nur schwer durchführbar kritisierten Unterscheidung zwischen „echten“ und „unechten“ Vereinbarungen kommt es nicht, da eine Aufklärung der tatsächlichen Umstände bei Vertragsschluss, die Auskunft darüber geben, ob die Parteien ein besonderes Interesse an der Geltung der gesetzlichen Fristen hatten und gerade vor diesem Hintergrund die gesetzliche Kündigungsfristregelung ganz bewusst getroffen haben, nicht erforderlich ist. Wurden in einem Altmietvertrag die Geltung der seinerzeitigen gesetzlichen Kündigungsfristen vereinbart, so kann

lediglich die Feststellung erforderlich werden, ob es sich bei dieser Vereinbarung um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt oder nicht. Diese Feststellung wird sich vielfach bereits anhand des äußeren Erscheinungsbildes treffen lassen.

Allerdings ist zu beachten, dass es sich bei Vereinbarungen, die äußerlich als Formulklauseln erscheinenden, auch um Individualklauseln handeln kann, wenn sie zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt sind i. S. v. § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB bzw. § 1 Abs. 2 AGBG. Zwar schlägt sich das Aushandeln in der Regel in einer Änderung des vorformulierten Textes nieder, kann aber ausnahmsweise auch gegeben sein, wenn der andere Teil nach gründlicher Erörterung von der Sachgerechtigkeit der Regelung überzeugt wird. Erforderlich ist wirkliches Aushandeln, also eine Einzelerörterung des vorformulierten Textes und denkbarer Alternativen. Der Verwender muss zu Verhandlungen über den Vertragsinhalt bereit sein, der andere Teil muss die reale Möglichkeit erhalten, den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Eine Belehrung über die Bedeutung und Tragweite der Klausel oder ein ausdrückliches Einverständnis nach einem Hinweis auf die Klausel genügen insoweit nicht. Spricht ein Anschein für das Vorliegen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, so ist der Nachweis des Individualcharakters von Vertragsbedingungen Sache des Verwenders (vgl. zu diesen Fragen insgesamt Palandt, Komm. z. BGB, 62. Aufl., § 305 Rn. 18 ff., Ulmer/Brandner/Hensen, Komm. z. AGBG, 9. Aufl., § 1 Rn. 39 ff., je mit weiteren Nachweisen).

In Anlehnung an Artikel 229 § 3 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB stellt Artikel 229 § 3 Abs. 10 Satz 2 EGBGB-Entwurf aus Gründen der Rechtssicherheit klar, dass die Änderung der Anwendbarkeit von § 573c Abs. 4 BGB nicht für Kündigungserklärungen gilt, die dem Vermieter vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung zugehen.

### Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.





