Schriften zum Immobilienrecht 1

Marina H. Schreier

Der soziale Schutz des Wohnraummieters in Deutschland und Frankreich

Mietpreisbildung und Beendigung von Wohnraummietverhältnissen im Spannungsfeld der Interessen

Nomos

Schriften zum Immobilienrecht

herausgegeben von

Prof. Dr. Markus Artz
Prof. Dr. Beate Gsell
Prof. Dr. Florian Jacoby
Prof. Dr. Hubert Schmidt
Prof. Dr. Thomas Wischmeyer

Band 1

Marina H. Schreier

Der soziale Schutz des Wohnraummieters in Deutschland und Frankreich

Mietpreisbildung und Beendigung von Wohnraummietverhältnissen im Spannungsfeld der Interessen

Nomos

Onlineversion
Nomos eLibrary

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Zugl.: München, Ludwig-Maximilians-Universität, Diss., 2023

ISBN 978-3-7560-1173-5 (Print)
ISBN 978-3-7489-1765-6 (ePDF)

1. Auflage 2024
© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2024. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

Meiner Familie

ANGSTGEBET IN WOHNUNGSNOT (1923)

Ach, lieber Gott, gib, daß sie nicht
Uns aus der Wohnung jagen.
Was soll ich ihr denn noch sagen –
Meiner Frau – in ihr verheultes Gesicht!?

Ich ringe meine Hände.
Weil ich keinen Ausweg fände,
Wenn's eines Tags so wirklich wär:
Bett, Kleider, Bücher, mein Sekretär, –
Daß das auf der Straße stände.

Sollt ich's versetzen, verkaufen?
Ist all doch nötigstes Gerät.
Wir würden, einmal, die Not versaufen,
Und dann: wer weiß, was ich tät.

Ich hänge so an dem Bilde,
Das noch von meiner Großmama stammt.
Gott, gieße doch etwas Milde
Über das steinerne Wohnungsamt.

Wie meine Frau die Nacht durchweint,
Das barmt durch all meine Träume.
Gott, laß uns die lieben zwei Räume
Mit der Sonne, die vormittags hinein scheint.

Joachim Ringelnatz

Vorwort

Das Thema „Wohnen“ geht uns alle an – über die Landesgrenzen hinweg. Ich möchte daher mit dem vorliegenden Werk den Wohnraumdiskurs bereichern und neue Denkanstöße für die Rechtswissenschaft, aber auch die Politik liefern.

Nach meinem deutsch-französisch integrierten Studiengang der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München und der Université Panthéon-Assas (Paris II) sowie dem Rechtsreferendariat in München und New York City komplettiert das Werk nun meine akademische Ausbildung.

Diese Arbeit wurde im Sommersemester 2023 von der Juristischen Fakultät der Ludwig-Maximilians-Universität als Inauguraldissertation angenommen. Deutsche sowie französische Rechtsprechung und Literatur konnten bis einschließlich April 2023 berücksichtigt werden.

Mein besonderer Dank gilt Frau Professor Dr. Beate Gsell, die diese Arbeit betreut hat. Danken möchte ich überdies Herrn Professor Dr. Stephan Lorenz für die Erstellung des Zweitgutachtens sowie Herrn Professor Dr. Dr. h.c. Peter Kindler für die Rolle des Zweitprüfers im Rahmen des Rigorosums.

Zur Erfassung der französischen Perspektive trugen im Wesentlichen zwei Forschungsaufenthalte im September 2021 und März 2022 an der Université Panthéon-Assas (Paris II) bei. Mein besonderer Dank gilt hier meinen französischen Kollegen, insbesondere Herrn Professor Jean-Sébastian Borghetti, Herrn Professor Laurent Leveneur sowie Herrn Maxime Cormier für die kollegiale Aufnahme sowie die zuvorkommende Unterstützung meiner Recherchen.

Mein großer Dank gilt ferner dem Cusanuswerk, das mich nicht nur während des Studiums, sondern auch während der Promotionszeit in ideeller und finanzieller Weise gefördert und mir damit viele Wege, Perspektiven und Möglichkeiten eröffnet hat.

Danken möchte ich auch dem Nomos-Verlag für die reibungslose und unkomplizierte Zusammenarbeit.

Tiefer Dank gebührt meinen Eltern, die mich in all den Jahren auf meinem Bildungs- und Lebensweg unterstützt haben – auch wenn mein Vater den Abschluss der Arbeit und die Veröffentlichung nicht mehr miterleben

konnte. Hervorheben möchte insbesondere den unermüdlichen Einsatz meiner Mutter, die die Arbeit akribisch Korrektur gelesen und mir stets bei den Hochs und Tiefs der Promotionszeit geholfen hat. Großer Dank gilt gleichfalls meinem Ehemann, der mich bei meinem Vorhaben stets unterstützt und begleitet hat und mir immer mit Rat und Tat zur Seite stand. Zum Gelingen dieser Arbeit trugen daneben noch zahlreiche weitere mir liebe Menschen bei, die ich leider nicht alle namentlich nennen kann, bei denen ich mich aber dennoch von Herzen bedanke!

München, im September 2023

Marina H. Schreier,
Maître en Droit (Paris II)

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis 23

Abbildungsverzeichnis 31

Tabellenverzeichnis 33

A. Einleitung 37

I. Thema und Zielsetzung 37

II. Der Rechtsvergleich zwischen deutschem und französischem Mietrecht als wissenschaftliche Methode 40

III. Direkte und indirekte Wohnraumförderung 43

B. Grundlagen des sozialen Mieterschutzes 45

I. Die geschichtliche Entwicklung des modernen Mieterschutzes 45

1. Der Grundsatz der Vertragsfreiheit 45

a) Das Mietrecht in der römischen Antike 46

b) Das französische Mietrecht nach Inkrafttreten des Code Napoléon am 21.03.1804 47

c) Das deutsche Mietrecht nach Inkrafttreten des BGB am 01.01.1900 48

2. Überblick über die Mietrechtsgesetzgebung 50

3. Fazit 61

II. Rechtsstellung der Mietvertragsparteien 62

1. Die Rechtsstellung des Vermieters 62

a) Die Regelungen zum Eigentum in Deutschland 62

b) Die Regelungen zum Eigentum in Frankreich 64

2. Die Rechtsstellung des Mieters 66

a) Die Regelungen zum Besitz in Deutschland 67

b) Die Regelungen zum Besitz in Frankreich 68

III. Anwendbare Gesetze bei privaten Wohnraummietverträgen und Begriffsbestimmungen 70
1. Das Wohnraummietrecht des BGB 71
2. Die Wohnraummietgesetze in Frankreich 74
a) Der Mietvertrag nach dem Code civil 74
b) Gesetz L. 1948: Anwendungsbereich und Regelungsgehalt 75
c) Gesetz Méhaignerie (L. 1986) 81
d) Gesetz Mermaz-Malandin (L. 1989) 81
3. Fazit 85
IV. Zwingender Charakter der Mietrechtsvorschriften 87
1. Zwingender Charakter in Deutschland 88
2. Zwingender Charakter in Frankreich 90

C. Die Mietpreisbildung zu Beginn des Wohnraummietverhältnisses 93
I. Grundsätzliches zur Mietzahlung 93
1. Die Mietzahlung in Deutschland 93
2. Die Mietzahlung in Frankreich 94
3. Vergleich der deutschen und französischen Regelungen 95
II. Der Mietpreis in Gebieten mit nicht angespanntem Wohnungsmarkt 97
1. Das gesetzliche Verbot der Mietpreisüberhöhung: § 134 BGB in Verbindung mit § 5 WiStG 98
a) Bisheriger Rechtsstand 99
aa) Unangemessen hohes Entgelt 100
bb) Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen 100
cc) Beweis- und Darlegungslast 103
dd) Rechtsfolgen 104
b) Gesetzesinitiative des Bundesrates 105
aa) Absenkung der Anforderungen 106
bb) Vereinbarkeit mit Art. 14 Abs. 1 GG 107
cc) Vereinbarkeit mit Art. 3 Abs. 1 GG 113
dd) In besonderer Weise vorwerfbares Unrecht und Vereinbarkeit mit dem Schuldgrundsatz 115

ee) Anhebung des Bußgeldrahmens und zivilrechtliche Situation 117
ff) Zusammenfassendes Ergebnis 118
2. Der Wucher 119
a) Die Regelungen in Deutschland 119
b) Die „*lésion*“ im französischen Recht 121
c) Kritik und Vergleich mit Frankreich 123
3. Überblick zu den Rechtsfolgen bei gesetzlichen Verboten 124

III. Der Mietpreis in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt 124
1. Kurzüberblick über die deutschen und französischen Regelungen 125
2. Kodifizierung und Normzweck in Deutschland und Frankreich 127
a) Die Mietpreisbremse in Deutschland 127
b) Die Bestimmungen zur Begrenzung des Mietpreisniveaus und der Mietpreisentwicklung in Frankreich 129
3. Verfassungsmäßigkeit bestehender mietpreisrechtlicher Instrumente 134
a) Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse 134
aa) Wahrung der Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG 135
bb) Wahrung der Vertragsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG 139
cc) Wahrung des allgemeinen Gleichheitssatzes nach Art. 3 Abs. 1 GG 139
b) Die Entscheidung des Conseil constitutionnel betreffend das Gesetz Alur vom 14.03.2014 141
c) Die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes Elan 146
d) Zusammenfassendes Ergebnis 158
4. Abschluss eines neuen Mietvertrages über Wohnraum: ratione materiae und temporis 160
a) Deutschland 160
aa) Zeitlicher Anwendungsbereich 160
bb) Materieller Anwendungsbereich 163

b) Frankreich 163
aa) Zeitlicher Anwendungsbereich 163
bb) Materieller Anwendungsbereich 166
5. Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt laut Rechtsverordnung oder Erlass: ratione loci 166
a) Örtlicher Anwendungsbereich der Mietpreisbremse in Deutschland 166
aa) Indikatoren für einen angespannten Wohnungsmarkt 167
bb) Zeitliche Beschränkung der Gebietsverordnungen 170
cc) Begründungspflicht 170
dd) Gerichtliche Überprüfung der Gebietsverordnungen 171
b) Örtlicher Anwendungsbereich der Bestimmungen zur Mietpreiskontrolle in Frankreich 173
aa) Örtlicher Anwendungsbereich der Bestimmungen betreffend die Mietpreisentwicklung 173
bb) Örtlicher Anwendungsbereich der Bestimmungen betreffend das Mietpreisniveau 175
c) Vergleich der Kriterien zur Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt 177
6. Ausnahmen in Deutschland und Frankreich 179
a) Wohnungsneubau, (umfassende) Modernisierung und Vormiete 179
aa) Wohnungsneubau 180
bb) Umfassende Modernisierung 182
cc) Berücksichtigung der Vormiete 185
dd) Informationspflichten des Vermieters in Deutschland 186
b) Erstvermietung, unbewohnt seit 18 Monaten oder Verbesserungsarbeiten 188
aa) Erstvermietung 188
bb) Unbewohnt seit 18 Monaten 189
cc) Verbesserungsarbeiten („*travaux d'amélioration*“) 190

dd) Informationspflichten des Vermieters in Frankreich 193
c) Keine Ausnahmen bei Art. 140 des Gesetzes Elan 193
d) Vergleich der Ausnahmetatbestände in Deutschland und Frankreich 194
7. Festlegung der Begrenzung der Miete 197
a) Mietpreisbremse: Ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent 198
aa) Begriffsverständnis 198
bb) Die Wohnwertmerkmale und ihre Gewichtung 204
cc) Vergleichbarer Wohnraum 208
dd) Datenquellen zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete 209
(1) (Qualifizierte) Mietspiegel 209
(2) Mietdatenbank 221
(3) Sachverständigengutachten 222
(4) Vergleichswohnungen 222
(5) Sonstige Begründungsmittel 223
ee) Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung 223
b) Bestimmungen zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung 224
aa) Vormiete ist seit zwölf Monaten unverändert 225
bb) Die Miete ist eindeutig zu niedrig („*manifestement sous-évalué*“) 228
cc) Seit der letzten Vermietung wurden Arbeiten an der Mietwohnung durchgeführt 236
c) Bestimmungen zur Begrenzung des Mietpreisniveaus 239
aa) Die Rolle der lokalen Mietbeobachtungsstellen („*Observatoire local des loyers*“) 240
bb) Die (erhöhte/ verminderte) Referenzmiete 243
(1) Relevanter Wohnungsbestand 243
(2) Ermittlung der relevanten Daten 244
(3) Bestimmung der Referenzmiete 246
cc) Mietzuschlag auf die Grundmiete nach Art. 140 Abs. 3 B des Gesetzes Elan 249
d) Gleichzeitige Anwendung der Bestimmungen zur Mietpreisentwicklung und zum Mietpreisniveau 253

