



## NEUE KÜNDIGUNGSFRISTEN AUCH FÜR ALTMIETVETRÄGE

23.03.2004      Fachinformation

Die Bundesregierung legt einen Gesetzentwurf vor, mit dem auch für die Altmietverträge vor dem 1. September 2001 die Regelung der neuen Kündigungsfristen für Mieter gelten sollen. Durch das Mietrechtsreformgesetz, das zum 1. September 2001 in Kraft getreten ist, wurden zugunsten der Mieter neue Kündigungsfristen von drei Monaten eingeführt, für alle Mietverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen worden sind. Für die sog. Altmietverträge vor dem 1. September 2001 wurde eine Übergangsregelung aufgenommen, wonach die ursprünglichen Kündigungsbestimmungen des BGB (§ 565 Abs. 2 Satz 1 u. 2 BGB aF) nur dann weitergelten sollten, 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“ vorliegt. Der BGH hat mit seinem Grundsatzurteil vom 18. Juni 2003 entschieden, dass vertragliche Vereinbarungen auch dann gegeben sind, wenn in den Formulare Klauseln nur der Wortlaut der alten Bestimmung des § 565 BGB oder eine ähnlich lautende Regelung aufgenommen wurde. Damit gelten zunächst für die meisten Altmietverträge auch die alten Kündigungsfristen von drei bis zwölf Monaten für den Mieter fort. Die Bundesregierung hat nunmehr durch das Bundesministerium der Justiz einen neuen Gesetzentwurf zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB vorgelegt. Danach soll eine ergänzende Bestimmung aufgenommen werden, wodurch die Kündigungen, die nach In-Kraft-Treten des neuen Gesetzes zugehen, nicht mehr von der Übergangsregelung des Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB erfasst werden. Voraussetzung ist, dass in den alten Verträgen die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 Satz 1 u. 2 BGB in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) vereinbart worden sind. Alleiniges Ziel dieses Gesetzentwurfes ist es, die neue 3-monatige Kündigungsfrist für alle Mietverhältnisse, unabhängig von der vertraglichen Vereinbarung, gesetzlich festzulegen. Mit diesem Gesetzentwurf soll letztlich die höchstrichterliche Rechtsprechung des BGH umgangen werden. Der Gesetzgeber versucht hier, bei den alten Verträgen zu unterscheiden zwischen vertraglichen Vereinbarungen über die langen Kündigungsfristen und einer Vereinbarung gleichen Inhalts durch Allgemeine Geschäftsbedingungen. Durch Allgemeine Geschäftsbedingungen sollen die langen Kündigungsfristen nach dem Gesetzentwurf nicht mehr wirksam vereinbart sein. Unverändert besteht hier eine Abgrenzungsproblematik, wann von einer Vereinbarung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen oder von einer Vereinbarung durch Individualabrede gesprochen werden kann. Die Wohnungswirtschaft wendet sich in ersten Stellungnahmen gegenüber dem BMJ und den zuständigen Landesministern gegen die geplante Neuregelung. Derzeit liegt noch kein Kabinettsbeschluss zu diesem Gesetzentwurf vor. Über den Fortgang des Verfahrens wird weiter berichtet.