

NEUREGELUNG FÜR KÜNDIGUNGSFRISTEN BEI ALTMIETVERTRÄGEN

23.11.2004 Fachinformation

Die Bundesregierung legt einen neuen Gesetzentwurf zur Einführung der neuen Kündigungsfristen auch für so genannte "Altverträge", die vor dem 1. September 2001 geschlossen wurden, vor. Die Bundesregierung hatte zunächst im März des Jahres durch das Bundesministerium der Justiz (BMJ) einen Gesetzentwurf zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgelegt. In den BBU-Medien war darüber berichtet worden. Dieser wurde unverändert am 9. November 2004 als Bundestagsdrucksache 15/4134 in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht. Es soll am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten. Hintergrund dieser geplanten Neuregelung ist die Entwicklung der Rechtsprechung nach dem In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes zum 1. September 2001. Damals wurden zu Gunsten der Mieter neue Kündigungsfristen von einheitlich drei Monaten eingeführt für alle Mietverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen wurden. Für die Altmietverträge, die vor diesem Zeitpunkt vereinbart worden waren, wurde eine Übergangsregelung getroffen. Danach sollten die ursprünglichen Kündigungsbedingungen des BGB in der alten Fassung nur dann weiter gelten, wenn die Mietvertragsparteien eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung abgeschlossen hatten. Nach In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform kam es jedoch zu sehr unterschiedlichen Auffassungen in der Rechtsprechung, wann eine solche vertragliche Vereinbarung vorliege. Daraufhin hatte der BGH in seinem Grundsatzurteil vom Juni 2003, ebenfalls in den BBU-Medien veröffentlicht, entschieden, dass vertragliche Vereinbarungen auch dann gegeben seien, wenn in den Formulklauseln nur der Wortlaut der alten Bestimmungen oder ähnlich lautende Regelungen aufgenommen wurden. Dieser Rechtsprechung hatten sich in der Folgezeit auch untere Instanzen wie das LG Berlin angeschlossen. Damit gelten zunächst für die meisten Altmietverträge die alten Kündigungsfristen von drei bis zwölf Monaten für den Mieter fort. (Etwas anderes gilt nur für die Altmietverträge aus DDR-Zeiten. Sofern dort noch die ZGB-Fristen vereinbart wurden, gelten auch diese weiterhin.) Mit dem Gesetzentwurf will die Bundesregierung nunmehr auf Drängen der Mieterverbände eine Angleichung auch für Altmietverträge insoweit schaffen, als auch für diese künftig nur die dreimonatige Kündigungsfrist zu Gunsten des Mieters gelten soll. Letztlich soll damit die höchstrichterliche Rechtsprechung des BGH umgangen werden. Mit dem vorgeschlagenen Wortlaut der neuen Regelungen sollen nach dem In-Kraft-Treten die neuen Kündigungsfristen auch dann unterliegen, wenn zuvor die alten Kündigungsfristen, der § 565 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 2 BGB a.F. durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart worden waren. In der Begründung gibt der Gesetzgeber allerdings zu bedenken, dass es sich bei Vereinbarungen, die äußerlich als Formulklauseln erscheinen, dennoch um so genannte Individualklauseln handeln könne, wenn sie zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt worden seien. Erforderlich sei allerdings wirkliches Aushandeln, also eine Einzelerörterung des vorformulierten Textes und denkbarer Alternativen. Soweit der Anschein zunächst für das Vorliegen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen spräche, sei die Nachweispflicht für den Individualcharakter von Vertragsbedingungen Sache des Verwenders, also hier des Vermieters. Betroffen von einer derartigen gesetzlichen Neuregelung wären vor allem die Wohnungsunternehmen, die nicht den Mustermietvertrag des Hammonia-Verlages verwenden. In diesem ist aus der Vergangenheit heraus bereits immer eine dreimonatige Kündigungsfrist zu Gunsten der Mieter enthalten. Soweit andere Verträge genutzt wurden, in denen die Altregelungen vor dem 1. September 2001 noch enthalten sind, führt eine eventuelle Neuregelung zu einer Verkürzung der Kündigungsfrist. Ein In-Kraft-Treten des Gesetzes dieses Jahr ist nicht zu erwarten. Über den Fortgang des Verfahrens werden wir unterrichten. Der Gesetzentwurf liegt in der elektronischen Vorabfassung der Drucksache im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Gesetzentwurf zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

Downloads

1019E_21-04%20neureg%20altmietv

162
PDF