8. Rechtsfolgen 256
a) Rechtsfolgen in Deutschland 256
b) Rechtsfolgen in Frankreich 257
c) Vergleich der Rechtsfolgen 259
9. Vergleich der deutschen mit den französischen Regelungen zur Beschränkung der Neuvertragsmiete 260
a) Vergleich der Mietpreisbremse mit den Bestimmungen zur Begrenzung des Mietpreisniveaus 260
b) Vergleich der Mietpreisbremse mit den Bestimmungen zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung 269
c) Stellungnahme zu häufigen Kritikpunkten 271
10. Verfassungsmäßigkeit von Regelungen zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung in Deutschland 274
a) Legitimes Ziel 276
b) Geeignetheit 276
c) Erforderlichkeit 276
d) Angemessenheit 277

IV. Der Berliner Mietendeckel 279
1. Die Regelungen nach dem Berliner Mietendeckel 281
2. Vereinbarkeit der dargestellten Regelungen mit Art. 14 GG und denkbare Alternativen 282
a) Angemessenheit einer Stichtagsmiete für Bestandsmietverhältnisse 284
b) Angemessenheit einer Mietpreisabsenkung bei Bestandsmietverhältnissen 288
c) Angemessenheit von Mietobergrenzen bei Neuvertragsmieten 289
d) Angemessenheit der Beschränkungen zu Modernisierungsmieterhöhungen 293

D. Die Möglichkeiten der Mietänderung im laufenden Wohnraummietverhältnis 297

I. Mieteränderungsvereinbarungen nach § 557 Abs. 1 BGB 297

II. Staffelmiete nach § 557a BGB 298

III. Indexmiete 300
1. In Deutschland nach § 557b BGB 300

2. In Frankreich nach Art. 17–1 Abs. 1 L. 1989 302
3. Vergleich der deutschen und französischen Regelungen zur Indexmiete 306

IV. Mieterhöhung zur Anpassung an die Marktentwicklung 308
1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Deutschland 309
a) Materielle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen 309
b) Formelle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen 312
c) Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung und Klage 314
2. Möglichkeit der Mietanpassung bei Vertragsverlängerung in Frankreich 316
a) Grundfall: Art. 17–2 L. 1989 316
aa) Materielle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen 317
bb) Formelle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen 318
cc) Reaktion des Mieters und Vorgehensweise des Vermieters 322
dd) Rechtsfolge: Stufenweise Mieterhöhung 324
b) Geltung der Bestimmungen zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung 325
c) Geltung der Bestimmungen zur Begrenzung des Mietpreisniveaus 326
3. Vergleich der deutschen und französischen Regelungen zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 329

V. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen 333
1. Die Modernisierungsmieterhöhung in Deutschland 334
a) Vorliegen einer umlagefähigen Modernisierungsmaßnahme 335
b) Umfang des Erhöhungsanspruchs 341
c) Formelle Anforderungen an die Modernisierungsmieterhöhung 345
d) Härteeinwand des Mieters nach § 559 Abs. 4 und Abs. 5 BGB 350

e) Vereinfachtes Verfahren nach § 559c BGB 352
f) Eintritt der Mieterhöhung 356
g) Beschränkungen von Modernisierungsmieterhöhungen 357
aa) Pflichtverletzung bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung nach § 559d BGB 357
bb) Verbot der Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise nach § 6 WiStG 359
2. Die Modernisierungsmieterhöhung in Frankreich 361
a) Grundfall: Art. 17–1 Abs. 2 L. 1989 361
b) Durchführung von energiesparenden Maßnahmen nach Art. 23–1 L. 1989 366
c) Geltung der Bestimmungen zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung 367
d) Geltung der Bestimmungen zur Begrenzung des Mietpreisniveaus 368
3. Vergleich der deutschen und französischen Regelungen zur Modernisierungsmieterhöhung 371
VI. Das Verhältnis der Mieterhöhungsvorschriften zueinander 380

E. Die Beendigung von Wohnraummietverhältnissen 385
I. Der Einfluss der Mietdauer auf die Beendigungsmöglichkeiten 385
1. Die Mietdauer in Deutschland 385
a) Grundsatz des unbefristeten Mietvertrages 385
b) Ausnahmefall des befristeten Mietvertrages 386
2. Die Mietdauer in Frankreich 393
a) Grundsatz des auf drei respektive sechs Jahre befristeten Mietvertrages 393
b) Ausnahmen von der Mindestmietdauer 397
3. Vergleich der Mietvertragsdauer und der Befristungsmöglichkeiten in Deutschland und Frankreich 401

II. Die ordentliche Kündigung des Vermieters 405
1. Die ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs 406
a) Eigenbedarfskündigung in Deutschland 406
b) Eigenbedarfskündigung in Frankreich 414
c) Vergleich der Regelungen zur Eigenbedarfskündigung 419
2. Die ordentliche Kündigung zur Verwertung der Mietsache 423
a) Die Verwertungskündigung in Deutschland 424
b) Die Kündigung zum Verkauf der Mietsache in Frankreich 427
aa) Kündigung zum Verkauf der Mietsache an Verwandte bis einschließlich zum dritten Grad 428
bb) Kündigung zum Verkauf der Mietsache an Dritte und Vorkaufsrecht des Mieters 430
cc) Kündigung zum Verkauf einer größeren Anzahl an Wohnungen 436
c) Die Kündigung zur Durchführung von Arbeiten in Frankreich 438
d) Vergleich der Möglichkeiten zur Verwertungskündigung und Kritik 440
3. Die ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzung 442
a) Die Kündigung wegen Pflichtverletzung in Deutschland 443
b) Die Kündigung wegen Pflichtverletzung in Frankreich 444
c) Vergleich 445
4. Sonstige Kündigungsgründe zur ordentlichen Kündigung 446
a) Sonstige Kündigungsgründe in Deutschland 446
b) Sonstige Kündigungsgründe in Frankreich 447
c) Vergleich der sonstigen Kündigungsgründe in Deutschland und Frankreich 449
5. Formelle Voraussetzungen der Kündigung 450
a) Formelle Kündigungsvoraussetzungen in Deutschland 450
b) Formelle Kündigungsvoraussetzungen in Frankreich 451

c) Vergleich der formellen Kündigungsvoraussetzungen in Deutschland und Frankreich 455
6. Der Schutz des Mieters gegen die Kündigung 458
a) Das Widerspruchsrecht des Mieters in Deutschland 458
b) Unzulässigkeit der Kündigung bei Mietern über 65 Jahre und geringen finanziellen Mitteln in Frankreich 464
aa) Verfassungskonformität der Vorschrift 464
bb) Voraussetzungen 465
cc) Ausnahmen 468
c) Vergleich der Schutzmaßnahmen und Kritik 470
7. Rechtsfolge der Kündigung 471
a) Rechtsfolgen im Falle einer wirksamen Kündigung 471
b) Rechtsfolgen im Falle einer unwirksamen Kündigung 472
aa) In Deutschland 472
bb) In Frankreich 473

III. Die außerordentliche Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter 474
1. Benannte Beendigungsgründe und ihre Geltendmachung 475
a) Zahlungsverzug 476
aa) Kündigung wegen Zahlungsverzugs in Deutschland 476
bb) Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs in Frankreich 481
cc) Vergleich der Voraussetzungen zur Beendigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs 488
b) Hausfriedensstörungen 491
c) Kündigung wegen Gefährdung der Mietsache durch Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht 493
d) Kündigung wegen unberechtigter Überlassung an einen Dritten 493
e) Fehlender Abschluss einer Mietrisikoversicherung 494
2. Unbenannte Beendigungsgründe und ihre Geltendmachung 495
a) Die Generalklausel in Deutschland 495

b) Die gerichtliche Aufhebung des Wohnraummietverhältnisses in Frankreich 496
c) Die Beendigung des Wohnraummietverhältnisses nach Art. 1226 C.civ. 500
3. Vergleich der Bestimmungen zur außerordentlichen Beendigung von Wohnraummietverhältnissen 503

IV. Die ordentliche Kündigung des Mieters 504
1. Die ordentliche Kündigung des Mieters in Deutschland 504
2. Die ordentliche Kündigung des Mieters in Frankreich 505
3. Vergleich der ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten in Deutschland und Frankreich 509

V. Die außerordentliche Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter 511
1. Die außerordentliche Kündigung des Mieters in Deutschland 511
2. Die mieterseitige außerordentliche Beendigung des Wohnraummietverhältnisses in Frankreich 513
3. Vergleich der außerordentlichen Beendigungsmöglichkeiten in Deutschland und Frankreich 519

F. Zusammenfassung und Thesen 521
I. Zu Kapitel B: Grundlagen des sozialen Mieterschutzes 522
II. Zu Kapitel C: Die Mietpreisbildung zu Beginn des Wohnraummietverhältnisses 523
III. Zu Kapitel D: Die Möglichkeiten der Mietänderung im laufenden Wohnraummietverhältnis 533
IV. Zu Kapitel E: Die Beendigung von Wohnraummietverhältnissen 538

Literaturverzeichnis 547

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	andere Ansicht
a.F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
AG	Amtsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGG	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
AJ contrat	L'Actualité juridique: Contrat
AJDI	L'Actualité juridique: Droit immobilier
AJPI	L'Actualité juridique: Propriété immobilière
Allg. Reg.	Allgemeines Register
ALR	Allgemeines Preußisches Landesrecht
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
Az.	Aktenzeichen
B.	Beschluss
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayMBl.	Bayerisches Ministerialblatt
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayVerfGH	Bayerischer Verfassungsgerichtshof
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Bd.	Band
BeckOGK	Beck'scher Online-Großkommentar
BeckOK	Beck'scher Onlinekommentar
BeckRS	Beck-Rechtsprechung
Begr.	Begründer
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt

