Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen bei Mietwohnungen
Eine rechtsvergleichende Studie zwischen Deutschland, Frankreich, Italien und der Schweiz

Verfasserin: Mazza
Maria Aldiana

Eingereicht bei: Dr. Dr. Urs Hausmann

Abgabedatum: 09. September 2024

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis VIII

Executive Summary IX

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Problemstellung 2

1.3 Zielsetzung 2

2. Rechtliche Grundlagen des mietrechtlichen Missbrauchsschutzes in der Schweiz . 3

2.1 Ausgewählte Eckwerte des nationalen Wohnungsmarktes 3

2.1.1 Statistisches 3

2.1.2 Historisches 4

2.2 Gesetzliche Grundlagen 6

2.2.1 Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Artikel 269 OR) 6

3. Rechtliche Grundlagen des mietrechtlichen Missbrauchsschutzes in Deutschland . 8

3.1 Ausgewählte Eckwerte und Kontext des nationalen Wohnungsmarktes 8

3.2 Gesetzliche Grundlagen 9

3.3 Die Mietpreisbremse nach §§ 556d bis 556g BGB 10

3.3.1 Allgemeines 10

3.3.2 Geltungsbereich 11

3.3.3 Höchstgrenze der zulässigen Mietzinse 12

3.3.4 Ausnahmen der Mietpreisbremse 14

3.3.5 Transparenzpflicht 14

3.3.6 Rechtsfolge bei Verstössen 15

3.3.7 Zeitliche Begrenzung 15

4. Rechtliche Grundlagen des mietrechtlichen Missbrauchsschutzes in Frankreich .. 16

4.1 Ausgewählte Eckwerte des nationalen Wohnungsmarktes 16

4.1.1 Statistisches 16

4.1.2 Historisches ... 17
4.2 Gesetzliche Grundlagen ... 19
4.3 Das Gesetz «Alur» ... 19
4.3.1 Einleitung ... 19
4.3.2 Normen zur Mietzinsregulierung ... 20
4.3.3 Normen zum Schutz der Mietenden ... 21
4.3.4 Normen zur Stärkung der Raumplanung ... 22
4.4 Ausgewählte Eckwerte des nationalen Wohnungsmarktes ... 23
4.4.1 Statistisches ... 23
4.4.2 Historisches ... 24
4.5 Gesetzliche Grundlagen ... 26
4.5.1 Einleitung ... 26
4.5.2 Allgemeines ... 26
4.5.3 Die Mietpreisregelung im Mietverhältnis zu Wohnzwecken (L. 431/98) .. 27
4.6 Funktionsweise und Geltungsbereich nach Typen von Mietverhältnissen ... 28
4.6.1 Freie Mietverhältnisse (4+4) ... 28
4.6.2 Begünstigte Mietverhältnisse (3+2) ... 31
4.6.3 Mietverhältnisse für einen Übergangszeitraum ... 35
4.6.4 Mietverhältnisse für Universitätsstudenten ... 36
5. Missbrauchsschutz in den untersuchten Ländern ... 38
5.1 Vergleich der unterschiedlichen Missbrauchsschutzregelungen ... 38
5.2 Effektivität und Anwendbarkeit ... 39
6. Schlussfolgerungen und Ausblick ... 40
6.1 Schlussfolgerungen ... 40
6.2 Ausblick ... 40
Literaturverzeichnis ... 42
Gesetzes- und Materialverzeichnis ... 46
Anhang ... 56

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angeführten Ort
Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl	Bundesgesetzblatt (Teil I,II,III)
BGE	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts (amtliche Sammlung)
BGer	Bundesgericht
BGH	Bundesgerichtshof
BMM	Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen
BT-Drs.	Drucksachen des Deutschen Bundestages
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
bzw.	beziehungsweise
c.c.	Codice civile
ca.	circa
CC	Code civil
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CIPE	Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica
Const.	Constitution
Cost.	Costituzione
COVID	Coronavirus disease
CUREM	Center for Urban & Real Estate Management
d.h.	das heisst
D.L.	Decreto Legge
D.Lgs.	Decreto legislativo
D.M.	Decreto ministeriale
ders.	derselbe
DESTATIS	Deutsches Statistisches Bundesamt
dies.	dieselbe
Diss.	Dissertation

DOM	Départements (et régions) d'outre-mer
E.	Erwägung
ebd.	ebenda
et al.	et alii / et aliae
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
Eurostat	Statistisches Amt der Europäischen Union
evtl.	eventuell
f.	folgende/r (Singular)
ff.	folgende (Plural)
Fn	Fussnote
FOI	(Indice dei prezzi al consumo per) le famiglie di operai e impiegati
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
gl.M.	gleicher Meinung
GU	Gazzetta ufficiale
GVVMieth	Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn
h.M.	herrschende Meinung
hrsg.	herausgegeben
Hrsg.	Herausgeber/-in/-schaft
i.d.R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
i.f.	in fine
i.S.	im Sinne/in Sachen
i.V.m.	in Verbindung mit
i.w.S.	im weiteren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IRPEF	Imposta sul reddito delle persone fisiche
ISTAT	Istituto Nazionale di Statistica
JORF	Journal officiel «Lois et Décrets»

Kap.	Kapitel
L.	Legge
lit.	litera
m.a.W.	mit anderen Worten
m.w.H.	mit weiteren Hinweisen
max.	maximal
MietNovG	Mietrechtsnovellierungsgesetz
mind.	mindestens
Mo.	Motion
mp	Mietrechtspraxis
MRA	MietRecht Aktuell
N	Note, Randnote
NMV	Neubaumietenverordnung
Nr.	Nummer
OR	Obligationenrecht
PEC	Posta Elettronica Certificata (Zertifizierte E-Mail)
PJA	Pratique Juridique Actuelle
R.D.	Regio decreto
resp.	respektive
ROI	Return on Investment
Rz.	Randziffer
S.	Seite
SIR	Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung
sog.	sogenannt
SR	Systematische Rechtssammlung
StGB	Strafgesetzbuch
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

VWBG BP	Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals
WaeB	Der Wohnungsmarkt auf einen Blick
WBF	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
WEG	Wonbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)
WFG	Wohnraumförderungsgesetz (WFG)
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
ZBJV	Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
Ziff.	Ziffer
zit.	zitiert

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietverhältnisse nach L. 431/98 28
Abbildung 2: Share of people living in households owning or renting their home, 2022 (Eurostat) 56
Abbildung 3: Average number of rooms per person, 2022 (Eurostat) 57

Executive Summary

Diese Masterarbeit befasst sich im Rahmen einer «Tour d'Horizon» mit den mietrechtlichen Regelungen bezüglich der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen in vier europäischen Ländern, der Schweiz, Deutschland, Frankreich und Italien. Ihr Ziel ist es, die jeweiligen gesetzlichen Regelungen zu analysieren, die landesspezifischen Massnahmen zum Schutz der Mietenden festzustellen und diese vergleichend gegenüberzustellen. Die Arbeit ist in ihrem rechtlichen und wirtschaftlichen Kontext geprägt durch die steigenden Wohnkosten und die wachsende Wohnungsknappheit in den untersuchten Ländern. Als Ausgangspunkt dient hierbei ein bundesgerichtlicher Entscheid, welcher die Parameter zur Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzinses angepasst hat. Im Rahmen einer rechtsvergleichenden Untersuchung werden die gesetzlichen Grundlagen des Mietrechts und die Massnahmen gegen missbräuchliche Mietzinse in den vier Ländern dargestellt und analysiert. Untersucht werden sowohl die nationalen Besonderheiten als auch die Wirksamkeit der verschiedenen rechtlichen Schutzmechanismen. Der Vergleich der Länder zeigt mannigfache Ansätze im Umgang mit dem Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen. Während Länder wie Deutschland und Frankreich stark auf staatliche Eingriffe in Form von Mietzinsdeckelungen in bestimmten Regionen setzen, verfolgt Italien einen liberaleren und von Steuervorteilen geprägten Ansatz, der jedoch ebenfalls Schutzmechanismen für besonders schutzbedürftige Gruppen vorsieht. Die Schweiz hingegen nimmt eine Zwischenstellung ein, mit dem klaren Ziel, eine Balance zwischen den Interessen der Vermietenden und Mietenden zu finden. Abschliessend wird diskutiert, inwiefern Massnahmen aus den untersuchten Ländern auf die Schweiz übertragbar sind, um die rechtliche Effektivität im Bereich des Missbrauchsschutzes zu verbessern.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Mit seinem Entscheid vom 26. Oktober 2020[1] änderte das Schweizerische Bundesgericht seine bis dahin geltende Praxis bei der Berechnung der Nettorendite[2]. Insbesondere änderte die höchste richterliche Instanz hierbei zwei der für die Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzinses anhand der Nettorendite, notwendigen Parameter. Entgegen der bisherigen bundesgerichtlichen Praxis soll künftig das investierte Eigenkapital vollumfänglich der Teuerung angepasst werden.[3] Zudem gilt ein Ertrag dann als zulässig, wenn er bei Mietverhältnissen um nicht mehr als zwei Prozentpunkte über dem geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz (in der Folge: Referenzzinssatz) liegt, sofern dieser die zwei Prozent-Marke nicht übersteigt.[4] Was genau zur Anwendung gelangt, sollte der Referenzzinssatz über zwei Prozent steigen, wurde vom Bundesgericht hingegen offengelassen. Dass die höchstrichterliche Instanz sich nicht weiter zu dieser Thematik äusserte, ist auf den historischen Zinskontext zurückzuführen. Seit seiner Einführung, im September 2008, war der Referenzzinssatz stets gesunken und erreichte im März 2020 seinen Tiefpunkt bei 1,25 Prozent.[5] Der obgenannte Entscheid erfolgte während dieser Tiefzinsphase. Aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie[6] sowie angesichts der sich geänderten geopolitischen Lage[7] kam es ab dem Jahr 2021 jedoch zu einer grundsätzlichen Änderung der Gegebenheiten[8], welche im Jahr 2023 in einer Zinswende mündete. In der Folge stieg der Referenzzinssatz im Juni 2023 zum ersten Mal in seiner Geschichte auf 1,5 Prozent und dieser Erhöhung folgte im Dezember 2023 gleich eine weitere, auf insgesamt 1,75 Prozent.[9] Im Lichte dieser Zinswende drängte sich in Lehre und Praxis die Frage auf, was bei Überschreitung der zwei Prozent-Marke mit der Netto- und Bruttorendite geschieht.[10] In diesem Kontext und aufgrund der gleichzeitigen Verschärfung des Leerwohnungsbestandes[11] kam auch

---

[1] BGE 147 III 14.
[2] MM BGer vom 16. November 2020.
[3] Bis dahin war eine Umwälzung zu 40 % der Teuerung erlaubt; Vgl. BGE 147 III 14, E. 8.5; MM BGer vom 16. November 2020.
[4] BGE 147 III 14, E. 8.4.
[5] WaeB III/2024.
[6] Regiosuisse Monitoring 2023, S. 1; Tabelle BFS BIP.
[7] Angriff Russlands auf die Ukraine vom 24. Februar 2022 mit anschliessender Welle von Flüchtenden aus der Ukraine.
[8] WaeB III/2024.
[9] Tabelle Entwicklung Referenzzinssatz (zuletzt besucht am 7. September 2024); MB BWO; WaeB III/2024.
[10] Vgl. Mo. 22.4448 ENGLER sowie, statt Vieler: STASTNY, mp/2001, S. 7ff.; TONINI-SCHNEIDER, S. 36 f.
[11] Siehe Kap. 2.1.1.

vermehrt wieder die Thematik der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen in Mietverhältnissen zur Sprache.[12]

1.2 Problemstellung

Diese Masterarbeit soll sich mit den Missbrauchsbestimmungen für Mietzinse von Mietwohnungen für private Haushaltungen (Wohnräume) der Schweiz sowie derjenigen der benachbarten Rechtssysteme Deutschland, Frankreich und Italien befassen. Die Auswahl der Vergleichsnationen ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass es sich um drei grosse Volkswirtschaften handelt, welche zugleich Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) sind. Alle eint das Bestreben, Mietende vor missbräuchlichen Mietzinsen zu schützen. Im Kern soll diese Arbeit die jeweiligen Regelungen der Missbräuchlichkeit beleuchten.

