

Beschlussempfehlung und Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Joachim Stünker, Wolfgang Spanier, Hermann Bachmaier, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD sowie der Abgeordneten Jerzy Montag, Franziska Eichstädt-Bohlig, Volker Beck (Köln), weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 15/4134 –

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

A. Problem

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 2001 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

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

Annahme des Gesetzentwurfs mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP

C. Alternativen

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

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf – Drucksache 15/4134 – unverändert anzunehmen.

Berlin, den 16. März 2005

Der Rechtsausschuss

Andreas Schmidt (Mülheim)
Vorsitzender

Joachim Stünker
Berichterstatter

Marco Wanderwitz
Berichterstatter

Jerzy Montag
Berichterstatter

Rainer Funke
Berichterstatter

Bericht der Abgeordneten Joachim Stünker, Marco Wanderwitz, Jerzy Montag und Rainer Funke

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 15/4134 in seiner 138. Sitzung am 11. November 2004 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung dem Rechtsausschuss und zur Mitberatung dem Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen überwiesen.

II. Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses

Der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat die Vorlage in seiner 69. Sitzung am 16. März 2005 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf anzunehmen.

III. Beratung im Rechtsausschuss

Der Rechtsausschuss hat die Vorlage in seiner 74. Sitzung am 16. März 2005 abschließend beraten und mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf anzunehmen. Den von der Fraktion der FDP eingebrachten Entschließungsantrag lehnte der Rechtsausschuss ab.

Die **Fraktion der CDU/CSU** stellte fest, dass sie ihre Haltung zur Mietrechtsreform nicht geändert habe. Diesem Gesetzentwurf, der auf ein Urteil des Bundesgerichtshofes hin entstanden sei, seien aber zwei zusätzliche Argumente entgegenzuhalten. Ziel des Gesetzentwurfs sei die Herstellung von Rechtssicherheit hinsichtlich der Kündigungsfristen für Mieter in sog. Altmietverträgen. Der von den Koalitionsfraktionen gewählte Weg, auf das Vorliegen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen abzustellen, sei nicht geeignet, die vom Gericht geäußerten Bedenken gegen eine Differenzierung zwischen echten und unechten Vereinbarungen auszuräumen. Weiterhin sei auch die gewählte Formulierung in Gestalt einer doppelten Verneinung nicht geeignet, Rechtsklarheit und Rechtssicherheit zu schaffen. Die Fraktion der CDU/CSU werde den Gesetzentwurf daher ablehnen.

Die **Fraktion der SPD** bestätigte, dass es sich bei diesem Entwurf um einen Restanten aus der 14. Wahlperiode handle. Der Wille des Gesetzgebers hinsichtlich der Kündigungsfristen für Mieter bei Vorliegen von Altmietverträgen sei in der Begründung der Beschlussempfehlung zur Mietrechtsreform eindeutig zum Ausdruck gekommen. Dieser Wille solle durch den nun vorliegenden Gesetzentwurf umgesetzt werden. Da der Gesetzentwurf klar und deutlich sei, werde es in Zukunft keine Auslegungsprobleme mehr und somit Rechtssicherheit geben.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** erklärte, dass das Urteil des Bundesgerichtshofes nicht nur Ausgangspunkt für den vorliegenden Gesetzentwurf, sondern auch grundsätzlich für die Arbeit des Rechtsausschusses von Bedeutung sei. Das Gericht habe nämlich festgestellt, dass es auch im

Rahmen der Ausdeutung des Gesetzes nach dem Willen des Gesetzgebers für die Rechtsprechung unerheblich sei, was der Rechtsausschuss meine, sofern sich seine Auffassung lediglich im Protokoll der entsprechenden Sitzung wiederfinde und nicht im Gesetz selbst verankert sei. Bei der Arbeit im Rechtsausschuss gelte es, sich dieser Ansicht des Gerichtes bewusst zu sein. In der Sache selbst bedeute dies, dass nun die Auffassung, die vom Rechtsausschuss in der 14. Wahlperiode für richtig gehalten worden sei, die aber nach Ansicht des Bundesgerichtshofes nicht hinreichend Eingang in das Gesetz gefunden habe, nunmehr direkt in das Gesetz hineingeschrieben werden solle. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stimme dem Gesetzentwurf daher zu.

Die **Fraktion der FDP** hielt fest, dass es sich bei diesem Gesetzentwurf um ein Reparaturgesetz handle. Wie die Fraktion der CDU/CSU lehne sie die Mietrechtsreform, die schon vor 4 Jahren nicht mehr zeitgemäß gewesen sei, nach wie vor ab. Da es inzwischen oftmals schwer sei, Mietwohnungen zu vermieten, gebe es keinen Anlass, asymmetrische Kündigungsfristen einzuführen. Auch aus ordnungspolitischer Sicht sollten eher Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau geschaffen werden. Derzeit müsse hiervon nämlich schon wegen der rechtlichen Stellung von Mietern und Vermietern abgeraten werden. Die Fraktion der FDP verfolge mit dem von ihr eingebrachten Entschließungsantrag das Ziel, wieder mehr Marktwirtschaft im Bereich des Wohnungsbaus einzuführen und nicht weniger, wie dies die Koalitionsfraktionen anstrebten.