BGH	Bundesgerichtshof
BGHSt	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Strafsachen
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BMG	Bundesmietengesetz
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
BR	Bundesrat
BReg	Bundesregierung
Brem. Gbl.	Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen
BT	Bundestag
Bull. civ.	Bulletin civil
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BvL	Normenkontrolle auf Vorlage der Gerichte nach Art. 100 Abs. 1 GG (BVerfG)
BvR	Verfassungsbeschwerden, Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a und 4b GG (BVerfG)
C.	Celsus
C.cass.	Cour de cassation
C.civ.	Code civil
C.consom.	Code de la consummation
C.const.	Conseil constitutionnel
CA	Cour d'appel
CC	Conseil Constitutionnel
CDU	Christlich Demokratische Union Deutschlands
CE	Conseil d'État
Comm.	Commentaire
CPC	Code de procedure civile
CSU	Christlich-Soziale Union
D.	Recueil Dalloz
DC	Contrôle de constitutionnalité des lois ordinaires, lois organiques, des traités, des règlements des Assemblées
DDHC	Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789
Dig.	Digesten
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung

DJ	Deutsche Justiz
DÖV	Die öffentliche Verwaltung
DR	Deutsches Recht
Dr. et Pr.	Droit et procédures
Droit et Soc.	Droit et Société
Drs.	Drucksache
DS	Der Sachverständige
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
E.	Entscheidung
ECLI	European Case Law Identifier
Ed.	Edition
EG	Europäische Gemeinschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EGMR	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
Einf. v.	Einführung vor
ENL	Loi portant Engagement National pour le Logement
EPCI	Établissement publi de coopération intercommunale
EPT	Établissement public territorial
EStG	Einkommensteuergesetz
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EuZW	Europäische Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
f.	folgend
Fasc.	Fascicule
FD-MietR	Fachdienst Miet- und Wohnungseigentumrecht
FDP	Freie Demokratische Partei
ff.	folgende
FR	Frankreich
Frankfurt a.M.	Frankfurt am Main
FS	Festschrift
Gai.	Gaius
Gaz. Pal.	Gazette du Palais

GBl. BW	Gesetzesblatt Baden-Württemberg
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GE	Das Grundeigentum
gem.	gemäß
GG	Grundgesetz
GRUR	Gewerblicher Rechtsschutz und Urheberrecht
GS	Gedächtnisschrift
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVOBl. M-V	Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern
HandKomm	Handkommentar
Hdb.	Handbuch
HGVBl.	Gesetzes- und Verordnungsblatt Hessen
HKK	Historisch-kritischer Kommentar
HLM	Habitation à loyer modéré
HmbGVBl.	Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
Hs.	Halbsatz
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IPR	Internationales Privatrecht
IRL	Indice de Référence des Loyers
JA	Juristische Arbeitsblätter
JCP G	Juris-Classeur périodique, édition Générale
JO	Journal Officiel
JOAN Q	Journal Officiel Assemblée Nationale Questions
JORF	Journal Officiel de la République française
JudenMietG	Gesetz über Mietverhältnisse mit Juden
JW	Juristische Wochenschrift
JZ	Juristenzeitung
Kap.	Kapitel
L.	Loi
LG	Landgericht
lit.	litera
Loyers et copr.	Revue Loyers et copropriété

LPA	Les Petites Affiches
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
MAH MietR	Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MHG	Miethöhegesetz
MietAnpG	Mietrechtsanpassungsgesetz
MietbegrenzV	Mietpreisbegrenzungsverordnung
MietBegrV RP	Mietpreisbegrenzungsverordnung Rheinland-Pfalz
MietBgKaLVO M-V	Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung Mecklenburg-Vorpommern
MietBgVO BW	Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg
MietenWoG Bln	Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen Berlin
MietNovG	Mietrechtsnovellierungsgesetz
MietR	Mietrecht
MietRÄndG	Mietrechtsänderungsgesetz
MiSchuV	Mieterschutzverordnung
MSchG	Mieterschutzgesetz
MSchVO	Mieterschutzverordnung
MsRG	Mietspiegelreformgesetz
MüKo	Münchner Kommentar
n.F.	neue Fassung
N°	Numéro
Nds. GVBl.	Niedersächsisches Gesetzes- und Verordnungsblatt
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westphalen
NStZ-RR	Neue Zeitschrift für Strafrecht, Rechtsprechungsreport Strafrecht
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OLG	Oberlandesgericht

OstmietVO	Verordnung über die Miet- und Pachtzinsregelung in den eingegliederten Ostgebieten
OVG	Oberverwaltungsgericht
OWiG	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
PACS	Pacte civil de solidarité
pr.	Principium
PreisstoppVO	Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen
PrTrVO	Preistreiberverordnung
QPC	Question prioritaire de constitutionalité
RAA	Recueils des actes administratifs
RDC	Revue des contrats
RDI	Revue de droit immobilier
RE	Rechtsentscheid
RE-Miet	Rechtsentscheide in Mietsachen (OLG)
Rép. civ.	Répertoire du droit civil
Rev. Bleue	La Revue Bleue (FNAIM)
Rev. Loyers	Revue des loyers
RF	Réalités Familiales
RFS	Revue Française de Sociologie
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RHMC	Revue d'histoire moderne & contemporaine
RMG	Reichsmietengesetz
Rn.	Randnummer
RSA	Revenue de solidarité
Rspr.	Rechtsprechung
RTDCiv.	Revue trimestrielle de droit civil
RTDI	Revue trimestrielle de Droit Immobilier
S.	Seite
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SächsMPBVO	Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung
SCI	Société civile immobilière

SDECC	Service de documentation, d'études et du rapport, bureau du contentieux de la troisième chambre civile de la Cour de cassation
SGB	Sozialgesetzbuch
Soz.	sozial/e/r
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
St. Rspr.	Ständige Rechtsprechung
StGB	Strafgesetzbuch
StPO	Strafprozessordnung
Suppl.	Supplément
SZ	Süddeutsche Zeitung
TA	Tribunal administratif
Teilbd.	Teilband
ThürMietBegrVO	Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung
TI	Tribunal d'instance
TÜV	Technischer Überwachungsverein
U.	Urteil
u.a.	und andere
UAbs.	Unterabsatz
Überbl.	Überblick
Ulp.	Ulpian
UNPI	Union nationale des propriétaires immobiliers
v.	vom
VG	Verwaltungsgericht
Vgl.	Vergleiche
Vorb.	Vorbemerkung
VPI	Verbraucherpreisindex Deutschland
VU	Versäumnisurteil
WEG	Wohnungseigentumgesetz
WHO	Weltgesundheitsorganisation
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetzbuch
WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
WMG	Wohnraummangelgesetz

WoFG	Wohnraumfördergesetz
WuM	Wohnungswirtschaft & Mietrecht
z.B.	zum Beispiel
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
ZJS	Zeitschrift für das juristische Studium
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZR	Revisionen in Zivilsachen (BGH)
ZRG	Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte
ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG A.1	Darstellung der verschiedenen Instrumente im Rahmen der Wohnversorgung	44
ABBILDUNG C.2	Die zivilrechtlichen sowie ordnungsrechtlichen Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhung in Deutschland	124
ABBILDUNG C.3	Zeitlicher Ablauf der Kodifizierung der Mietpreisbremse in Deutschland	129
ABBILDUNG C.4	Zeitlicher Ablauf der Kodifizierung der Regelungen zur Begrenzung des Mietpreisniveaus in Frankreich	132
ABBILDUNG C.5	Spannenbildung zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete	201
ABBILDUNG D.6	Relevante Fristen bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	316
ABBILDUNG D.7	Bei Mieterhöhung zu beachtende Fristen vor dem Ende der Laufzeit des Mietvertrages	324
ABBILDUNG D.8	Idealtypischer Ablauf einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen in Deutschland	335
ABBILDUNG E.9	Ablauf der Kündigung wegen Verkaufs nach Art. 15 Abs. 2 L. 1989	435
ABBILDUNG E.10	Aufhebungsklausel („clause résolutoire“) und Zahlungsverzug	487

Tabellenverzeichnis

TABELLE B.1	Übersicht der erlassenen Rechtsvorschriften seit Ende des 18. Jahrhunderts	51
TABELLE B.2	Wohnungskategorien im Anwendungsbereich des L. 1948	78
TABELLE B.3	Vergleich der Anwendungsbereiche des Wohnraummietrechts	86
TABELLE C.4	Grundsätzliches zur Mietzahlung in Deutschland und Frankreich	96
TABELLE C.5	Die geplanten Änderungen bei § 5 WiStG	106
TABELLE C.6	Übersicht über die sich gegenüberstehenden Interessen von Vermietern und Mietern	110
TABELLE C.7	Die zwei Mechanismen der Mietpreisbeschränkung in Frankreich	134
TABELLE C.8	Vergleich von Art. 17 L. 1989 a.F. mit Art. 140 des Gesetzes Elan	151
TABELLE C.9	Abschluss eines Mietvertrages im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB	163
TABELLE C.10	Pro und Contra der Rechtsprechung des BGH zur modernisierenden Instandsetzung im Rahmen von § 556f Satz 2 BGB	185
TABELLE C.11	Übersicht der Ausnahmetatbestände in Deutschland und Frankreich	197

TABELLE C.12 Übersicht über die alte und neue Fassung des § 558c BGB 213

TABELLE C.13 Übersicht über die alte und neue Fassung des § 558d BGB 214

TABELLE C.14 Unterschiede zwischen einfachen und qualifizierten Mietspiegeln nach neuer Rechtslage 215

TABELLE C.15 Instrumente der Mietpreisregulierung in Frankreich 253

TABELLE C.16 Überblick zu den Mitteln der Mietpreisregulierung in angespannten Urbanisierungszonen 254

TABELLE C.17 Mietpreisbremse und Bestimmungen zur Begrenzung des Mietpreisniveaus im Vergleich 268

TABELLE C.18 Mietpreisbremse und Bestimmungen zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung im Vergleich 270

TABELLE D.19 Unterschiede bei der Indexierung von Mieten in Deutschland und Frankreich 307

TABELLE D.20 Unterschiede bei der Mieterhöhung zur Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete in Deutschland und Frankreich 332

TABELLE D.21 Überblick über die Durchführung von Verbesserungsarbeiten („travaux d'amélioration") und die nachfolgende Mieterhöhung in Frankreich 369

TABELLE D.22 Unterschiede bei der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen in Deutschland und Frankreich 377

TABELLE D.23 Die unterschiedlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten im deutschen Recht im Verhältnis zueinander 383

TABELLE E.24 Die Mietvertragsdauer in Deutschland und Frankreich im Vergleich 404

TABELLE E.25 Die Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung in Deutschland und Frankreich 422

TABELLE E.26 Vorkaufsrechte des Mieters im Falle des Verkaufs einer Immobilie 438

TABELLE E.27 Formelle Voraussetzungen der ordentlichen Kündigung in Deutschland und Frankreich 457

TABELLE E.28 Übersicht über die Voraussetzungen einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs 490

TABELLE E.29 Vergleich der Möglichkeiten zur außerordentlichen Beendigung von Wohnraummietverhältnissen in Deutschland und Frankreich 504

TABELLE E.30 Mieterseitige Möglichkeiten der fristlosen Beendigung des Wohnraummietverhältnisses in Frankreich 518

A. Einleitung

I. Thema und Zielsetzung

Diese Arbeit beschäftigt sich mit dem sozialen Schutz des Wohnraummieters in Deutschland und Frankreich. Den Kern der Untersuchung bilden die Bestimmungen zur Mietpreisbildung und die Regelungen betreffend das Ende eines Wohnraummietverhältnisses. Die deutschen und französischen Regelungen werden hierbei miteinander verglichen und einander gegenübergestellt sowie abschließend bewertet.