Insbesondere soll den Fragen nachgegangen werden, wie die Missbräuchlichkeit bestimmt und gemessen wird, wann Missbrauchskonstellationen vorkommen können und wie diese allenfalls sanktioniert werden. Weiter interessieren auch formelle und prozessuale Vorschriften dazu. Hierfür werden sowohl die gesetzlichen Definitionen von Mietzinsmissbrauch als auch die Mechanismen und Verfahren zur Festlegung und Bekämpfung ebensolcher Missbräuche beleuchtet. Im Umkehrschluss werden für die besprochenen Länder auch die Bestimmungen erwähnt für die Normsituation, d. h. Mietzinsen und Anpassungen von Mietzinsen in einem bestehenden oder neuen Mietvertrag nicht missbräuchlich sind.

1.3 Zielsetzung

Ziel dieser juristischen Arbeit ist es, die jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen zu untersuchen und zu vergleichen. Falls dies den vorgegebenen Rahmen nicht sprengt, soll auch analysiert werden, was die Vor- und Nachteile der entsprechenden Regelungen primär aus juristischer und sekundär auch aus ökonomischer sowie politischer Sicht sind und wie effektiv die untersuchten Länder die Mietparteien vor missbräuchlichen Mietzinsen schützen. Die Arbeit soll Unterschiede und Gemeinsamkeiten im Sinne einer Bestandsaufnahme herausarbeiten. Die Schweizer Missbrauchsregelung wird in Lehre und Politik immer wieder in Frage gestellt, jedoch besteht bis anhin noch kein dezidierter Vergleich der entsprechenden Regelungen mit denjenigen der Nachbarländer.

---

[12] Statt Vieler: BIERI, PJA 2021, S. 437 ff.; ROHRER, MRA 3/21, S. 113 ff., KOLLER, ZBJV 158/2022, S. 285 ff.

Nicht Gegenstand dieser Arbeit sind die Prüfung von Missbrauchsregelungen bei Geschäftsmietobjekten sowie weitreichende rechtshistorische Analysen. Ebenfalls nicht untersucht werden Sonderkonstellationen wie die Vermietung von Ferienwohnungen, Kurzzeitvermietungen[13] oder auch die Vermietung möblierter Angebote. Ferner werden in dieser Arbeit kein staatlich geförderter Wohnraum, welcher den entsprechenden gesetzlichen Regelungen[14] untersteht, oder detaillierte fiskalische Zusammenhänge und Vorteile[15] thematisiert.

2. Rechtliche Grundlagen des mietrechtlichen Missbrauchsschutzes in der Schweiz

2.1 Ausgewählte Eckwerte des nationalen Wohnungsmarktes

2.1.1 Statistisches

Die Schweiz gilt als Land der Mietenden.[16] Tatsächlich wohnten im Jahr 2022 mehr als 60 Prozent[17] der Bevölkerung zur Miete.[18] Dies sind 2,4 Millionen Haushalte[19] bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Wohnung[20], wobei sich der grösste Teil der mietenden Bevölkerung[21] auf urbane Zentren konzentriert.[22] Die Eigentümerverhältnisse von Mietwohnungen verteilten sich im Jahr 2023 hingegen zu 55,8 Prozent auf Private[23], Wohnbaugenossenschaften[24] oder der öffentlichen Hand[25]. Demgegenüber machten institutionelle Investoren[26] 44,2 Prozent der Eigentümerschaft aus.[27] Bereits im Jahr 1996 stellten BLÖCHLINGER/PARISI[28] fest, dass die Schweiz einen sehr hohen Anteil an institutionellen Anlegern aufweist. Die damalige Studie sah darin grundsätzlich eine Folge der, damals erst ungefähr zehnjährigen, Gesetzgebung zur beruflichen Vorsorge, wandte jedoch auch ein, dass es an der erhöhten Komplexität des Mietrechts für Private

---

[13] Wie u.a. AirBnb oder befristete Mietverträge mit einer maximalen Vertragsdauer von unter einem Monat.
[14] Z.B. WEG, WFG, VWBG BP oder entsprechende kantonale Regelungen sowie ähnliche Konstellationen aus den untersuchten Ländern.
[15] Eine Ausnahme ergibt sich aus Notwendigkeit im Kap. 5 (Italien).
[16] PÄTZOLD, Difu-Berichte 3/18; WHITEHEAD, Rz. 149; Vgl. Eurostat (Abbildung 2)
[17] 60,9 %.
[18] Tabelle BFS Privathaushalte 2022.
[19] Tabelle BFS Wohnverhältnisse 2022; Tabelle BFS Haushaltstyp und Bewohnertyp 2022.
[20] Tabelle BFS Belegungsdichte 2022.
[21] Mietende, Untermietende und Genossenschafter/innen.
[22] Tabelle BFS nach Gemeindetypen 2022.
[23] 44,5 %.
[24] 7,5 %.
[25] 3,8 %.
[26] AG, GmbH oder Genossenschaft (z.B. Versicherung, Pensionskasse, Stiftung, Bank oder Anlagefonds) mit 35,6 % sowie Baufirmen oder Immobiliengesellschaften mit 8,6 %.
[27] Tabelle BFS Eigentümertyp 2023, Vgl. WHITEHEAD, Rz. 149.
[28] BLÖCHLINGER/PARISI, S. 22.

liegen könnte.[29] In den letzten Jahren zeigte sich hingegen, dass weniger die Komplexität der Materie zu dieser Verteilung geführt hat. Vielmehr stellen Mietobjekte in einem tiefen Zinsumfeld interessante Assets zur Diversifizierung des Portfolios institutioneller Anleger dar.[30]

In den letzten Jahren ist die Leerwohnungsziffer stetig gesunken und per 1. Juni 2023[31] betrug die Zahl der Leerwohnungen 54'765[32], was 1,15 Prozent des Gesamtwohnungsbestands[33] ausmacht und unter dem Gleichgewichtsleerstand von 1,27 Prozent liegt.[34] Gemäss Wüst Partner erreichte die Zahl der Neubaubewilligungen im Jahre 2023[35] gar seinen niedrigsten Wert seit 2012 und befindet sich somit 15 Prozent unter dem Zehnjahresdurchschnitt.[36] Angesichts dieser – regional durchaus unterschiedlichen[37] – Leerstände und der Tatsache, dass es sich beim Wohnen um ein Gut handelt, das nicht substituiert und auf das nicht verzichtet werden kann, stellt sich in der Praxis immer öfter die Frage nach dem Schutz vor Missbräuchlichkeit im mietrechtlichen Kontext.[38] Dies zurzeit umso mehr, als dass die Abnahme an Wohnraum in spürbarer Weise auch das unterste, also preiswerteste Segment tangiert.[39]

2.1.2 Historisches

Mit Inkrafttreten des ersten schweizerischen Obligationenrechts im Jahre 1881 wurde das, bis anhin, kantonal geregelte Mietrecht[40], auf nationaler Ebene vereinheitlicht. Das schweizerische Obligationenrecht charakterisierte sich insbesondere durch das Prinzip der Vertragsfreiheit[41], welches auch das Mietrecht dominierte. Somit konnten die Mietverhältnisse und insbesondere die Mietzinse, weitaus uneingeschränkt vereinbart

---

[29] BLÖCHLINGER/PARISI, a.a.O.
[30] Vgl. WHITEHEAD, Rz. 156.
[31] Die Publikation der Zahlen für das Jahr 2024 wird am 10. September 2024, nach Abgabe der vorliegenden Arbeit erfolgen.
[32] Tabelle BFS Leerwohnungsziffer 2023.
[33] Unter Einrechnung von Einfamilienhäusern.
[34] Tabelle BFS Leerwohnungsziffer 2023; MM BFS vom 11. September 2023, S. 1 und 3 (vgl. Fn 30); Immo-Monitoring 2024|2, S. 24; WaeB III/2024.
[35] 24'200 Mietwohnungen.
[36] Immo-Monitoring 2024|2, S. 32.
[37] MM BFS vom 11. September 2023, S. 3: Jura (3,17 %) Tessin (2,17 %) und Solothurn (2,39 %) gegenüber Genf (0,42 %) und Zug (0,42 %) sowie Obwalden (0,43 %) und Zürich (0,53 %).
[38] Statt Vieler: BIERI, PJA 2021, S. 437 ff.; ROHRER, MRA 3/21, S. 113 ff.,
KOLLER, ZBJV 158/2022, S. 285 ff.
[39] Immo-Monitoring 2024|2, S. 24 f.; WaeB III/2024
[40] HAUSMANN, S.26 ff., 389 ff.
[41] HAUSMANN, S. 62 f., 66 ff., 390.

werden.[42] Das Prinzip der Vertragsfreiheit wurde praktisch unverändert ins Obligationenrecht aus dem Jahr 1911 übernommen.[43]

Gegen Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts kam mit der Industrialisierung und der damit einhergehenden Urbanisierung zu einem Anstieg der Wohnungsknappheit und der Mietzinse. Zudem tangierten die ökonomischen und politischen Gegebenheiten der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts die Schweiz in gleichem Masse wie den Rest von Europa, auch wenn sie nicht an aktiv an den beiden Weltkriegen beteiligt war.[44] Während dieser Zeit kam es immer wieder zu Einschränkungen der Vertragsfreiheit mittels Notrechts.[45] Einzig im Zeitraum von 1926 bis ins Jahr 1936 galt die im Obligationenrecht kodifizierte Vertragsfreiheit vollumfänglich.[46] Mit dem Ende des zweiten Weltkrieges setzte eine florierende Zeit des Wirtschaftswachstums ein, welche erst mit der Ölpreiskrise im Jahr 1973 ein jähes Ende nahm. In diesem ökonomischen Kontext setzte auch ein rasantes Bevölkerungs- und Mobilitätswachstum ein, getrieben durch die eingesetzte Einwanderung.[47] Daraus resultierte eine Politisierung des Themas Wohnraumversorgung. Die notrechtlichen Erlasse wichen in dieser Zeit befristeten Bundesbeschlüssen und die Regulierungen im Mietrecht mündeten im Erlass des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM).[48] Dieses war nicht einer Wohnungsnot, sondern einem gewerberechtlichen Anliegen entsprungen.[49]

