

15.04.05**Empfehlungen
der Ausschüsse**R - Wozu **Punkt ...** der 810. Sitzung des Bundesrates am 29. April 2005

**Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen
Gesetzbuche****A.****1. Der federführende Rechtsausschuss**

empfiehlt dem Bundesrat,

zu dem Gesetz zu verlangen, dass der Vermittlungsausschuss gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes mit dem Ziel der Aufhebung einberufen wird.

Begründung:

Durch das Gesetz wird die Anwendung von Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB auf vor dem 1. September 2001 geschlossene Wohnraummietverträge, in denen die bis zum 1. September 2001 geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart worden sind, ausdrücklich ausgeschlossen. Dies ist aus mehreren Gründen abzulehnen.

Zunächst führt das Gesetz zu einer Ausdehnung des Anwendungsbereichs der asymmetrischen Kündigungsfristen und damit zu einer weiteren ungerechtfertigten Benachteiligung der Vermieter. Es ist jedoch auch unabhängig hiervon nicht zu befürworten.

Der getroffenen Unterscheidung danach, ob in Altmietverträgen die früheren gesetzlichen Kündigungsfristen durch Individualabrede vereinbart oder aber per Formulklausel in den Vertrag einbezogen wurden, fehlt die innere Rechtfertigung. Sie wird damit begründet, der privatautonome Gestaltungswille sei bei einer solchen Vereinbarung durch Formulklausel weniger schutzwürdig als bei einer Individualvereinbarung. Dies überzeugt nicht.

...

Eine Formulklausel, die das geltende dispositive Recht wörtlich oder sinngemäß wiedergibt und damit festschreibt, hat - worauf der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2003 - VIII ZR 240/02 - (BGHZ 155, 178) hingewiesen hat - nicht nur Informationscharakter, vielmehr kommt in ihr der privatautonome Gestaltungswille zum Ausdruck. Solche in den Vertrag einbezogenen Formulklauseln sind mithin ebenso wie Individualabreden echte vertragliche Vereinbarungen. Es ist nicht erklärlich, weshalb der zum Ausdruck gekommene Gestaltungswille bei einer solchen Klausel weniger schutzwürdig sein soll als bei einer Individualabrede des gleichen Inhalts oder bei einer Formulklausel, die vom dispositiven Recht abweicht. Auch die Entwurfsbegründung begnügt sich folgerichtig mit Behauptungen und bleibt eine Erklärung schuldig.

Die Regelung entspricht auch nicht der Billigkeit. Darüber, dass die dem Vertrauensschutz dienende Bestimmung des Artikels 229 § 3 Abs. 10 EGBGB grundsätzlich geboten ist, besteht Einigkeit. Die Neuregelung führt aber dazu, dass der Vermieter, der sich auf die Vereinbarung der früheren Kündigungsfristen durch Aufnahme in Allgemeine Geschäftsbedingungen eingelassen hat, sich schlechter stellt als derjenige, der in zulässiger Weise längere und damit für den Mieter noch ungünstigere Kündigungsfristen vereinbart hat, denn bei solchen Vereinbarungen greift § 573c Abs. 4 BGB gemäß Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB nicht ein. Zu letztlich untragbaren Ergebnissen gelangt man, wenn man im Rahmen des § 573c Abs. 4 BGB eine entsprechende Vereinbarung lediglich für teilunwirksam hält (vgl. hierzu Schmidt-Futterer/Blank, § 573c BGB, Rnr. 22), mit der Folge, dass der Vermieter in den fraglichen Fällen gegebenenfalls an die frühere Höchstkündigungsfrist von einem Jahr gebunden wäre, während der Mieter den Vertrag unter Einhaltung der dreimonatigen Frist kündigen kann.

Darüber hinaus hat die gesetzliche Differenzierung zur Folge, dass künftig festgestellt werden muss, ob es sich bei entsprechenden Abreden um Individualvereinbarungen oder Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, was im Einzelfall schwierig sein kann. Insgesamt wird damit die Rechtslage komplizierter und die Tatsachenfeststellung aufwändiger. Mit dem Streben nach Klarheit, Verständlichkeit und Transparenz, das gegenwärtig - zu Recht - allseits propagiert wird, ist dies nicht vereinbar.

Im Übrigen empfiehlt es sich - auch wenn man zu dem Konkurrenzverhältnis von Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB und Artikel 229 § 5 EGBGB die Auffassung der Entwurfsbegründung teilt -, die Entscheidung des Bundesgerichtshofs in dem Revisionsverfahren VIII ZR 346/04 betreffend das Urteil des LG Hamburg vom 2. Dezember 2004 (307 S 133/04) abzuwarten.

B.

2. Der Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung empfiehlt dem Bundesrat,
zu dem Gesetz einen Antrag gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes nicht zu stellen.