Rund 57 Prozent der Menschen in Deutschland leben zur Miete. Die einzelnen Haushalte bringen in Deutschland im Durchschnitt fast 25 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Mietzahlungen auf.[1] Je nach Region und Stadt fließen sogar bis zu 40 Prozent oder mehr des monatlichen Nettoeinkommens in die Miete.[2] Diese Zahlen machen deutlich, dass für den Großteil der Bevölkerung die Mietzahlung den größten monatlichen Belastungsposten darstellt. Allein daran zeigt sich das enorme Spannungspotential: In kaum einem anderen rechtlichen Bereich ist die Bevölkerung von gesellschaftspolitischen Entscheidungen stärker betroffen.

Die Bedeutung von Wohnraum zeigt sich bereits in der Vielzahl der im deutschen und französischen Rechtsraum grundrechtlich wie einfachgesetzlich bestehenden Regelungen.

Im Grundgesetz ist der Schutz der Wohnung ausdrücklich in Art. 13 GG geregelt und die Bayerische Verfassung garantiert in Art. 106 die Unverletzlichkeit der Wohnung. Daneben versteht das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) das Besitzrecht des Wohnraummieters sogar als „Eigentum" im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG.[3] In Art. 14 Abs. 2 GG ist die Sozialpflichtigkeit des Eigentums verankert, durch welches insbesondere das Eigentumsrecht

---

1 *Statista Research Department*, Statistiken zum Wohnen, Artikel vom 28.11.2022, abgerufen am 18.03.2023, abrufbar unter: de.statista.com/themen/51/wohnen/.

2 *Holm u. a.*, Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten, S. 106 f.; Zeitungsartikel der Süddeutschen Zeitung „Ein Drittel vom Einkommen – Die Mieter in Deutschland müssen fürs Wohnen tief in die Tasche greifen" vom 17.05.2010, abgerufen am: 07.04.2023, abrufbar unter: https://sz.de/1.359997.

3 BVerfG, B. v. 26.05.1993 - Az.: 1 BvR 208/93, in: NJW 1993, 2035; *Emmerich*, Schuldrecht BT, § 7, Rn. 9.

des Vermieters eingeschränkt werden kann. Geht man davon aus, dass es sich bei den Wohnungen meist um Familienwohnungen handelt, ist auch eine Bezugnahme auf Art. 6 GG anzudenken, der Ehe und Familie schützt.[4] Der Wohnraum steht damit auf gleichem Rang mit anderen essentiellen Grundrechten, wie zum Beispiel der Unverletzlichkeit von Leib und Leben (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG), dem Recht auf freie Meinungsäußerung (Art. 5 Abs. 1 GG) oder der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG).[5]

Bereits die Erklärung der Menschen- und Bürgerrechte von 1789 („*Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789*") in Art. 2 in Verbindung mit Art. 17 bestätigte das Eigentumsrecht als natürliches und unantastbares Menschenrecht, das nur aufgrund öffentlicher Belange eingeschränkt werden kann.

Dieser besondere Schutz des Wohnraums durch die Rechtsordnung spiegelt sich in beiden Ländern anhand des einfachen Rechts wider: Der Hausfriedensbruch nach § 123 StGB/ „*Violation du domicile*" nach Art. 226–4 Code pénal, wie auch die Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG und der Mietwucher nach § 291 StGB oder der Wohnungseinbruchsdiebstahl nach § 244 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4 StGB/ „*Vol sans ou avec effraction dans un local d'habitation*" nach Art. 311–5 Code pénal verknüpfen strafrechtliche Sanktionen mit dem Schutzbereich der privaten Wohnsphäre. Die Wohnung genießt ebenso im Strafermittlungsverfahren besonderen Schutz, siehe §§ 105 ff. StPO beziehungsweise Art. 92 ff. und 706–89 ff. Code pénal.[6]

Die verfassungsrechtlich verankerte Bedeutung des Wohnens wird auch im Zivilrecht durch das Mietrecht zum Ausdruck gebracht.[7] In Frankreich ist dieses vor allem im Gesetz zur Verbesserung der Mietverhältnisse und zur Änderung des Gesetzes n°86–1290 vom 23.12.1986 („*Loi tendant à améliorer les rapports locatif portant modification de la loi du 1986*"),[8] auch bekannt unter dem Namen Gesetz Mermaz-Malandain vom 06.07.1989, geregelt. In Deutschland finden sich die mietrechtlichen Bestimmungen in den §§ 535 ff. BGB. Der Schutz des Mieters umfasst in beiden Rechtsordnungen neben dem Bestandsschutz, das heißt den Schutz vor Kündigungen, auch den Mietpreisschutz. Grundsätzlich ist ein (zivilrechtlicher) Schutz immer dann notwendig, wenn sich ungleich starke Vertragspartner gegenüberstehen. In der Regel ist der Mieter in der schwächeren Position: er ist auf

4 *Kossmann/Meyer-Abich*, Handbuch der Wohnraummiete, § 3, Rn. 1 f.
5 *Kossmann/Meyer-Abich*, Handbuch der Wohnraummiete, § 3, Rn. 1.
6 *Kossmann/Meyer-Abich*, Handbuch der Wohnraummiete, § 3, Rn. 2.
7 Dazu: *Rips*, in: FS Derleder, 407, 415.
8 Gesetz („*Loi*") n°89–462 vom 06.07.1989, JO vom 08.07.1989.

eine Mietwohnung angewiesen, da er selbst kein (ausreichendes) Wohneigentum besitzt. Ohne eine entsprechende Wohnung steht er sprichwörtlich auf der Straße. In solch lebensnotwendigen Bereichen überlässt der Gesetzgeber den Wirtschaftsmarkt nicht sich selbst. Allein das in Art. 20 Abs. 1 GG verankerte Sozialstaatsprinzip gebietet es dem Gesetzgeber, negativen Entwicklungen, wie zum Beispiel explodierenden Mietkosten zu Lasten des Schwächeren, respektive des Mieters, entgegenzuwirken. Dabei darf jedoch genauso wenig außer Acht bleiben, dass der Vermieter ein verfassungsrechtlich geschütztes Recht auf die Nutzung seines Eigentums hat. Notwendig ist ein Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und dem Schutz des Mieters.

Gerade heute in Zeiten, in denen es in Großstädten, wie zum Beispiel München oder Paris, immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden und auf Dauer zu behalten, stellt sich die Frage, wie ein für beide Parteien gleichermaßen akzeptabler Schutz des Wohnraummieters geschaffen werden kann. Auf der Suche nach der Beantwortung dieser Frage wird daher ein Rechtsvergleich mit unserem Nachbarland Frankreich vorgenommen. Zwar wohnen dort weniger Menschen zur Miete als in Deutschland (etwa 34,9 Prozent[9]), doch auch dort sind die Mieter von hohen Mietpreisen stark betroffen. So sind in den Jahren 2000 bis 2012 Mietsteigerungen um bis zu 50 Prozent zu verzeichnen gewesen.[10]

Diese Arbeit befasst sich daher zunächst mit den verschiedenen Instrumenten und Schutzmechanismen, die sowohl in Deutschland als auch in Frankreich im Bereich der Mietpreisbildung zur Verfügung stehen. Dabei wird auf die speziellen Regelungen sowohl zu Beginn als auch im laufenden Wohnraummietverhältnis ausführlich eingegangen. Abschließend werden die Möglichkeiten zur Beendigung des Wohnraummietverhältnisses untersucht. Es wird dargelegt und verglichen, wie beide Rechtsräume in rechtlicher Hinsicht mit dem Bereich des Wohnraummietrechts umgehen und welche Regulierungsansätze zu begrüßen beziehungsweise welche zu kritisieren sind.

---

9 *Statista Research Department*, Verteilung der Bevölkerung in Frankreich von 2005 bis 2021 nach Mieter und Eigentümer, abgerufen am 18.03.2023, abrufbar unter: de.statista.com/statistik/daten/studie/370712/umfrage/bevoelkerung-in-frankreich-nach-mieter-und-eigentuemer/.

10 *Nicolas-Vullierme*, NZM 2018, 137, 138.

II. Der Rechtsvergleich zwischen deutschem und französischem Mietrecht als wissenschaftliche Methode

In der Rechtswissenschaft wird im Allgemeinen zur Auslegung von Gesetzen primär der Kanon der vier Auslegungsmethoden (sogenannte Canones) nach *Friedrich Carl von Savigny* (1779 – 1861) aus dem Jahr 1840 herangezogen.[11] Nach *von Savigny* ist das Ziel der Auslegung die „Rekonstruktion des dem Gesetze innewohnenden Gedankens".[12] Bei der Auslegung werden verschiedene „Elemente" herangezogen: Gesetze können grammatisch, logisch, historisch und systematisch ausgelegt werden.[13] Die grammatische Auslegung befasst sich mit dem Wortlaut der untersuchten Norm. Die logische Auslegung befasst sich mit dem inneren Aufbau eines Gesetzes. Im Rahmen der historischen Auslegung wird die Entstehungsgeschichte des Gesetzes untersucht und die systematische Auslegung befasst sich mit dem Zusammenhang, in dem die Gesetzesbestimmung steht.[14] In der heutigen Rechtswissenschaft wird statt von der logischen von der teleologischen Auslegung gesprochen, bei der das Gesetz nach seinem Sinn und Zweck untersucht wird.[15] In der modernen Rechtswissenschaft werden die klassischen Auslegungsmittel zudem durch die verfassungs- und europarechtskonforme Auslegung ergänzt. Auch in dieser Arbeit bilden die „**Canones von Savigny**" zunächst die Grundlage.