Erst den Bestrebungen, das Mietrecht an die gesellschaftlichen Gegebenheiten anzugleichen und zu modernisieren, kam es mit der mietrechtlichen Revision aus dem Jahr 1990 zu einem – wenn auch fragilen – Gleichgewicht zwischen vertraglicher Freiheit und Regulierung der Mietverhältnisse.[50] Das «neue» Mietrecht versucht seit 1990 die Balance zu finden zwischen der stärkeren Vertragsfreiheit und dem Bedürfnis, Mietende vor steigenden Mietzinsen in städtischen Gebieten und insbesondere einkommensschwache Haushalte zu schützen.[51]

---

[42] HAUSMANN, S. 68 f., 390.
[43] HAUSMANN, S. 100, 390; ROHRBACH, S. 4.
[44] HAUSMANN, S. 113 ff., 391 ff.; ROHRBACH, S. 4 f.
[45] HAUSMANN, a.a.O.; ROHRBACH, a.a.O.
[46] HAUSMANN, S. 164; ROHRBACH, S. 5.
[47] HAUSMANN, S. 231 ff., 393 ff.
[48] HAUSMANN, a.a.O., S. 303 ff., 395 ff.; ROHRBACH, S. 5 f.
[49] HAUSMANN, S. 279 ff.
[50] HAUSMANN, S. 349 ff., 397 f.; ROHRBACH, S. 7 ff.
[51] TONINI-SCHNEIDER, S. 36 f.

2.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Schweizerische Bundesverfassung[52] ermächtigt im Artikel 109 den Bund, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietrecht und namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse zu erlassen.[53] Diese Rechtsetzungskompetenz hat der Bund im Obligationenrecht[54] wahrgenommen und den mietrechlichen Missbrauchsschutz in den Artikeln 269 bis 270e OR geregelt, wobei der Schutz gegen missbräuchliche Mietzinse im Artikel 269 OR kodifiziert ist.

Der obligationenrechtliche Missbrauchsschutz gilt für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, nicht jedoch für luxuriöse Wohnungen, Einfamilienhäuser sowie für Wohnungen, die von der öffentlichen Hand bereitgestellt wurden.[55] Letztere verfügen über eigene Spezialkodifikationen[56], sind aber nicht Bestandteil dieser Arbeit.

2.2.1 Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Artikel 269 OR)

Gemäss Artikel 269 des Obligationenrechts sind Mietzinse dann missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.[57]

Hierbei definiert sich der «Ertrag» als die Mietzinseinnahmen der Vermietenden, abzüglich aller Kapital-, Unterhalts-, Betriebs, und Verwaltungskosten, jeweils ins Verhältnis gesetzt zum von der Vermietenden investierten Eigenkapital, der sogenannten «Nettorendite»[58]. Wobei in der Praxis die Verwaltungskosten als Durchschnittsbetrag der in den letzten drei Jahren effektiv von der Vermietenden bezahlten Kosten abgezogen werden können.[59]

Bis zu seinem Urteil vom 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht in seiner höchstrichterlichen Rechtsprechung festgehalten, dass der Ertrag im Sinne von Artikel 269 OR so lange nicht übersetzt war, wie er dem «den Leitzinssatz für erste Hypotheken nicht um mehr als ein halbes Prozent»[60] (recte: Prozentpunkte) überstieg.[61]

---

[52] BV.
[53] Art. 109 Abs. 1 BV.
[54] OR.
[55] WEBER, 269 Rz 3; HUEGUENIN, § 31 Rz. 3011.
[56] WEG, WFG, VWBG BP, etc.
[57] ROHRER, 269, Rz. 1 ff.
[58] Die Mietzinseinnahmen der Vermieterschaft, abzüglich aller Fremdkapital-, Unterhalts-, Betriebs, und Verwaltungskosten, jeweils ins Verhältnis gesetzt zum von der Vermieterschaft investierten Eigenkapital. Wobei in der Praxis die Verwaltungskosten als Durchschnittsbetrag der in den letzten drei Jahren effektiv bezahlten Kosten abgezogen werden können. WEBER, Art.269 OR N 6.; ROHRER, 269, Rz. 5, 20 ff., 26 ff.
[59] ROHRER, 269, a.a.O.
[60] WEBER, 269 Rz. 7.
[61] Statt Vieler: BGE 123 III 171 E.6a, BGE 122 III 257 E. 3a; WEBER, 269 Rz 7.

Seither gilt hingegen, dass kein übersetzter Ertrag vorliegt, wenn dieser – bei einem Referenzzinssatz von unter zwei Prozent – zwei Prozent nicht übersteigt.[62] Mit gleichem Entscheid wurde zudem die einhundertprozentige Anrechnung der Eigenmittel eingeführt.[63] Neu ist ein Ertrag nach Artikel 269 OR dann übersetzt, wenn er den Referenzzinssatz im Sinne von Artikel 12a der Verordnung über Miete und Pacht[64] um mehr als zwei Prozentpunkte[65] überschreitet, sofern der Referenzzinssatz unter zwei Prozent liegt.[66]

Ein übersetzter Kaufpreis hingegen beruht auf Anlagekosten, welche den «Ertragswert der Liegenschaft, berechnet nach den orts- und quartiersüblichen Marktzinsen, erheblich übersteigen»[67]. Gemäss Lehre und Rechtsprechung setzen sich die Anlagekosten aus den Erwerbs- und Erstellungskosten einer Liegenschaft zusammen. Sofern auf dem Grundstück noch eine Immobilie stand, welche abgerissen werden musste, kommen noch die allfälligen Abbruchkosten dazu. Ebenfalls zu den Anlagekosten werden die Notariats- und Handänderungsgebühren sowie weitere für den Erwerb nötige Kosten[68] gezählt.[69] Die Kosten für Renovationen oder umfassenden Überholungen fallen hingegen nicht darunter.[70]

Ein missbräuchlicher Mietzins kann zur Anfechtbarkeit[71] oder gar Nichtigkeit[72] des betroffenen Mietzinses führen. Bei der Anfechtbarkeit des Mietzinses muss unterschieden werden zwischen dem Anfangsmietzins[73] und dem Mietzins während der Dauer des Mietverhältnisses[74].[75] Während eine Anfechtung des Anfangsmietzinses sowohl bei befristeten wie auch bei unbefristeten Mietverhältnissen möglich ist, kann eine Anfechtung während der Mietdauer bei befristeten Verträgen nur erfolgen, wenn eine Indexierung nach Artikel 269b und 270c OR vereinbart wurde.[76]

---

[62] BGE 147 III 14 E. 8.4.
[63] BGE 147 III 14 E. 8.5.
[64] VMWG.
[65] BGE 147 III 14.
[66] BGE 147 III 14; BLUMER, 269 Rz. 1.
[67] Art. 10 VMWG; BLUMER, 269 Rz. 5.
[68] Z.B. Handänderungs- und weitere Steuern.
[69] ROHRER, a.a.O.
[70] ROHRER, a.a.O.
[71] Art. 270 – 270d OR.
[72] Art. 269d Abs. 2 OR.
[73] Art. 270 OR.
[74] Art. 270a – 270d OR.
[75] HUEGUENIN, § 31 Rz. 3013.
[76] HUEGUENIN, a.a.O.

3. Rechtliche Grundlagen des mietrechtlichen Missbrauchsschutzes in Deutschland

3.1 Ausgewählte Eckwerte und Kontext des nationalen Wohnungsmarktes

Auf der Ebene der europäischen Union (EU) belegt Deutschland den ersten Platz, was das Wohnen zur Miete anbelangt.[77] Die Zahl der Mietenden betrug im Jahre 2022 mit 22'881'000 Haushalten insgesamt 53,5 Prozent.[78] Im selben Jahr beliefen sich die durchschnittlichen Wohnkosten zudem auf 10,6 Euro pro Quadratmeter und die durchschnittliche mietrechtliche Belastung der Haushalte, die sogenannte «Mietbelastungsquote» betrug 27,9 Prozent.[79] Der Flächenverbrauch hingegen betrug im selben Jahr 55,4 Quadratmeter pro Person.[80]

Im kam es im Jahr 2023 zur Ausstellung von 259’639 Baugenehmigungen für Wohnungen. Diese Anzahl war im Vergleich zum Vorjahr rückläufig und wurde auf die allgemeine Verteuerung der Baumaterialien zurückgeführt.[81]

Grundsätzlich zeigt der deutsche Mietwohnungsmarkt in seinen Teilmärkten eine gewisse Heterogenität auf, da Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt, solchen mit stagnierender Angebotsmiethöhe gegenüberstehen.[82] Im Nachgang zur Finanzkrise führte jedoch die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum in städtischen Gebieten, gekoppelt mit der gleichzeitig sehr niedrigen Neubautätigkeit zu einer grundsätzlichen Erhöhung der Angebotsmieten weit über demjenigen der Bestandsmieten.[83] Dies wiederum hatte zur Folge, dass seither die Mietzinse insbesondere für Haushalte mit mittlerem bis tiefen Einkommen eine übermässige finanzielle Belastung darstellen.[84] Um dieser Entwicklung entgegenzutreten, beschloss die Politik im Jahr 2013 ein Massnahmenpaket in mehreren Punkten, um bezahlbares Bauen und Wohnen zu fördern.[85] Motiviert wurde dieser Entscheid durch die Überzeugung des Gesetzgebers, dass die geltenden (strafrechtlichen)

---

[77] PÄTZOLD, Difu-Berichte 3/18; GERTH, S. 8; WHITEHEAD, Rz. 149; Vgl. Eurostat (Abbildung 2).
[78] Tabelle DESTATIS Wohnen in Deutschland 2022, Tabelle 1, Vgl. WHITEHEAD, Rz. 149; Vgl. Eurostat (Abbildung 2).
[79] Tabelle DESTATIS Wohnen in Deutschland 2022, Tabelle 4.
[80] Tabelle DESTATIS Wohnen in Deutschland 2022, Tabelle 2.
[81] Tabelle DESTATIS Baugenehmigungen.
[82] BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 14; BT-Drs. 19/14245, 2019, S. 14.
[83] BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 11; BT-Drs. 19/14245, 2019, S. 10; GERTH, S. 7 f.; WHITEHEAD, Rz. 158; Vgl. zur historischen Entwicklung der Nachkriegszeit HOFMANN, S. 3 ff.
[84] GERTH, S. 9.
[85] THOMSCHKE, S. 22; WHITEHEAD, Rz. 150.