Entschließungsantrag der Fraktion der FDP:

Der Rechtsausschuss möge beschließen:

1. Ersetzung der asymmetrischen Kündigungsfristen durch eine einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten (§ 573c Abs. 1 BGB)

Das am 1. September 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) (BGBl. I S. 1149) hat die Rechtsstellung der Vermieter in verschiedenen Punkten in sachlich nicht gebotenen Umfang verschlechtert. Das gilt insbesondere für die asymmetrischen Kündigungsfristen bei der ordentlichen Kündigung. Während der Mieter gemäß § 573c Abs. 1 BGB stets spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen kann, verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

Der vorliegende Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch führt zu einer weiteren Verfestigung der asymmetrischen Kündigungsfristen und damit zu einer weiteren Benachteiligung der Vermieter. Zum einen sollen nunmehr auch auf Altmietverträge, in denen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen die Geltung der seinerzeitigen gesetzlichen Kündigungsfristen vereinbart wurde, die neuen gesetzlichen asymmetrischen Kündigungsfristen anzuwenden sein, zum anderen und

darüber hinausgehend sollen von der gesetzlichen Neuregelung nur Mieter profitieren. Von der neuen gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Vermieters blieben unverändert wirksam. Dies ist insbesondere in den Fällen problematisch, in denen längere als die bis zur Mietrechtsreform 2001 geltenden Kündigungsfristen vereinbart worden sind.

Die asymmetrischen Kündigungsfristen lassen sich nicht länger rechtfertigen. Sie sind nicht notwendig. Auf Grund der veränderten Wohnraumsituation, der Veränderung der allgemeinen Lebensbedingungen zu mehr Flexibilität sowie eines berechtigten Interesses des Vermieters an der Kündigung, sind Mieter auf zusätzlichen Schutz durch lange Kündigungsfristen nicht mehr angewiesen. Die asymmetrischen Kündigungsfristen sind daher durch eine für beide Mietparteien einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten zu ersetzen.

II. Weitere Maßnahmen zur Liberalisierung des Wohnraummietrechts

Zur Schaffung eines ausgewogenen Wohnraummietrechts, das auch Kapitalanlegern Anreiz zur Investition bietet, zur Belebung der Bautätigkeit und zur Steigerung der Attraktivität des privaten Wohnungsbaus sind folgende weitere Regelungen erforderlich:

1. Länderöffnungsklausel zur Erhöhung der Kappungsgrenze auf 30 v. H. (§ 558 Abs. 3 BGB)

Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB durch Rechtsverordnung von 20 auf 30 v. H. zu erhöhen. Durch das Mietrechtsreformgesetz wurde die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 20 v. H. abgesenkt. Die Absenkung stellt einen erheblichen Eingriff in den Markt dar, der im Hinblick auf die örtlich verschiedenen Gegebenheiten nicht, jedenfalls nicht in allen

Bundesländern zur Erzielung eines angemessenen Ausgleichs von Vermieter- und Mieterinteressen notwendig ist.

2. Verkürzung der Schonfrist auf einen Monat (§ 569 Abs. 3 Abs. 2 Satz 1 BGB)

Die Schonfrist des § 569 Abs. 3 Abs. 2 Satz 1 BGB wird wieder auf einen Monat verkürzt. Durch das Mietrechtsreformgesetz wurde die Schonfrist von einem auf zwei Monate verlängert. Danach wird die außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete bzw. Nutzungsentschädigung befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Durch die Verlängerung der Schonfrist um einen Monat läuft der Vermieter Gefahr, die Miete bzw. Nutzungsentschädigung für einen weiteren Monat nicht zu erhalten. Der Erhöhung des wirtschaftlichen Risikos des Vermieters steht auf Mieterseite kein praktisch relevanter zusätzlicher Nutzen gegenüber. Regelmäßig wird ein Mieter, der nicht in der Lage ist, die Rückstände innerhalb eines Monats zurückzuführen, hierzu auch nicht innerhalb zweier Monate in der Lage sein. Praktisch wichtiger sind die Fälle, in denen sich eine öffentliche Stelle, insbesondere die Sozialhilfebehörde, zur Befriedigung des Vermieters verpflichtet. Diese ist erst recht nicht auf eine zweimonatige Frist angewiesen.

Eine solche Liberalisierung des Wohnraummietrechts trägt den Interessen der Vermieter als auch denjenigen der Mieter angemessen Rechnung und wird positive Auswirkungen auf den Mietwohnungsbau haben, insbesondere zu einem zusätzlichen Angebot bezahlbaren Wohnraums führen.

Der Ausschuss lehnte den Entschließungsantrag mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmhaltung der Mitglieder der Fraktion der CDU/CSU ab.

Berlin, den 16. März 2005

Joachim Stünker
Berichterstatter

Marco Wanderwitz
Berichterstatter

Jerzy Montag
Berichterstatter

Rainer Funke
Berichterstatter