Darüber hinaus stellt der **Rechtsvergleich** eine weitere (Auslegungs-)Methode dar, die zu Zeiten von *von Savigny* noch keine durchgreifende Beachtung fand,[16] auch wenn berühmte Gelehrte wie zum Beispiel *Paul Johann Anselm von Feuerbach* (1775 – 1833)[17] oder *Rudolf von Jhering* (1818 – 1892) diese begrüßten.[18] Gegenstand der Rechtsvergleichung ist grundsätzlich die vergleichende, wissenschaftliche Betrachtung unterschiedlicher Rechtsordnungen, wobei es gerade auf deren Unterschie-

11 *Rückert*, in: Methodik des Zivilrechts, Rn. 76 f.; *Sauer*, in: Grundlagen des Rechts, § 10, Rn. 17 f.; *Huber*, JZ 2003, 1; *Muthorst*, JA 2013, 721, 724; *Meder*, JZ 2012, 529.
12 *Savigny*, System des heutigen Römischen Rechts, S. 213.
13 *Savigny*, System des heutigen Römischen Rechts, S. 213 f.
14 *Savigny*, System des heutigen Römischen Rechts, S. 214.
15 BVerfGE 11, 126; BGHZ, 46, 74, 76.
16 *Zweigert/Kötz*, Rechtsvergleichung, S. 51 f.; *Augenhofer*, in: Grundlagen des Rechts, Teil 4, § 11, Rn. 13.
17 *Feuerbach*, Blick auf die teutsche Rechtswissenschaft, in: Kleine Schriften vermischten Inhalts, 152, 163.
18 *Zweigert/Kötz*, Rechtsvergleichung, S. 52.

de ankommt.[19] Nach den Worten von *Ernst Rabel* (1874 – 1955), „dem Vater der modernen Rechtsvergleichung in Deutschland",[20] beschäftigt sich die Rechtsvergleichung mit den Fragen der Ähnlichkeit, Verschiedenheit sowie der gegenseitigen Beeinflussung von Rechtsordnungen.[21] Dem eigentlichen Vergleich geht dabei zunächst das Stadium der Ermittlung und der Beschreibung des eigenen wie des fremden Rechtssystems voraus.

Abzugrenzen ist der Rechtsvergleich als wissenschaftliche Methode zum einen von der **Auslandsrechtskunde**, zum anderen auch vom **Internationalen Privatrecht (IPR)**. Die Auslandsrechtskunde, das heißt die Beschäftigung mit einer fremden Rechtsordnung, bildet beim Rechtsvergleich zwar den Ausgangspunkt. Jedoch geht der Rechtsvergleich eine Stufe weiter, indem die über die andere Rechtsordnung gesammelten Informationen in Bezug zur eigenen Rechtsordnung gesetzt werden.[22] Das IPR hingegen beschäftigt sich weniger mit dem materiellen Recht anderer Rechtsordnungen, sondern beantwortet die Frage, welches Recht bei einem Sachverhalt mit Auslandsbezug überhaupt anwendbar ist.[23]

Das Besondere am Rechtsvergleich ist vor allem, dass nicht die reine und „richtige" Anwendung des eigenen nationalen Gesetzes im Vordergrund steht, sondern dass sich aus dem Vergleich mit dem Lösungsansatz eines anderen Landes, neue Perspektiven für das eigene Recht eröffnen können. Diese neuen Gesichtspunkte wirken sich dann nicht nur auf die konkrete Rechtsanwendung aus, sondern können einen Anstoß für politische Entscheidungen und eine diese **neuen Erkenntnisse** berücksichtigende Gesetzgebung bilden.[24] Außerdem können sie **Inspirationsquelle** und Auslegungshilfe für die Judikative sein und der Rechtsharmonisierung sowie

19 *Koch/Magnus/Winkler von Mohrenfels*, in: IPR und Rechtsvergleichung, § 13, Rn. 2 f.
20 *Zimmermann*, RabelsZ 2001, 1 f.
21 *Zimmermann*, RabelsZ 2001, 1 f.; *Augenhofer*, in: Grundlagen des Rechts, Teil 4, § 11, Rn. 1.
22 *Rheinstein/Borries*, Rechtsvergleichung, S. 27 f.; *Augenhofer*, in: Grundlagen des Rechts, Teil 4, § 11, Rn. 6.
23 *Zweigert/Kötz*, Rechtsvergleichung, S. 6 f.; *Augenhofer*, in: Grundlagen des Rechts, Teil 4, § 11, Rn. 7.
24 *Zweigert/Kötz*, Rechtsvergleichung, S. 14 f.; *Rheinstein/Borries*, Rechtsvergleichung, S. 26 f.

der Rechtsvereinheitlichung dienen.[25] Als Beispiele hierzu dienen das sogenannte UN-Kaufrecht[26] oder die Europäisierung des Privatrechts.[27]

Die Hauptfunktion der Rechtsvergleichung liegt dabei im Erkenntnisgewinn durch Vergleich unterschiedlicher und tatsächlich „gelebter" Lösungen.[28] In diesem Sinne werden nicht nur reine Theorien miteinander verglichen, sondern tatsächlich in den jeweiligen Rechtsordnungen erprobte Lösungen einander gegenübergestellt. Der Rechtsvergleich dient dabei nicht nur dazu, den Kern des zu untersuchenden Problems genauer zu erfassen, sondern ebenso die „beste" rechtliche Lösung des Problems zu finden. Der Rechtsvergleichung kommt dabei eine ähnliche Bedeutung zu, wie den „in-vivo-Untersuchungen"[29] bei den Naturwissenschaften.[30]

Ausgangspunkt des angestrebten Vergleichs ist in dieser Arbeit der **funktionale Rechtsvergleich**. Das bedeutet, dass am jeweilig betroffenen, sozialen Konflikt angesetzt wird und nicht etwa an der äußeren Ähnlichkeit von Rechtsfiguren.[31] Ausgehend vom sozialen Konflikt wird problembezogen-funktional untersucht, welche Wege die verglichenen Rechte eingeschlagen haben, um den Konflikt zu lösen.[32] Diese Arbeit bedient sich im Hinblick auf die Bildung des Mietpreises sowie in Bezug auf das Ende von Mietverträgen vor allem der **Mikrovergleichung**, bei der die Regelung eines konkreten Problems in der deutschen Rechtsordnung mit der entsprechenden Regelung des französischen Rechts verglichen wird.[33] Hierbei werden jedoch die verglichenen Regelungsprobleme auch ins Gesamtsystem der

25 *Zweigert/Kötz*, Rechtsvergleichung, S. 16 f. und 23 ff.; *Augenhofer*, in: Grundlagen des Rechts, Teil 4, § 11, Rn. 30.

26 United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG) vom 11.04.1980.

27 *Koch/Magnus/Winkler von Mohrenfels*, in: IPR und Rechtsvergleichung, § 13, Rn. 34 ff.

28 *Koch/Magnus/Winkler von Mohrenfels*, in: IPR und Rechtsvergleichung, § 13, Rn. 5.

29 Unter einer in-vivo-Untersuchung versteht man in den Naturwissenschaften eine Untersuchung am lebenden Tier oder Mensch.

30 *Koch/Magnus/Winkler von Mohrenfels*, in: IPR und Rechtsvergleichung, § 13, Rn. 5.

31 *Augenhofer*, in: Grundlagen des Rechts, Teil 4, § 11, Rn. 3.

32 *Zweigert/Kötz*, Rechtsvergleichung, S. 33 ff.; *Koch/Magnus/Winkler von Mohrenfels*, in: IPR und Rechtsvergleichung, § 13, Rn. 11; *Augenhofer*, in: Grundlagen des Rechts, Teil 4, § 11, Rn. 6 und 17 f.

33 *Rheinstein/Borries*, Rechtsvergleichung, S. 32; *Augenhofer*, in: Grundlagen des Rechts, Teil 4, § 11, Rn. 19.

jeweiligen Rechtsordnung verortet, wie dies bei einer **Makrovergleichung** üblich ist.[34]

III. Direkte und indirekte Wohnraumförderung

Grundsätzlich stehen für die Förderung der Wohnversorgung verschiedene wohnungspolitische Instrumente zur Verfügung. Diese lassen sich zunächst grob in solche der direkten sowie der indirekten Förderung unterteilen. Zur **direkten Förderung** werden die **Objektförderung** („Investition in Steine") und die **Subjektförderung** („Investition in Menschen") gezählt.[35] Hierbei sind öffentlich-rechtliche wie auch privatrechtliche Vorschriften denkbar.[36] Die Aufteilung in direkte Objektförderung („*aide à la pierre*") und Subjektförderung („aide personnalisée") sowie indirekte Förderung ist auch in Frankreich zu beobachten. Elemente der Objektförderung sind zum Beispiel die Wohnungseigentumsförderung als steuermindernde Sonderinvestition sowie der soziale und öffentliche Wohnungsbau.[37] Das zentrale Element der Subjektförderung ist die Gewährung von Wohngeld als Mittel der direkten Unterstützung von Mietern zur Bestreitung der Wohnkosten.[38] Zur **indirekten Förderung** zählen zum einen Steuervergünstigen, wie zum Beispiel im Rahmen der Einkommensteuer oder Grunderwerbsteuer, zum anderen die Gestaltung der Rahmenbedingungen für die Wohnraumnutzung. Zu letzterem gehört neben dem öffentlichen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht auch das **Mietrecht**, wobei hier insbesondere der Kündigungsschutz sowie Regelungen zum Mietpreis den Kern bilden, auf die sich die vorliegende Arbeit konzentriert. Die unten aufgeführte **ABBILDUNG**

---

34 *Rheinstein/Borries*, Rechtsvergleichung, S. 33; *Augenhofer*, in: Grundlagen des Rechts, Teil 4, § 11, Rn. 20 f.

35 *Kyrer*, Wirtschaftslexikon, S. 549; Egner, in: Bürger & Staat 2019, 94, 95.

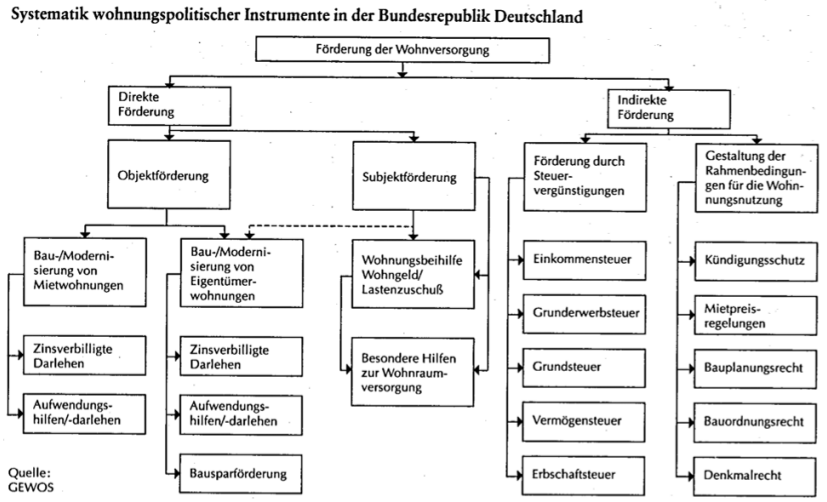
36 *Lehmann*, AJDI 2014, 854, 855.

37 Beim öffentlichen Wohnungsbau bestimmt sich die maximal zulässige Miete nach einer Aufwandsberechnung, siehe *Fervers/Brinkmann*, NZM 2018, 157, 258; für Frankreich siehe: *Driant*, RF 2012, n°98/99.

38 *Conradi/Zöpel*, Wohnen in Deutschland, Not im Luxus, S. 81; *Egner*, in: Bürger & Staat 2019, 94, 95.

A.1 visualisiert die Zusammenhänge der verschiedenen Instrumente der Wohnversorgung.

ABBILDUNG A.1 Darstellung der verschiedenen Instrumente im Rahmen der Wohnversorgung[39]



39 Zitiert nach: *Conradi/Zöpel*, Wohnen in Deutschland, Not im Luxus, S. 83.

B. Grundlagen des sozialen Mieterschutzes

Im Rahmen der Grundlagen des sozialen Mieterschutzes wird zunächst ein Überblick über die geschichtliche Entwicklung des modernen Mieterschutzes gegeben (I.). Anschließend wird die Rechtsstellung der Mietvertragsparteien in Deutschland und Frankreich näher dargelegt (II.), bevor auf die anwendbaren Gesetze bei privaten Wohnraummietverträgen (III.) und deren zwingenden Charakter (IV.) eingegangen wird.