Regelungen zum Schutz der Mietenden[86] nicht ausreichend seien.[87] Vielmehr sollte aufgrund sozialer Normen eine Mietpreisbindung zur Dämpfung der Mietentwicklung bei der Vermietung von Wohnraum erreicht werden.[88] Mit dieser Massnahme erhoffte man sich, Mietenden mit tiefem Einkommen der Wegzug aus den angestammten Quartieren infolge steigender finanzieller Mietbelastung zu ersparen. Es sollte verhindert werden, dass Geringverdienende durch finanziell besser bemittelte Mietende aus dem Quartier verdrängt würden und es zur Gentrifizierung kommt.[89] Die prominenteste Massnahme aus diesem politischen Paket war die sogenannte «Mietpreisbremse», ein Novum der Marktintervention im deutschen Mietmarkt der Nachkriegszeit[90], welche von ökonomischer Seite mit Vehemenz zum Scheitern vorgesehen wurde.[91]

3.2 Gesetzliche Grundlagen

Basis der deutschen Rechtsordnung ist das Grundgesetz[92]. Dieses regelt die Grundrechte[93] sowie den Aufbau und die Funktionsweise der Staatsorgane[94]. Zudem definiert es, dass alles zu Bundesrecht wird, was in den Bereich der alleinigen Gesetzgebung des Bundes fällt.[95] Gemäss Artikel 123 Absatz 1 GG gilt diese Gesetzgebungskompetenz auch für Gesetze, welche vor dem Zusammentritt des Bundestages – also nach dem zweiten Weltkrieg – in Kraft getreten sind, sofern sie dem Grundgesetz nicht widersprechen. Das Grundgesetz legitimiert[96] somit die weitaus ältere zentrale Kodifikation[97] des deutschen Privatrechts, welche die Rechtsbeziehungen zwischen Privatpersonen regelt, das Deutsche Bürgerliche Gesetzbuch[98]. Das Mietrecht und seine verwandten Rechtsgebiete[99] werden in den Paragrafen 535 ff. BGB sowie in diversen Nebengesetzen geregelt. Für den staatlich geförderten Wohnraum (sog. «soziale

---

[86] So z.B. das Verbot von Mietwucher nach § 134 i.V.m § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB, § 138 BGB oder § 5 Abs. 1 WiStG 1954.
[87] BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 2 f. BGB; BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 14; SIR-Studie 2014, S. 8 f.; GERTH S. 10.
[88] GERTH, S. 9 f.
[89] BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 3 BGB; BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 11; GERTH, S. 10; THOMSCHKE, S. 24 f., 33 f.
[90] BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 2 BGB.
[91] WHITEHEAD, Rz. 151 ff.
[92] GG.
[93] Zuzüglich der «grundrechtsgleichen Rechte» (Art. 20 Abs. 4, 33, 38, 101, 103 und 104 GG), welche zwar keine Grundrechtsstellung aufweisen, aber bei Verletzung zu einer Verfassungsbeschwerde vor Bundesverfassungsgericht legitimieren.
[94] Das Staatsorganisationsrecht.
[95] Artikel 124 GG.
[96] Art. 123 I und 125 GG.
[97] Das BGB stammt vom 18. August 1896.
[98] BGB.
[99] Pacht (§§ 581 ff. BGB), Leihe (§§ 598 ff. BGB) und Sachdarlehen (§§ 607 ff. BGB).

Wohnbauförderung») gelten jedoch eigene gesetzliche Grundlagen[100], welche die Vermietende einer Preisbindung unterstellen.[101] Bei Wohnraum, das ohne staatliche Förderung zustande gekommen ist (sog. «freifinanzierter Wohnraum»[102]) greifen hingegen wieder die Paragrafen 549 ff. BGB.

Aufgrund der Tatsache, dass das deutsche Recht kein ausdrückliches Grundrecht auf Wohnen[103] kennt, wurde der zunehmend angespannten Wohnsituation in grossen Teilen Deutschlands[104] durch die Einführung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes[105], Rechnung getragen.[106] Mit Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes am 1. Juni 2015 wurde die mietrechtliche Regelung im BGB um die Paragrafen 556d bis 556g ergänzt.[107] Neben diesen gesetzlichen Regelungen sind für den freifinanzierten Wohnraum noch weitere Spezialkodifikationen[108] von Relevanz.[109] Es handelt sich hierbei insbesondere um das Mietrechtsanpassungsgesetz[110] und dem Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn[111]. Die Gesamtheit all dieser Normen bildet die sogenannte «Mietpreisbremse».

3.3 Die Mietpreisbremse nach §§ 556d bis 556g BGB[112]

3.3.1 Allgemeines

Das Ziel der Mietpreisbremse ist es, Mietenden mittels befristeter Mietpreisbindung durch Dämpfung der Mietentwicklung einen ausreichenden Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gewährleisten zu können.[113] Um diesen Effekt zu erzielen, wird in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Höhe des zulässigen Mietzinses von

---

[100] So z.B. das WoBindG und die NMV 1970.
[101] Die soziale Wohnbauförderung ist nicht Bestandteil dieser Arbeit.
[102] SIR-Studie 2014, S. 11.
[103] WD 3 – 3000 - 120/19, S. 3; GERTH, S. 5.
[104] BT-Drs. 19/14245, 2019, S. 1.
[105] MietNovG.
[106] BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 2 f. BGB; GERTH, a.a.O.
[107] GERTH, S. 5, 10.
[108] Insbesondere das MietNovG, das MietAnpG sowie das GVVMieth.
[109] BLÖCHLINGER/PARISI, S. 8; SIR-Studie 2014, S. 8 f.
[110] MietAnpG.
[111] GVVMieth.
[112] In dieser Arbeit wird lediglich auf die auf nationaler Ebene gültige Mietpreisbremse (gemäss BGB) eingegangen. Die – insbesondere im Ausland und im umgangssprachlichen Gebrauch als Synonym verwendete – Mietenbegrenzung des Stadtstaates Berlin (sog. «Mietendeckelgesetz») wird nicht thematisiert. Hierzu sei auf den entsprechenden Teil der Arbeit GERTH (S. 6, 27 ff. und 31 ff.) und die dort auffindbare weiterführende Literatur verwiesen.
[113] BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 2 f. BGB; GERTH, S. 9.

Wohnraum[114] auf 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete[115] begrenzt.[116] Wurde diese Obergrenze jedoch bereits durch den Mietzins der vorherigen Mietenden erreicht, so kann sie von der Neuvermietung nicht überschritten werden[117], ausser das Mietobjekt wurde nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet oder zuvor umfassend saniert[118].

3.3.2 Geltungsbereich

Von der Mietpreisbremse sind lediglich Mietverhältnisse über Wohnraum[119] betroffen, welche nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes abgeschlossen wurden und welche sich in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt befinden[120], was aufgrund des heterogenen Mietwohnungsmarktes[121] der Bundesrepublik Deutschland auch überaus Sinn ergibt.[122] Als angespannte Wohnungsmärkte gelten nach Paragraf 556d Absatz 2 BGB, Gemeinden oder Teile einer Gemeinde, welche die Bevölkerung nicht ausreichend mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen versorgen können.[123] Um eine ausreichende Versorgung gewährleisten zu können, muss sich der Wohnungsmarkt in der entsprechenden Region im Gleichgewicht befinden. Dies ist nur dann der Fall, wenn sich die Nachfrage nach Mietwohnungen mit dem entsprechenden Angebot die Waage hält.[124] Erfahrungsgemäss kann jedoch insbesondere im Immobilienbereich schnell ein Ungleichgewicht drohen.[125] Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die Nachfrage schnell ändern kann, während das Angebot dieser Nachfrage hinterherhinkt, gelangen doch Immobilien aufgrund ihrer benötigten Bauzeit verzögert auf den Markt.[126] Die angemessenen Bedingungen sind in einem ausgeglichenen Mietmarkt dann gegeben, wenn ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen einen Mietzins bezahlen kann, der auch der Kategorie der Wohnung entspricht.[127] Der Paragraf 556d Absatz 2 BGB verlangt lediglich eine Gefährdung dieser

---

[114] Bei Geschäftsmieten kommt diese Regelung nicht zur Anwendung, vgl. § 549 Abs. 1 BGB; BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 18 ff. BGB; GERTH, S. 6, 11.
[115] § 558 Abs. 2 BGB; SIR-Studie 2014, S. 15; GERTH, S. 9, 11; BT-Drs. 19/14245, 2019, S. 9.
[116] § 556d Abs. 1 BGB; GERTH, S. 9.; SIR-Studie 2014, S. 15; BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 21.
[117] § 556e Abs. 1 BGB; SIR-Studie 2014, S. 15; Rechtsfolge ist Nichtigkeit (vgl. GERTH, S. 7).
[118] § 556f Abs. 1 BGB; BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 9 ff. BGB; SIR-Studie 2014, S. 15.
[119] ABRAMENKO, § 2, Rz. 1 ff.
[120] ABRAMENKO, § 2, Rz. 11 ff.; BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 29 ff. BGB; GERTH, S11 ff.
[121] GERTH, S. 6.
[122] GERTH, S. 7, 11 ff.
[123] BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 31 ff. BGB; GERTH, S. 6.
[124] Um Umzüge und Renovierungen zu ermöglichen, bedarf es einer optimalen Leerstandsquote (sog. «Fluktuationsreserve») von 3 bis 5 %; Vgl. BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 34 und 41 BGB.
[125] BGH VIII ZR 2017/14, RZ 13.
[126] HOCHREIN, S. 5 ff., 19 ff.; HOFMANN, S. 8 ff.; GERTH, S. 13 f.
[127] BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 39 BGB; GERTH, S. 14.

angemessenen Bedingungen und nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes genügt es, dass die Mangelsituation einer Gemeinde «den Wohnungsmarkt für breitere Bevölkerungsschichten negativ» [128] beeinflussen kann.

