

Entschließungsantrag

der Abgeordneten Rainer Funke, Sibylle Laurischk, Daniel Bahr (Münster), Rainer Brüderle, Angelika Brunkhorst, Ernst Burgbacher, Helga Daub, Jörg van Essen, Ulrike Flach, Otto Fricke, Horst Friedrich (Bayreuth), Hans-Michael Goldmann, Joachim Günther (Plauen), Dr. Karlheinz Gutmacher, Dr. Christel Happach-Kasan, Klaus Haupt, Ulrich Heinrich, Dr. Werner Hoyer, Michael Kauch, Dr. Heinrich L. Kolb, Gudrun Kopp, Jürgen Koppelin, Harald Leibrecht, Ina Lenke, Sabine Leutheusser-Schnarrenberger, Dirk Niebel, Günther Friedrich Nolting, Hans-Joachim Otto (Frankfurt), Eberhard Otto (Godern), Detlef Parr, Cornelia Pieper, Gisela Piltz, Dr. Max Stadler, Carl-Ludwig Thiele, Jürgen Türk, Dr. Claudia Winterstein, Dr. Volker Wissing, Dr. Wolfgang Gerhardt und der Fraktion der FDP

zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs 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 – Drucksachen 15/4134, 15/5132 –

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. 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 Gesetzbuche führt zu einer weiteren Verfestigung der asymmetrischen Kündigungsfristen und damit zu einer weiteren Benachtei-

ligung 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 des sozialen Mietrechts, insbesondere des Erfordernisses 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.

2. 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:

- a) Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB durch Rechtsverordnung von 20 auf 30 Prozent zu erhöhen. Durch das Mietrechtsreformgesetz wurde die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 20 Prozent 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.
- b) Die Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 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.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

zur Liberalisierung des Wohnraummietrechts und zur Schaffung zusätzlichen Angebots bezahlbaren Wohnraums einen Gesetzentwurf unter Beachtung folgender Aspekte vorzulegen:

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

2. Schaffung einer Länderöffnungsklausel zur Erhöhung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 30 Prozent (§ 558 Abs. 3 BGB);
3. Verkürzung der Schonfrist auf einen Monat (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB).

Berlin, den 16. März 2005

Rainer Funke
Sibylle Laurischk
Daniel Bahr (Münster)
Rainer Brüderle
Angelika Brunkhorst
Ernst Burgbacher
Helga Daub
Jörg van Essen
Ulrike Flach
Otto Fricke
Horst Friedrich (Bayreuth)
Hans-Michael Goldmann
Joachim Günther (Plauen)
Dr. Karlheinz Guttmacher
Dr. Christel Happach-Kasan
Klaus Haupt
Ulrich Heinrich
Dr. Werner Hoyer
Michael Kauch
Dr. Heinrich L. Kolb
Gudrun Kopp
Jürgen Koppelin
Harald Leibrecht
Ina Lenke
Sabine Leutheusser-Schnarrenberger
Dirk Niebel
Günther Friedrich Nolting
Hans-Joachim Otto (Frankfurt)
Eberhard Otto (Godern)
Detlef Parr
Cornelia Pieper
Gisela Piltz
Dr. Max Stadler
Carl-Ludwig Thiele
Jürgen Türk
Dr. Claudia Winterstein
Dr. Volker Wissing
Dr. Wolfgang Gerhardt und Fraktion