I. Die geschichtliche Entwicklung des modernen Mieterschutzes

Der Grundsatz der Vertragsfreiheit im Mietrecht wurde im 20. Jahrhundert aufgrund unterschiedlicher, äußerer Einflüsse beschränkt. Diese Einflüsse waren entweder krisenbedingt, politisch bedingt oder wirtschaftlich-sozial bedingt. Ein Einblick in die historische Entwicklung hilft, die aktuell bestehenden Rechtsinstitute der deutschen wie französischen Rechtsordnung zu verstehen[40] und in den geschichtlichen Kontext einzuordnen. Hierzu dient der tabellarische Überblick über die erlassenen Rechtsvorschriften in **Kapitel B. I. 2. Überblick über die Mietrechtsgesetzgebung**. Der Fokus dieser Arbeit liegt auf dem aktuell geltenden Wohnraummietrecht.

1. Der Grundsatz der Vertragsfreiheit

In der römischen Antike sowie in den Anfangszeiten des Code civil und des BGB galt im Mietrecht sowohl im Hinblick auf den Mietzins als auch im Bereich der Beendigung des Mietverhältnisses der Grundsatz der Vertragsfreiheit in umfassender Art und Weise.

40 *Zweigert/Kötz*, Rechtsvergleichung, S. 8; *Augenhofer*, in: Grundlagen des Rechts, Teil 4, § 11, Rn. 8.

a) Das Mietrecht in der römischen Antike

Bereits in der römischen Antike war der Mietvertrag als sogenannte „*locatio conductio rei*“[41] bekannt.[42] Die Rechtsstellung des Mieters zu dieser Zeit im Vergleich zu den heutigen deutschen und französischen Regelungen war jedoch sehr schwach.[43] So hatte er kein Besitzrecht, sondern war lediglich *detentor*.[44] Die Detention ist vergleichbar mit dem heutigen Konstrukt des Besitzdieners nach § 855 BGB.[45] Außerdem genoss der Mieter weder einen Besitzschutz, sodass er mangels Eigenbesitzes nicht aus eigenem Recht gegen Dritte vorgehen konnte,[46] noch entfaltete der Mietvertrag gegenüber Dritten Wirkung.[47] Um dies abzuschwächen, war es jedoch durchaus üblich, dass der *locator*, wenn er die überlassene Sache veräußerte, dem Erwerber auferlegte, den Vertrag mit dem *conductor* einzuhalten.[48] Die Beendigung eines auf unbestimmte Zeit eingegangenen Mietverhältnisses konnte ferner jederzeit und durch einen rein faktischen Vorgang, zum Beispiel durch den Entzug der Mietsache durch den Vermieter oder durch den Auszug des Mieters, herbeigeführt werden.[49] Voraussetzung für die Beendigung eines auf bestimmte Zeit eingegangenen Mietverhältnisses war, dass ein Kündigungsgrund gestützt auf eine Vertragsverletzung vorlag, wie zum Beispiel die Nichtzahlung der Miete.[50] Lag kein wirksamer Beendigungsgrund vor, konnte der Mieter nicht die Wiedereinräumung des Be-

41 Dig. 19, 2, 0; Gai. III, 142–147; wörtlich übersetzt bedeutet dies so viel wie „der *locator* verdingt etwas, der *conductor* macht davon Gebrauch“, siehe *Kaser*, Das römische Privatrecht, S. 563, § 132, I, Rn. 2; *Honsell*, Römisches Recht, S. 139 f., § 48; *Harke*, Römisches Recht, § 9, Rn. 1.

42 *Harke*, Römisches Recht, § 9, Rn. 2; *Honsell*, Römisches Recht, S. 139 f., § 48.

43 Vgl. hierzu die umfassenden Ausführungen in: *Weiß*, Die Entwicklung des Mieterschutzes, S. 1–15.

44 Vgl. hierzu: Dig. 43, 19, 1, pr.; Dig. 43, 18, 1 pr; Ulp. Dig. 43, 26, 4, 1; weiterführend: *Harke*, Römisches Recht, § 13, Rn. 7.

45 *Möller*, AcP 1997, 537, 545.

46 *Möller*, AcP 1997, 537, 542.

47 Gai. Dig. 19, 2, 25, 1; *Harke*, Römisches Recht, § 9, Rn. 2.

48 Gai. Dig. 19, 2, 25, 1; vgl. ferner *Kaser*, Das römische Privatrecht, S. 567, § 132, III, Rn. 2; *Möller*, AcP 1997, 537, 543.

49 Ulp. Dig. 19, 2, 13, 11; *Kaser*, Das römische Privatrecht, S. 568, § 132, III, Rn. 5; *Honsell*, Römisches Recht, S. 143, § 49, IV.

50 Paul. Dig. 19, 2, 24, 2 – 4; *Kaser*, Das römische Privatrecht, S. 568, § 132, III, Rn. 5; *Möller*, AcP 1997, 537, 549; *Honsell*, Römisches Recht, S. 143, § 49, IV.

sitzes verlangen, sondern musste sich mit einer Schadensersatzforderung begnügen.[51]

b) Das französische Mietrecht nach Inkrafttreten des Code Napoléon am 21.03.1804[52]

Der Tradition des römischen Rechts folgend, fasste der im Jahr 1804 in Kraft getretene **Code civil (C.civ.)** in seinem 3. Buch im 8. Titel, Dienst- und Werkverträge mit den Miet- und Pachtverträgen als „*contrat de louage*", zusammen.[53] Der Code civil – getragen vom Prinzip der Vertragsfreiheit[54] – wurde jedoch nicht dazu geschaffen, in abschließender Art und Weise das Zivilrecht zu regeln. Vielmehr sollte er von Rechtsprechung, Praxis und Wissenschaft weiterentwickelt werden.[55] Es finden sich folglich, damals wie heute, nur wenige Regelungen über die sogenannte Sachmiete („*louage des choses*") im Code civil. In Art. 1709 C.civ. wird der (Sach-)Mietvertrag („*Contrat de louage des choses*") definiert als Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den Gebrauch der Sache während der Mietzeit für einen bestimmten Mietzins zu gewähren. Der Code civil sieht im Hinblick auf die Beendigung des Mietverhältnisses vor, dass eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses beispielsweise möglich ist, wenn eine Partei ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllt, so etwa bei Zahlungsverzug gemäß Art. 1728 i.V.m. 1741 C.Civ. Eigenbedarf erkennt der Code civil hingegen nur als Kündigungsgrund an, sofern diese Möglichkeit gemäß Art. 1761 C.civ. vorab von den Mietvertragsparteien vereinbart wurde. Anders als heute (siehe hierzu **Kapitel B. II. 2. b) Die Regelungen zum Besitz in Frankreich**) standen dem Mieter der römischen Tradition folgend jedoch keiner-

51 Vgl. C. Dig. 42.1.13.1; *von Jhering*, Der Besitzwille, zugleich eine Kritik der herrschenden juristischen Methode, S. 445; *Möller*, AcP 1997, 537, 549.

52 Der Code Civil wurde von Napoléon Bonaparte eingeführt und daher auch als „Code Napoléon" bezeichnet. Diese Bezeichnung war zwischen 1807–1815 (Napoléon I) und 1853–1871 (Napoléon III) auch offizieller Name des Gesetzeswerkes, vgl. *Schepers*, Wohnungsmodernisierung, S. 8; *Mitteis*, ZRG 1943, 137, 176.

53 Es wird zwischen Sach- und Dienstmiete unterschieden. Die Sachmiete („*louage des choses*") umfasst neben der Miete auch die Pacht und ist in den Art. 1708 bis 1778 C.civ. geregelt. Werk- und Dienstvertrag sind daneben als sog. Dienstmiete („*louage d'ouvrage et d'industrie*") in Art. 1779 bis 1799–1 C.civ. geregelt.

54 *Gazzaniga*, Introduction historique, S. 191 f.; *de Carbonnières*, AJDI 2014, 830, 831; *Aubert*, RDI 1991, 427, 429.

55 *Portalis*, Discours préliminaire du premier projet de Code civil, S. 24; *Mitteis*, ZRG 1943, 137, 177 f.; *Witz/Kull*, NJW 2004, 3757, 3759.

lei possessorische Besitzschutzansprüche zu.[56] Im Falle des gewaltsamen Entzugs der Wohnung gewährte die französische Rechtspraxis dem Mieter die Möglichkeit, eine auf Schadensersatz gerichtete persönliche Klage mit sicherheitspolizeilichen Funktionen (die sogenannte „*réintégrande*") zu erheben.[57] Explizite Regelungen zur Bestimmung der Höhe des Mietzinses zu Beginn des Mietverhältnisses sowie zu Mieterhöhungen im Laufe des Mietverhältnisses, enthält der Code civil bis heute nicht. In Art. 1709 C.civ. wird lediglich die Entgeltlichkeit des Mietvertrages festgelegt und Art. 1728 Abs. 2 C.civ. bestimmt, dass der Mieter verpflichtet ist die vereinbarte Miete zu entrichten.

Staatliche Eingriffe in das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter waren zu dieser Zeit kaum denkbar.[58] Der Weg zu einer echten Wohnungspolitik durch Eingreifen der öffentlichen Hand, wurde erstmals mit dem **Gesetz über die Sanierung heruntergekommener Wohnquartiere („*Loi sur l'assainissement des logements insalubres*")** vom 13.04.1850 beschritten.[59] Mit Hilfe dieses Gesetzes konnten heruntergekommene Unterkünfte („*logements insalubres*"), die sich nach Art. 1 dieses Gesetzes in einem Zustand befanden, der das Leben oder die Gesundheit ihrer Bewohner gefährdete und die in der Nähe eines Sumpfgebiet oder Friedhofs lagen, von der Gemeinde gemäß Art. 13 dieses Gesetzes erworben und saniert werden.[60]

c) Das deutsche Mietrecht nach Inkrafttreten des BGB am 01.01.1900

Das am 01.01.1900 in Kraft getretene **Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)**[61] löste den französischen Code Civil, der im Deutschen Reich unter anderem in Baden, der bayerischen Pfalz und in den linksrheinischen Gebieten

56 *von Lingenthal*, Handbuch des französischen Civilrechts, S. 367 f., 188; *Weiß*, Die Entwicklung des Mieterschutzes, S. 25.
57 *von Lingenthal*, Handbuch des französischen Civilrechts, S. 374 f., § 191; *Weiß*, Die Entwicklung des Mieterschutzes, S. 25.
58 *de Carbonnières*, AJDI 2014, 830, 831 f.
59 *Bourillon*, Revue d'histoire 2000, 117, Rn. 1; *Driant*, RF 2012, n°98/99.
60 Dazu: *Sanlaville*, Les logements insalubres, S. 5 f.
61 Bürgerliches Gesetzbuch v. 18.08.1896, RGBl. 1896, 195 ff.