Die Regelungen der Mietpreisbremse kommen auch bei Staffel[129]- und Indexmietverträgen[130] zur Anwendung. Bei der Staffelmiete gelangt die Mietpreisbremse während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses zur Anwendung. Hierbei wird jede vereinbarte Mieterhöhung, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent übersteigt auf das erlaubte Mass reduziert. Bei der Indexmiete hingegen, ist die Mietpreisbremse lediglich im Rahmen des Anfangsmietzinses anwendbar.[131]

3.3.3 Höchstgrenze der zulässigen Mietzinse

Um in einer Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt den höchstzulässigen Mietzins eruieren zu können, soll sich die Mietpreisbremse des Instruments der «ortsüblichen Vergleichsmiete» im Sinne des Paragrafen 558 Absatz 2 Satz 1 BGB bedienen. Hierbei handelt es sich um eine «marktorientierte modifiziert Durchschnittsmiete»[132], welche den durchschnittlichen Mietzins aus der Gesamtheit der Mietverhältnisse ermitteln soll und die sich aus den Bestandsmieten der letzten sechs Jahre[133], die für in Art[134], Grösse[135], Ausstattung[136], Beschaffenheit[137] und Lage[138] vergleichbaren Wohnraum bezahlt worden sind zusammensetzt.[139] Der Vergleichszeitraum wurde ab dem 1. Januar 2020 von vier auf sechs Jahre erweitert[140], um die zeitweiligen Schwankungen auf dem Mietwohnungsmarkt und die daraus resultierende Mietpreisspirale zu glätten, ohne den Marktbezug zu verlieren.[141] Dies war deshalb von Nöten, da ein Übermass an Neuvertragsvermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete in hohem Mass prägten und diese steigen liessen.[142] Um die örtliche Vergleichsmiete rechtssicher ermitteln zu können, muss auf Mieterspiegel

---

[128] BGH VIII ZR 2017/14, RZ 12; GERTH, S. a.a.O.
[129] § 557a BGB.
[130] § 557b BGB.
[131] ABRAMENKO, § 6, Rz. 1 ff.; GERTH, S. 11.
[132] BÖRSTINGHAUS, § 558 Rz. 44 BGB; GERTH, S. 9, 15 f.
[133] BÖRSTINGHAUS, a.a.O.; GERTH, S. 9, 15 f.; BT-Drs. 19/14245, 2019, S. 1, 2 und 10.
[134] Vgl. BÖRSTINGHAUS, § 558 Rz. 51 ff. BGB.
[135] Vgl. BÖRSTINGHAUS, § 558. a.a.O. BGB.
[136] Einschliesslich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit; Vgl. BÖRSTINGHAUS, § 558 Rz. 3, 66 ff. BGB.
[137] Vgl. BÖRSTINGHAUS, § 558 Rz. 77 ff. BGB.
[138] Vgl. BÖRSTINGHAUS, § 558 Rz. 88 ff. BGB.
[139] § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB; BÖRSTINGHAUS, § 558 Rz. 3, 41 ff. BGB; GERTH, S. 9, 15 f.
[140] GVoV; BÖRSTINGHAUS, § 558 Rz. 44, 108a BGB.
[141] DTS BT-Drs. 19/14245, 2019, a.a.O.
[142] BÖRSTINGHAUS, a.a.O; GERTH, a.a.O; BT-Drs. 19/14245, 2019, a.a.O.

zurückgegriffen werden. Das Gesetz unterscheidet hierbei zwischen qualifiziertem[143] und einfachem[144] Mieterspiegel. Ein qualifizierter Mieterspiegel zeichnet sich dadurch aus, dass er nach «anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt» und von der «nach Landesrecht zuständigen Behörde» oder den Dachverbänden der Mietenden und Vermietenden anerkannt worden ist.[145] Es gilt die Vermutung, dass die in einem solchen aufgeführten Mietzinse auch tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete wiederspiegeln.[146] Erfüllt ein Mieterspiegel die im Paragraf 558d Absatz 1 BGB genannten Voraussetzungen nicht, so muss er als einfacher Mieterspiegel qualifiziert werden.[147] In einem solchen Fall gelten die abgebildeten Mietzinse einzig als Indikator für die korrekte Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete.[148] Gemäss Bundesgerichtshof muss jeweils im Einzelfall geprüft werden, ob der einfache Mieterspiegel genügt, um die Vergleichsmiete der streitgegenständlichen Wohnung zu eruieren. Die Aussagekraft des einfachen Mieterspiegels hängt dabei von dessen Qualität sowie von der seitens der Parteien vorgebrachten Einwände ab.[149] Der Mieterspiegel soll von den zuständigen Behörden[150] für das Gebiet seiner Anwendbarkeit[151] erstellt und im Zweijahresrhythmus angepasst werden[152]. Mit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes[153] per 1. Juli 2022 wurden zudem alle Gemeinden mit mehr als 50'000 Einwohnenden zur Erstellung eines Mieterspiegels verpflichtet.[154]

In Gebieten, wo kein Mieterspiegel vorliegt, muss auf Vergleichsdatenbanken der Dachverbände von Vermietenden- und Mietenden zurückgegriffen werden.[155] Auch anwendbar sein können vergleichbare statistische Erhebungen bis zur ortsüblichen Miete oder das Gutachten eines Sachverständigen nach Paragraf 558a Absatz 2 Satz 3 BGB. Das Gesetz sieht in einem solchen Fall sogar vor, dass mangels Mieterspiegel auch auf die ortsübliche Vergleichsmiete dreier vergleichbarer Wohnungen zurückgegriffen werden kann.[156] In seinem Urteil vom 21. August 2019 hat der Bundesgerichtshof jedoch

---

[143] § 558d BGB.
[144] § 558c BGB.
[145] § 558d Abs. 1 BGB; BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 68 f. BGB.
[146] § 558d Absatz 3 BGB; BÖRSTINGHAUS, § 556d a.a.O. BGB; GERTH, S. 15 f.
[147] BGH VIII ZR 245/17, Rz. 17; BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 70 BGB.
[148] BÖRSTINGHAUS, § 556d a.a.O. BGB; GERTH, S. 16.
[149] BGH VIII ZR 245/17, a.a.O.; GERTH, a.a.O.
[150] § 558c Abs. 4 BGB.
[151] Gemäss § 558c Abs. 2 BGB können die Mieterspiegel für eine oder mehrere Gemeinden oder gar für Teile von Gemeinden erstellt werden.
[152] § 558c Abs.3 BGB.
[153] MsRG.
[154] § 558c Abs. 4 BGB.
[155] BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 71 ff.
[156] § 558a I Nr. 4 BGB; kritisch BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 72. BGB.

festgehalten, dass der Mieterspiegel einer anderen Gemeinde nur herangezogen werden kann, wenn es sich um eine vergleichbare Gemeinde handelt.[157]

3.3.4 Ausnahmen der Mietpreisbremse

Gemäss Paragraf 556 f BGB sind Neubauten, mit Stichtag 1. Oktober 2014, und umfassend modernisierte Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen.[158] Bei den Modernisierungsmassnahmen nach dem Paragraf 555b BGB handelt es sich nach BÖRSTINGHAUS weder um Instandhaltungs- noch um Instandsetzungskosten, sondern vielmehr um Massnahmen, die den Gebrauchswert der Sache erhöhen.[159] Diese sind zumeist energetischer Natur.[160]

Zwei weitere Ausnahmen von der Mietpreisbremse werden sodann im Paragraf 556e Absatz 1 BGB geregelt. So gewährt dieser Paragraf der Vermietenden einerseits einen gewissen Bestandsschutz.[161] Lag nämlich der Mietzins der vorherigen Mietenden über dem nach Paragraf 556d Absatz 1 BGB zulässigen, so kann weiterhin ein Mietzins bis zu dieser Höhe verlangt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Vormiete nicht gegen die Wucherverbote der Paragrafen 5 WiStG 1954 und 291 StGB verstösst. Andererseits ist die Vermietende dann nicht an die Mietpreisbremse gebunden, wenn in den letzten drei Jahren vor Vertragsbeginn Modernisierungsarbeiten am Mietobjekt vorgenommen wurden.[162]

3.3.5 Transparenzpflicht

Die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz per Januar 2019 eingeführte und im Paragraf 556g Absatz 1a BGB kodifizierte Verschärfung der Mietpreisbremse verpflichtet die Vermietenden den Mietenden vor Abschluss des Mietverhältnisses unaufgefordert Auskunft zu erteilen, sofern eine Ausnahme nach den Paragrafen 556e und 556f BGB vorliegt.[163] Diese Verpflichtung kommt bei allen Mietverhältnissen, die nach dem 1. Januar 2019 abgeschlossen wurden zum Tragen und soll eine effizientere Umsetzung der Ziele der Mietpreisbremse bezwecken.[164]

---

[157] BGH, Urteil vom 21. August 2019, VIII ZR 255/18, RZ 14.
[158] ABRAMENKO, § 3, Rz. 2 ff.; BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 3, § 556f Rz. 4 ff.; GERTH, S. 19 ff.
[159] BÖRSTINGHAUS, § 555b Rz. 4,
[160] BÖRSTINGHAUS, § 555b Rz. 3,
[161] Vgl. § 556e Abs. 1 BGB; ABRAMENKO, § 3, Rz. 37 ff.; BÖRSTINGHAUS, § 555e; GERTH, S. 17 f.
[162] Vgl. § 556e Abs. 2 BGB; BÖRSTINGHAUS, § 555e; GERTH, S. 18 f.
[163] GERTH, S. 22.
[164] GERTH, a.a.O.

3.3.6 Rechtsfolge bei Verstössen

Hat es eine Vermietende unterlassen, seiner Auskunftspflicht nach Paragraf 556g Absatz 1a BGB nachzukommen, so wird der höchstzulässige Mietzins auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt, auch wenn ein höherer Mietzins gerechtfertigt gewesen wäre und allfällig zu viel bezahlter Mietzins ist nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung nach Paragraf 812 BGB herausgabepflichtig. Die Unterlassung der Auskunftspflicht kann allerdings geheilt werden, führt aber dazu, dass sich Vermietende in einem solchen Fall erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Erteilung der Auskunft auf eine mietzinserhöhende Ausnahme berufen können.[165]

Mit Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes wurde zudem die Rügemöglichkeit für Mietende erleichtert. Während die Mietenden die Überschreitung der zulässigen Miete nach vormaliger Rechtslage mittels qualifizierter Rüge beanstanden mussten, genügt nun gemäss Paragraf 556g Absatz 2 BGB die einfache Rüge.[166] Hierbei reicht es, dass Mietende in ihrer Rüge auf die Ausnahme verweisen, auf welche sich die Vermietende beruft. Macht die Vermietende hierzu keine Angaben, so kann die Rüge der Mietenden auch ohne Begründung auskommen. Diese Neuerung ist jedoch auf Mietverhältnisse begrenzt, die nach dem 31. Dezember 2018 abgeschlossen wurden. Alle übrigen Mietverhältnisse bedürfen noch immer der qualifizierten Rüge und müssen somit beweisen, dass ein Verstoss gegen die im Paragraf 556g Absatz 1a BGB genannten Punkte vorliegt.[167] Unabhängig von der erfolgten Vereinfachung, können die Mietenden jedoch lediglich das denjenigen Betrag mit Rüge zurückfordern, welcher nach Einreichung derselben fällig geworden ist.[168]

3.3.7 Zeitliche Begrenzung

Mit seinem Inkrafttreten im Jahr 2015 ermächtigte der Paragraf 556d Absatz 2 BGB die Landesregierungen, für eine Höchstdauer von fünf Jahren ihre jeweiligen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten[169] durch Rechtsverordnung zu bestimmen.[170] Hierfür müssen diese begründen, aufgrund welcher Anzeichen sie befürchten, ihre Bevölkerung nicht mehr ausreichend mit Mietwohnungen versorgen zu können.[171] Das Gesetz sieht als Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt insbesondere ein deutlicher Anstieg