Preußens galt[62] sowie das in Preußen geltende **Allgemeine Preußische Landrecht von 1794 (ALR)**,[63] ab.[64]

Das BGB enthielt bereits mieterschützende Regelungen.[65] Zu dieser Zeit garantierte es beispielsweise in § 571 BGB a.F.[66] den noch heute in § 566 BGB festgeschriebenen Grundsatz[67] „Kauf bricht nicht Miete"[68] oder in den §§ 540, 580 BGB a.F. die unabdingbare Vermieterhaftung für arglistig verschwiegene Mängel. Da die Schöpfer des BGB vom Grundsatz der Vertragsfreiheit überzeugt waren, waren die meisten mieterschützenden Vorschriften jedoch dispositiv.[69] Dies führte dazu, dass Schutzvorschriften unter Berufung auf die Privatautonomie häufig mit Hilfe der „Formularblattverträge" der lokalen Hausbesitzervereine, die das BGB-Mietrecht durchaus als vermieterfeindlich empfanden,[70] abbedungen wurden.[71] So wurden zum Beispiel die Voraussetzungen der Kündigungsmöglichkeit bei Zahlungsverzug erleichtert: Erfolgte die Mietzinszahlung nicht innerhalb von drei Tagen nach Fälligkeit, konnte der Vermieter die Kündigung mit einer Kündigungsfrist von drei Tagen aussprechen, ohne dass es weiterer

62 Vgl. hierzu *Gross*, JZ 2004, 1137 ff.; *Witz/Kull*, NJW 2004, 3757 ff.; zum Einfluss des Code civil: *Boehmer*, AcP 1951, 289, 297 ff.

63 Ziel des ALR war die umfassende und zusammenhängende Kodifikation des Zivilrechts, des Strafrechts sowie weiter Teile des öffentlichen Rechts. Bestimmungen zum Mietrecht fanden sich im ALR im 21. Abschnitt des 1. Teil in den §§ 257 bis 398 ALR; vgl. hierzu *Hucko*, NJW 1994, 1449 ff.

64 Auch nach der Niederlage Napoleons galt der Code Civil noch in vielen deutschen Gebieten fort, so z.B. in der bayerischen Pfalz oder in Rheinhessen, vgl. *Schepers*, Wohnungsmodernisierung, S. 8; *Witz/Kull*, NJW 2004, 3757, 3758; *Ferid/Sonnenberger*, Allgemeine Lehren des französischen Zivilrechts, Rn. 1 A 339.

65 *Schepers*, Wohnungsmodernisierung, S. 8; zur Entwicklung: *Herrlein*, NZM 2023, 1.

66 BGB vom 18.8.1896, RGBl. 1896, 195.

67 Wird der vermiete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt gemäß § 566 Abs. 1 BGB der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

68 Bei der amtlichen Überschrift „Kauf bricht nicht Miete" des § 566 BGB handelt es sich um eine redaktionelle Ungenauigkeit. Korrekterweise müsste es lauten „Veräußerung bricht nicht Mietvertrag", vgl. *Harke*, in: BeckOGK BGB, Stand: 01.01.2023, § 566, Rn. 33.

69 *Oestmann*, in: HKK, §§ 535-580a BGB, Rn. 5; *Herrlein*, NZM 2016, 1, 2; *Emmerich*, in: Staudinger, Vorb. zu § 535 BGB, Rn. 2; *Schmidt*, in: BeckOGK BGB, Stand: 01.01.2023, § 535, Rn. 8.

70 *Oestmann*, in: HKK, §§ 535-580a BGB, Rn. 77.

71 *Weiß*, Die Entwicklung des Mieterschutzes, S. 36 f.

Voraussetzungen bedurfte.[72] Doch auch bei zwingenden Schutzvorschriften blieb dem Vermieter immer noch das Mittel der Kündigung, da der Mieter keinen Kündigungsschutz genoss. Akzeptierte der Mieter beispielsweise eine Mieterhöhung nicht, so musste er mit einer Kündigung rechnen.[73] Da Wohnraum knapp war, mussten Mieter ihre Entrechtung hinnehmen.[74]

2. Überblick über die Mietrechtsgesetzgebung

Sowohl in Deutschland als auch in Frankreich nahm Ende des 19. Jahrhunderts aufgrund der Industrialisierung die Stadtbevölkerung zu[75] und der Wohnungsneubau konnte mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten.[76] Das Angebot an verfügbarem Wohnraum war gering, die Mietpreise hoch. Der Beginn des Ersten Weltkrieges verschärfte die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt.[77] Zu diesem Zeitpunkt entwickelte sich das Verständnis des **Wohnungswesens als staatliche Aufgabe**.[78] Man kann daher vom **Beginn des Mieterschutzzeitalters** sprechen.[79] Die Möglichkeiten, ein Mietverhältnis zu beenden sowie die Höhe des Mietzinses frei festzulegen wurde in der Folge immens eingeschränkt. Die restriktive Mietrechtsgesetzgebung blieb im Großen und Ganzen bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges bestehen,[80] siehe hierzu **TABELLE A.1 Übersicht der erlassenen Rechtsvorschriften seit Ende des 18. Jahrhunderts**. Erst ab den 1950er Jahren erfolgte eine allmähliche Lockerung der strengen Mieterschutzvorschriften. Sozialer Mieterschutz erfolgte seither hauptsächlich über Bestimmungen

72 Siehe hierzu das „Formular zu einem einheitlichen Mietvertrag" des Centralverbandes der Deutschen Hausbesitzervereine von 1899, abgedruckt bei: *Brueckner*, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich: unter Berücksichtigung der Ausführungsgesetze der deutschen Bundesstaaten, S. 162 f.

73 *Herrlein*, NZM 2016, 1, 2.

74 *Emmerich*, in: Staudinger, Vorb. zu § 535 BGB, Rn. 2.

75 In Dortmund zum Beispiel stieg die Anzahl der Einwohner von 7.620 im den 1840er Jahren auf 214.226 um das Jahr 1910 an, vgl. *Kämper*, Wohnungswirtschaft, S. 46.

76 *de Carbonnières*, AJDI 2014, 830, 831.

77 *Börstinghaus*, in: FS Bub, 283, 286.

78 *Weiß*, Die Entwicklung des Mieterschutzes, S. 38.

79 *Herrlein*, NZM 2016, 1, 2.

80 Zur Entwicklung des sozialen Mietrechts am Ende des Kaiserreichs und in der Weimarer Republik siehe: *Hornung*, Die öffentlich-rechtliche Durchdringung des Wohnraummietrechts, 2011; zur gesetzlichen Miete in Preußen: *Dahmann*, Die gesetzliche Miete, 1936.

zum Kündigungsschutz sowie über eine Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten im laufenden Wohnraummietverhältnis. Die Beschränkung der Mietpreisbildung zu Beginn des Wohnraummietverhältnisses stellt sowohl in Deutschland als auch in Frankreich ein aktuelles Thema dar, welches in historischer Hinsicht kein Novum ist.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Laufe der Zeit erlassenen Rechtsvorschriften und ihre Wirkungen.[81]

TABELLE B.1 Übersicht der erlassenen Rechtsvorschriften seit Ende des 18. Jahrhunderts

Rechtsvorschrift Deutschland	**Rechtsvorschrift Frankreich**	**Inhalt**
Allgemeines Preußisches Landrecht 1794		Kodifikation des Zivilrechts, des Strafrechts sowie weiter Teile des öffentlichen Rechts.
	Code civil 1804[82]	Kodifikation des französischen allgemeinen Privatrechts.
	Gesetz über die Sanierung heruntergekommener Wohnquartiere („*Loi sur l'assainissement des logements insalubres*")	Erstes Eingreifen der öffentlichen Hand.
Bürgerliches Gesetzbuch 1900[83]		Kodifikation des deutschen allgemeinen Privatrechts.
Beginn des Ersten Weltkrieges am 28.07.1914		
	Gesetz über die Verlängerung von Laufzeiten von handelbaren Wertpapieren 1914 („*Loi relative à la prorogation des échéances des valeurs négociables*")[84]	Exekutive erhält Befugnis ein Moratorium für zivilrechtliche Verpflichtungen anzuordnen.

81 Für die Entwicklung des sozialen Mieterschutzes in Deutschland siehe auch: *Lammel*, in: FS Blank, 713 ff.; sowie ausführlich auch: *Hinkelmann*, Die ortsübliche Miete; *Hügemann*, Die Geschichte des Mietpreisrechts; für die französische Mietrechtsentwicklung: *Voldman*, Le mouvement social 2013, 137; *Halpérin*, Histoire du droit privé français depuis 1804; *Magri*, RFS 1996, 397.

82 Gesetz („*Loi*") vom 07.03.1804.

83 Bürgerliches Gesetzbuch v. 18.08.1896, RGBl. 1896, 195 ff.

84 Gesetz („*Loi*") vom 05.08.1914, JO n°213 vom 06.08.1914, S. 7126 f.

Rechtsvorschrift Deutschland	Rechtsvorschrift Frankreich	Inhalt
	Erlass („*Décret*“) 1914[85]	Generelles Moratorium hinsichtlich der Verfolgung und Vollstreckung von Ansprüchen.[86]
	Erlass („*Décret*“) 1914[87]	Aussetzung der Mietzahlungspflicht bestimmter Mieter für 90 Tage.
Verordnung 1914[88]		Mieteinigungsämter als Schlichtungsstellen.
Erste Mieterschutzverordnung 1917[89]		Stärkung der Mieteinigungsämter.
	Gesetz 1918 über die Zahlung von Mieten (*„Loi sur les loyers*“)[90] 2018	Mietnachlässe oder Befreiung von der Mietzahlungspflicht während des Krieges und kurz danach.
	Gesetz zur Verlängerung der zwischen dem 01.09.1914 und dem 09.03.1918 abgeschlossenen Mietverträge (*„Loi prorogeant les locations verbales contractées entre le 1er août 1914 et le 9 mars 1918*“) 1919[91]	Mietrechtliche Schutzvorschriften gelten auch bei Neumietverträgen.
Zweite Mieterschutzverordnung 1918[92]		Mitteilungspflicht des Vermieters bei Neuvermietung; Herabsetzungsmöglichkeit der Miethöhe bei Neuvermietung.
Ende des Ersten Weltkrieges am 09.11.1918		
Dritte Mieterschutzverordnung 1919[93]		Mieter durften bei Neuvermietungen selbst bei den Einigungsämtern die Herabsetzung der Miete verlangen.

85 Erlass („*Décret*“) vom 10.08.1914, JO n°218 vom 11.08.1914, S. 7318.
86 Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen des Mietmoratoriums und der Mietpreisbegrenzung im Ersten Weltkrieg und danach: *Robert*, Le Mouvement Social 2017, 79.
87 Erlass („*Décret*“) vom 14.08.1914, JO n°222 vom 15.08.1914, S. 7439.
88 RGBl. 1914, 511.
89 RGBl. 1917, 659 f.
90 Gesetz („*Loi*“) vom 09.03.1918, JO n°70 vom 12.03.1918, S. 2271.
91 Gesetz („*Loi*“) vom 23.10.1919, JO n°289 vom 24.10.1919, S. 11791.
92 RGBl. 1918, 1140 nebst der Anordnung für das Verfahren vor den Einigungsämtern vom 23.09.1918, RGBl. 1918, 1146.
93 RGBl. 1919, 591.

Rechtsvorschrift Deutschland	Rechtsvorschrift Frankreich	Inhalt
	Gesetz über unerlaubte Mieterhöhungen („*Loi sur la hausse illicite des loyers*“) 1919[94]	Straftatbestand der unrechtmäßigen Spekulation.
Reichsmietengesetz 1922[95]		Einführung der sogenannten Friedensmiete.
	Gesetz zur endgültigen Festlegung der Mietgesetzgebung („*Loi portant fixation définitive de la législation sur les loyers*“) 1922[96]	Verlängerung der Mieterschutzmaßnahmen.
Mieterschutzgesetz 1923[97]		Möglichkeit der grundlosen Kündigung wurde abgeschafft.
Preistreibereiverordnung 1923[98]		Leistungswucher führt zur Teilnichtigkeit des Mietvertrages.
Wohnraummangelgesetz 1923[99]		Zwangsvermietung möglich.
	Gesetz über unerlaubte Mieterhöhungen („*Loi sur la hausse illicite des loyers*“)[100] 1923	Festlegung der Miethöhen durch paritätische Ausschüsse.
Dritte Steuernotverordnung 1924[101]		Uneinheitliche Mietpreisbemessung möglich.
	Gesetz zur Regelung des Wohnraummietverhältnisses von Vermietern und Mietern („*Loi réglant, à partir du 1er avril 1926, les rapports des bailleurs et des locataires de locaux d'habitation*“) 1926[102]	Verlängerung der Mieterschutzmaßnahmen.
Mieterschutznovelle 1926[103]		Fortgeltung von RMG und MSchG.

94 Gesetz („*Loi*“) vom 23.10.1919, JO n°289 vom 24.10.1919, S. 11790.
95 RGBl. I 1922, 273.
96 Gesetz („*Loi*“) vom 31.03.1922, JO n°90 vom 01.04.1919, S. 3542.
97 RGBl. I 1923, 353; dazu: *Petersen*, Mieterschutzgesetz von 1923.
98 RGBl. I 1923, 700.
99 RGBl. I 1923, 754.
100 Gesetz („*Loi*“) vom 29.12.1923, JO n°353 vom 30.12.1923, S. 12190.
101 RGBl. I 1924, 74.
102 Gesetz („*Loi*“) vom 01.04.1926, JO n°78 vom 02.04.1926, S. 4090.
103 RGBl. I 1926, 317.

Rechtsvorschrift Deutschland	Rechtsvorschrift Frankreich	Inhalt
	Gesetz zur Änderung des Gesetzes vom 01.04.1926 (*„Loi modifiant et complétant la loi du 1er avril 1926“*) 1929[104]	Verlängerung der Mieterschutzmaßnahmen.
Mietsenkungsverordnung 1931[105]		Reduktion der zu zahlenden Bestandsmieten.
Machtübernahme der NSDAP in der Weimarer Republik am 30.01.1933		
	Erlass über die Senkung der Mieten (*„Décret portant réduction de 10 p. 100 des loyers“*) 1935[106]	Vorübergehende Senkung der Mieten.
Gesetz zur Änderung des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes 1936[107]		Einheitliche Geltung des RMG.
Ausführungsverordnung 1936[108]		Anzeigepflicht des Vermieters über Miethöhe und Einführung einer Höchstmiete.
Preisbildungsgesetz 1936[109]		Ermächtigung des Reichskommissars, die zur Sicherung volkswirtschaftlicher Preise und Entgelte erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
Preisstoppverordnung 1936[110]		Verbot von Preiserhöhungen.[111]
Erste Ausführungsverordnung zur Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen 1936[112]		Einführung einer Stichtagsmiete auch für Neubauten.
Kündigungsschutz-Ausnahme-Verordnung 1937[113]		Klagemöglichkeit des Vermieters zur Aufhebung des Mietverhältnisses.

104 Gesetz (*„Loi“*) vom 29.06.1929, JO n°152 vom 30.06.1926, S. 7250.
105 RGBl. 1931 I, 699, 707.
106 Erlass (*„Décret“*) vom 16.07.1935, JO n°166 vom 17.07.1935, S. 7669.
107 RGBl. I 1936, 371.
108 RGBl. I 1936, 383.
109 RGBl. I 1936, 927.
110 RGBl. I 1936, 955.
111 Dazu: *Roquette*, DR 1942, 1433.
112 RGBl. I 1936, 956.
113 RGBl. I 1937, 1325.

Rechtsvorschrift Deutschland	Rechtsvorschrift Frankreich	Inhalt
Runderlass über Preisüberwachung und Preisbildung bei Mieten 1937[114]		Behördeninterne Regelung zur Regelung der Mietpreisbildung.
	Gesetz zur Änderung und Ergänzung der Gesetze von 1926 und 1929 („*Loi tendant à modifier et compléter la loi du 1er avril 1926, modifiée par la loi du 29 juin 1929, réglant les rapports des bailleurs et des locataires de locaux d'habitation*") 1937[115]	Verlängerung der Mieterschutzmaßnahmen.
Vierte Verordnung zum Reichsbürgergesetz 1938[116]		Kündigungsmöglichkeit jüdischer Ärzte.
Gesetz über Mietverhältnisse mit Juden 1939[117]		Einschränkung des Mieterschutzes von Mietern mit jüdischem Hintergrund.[118]
Beginn des zweiten Weltkriegs durch den Einmarsch deutscher Truppen in Polen am 01.09.1939		
Verordnung zur Änderung und Ergänzung des Gesetzes über Mietverhältnisse mit Juden 1940[119]		Reduzierung des Mieterschutzes für die Städte Berlin, München und Wien, um „Judenwohnungen" für „Arier" freizumachen.
Führererlass zum Wohnungsbau 1940[120]		Festsetzung einer genormten Miete.
Ostmietenverordnung 1941[121]		Eingeschränkte Möglichkeit von Mieterhöhungen.[122]
Mieterschutzgesetz 1942[123]		Möglichkeit der gerichtlichen Aussetzung von Kündigungsschutzsachen.

114 DJ 1938, 537 ff.
115 Gesetz („*Loi*") vom 31.12.1937, JO n°1 vom 01.01.1938, S. 123.
116 RGBl. I 1938, 969.
117 RGBl. I 1939, 864.
118 Dazu: *Rethmeier*, „Nürnberger Rassegesetze" und Entrechtung der Juden im Zivilrecht; *Herrlein*, NZM 2015, 641; zur Situation in Frankreich siehe: *Backouche/Gensburger*, RHMC 2015, 172.
119 RGBl. 1940, 1235.
120 RGBl. I 1940, 1495.
121 RGBl. I 1941, 527.
122 Dazu: *Roquette*, DR 1942, 1433.
123 RGBl. I 1942, 712.

Rechtsvorschrift Deutschland	Rechtsvorschrift Frankreich	Inhalt
Kontrollratsgesetz Nr. 18 1946[124]		Wohnraumbewirtschaftung und Mietpreisbindung.[125]
	Gesetz („*Loi*“) von 1948[126]	Vertragsfreiheit bei Abschluss neuer Mietverträge und Möglichkeit der stufenweisen Anhebung bestehender Mieten.
Unterzeichnung des Grundgesetzes am 23.05.1949		
Erstes Wohnungsbaugesetz 1950[127]		Abschaffung der Mietpreisbindung für Neubauten.
Erste Bundesmietengesetz 1955[128]		Mieterhöhungen bis 20 Prozent und freie Mietvereinbarungen bei Neubauten.
Zweiten Wohnungsbaugesetz 1956[129]		Wohnungsneubau.
Abbaugesetz 1960[130]		Stufenweise Freigabe der Miete.
Erstes, Zweites und Drittes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften 1963, 1964 und 1967[131]		Stärkung des Mieterschutzes.
Erstes Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1971[132]		Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters sowie Möglichkeit der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete.[133]
Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1974[134]		Regelungen des 1. WKSchG werden zum Dauerrecht; Gesetz zur Regelung der Miethöhe.

124 Amtsblatt des Kontrollrats in Deutschland 1946, 117.
125 Dazu: *Tweer*, WuM 1997, 162.
126 Gesetz („*Loi*“) n°48–1360 vom 01.09.1948, JO n°208 vom 02.09.1948, S. 8659.
127 BGBl. I 1950, 83.
128 BGBl. I 1955, 458.
129 BGBl. I 1956, 523.
130 BGBl. I 1960, 389.
131 1. MietRÄndG v. 29.07.1963, BGBl. I 1963, 505; 2. MietRÄndG v. 14.07.1964, BGBl. I 1964, 457; 3. MieRÄndG v. 21.12.1967, BGBl. I 1967, 1248.
132 BGBl. I 1971 1839.
133 Zur Geschichte der ortsüblichen Vergleichsmiete: *Börstinghaus*, NZM 2022, 14.
134 BGBl. I 1974, 3603.

Rechtsvorschrift Deutschland	Rechtsvorschrift Frankreich	Inhalt
Wirtschaftsstrafgesetz 1975[135]		Bußgeldbewehrte Sanktion bei Mietpreisüberhöhung.
Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen[136]		Änderung des Bestimmungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Steigerung des Wohnungsbaus.
	Gesetz („*Loi*“) Quilliot 1982[137]	Recht des Mieters auf Wohnen und Mietpreiskontrolle nach Bauindex INSEE.
	Verordnung über die Freiheit der Preise und des Wettbewerbs („*Ordonnance relative à la liberté des prix et de la concurrence*“) 1986[138]	Freiheit der Preise und des Wettbewerbs.
	Gesetz („*Loi*“) Méhaignerie 1986[139]	Freiheit auf dem Wohnungsmarkt
	Gesetz („*Loi*“) Mermaz-Malandain 1989[140]	Umfassende Regelung des Mietrechts; Wiedereinführung der Möglichkeit zur Mietpreiskontrolle.
Deutsche Wiedervereinigung am 03.10.1990		
Viertes Mietrechtsänderungsgesetz 1993[141]		Verlängerung des Betrachtungszeitraumes für die ortsübliche Vergleichsmiete auf vier Jahre.
	Wohnraumgesetzes („*Loi de l'habitat*“) 1994[142]	Fortgeltung der Mietpreiskontrolle bis zum 31.07.1997.
Mietrechtsreformgesetz 2001[143]		Neugliederung, Vereinheitlichung und Reform des Mietrechts.[144]

135 BGBl. I 1975, 1313.
136 BGBl. I 1982, 1912.
137 Gesetz („*Loi*“) n°82–526 vom 22.06.1982, JO n°0144 vom 23.06.1982, S. 1967.
138 Verordnung („*Ordonnance*“) no°861243 vom 01.12.1986, JO n°285 vom 08./09.12.1986, S. 14773.
139 Gesetz („*Loi*“) n°86–1290 vom 23.12.1986, JO n°298 vom 24.12.1986, S. 15531.
140 Gesetz („*Loi*“) n°89–462 vom 06.07.1989, JO n°0158 vom 08.07.1989, S. 8541.
141 BGBl. I 1993, 1257.
142 Gesetz n°94–624 vom 21.07.1994, JO n°170 vom 24.07.1994, S. 10685.
143 BGBl. I 2001, 1149.
144 Dazu: *Börstinghaus*, NZM 2018, 297; *Artz*, NJW 2015, 1573.