---

[165] § 556g Absatz 1a vorletzter und letzter Satz BGB.
[166] BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 87 BGB; GERTH, S. 23.
[167] BÖRSTINGHAUS, § 556d a.a.O. BGB; GERTH, a.a.O.
[168] § 556g Abs. 2 letzter Satz BGB.
[169] Für eine Liste der Landesverordnungen vgl. BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 50 ff. BGB.
[170] BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 29 BGB; GERTH, S. 6.
[171] § 556d Abs. 2 letzter Satz BGB; BÖRSTINGHAUS, § 556d Rz. 31 ff. BGB.

der Mietzinse im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt, eine weitaus höhere finanzielle Mietbelastung der Haushalte im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt, ein Bevölkerungswachstum, das die Neubautätigkeit übersteigt sowie ein geringer Leerstand bei gleichzeitig hoher Nachfrage.[172] Diese Aufzählung ist jedoch nicht abschliessend[173], weshalb diese Anzeichen auch nicht kumulativ vorliegen müssen. Auch weitere, nicht explizit genannte, Anzeichen können auf einen angespannten Wohnungsmarkt deuten. Genauso, wie eine Prüfung des Einzelfalles aufzeigen könnte, dass keine Anspannung vorliegt, auch wenn eines oder mehrere der gesetzlich genannten Anzeichen vorliegen.[174]

Aufgrund der Tatsache, dass die Mietpreisbremse bei Inkrafttreten im Jahr 2015 eine Höchstdauer von fünf Jahren vorsah für die Rechtsverordnungen der Länder,[175] die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt jedoch weiterhin von Bestand war[176], wurde im März 2020 ihr Geltungsbereich bis Ende 2025[177] verlängert.[178] Während die fortdauernde Anspannung auf dem Wohnungsmarkt dazu führte, dass im April 2024 ein weiterer Gesetzesentwurf angekündigt wurde, mit welchem eine dreijährige Verlängerung der Massnahme erfolgen soll.[179]

4. Rechtliche Grundlagen des mietrechtlichen Missbrauchsschutzes in Frankreich

4.1 Ausgewählte Eckwerte des nationalen Wohnungsmarktes

4.1.1 Statistisches

Gemäss dem französischen nationalen Institut für Statistik und Wirtschaftsstudien, INSEE[180], verfügte Frankreich[181] per 1. Januar 2023 über eine Eigentümerquote von 57,2 Prozent.[182] Hiervon waren 36,9 Prozent bereits frei von allfälligen Hypothekarschulden.[183] Diese Quote ist in den letzten vierzig Jahren besonders in den

---

[172] § 556d Abs. 2 Ziff. 1 bis 4 BGB; BÖRSTINGHAUS, § 556d a.a.O. BGB.
[173] Das Gesetz spricht im § 556d Abs. 2 BGB von «insbesondere».
[174] BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 29; GERTH, S. 14.
[175] BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 28; GERTH, S. 7.
[176] Vgl. MICHELSEN/MENSE, insbes. Kap. 4; HOFMANN, S. 30 ff.
[177] § 556d Abs. 2 letzter Satz BGB.
[178] GVVMieth.
[179] BT-Drs. 20/1205, 2024, S. 1.
[180] Nationales Institut für Statistik und Wirtschaftsstudien (INSEE; ‹https://www.insee.fr/en/accueil›).
[181] Inklusive Überseegebiete, aber ohne Mayotte (vgl. INSEE).
[182] INSEE Focus, Nr. 309; Eurostat geht von einer Eigentümerquote von 63,4 % im Jahr 2022 aus (vgl. Abbildung 2); vgl. DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, Rz. 011.12.
[183] INSEE Focus, a.a.O.

Überseegebieten[184] gesunken und nun weisen diese Regionen[185] (mit Ausnahme von Mayotte) mehr Mietverhältnisse aus als die Metropolregionen[186].[187] Mit einem Anteil an Mietenden um die 40 Prozent[188] liegt Frankreich somit im europäischen Mittelfeld[189], wobei sich die Eigentumsverhältnisse im Jahr 2023 grob die Waage hielten. Dies, mit einem leichten Ausschlag zu Gunsten privater Vermietender, denen 22,6 Prozent[190] der vermieteten Objekte gehörten.[191]

Im Jahr 2023 waren 1,6 Millionen Wohnungen leerstehend, was 11,9 Prozent des Gesamtbestands ausmachte.[192] Während sich die Leerwohnungsziffer[193] in der Metropolregionen[194] seit dem Jahr 2018 auf einem Niveau von 8,1 Prozent stabilisiert hat, ist sie in den Überseegebieten (ohne Mayotte) in den letzten Jahren angestiegen. Im Jahr 2023 betrug sie dort 12,3 Prozent.[195] Mit 52,3 Prozent weisen nicht urbane Zentren oder solche mit weniger als 100'000 Einwohnenden die grösste Leerwohnungsziffer aus.[196] Gemäss Wüest Partner kam es im Jahr 2023 zudem zu einer Stagnation der Neubautätigkeit, welche auf die baupreislichen Folgen der COVID-Pandemie und dem historischen Anstieg des Zinsumfeldes zurückgeführt werden kann.[197] In der Folge verharrten viele Haushalte, die sich kein Eigentum kaufen konnten weiterhin auf dem Wohnungsmarkt.[198] Das Ausharren dieser Haushalte und die im Jahr 2023 um 1,8 Prozent gestiegenen Mietpreise förderten die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt weiter.[199] Wüest Partner erwartet, dass diese Situation auch im laufenden Jahr weitergeführt wird.[200]

4.1.2 Historisches

Auf den Umbruch, den die Französische Revolution in allen Teilen des alltäglichen Lebens brachte, folgte eine Vereinheitlichung des Rechts. In Bezug auf die rechtlichen

---

[184] Départements (et régions) d'outre-mer (DOM), gemäss Art. 73 Const. (vgl. INSEE).
[185] 43,2 %.
[186] 40,2 %.
[187] INSEE Focus, a.a.O.
[188] 40,2 % gemäss INSEE.
[189] Vgl. Abbildung 2.
[190] 17,6 % der vermieteten Objekte gehörten der öffentlichen Hand (vgl. INSEE Focus, a.a.O.).
[191] INSEE Focus, a.a.O., vgl. WHITEHEAD, Rz. 160 ff.
[192] Immo-Monitoring France, S. 22 f.; DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, Rz. 011.11.
[193] Vgl. Immo-Monitoring France, Tabelle 2.13, S. 23.
[194] France métropolitaine (vgl. INSEE); vgl. Immo-Monitoring France, S. 22 f.
[195] INSEE Focus, a.a.O.
[196] INSEE Focus, a.a.O., vgl. Immo-Monitoring Observatoire, S. 30 f.
[197] Immo-Monitoring France, S. 20 f.
[198] Immo-Monitoring France, S. 22 f.
[199] Immo-Monitoring France, a.a.O., vgl. DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, Rz. 012.14.
[200] Immo-Monitoring France, a.a.O.

Beziehungen zwischen Privaten mündete diese Vereinheitlichung 1804 in den Erlass des französischen Zivilgesetzbuches, dem Code Civil (auch bekannt als «Code Napoléon»).[201] Unter dessen liberalen Aspekt war das französische Mietrecht vom Leitgedanken der Vertragsfreiheit geprägt und sah keinerlei Regulierungen der Mietzinse vor. Wie alle europäischen Länder, wurde Frankreich mit der Fortschreitenden Industrialisierung zum Ende des 19. Jahrhunderts von einer vermehrten Landflucht tangiert. Als Konsequenz davon, sah sich die Bevölkerung in den Städten mit einem Bevölkerungswachstum konfrontiert, das zur Verknappung der Wohnverhältnisse und zu gleichzeitig steigenden Mietzinsen führte. Die Situation verschärfte sich bereits nach dem Ende des ersten Weltkrieges, erreichte ihre Klimax jedoch erst nach dem zweiten Weltkrieg, als es zu einem dramatischen Anstieg der Wohnungsknappheit kam. Dieser Notsituation wirkte die Politik mit der Einführung des Gesetzes von 1948[202] entgegen, welches das dezidierte Ziel des Wiederaufbaus der durch den Krieg zerstörten Immobilen unter gleichzeitigem Schutz der Mietenden hatte.[203] Es folgten diverse weitere Bestrebungen, die mietrechtlichen Regulierung auszugleichen und nach einem gesetzgeberisch turbulenten Jahrzehnt,[204] kam es mit dem Erlass des sogenannten Gesetzes «Mermaz-Malandain» von 1989 zu einem Wendepunkt.[205] Die eher technischen als politischen Anpassungen dieses Erlasses brachten ein allgemein anerkanntes Gleichgewicht zwischen dem Eigentumsrecht und dem Recht auf Wohnen.[206] Aufgrund der sich wieder zuspitzenden Situation auf dem Wohnungsmarkt[207] und der damit verbundenen Gentrifizierung, folgten ab den Zehnerjahren dieses Jahrhunderts jedoch erneute Regulierungsbestrebungen.[208] Diese mündeten im sogenannten Gesetz «Alur», welches unter anderem die administrative Mietzinsfestlegung regelt, dem sogenannten Gesetz «Elan» für den subventionierten Wohnungsmarkt und möblierten Objekten sowie dem sogenannten Gesetz «Climat»[209], welches «energiefressende»[210] Liegenschaften regeln soll.[211]

---

[201] HAUSMANN, S. 29.
[202] Das sog. Gesetz «GRIMAUD».
[203] DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, Rz. 011.00 und 011.11; SIR-Studie 2014, S. 40.
[204] DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, Rz. 011.11 und 011.12; SIR-Studie 2014, S. 41.
[205] DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, Rz. 011.21, 021.01 ff.
[206] DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, Rz. 011.21, SIR-Studie 2014; S. 41 f.
[207] Beginnend in Paris und sich auf weitere grosse Städte ausweitend.
[208] DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, a.a.O., WHITEHEAD, Rz. 160 ff.; SIR-Studie 2014, a.a.O.
[209] Vgl. Immo-Monitoring Observatoire, S. 10.
[210] DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, a.a.O.
[211] Auf das sog. Gesetz «Pinel» und die darin geregelten fiskalischen Anreize wird im Rahmen dieser Arbeit nicht weiter eingegangen.

4.2 Gesetzliche Grundlagen

Im Gegensatz zur Schweiz, lassen sich die Grundrechte in Frankreich nicht direkt aus der französischen Verfassung von 1958, der «Constitution», ableiten. Diese regelt nämlich insbesondere die Staatsorganisation. Im Rahmen eines erweiterten Verfassungsverständnisses gelten die Grundrechte jedoch gemäss der Erklärung der Menschen- und Bürgerrechte von 1789, der «Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen»[212]. Diese Erklärung wiederum beeinflusste das im Jahr 1804 eingeführte Zivilgesetzbuch, den «Code Civil», welches in seinen Artikeln 1713 bis 1831 («Du louage des choses») die mietrechtlichen Grundsätze enthält und vom Prinzip der Vertragsfreiheit bestimmt ist. Zusätzliche Bestimmungen, die immobilienrechtlich von Relevanz sind, finden sich ferner in weiteren Kodifikationen.[213] In den Gebieten mit Wohnungsmangel[214] hingegen, unterstehen die Mietverhältnisse für Wohnraum dem Spezialgesetz zur «Gewährleistung des Zugangs zu Wohnraum und einer verbesserten Stadtentwicklung», dem sogenannten Gesetz «Alur».

4.3 Das Gesetz «Alur»

4.3.1 Einleitung

Das Gesetz zur «Gewährleistung des Zugangs zu Wohnraum und einer verbesserten Stadtentwicklung», das sogenannte Gesetz «Alur», wurde im Jahr 2014 eingeführt. Das verfolgte Ziel war hierbei die Regulierung des Immobilienmarktes und die Ermöglichung des Zugangs zu Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten. Angesichts der wachsenden Anspannung auf dem französischen Wohnungsmarkt soll das Gesetz «Alur» nämlich gerechtere mietrechtliche Regelungen und die Förderung der Nachverdichtung ermöglichen.

Um diese Ziele zu erreichen, sieht das Gesetz eine Vielzahl von Massnahmen vor, welche auf verschiedene Aspekte des Wohnungsmarktes abzielen.[215] Es handelt sich hierbei insbesondere um Normen zur Mietzinsregulierung, zum Schutz der Mietenden sowie zur Stärkung der Raumplanung.

---

[212] Menschenrechtserklärung von 1789.
[213] So z.B. in der Raumplanung.
[214] Sog. «zones tendues».
[215] Für eine detaillierte Auflistung der Massnahmen, vgl. LOI ALUR, S. 22 ff.

4.3.2 Normen zur Mietzinsregulierung

Entgegen dem Gedanken der privatrechtlichen Autonomie, der dem napoleonischen Code Civil eigen ist,[216] zielt das Gesetz «Alur» darauf ab, die Mietzinse zu limitieren.

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, sogenannten «zones tendues»[217], wurden durch das Gesetz Mietobergrenzen eingeführt. Diese Gebiete charakterisieren sich durch eine gewisse Urbanität[218] und weisen ein Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt auf.[219] Die Liste der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt wird regelmässig aktualisiert, was verhindern soll, dass die Vermietenden überhöhte Mietzinse verlangen. In den so von Wohnungsnot betroffenen Gebieten darf der Mietzins eine bestimmte Grenze, basierend auf dem örtlichen Mietspiegel, nicht überschreiten.[220]

Eine Mietzinserhöhung im Vergleich zur Vormiete darf somit nur erfolgen, wenn sie zuvor deutlich unter dem zuständigen Mieterspiegel lag oder wenn Renovationsarbeiten durchgeführt wurden.[221] Im laufenden Mietverhältnis hingegen kann der Mietzins nur erhöht werden, wenn dies vertraglich vorgesehen wurde und den zuständigen Mieterspiegel nicht übersteigt.[222] Überschreitet die Vermietende diese Mietzinsobergrenzen dennoch, ohne dass ein Legitimierungsgrund dafür vorliegt, so riskiert sie einschneidende Massnahmen. Diese können von der Verpflichtung zur vollständigen Rückerstattung der übermässigen Mietzinse bis zu hohen Geldstrafen reichen.

Auch im Falle der Vertragsverlängerung kann eine Mietzinserhöhung erfolgen, sofern der Mietenden mit einer Frist von sechs Monaten vor Ende der vertraglichen Mindestdauer mitgeteilt wird, dass der bisherige Mietzins deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mieterspiegel lag.[223] In einem solchen Fall muss die Vermietende der Mietenden den neu aufgesetzten Vertrag per Einschreiben oder durch einen Gerichtsvollzieher zukommen lassen. Sollte hingegen die Mietende auf das Ende der vertraglichen Mindestdauer hin eine Mietzinsreduktion verlangen, so beträgt die Kündigungsfrist lediglich fünf Monate.[224]

---

[216] SIR-Studie 2014, S. 49.
[217] Im Jahr 2024 waren es 47 urbane Zentren.
[218] Jeweils mehr als 50'000 Einwohnende.
[219] MONTEILLET GEFFROY, S. 155 ff.
[220] WHITEHEAD, Rz. 160 ff.; LOI ALUR, S. 32 ff.; MONTEILLET GEFFROY, S. 155 ff.
[221] LOI ALUR, S. 36 f. ; MONTEILLET GEFFROY, a.a.O.
[222] SIR-Studie 2014, S. 45.; MONTEILLET GEFFROY, a.a.O.
[223] Art. 15 Gesetz «Alur»; SIR-Studie 2014, S. 45, 50.
[224] SIR-Studie 2014, S. 50 f.

4.3.3 Normen zum Schutz der Mietenden

Ein weiteres zentrales Anliegen des Gesetzes «Alur» ist der Schutz der Mietenden vor missbräuchlichen Mieten. Um dem bestehenden Ungleichgewicht zwischen Vermietenden und Mietenden entgegenzuwirken, wurde den Mietenden der Zugang zu rechtlichem Beistand erleichtert. Dadurch sollen Mietende dazu animiert werden, rechtliche Schritte gegen die Vermietenden einzuleiten, wenn sie der Ansicht sind, dass ihre Rechte verletzt wurden. Die Senkung dieser Hürde soll das Machtungleichgewicht zwischen Vermietenden und Mietenden verringern. Aus denselben Überlegungen wurden die Voraussetzungen an die Vertragsgestaltung verschärft. Des Weiteren soll benachteiligten Bevölkerungsgruppen ein erleichterter Zugang zu Wohnraum durch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ermöglicht werden und mithilfe transparenter Mietbedingungen soll gewährleistet werden, dass die Mietenden bei der Suche nach Wohnraum nicht diskriminiert werden.

Die wichtigste Massnahme zum Schutz der Mietenden ist jedoch die Regelung bezüglich des Mietverhältnisses und des Kündigungsschutzes.

Ist die Vermietende eine Privatperson, so beträgt die Mindestdauer des Mietverhältnisses drei Jahre und dieses wird stillschweigend verlängert, sofern keine fristgerechte Kündigung erfolgt.[225] Handelt es sich bei der Vermietenden hingegen um eine juristische Person, so beträgt die vertragliche Mindestmietdauer sechs Jahre.[226]

Plant die Vermietende, das Mietobjekt nach Ablauf der Mindestdauer das Mietobjekt aus familiären oder beruflichen Gründen zu verkaufen oder es selbst zu nutzen, so kann ein kürzeres Folgemietverhältnis stipuliert werden.[227] Die hierbei vereinbarte Dauer muss jedoch mindestens ein Jahr betragen und die Gründe für die Geltendmachung der verkürzten Dauer müssen im Mietverhältnis ausdrücklich erwähnt werden.[228] Zwei Monate vor Ende des Vertragsverhältnisses muss die Vermietende sodann den Eintritt des Ereignisses bestätigen oder eine Fortsetzung des Mietverhältnisses anbieten, wobei zu beachten ist, dass das Enddatum nur einmal geändert werden kann.[229] Kommt es nicht zum Eintritt des angekündigten Ereignisses oder wird dieses nicht bestätigt, so verlängert

---

[225] DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, Rz. 412.11 ff.
[226] MONTEILLET GEFFROY, S. 164 ff.; DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, Rz. 341.00 ff., 411.00 ff., 412.11 ff.
[227] DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, 341.111 ff., 411.00 ff.
[228] MONTEILLET GEFFROY, a.a.O. ; LOI ALUR, S. 41 ff.
[229] MONTEILLET GEFFROY, a.a.O.; LOI ALUR, a.a.O.

sich das Vertragsverhältnis um weitere drei Jahre.[230] Eine Ausnahme der automatischen Verlängerung bilden Unterkünfte für Studierende, bei welchen das Vertragsverhältnis nach neun Monaten ohne Kündigungserfordernis endet. Wird diese Verlängerung nicht nach Ablauf der Jahresfrist gekündigt, so verlängert sich das Mietverhältnis über Unterkünfte für Studierende automatisch um ein weiteres Jahr.[231]

Ein weiterer Aspekt der Schutzklausel ist der Schutz der Mietenden im Falle einer fristlosen Kündigung seitens der Vermietenden. Eine solche Kündigung kann lediglich beim Vorliegen schwerwiegender Gründe ausgesprochen werden[232] und setzt eine Übermittlung durch den Gerichtsvollzieher voraus. Dies jedoch nur, sofern eine Auflösungsklausel im Mietverhältnis vereinbart wurde. Liegt keine Auflösungsklausel vor, so entscheidet allein das Gericht über das Vorliegen eines schwerwiegenden Grundes und letztendlich über die Rechtmässigkeit der Kündigung.

Die letzte weitgreifende Massnahme, zum Schutz des Mietenden kommt zur Anwendung, wenn gegen die Mietenden die Räumung angeordnet wurde. In einem solchen Fall kann diese nicht im Winterhalbjahr, also zwischen dem 1. November und dem 31. März[233] durchgesetzt werden.

Den Mietenden hingegen steht es jederzeit offen, ein unmöbliertes Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten mittels Einschreiben oder Mitteilung durch den Gerichtsvollzieher beenden. Beim Vorliegen bestimmter Gründe kann die Mietende sogar mit einer verkürzten Frist von einem Monat künden. Zu den Gründen, welche eine solche verkürzte Kündigungsfrist ermöglichen, gehören beispielsweise die Aufnahme in die Liste Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die arbeitsrechtliche Versetzung durch den Arbeitgebenden oder der Verlust des Arbeitsverhältnisses. Stellt sich jedoch heraus, dass die Kündigung unberechtigt war, so muss die Mietzinszahlung bis zum Datum erfolgen, an dem eine neue Mietende das streitgegenständliche Mietobjekt bezieht.

4.3.4 Normen zur Stärkung der Raumplanung

Neben den Massnahmen zum Schutz der Mietenden und zur Regulierung der Mietzinse umfasst das Gesetz auch Bestimmungen zur Raumplanung. Diese zielen darauf ab, eine

---

[230] MONTEILLET GEFFROY, a.a.O. ; LOI ALUR, a.a.O. ; DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, Rz. 341.161 ff., 412.00 ff.
[231] LOI ALUR, S. 68 ff.
[232] Z.B. im Falle von Zahlungsrückstand.
[233] «trêve hivernale».

nachhaltige und gerechte Entwicklung der urbanen Zentren zu fördern und sicherzustellen, dass ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zur Verfügung steht. Diese Normen wurden im Rahmen dieser Arbeit nicht näher untersucht. Allerdings kann in diesem Rahmen Erwähnung finden, dass die Mietpreisregulierungen des Gesetzes «Alur» dazu beigetragen haben, den Anstieg der Mietzinse in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu verlangsamen.

5. Rechtliche Grundlagen des mietrechtlichen Missbrauchsschutzes in Italien

5.1 Ausgewählte Eckwerte des nationalen Wohnungsmarktes

5.1.1 Statistisches

Gemäss dem italienischen nationalen Institut für Statistik, ISTAT[234], waren im Jahr 2021 70,8 Prozent der Haushalte[235] Eigentümer des von ihnen bewohnten Objektes.[236] Diejenigen Eigentümerhaushalte, welche ihre Hypothek noch nicht vollständig abbezahlt hatten, machten im selben Jahr, 12,8 Prozent der gesamten Haushalte[237] aus.[238] Weitere 20,5 Prozent der Haushalte[239] lebten zur Miete und 8,7 Prozent[240] verfügten über ein Wohnobjekt zur Nutzniessung oder zur unentgeltlichen Nutzung.[241] Ebenfalls im Jahr 2022 lag mit 25,7 Prozent die Mieterquote in Italien zudem signifikant unter dem europäischen Mittel[242].[243]

Im ersten Quartal 2024 wurden 230'000 Mietobjekte vermietet[244], wovon sich 146'106 Objekte in Gemeinden mit hoher Wohnungsnot[245] befinden.[246] Zwar ist die Zahl der abgeschlossenen Mietverhältnisse ist im ersten Quartal 2024 im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres leicht gesunken.[247] Es hat jedoch eine leichte Zunahme der Mietverhältnisse für einen Übergangszeitraum[248] und solcher für Universitätsstudenten[249]

---

[234] Istituto nazionale di statistica (ISTAT; ‹http://www.istat.it/›).
[235] 18,2 Millionen.
[236] Anhörung ISTAT, S. 6.; Gli Immobili in Italia, S. 142; Vgl. Eurostat (vgl. Abbildung 2).
[237] 3,3 Millionen.
[238] Anhörung ISTAT, a.a.O.
[239] 5,2 Millionen.
[240] 2,2 Millionen.
[241] Anhörung ISTAT, a.a.O.
[242] 31,0 %.
[243] Eurostat (vgl. Abbildung 2); Anhörung ISTAT, a.a.O.; Gli Immobili in Italia, a.a.O.
[244] Residenziale 1|2024, S. 6.
[245] Comuni ad alta tensione abitativa.
[246] Residenziale 1|2024, a.a.O.
[247] Residenziale 1|2024, S. 1 und 6.
[248] Vgl. Kap. 5.3.3.
[249] Vgl. Kap. 5.3.4.

stattgefunden.[250] Zudem blieben die Preise für Wohnobjekte im vierten Quartal 2023 gesamthaft stabil, wiesen aber im Vergleich zur gleichen Periode des Vorjahres einen leichten Anstieg[251] auf, der sich insbesondere bei neu gebauten Objekten[252] manifestierte.[253]

5.1.2 Historisches

Historisch gesehen korrelierte das Verhältnis zwischen Eigentümern und Mietenden lange Zeit mit den finanziellen Verhältnissen der Haushalte, weshalb insbesondere einkommensschwache Haushalte in Mietobjekten residierten.[254] Dies belegt auch die Eigentümerrate, welche von den vierzig Prozent im Italien der Nachkriegszeit, auf 78 Prozent im Jahr 2000[255] angestiegen ist.[256] Obgleich heutzutage noch immer insbesondere Haushalte mit geringerem Einkommen zur Miete wohnen,[257] konnte in letzter Zeit doch vermehrt beobachtet werden, dass die Entscheidung für ein Mietobjekt bewusst und unabhängig von der finanziellen Situation[258] erfolgt.[259] Immer öfter soll das Wohnverhältnis zur aktuellen Lebensphase der betreffenden Person passen.[260] Hierbei kann eine solche Verschiebung der Nachfrage, nebst demografischen Veränderungen, auch auf weitere in sich verbundene Elemente zurückgeführt werden, wie z.B. der Zuwachs der urbanen Bevölkerung sowie die Entwicklung der mobilen Arbeitswelt.[261] Zwar weist diese Entscheidungsfreiheit auch auf eine verbesserte ökonomische Situation hin,[262] doch zeigt sich noch immer, dass insbesondere ökonomisch weniger gut situierte Haushalte, wie Studenten, Alleinerziehende und Geringverdienende, zur Miete wohnen.[263] Weiter kann ein grosses Gefälle zwischen nördlichen und südlichen Regionen beobachtet werden.[264]

Für das allgemeine Verständnis des italienischen Wohnungsmarktes ist es zudem noch von Bedeutung zu wissen, dass die Mehrheit der Eigentümerschaft in Italien von kleinen,

---

[250] Residenziale 1|2024, S. 1 und 6.
[251] 1,8 %.
[252] Anstieg Neubauten (8,9 %); Anstieg Bestandsbauten (7,9 %).
[253] Residenziale 1|2024, S. 3 und 6.
[254] Anhörung ISTAT, S. 6. f.
[255] Gemäss Eurostat betrug dieser Prozentsatz im Jahr 2022 wieder 74,3 % (vgl. Abbildung 2).
[256] HILBER, S. 9.
[257] Anhörung ISTAT, a.a.O.; Gli Immobili in Italia, S. 142;
[258] Mit Ausnahme der Haushalte im untersten Segment; Vgl. Anhörung ISTAT, a.a.O.
[259] NAPOLI, S. 6.
[260] Grund hierfür kann der Wunsch nach Flexibilität nach der Studienzeit oder Ungebundenheit im Beruf sein.
[261] NAPOLI, a.a.O.
[262] Vgl. WHITEHEAD, Rz. 150.
[263] Anhörung ISTAT, a.a.O.; Residenziale 1|2024, S. 1; Gli Immobili in Italia, a.a.O.
[264] Anhörung ISTAT, S. 7.

meist privaten, Eigentümern gestellt wird.[265] Anders als in der Schweiz zeigten institutionelle Anleger in Italien lange Zeit kein Interesse an der Bereitstellung von Mietwohnungen, hielten sie gar als uninteressant aus Sicht des «Return on Investment (ROI)».[266] Dieser Mangel an Interesse hatte insbesondere auch mit der rechtlichen Situation auf dem Wohnungsmarkt in den gut zwanzig Jahren zwischen 1979 und 1998 zu tun. Aus der Überzeugung heraus, dass allen der Zugang zum Wohnungsmarkt gewährt werden würde, wenn nur ein ausreichend tiefer Mietzins gewährleistet werden könne, erarbeitete der italienische Staat 1978 ein Gesetz, das den zulässigen Mietzins deckelte.[267] Das Gesetz 392/78 «über den gerechten Mietzins»[268] trat am 27. Juli 1978 in Kraft und schränkte nicht nur das Eigentumsrecht in weiten Teilen ein, sondern limitierte auch den zulässigen Mietzins mittels umfangreicher Berechnungen.[269] Insbesondere durfte der Richtwert von 3,85 Prozent (brutto) zwischen angenommenen Wert einer Immobilie und deren Jahresmieteinnahmen nicht überschritten werden.[270] Diese gesetzlichen Einschränkungen hatten bei vielen Vermietenden eine unzureichende Rendite zur Folge, weshalb sich sehr viele Betroffene gegen eine Vermietung ihrer Mietobjekte entschieden.[271] Es folgte noch ein massiver Rückgang der Bautätigkeit und der Mieterwechsel, was einen Notstand zur Folge hatte. Zudem kam es zu dieser Zeit immer wieder zur verbotenen Praxis, hohe Vorauszahlungen zu leisten, nur um an eine Mietwohnung zu gelangen.[272]

In der Folge wandte sich Italien im Jahr 1998 von diesem mietrechtlichen System ab und gewährte, mit der Einführung des Gesetzes 431/98 eine weniger restriktive Handhabung.[273]

---

[265] Gli Immobili in Italia, S. 145.; Vgl. WHITEHEAD, Rz. 156.
[266] NAPOLI, S. 7.
[267] CIRI, S. 11.
[268] Legge sull'equo canone.
[269] CIRI, a.a.O.
[270] Art. 12 L.392/78 in der Version vom 30. Juli 1978, aufgehoben durch den Art. 14 Abs. 4 L.431/98; CIRI, a.a.O.
[271] CIRI, S. 12; Vgl. WHITEHEAD, Rz. 150 ff.
[272] CIRI, a.a.O.
[273] CIRI, a.a.O.

5.2 Gesetzliche Grundlagen

5.2.1 Einleitung

Am 16. März 1942 genehmigte der damalige König[274] den Text des italienischen Zivilgesetzbuches, des «Codice civile», mittels königlichen Dekrets.[275] Der Codice civile trat am 10. November 1944 in Kraft und wurde, nach dem zweiten Weltkrieg und mit Gründung der italienischen Republik[276], nachträglich durch die neu legiferierte Verfassung[277], der «Costituzione», legitimiert[278]. Zusammen mit weiteren Spezialkodifikationen dient es heute als Basis des italienischen Zivilrechts. Gestützt auf den Artikel 47 der Verfassung wird das italienische Mietrecht in den Artikeln 1571 bis 1614 des Codice civile sowie diversen weiteren Erlassen geregelt.[279]

Bezüglich Mietverhältnisse zu Wohnzwecken kommen insbesondere das Gesetz 431/98 mit seinen nachfolgenden Vollzugserlassen, das Gesetz 392/78, beschränkt auf seine nicht durch das Gesetz 431/98 derogierten Artikel[280], das Ministerialdekret vom 16. Januar 2017[281] sowie diverse gesetzliche Regelungen auf kommunaler Ebene im Zusammenhang mit begünstigten Mietverträgen i.S. des Artikels 2 Absatz 3 des Gesetzes 431/98[282] zur Anwendung.[283] Das Gesetz 431/98 erachtet zudem auch Absprachen, die einen höheren Mietzins als den vertraglich vereinbarten, schriftlich verfassten und eingetragenen vorsehen, als nichtig.[284]

5.2.2 Allgemeines

Ähnlich wie das Schweizer Mietrecht, definiert das italienische Mietrecht die Miete als Vertrag zwischen zwei Parteien, mit welchem sich die Vermietende[285], sich verpflichtet einem Dritten, der Mietenden[286], eine bestimmtes Gut – sei es immobil oder mobil – zur

---

[274] Viktor Emanuel III. aus dem Haus Savoyen (Vittorio Emanuele III di Savoia), zu diesem Zeitpunkt noch «König von Italien und Albanien sowie Kaiser von Abessinien (Äthiopien)».
[275] R.D. 16 marzo 1942, n. 262 (c.c.).
[276] Mit Referendum vom 2. Juni 1946.
[277] Italienische Verfassung vom 1. Januar 1948 (Costituzione della Repubblica Italiana del 1° gennaio 1948).
[278] Die italienische Verfassung ist allen anderen Gesetzen übergeordnet, weshalb niederrangige Normen nur von Bestand sein können, sofern sie nicht mit ihr im Widerspruch stehen.
[279] NAPOLI, S.22 ff.; LUPPINO, S. 38 f.
[280] In Kraft sind noch einzelne Artikel, welche z.B. die Untermiete oder die Registrierung des Vertrages regeln; LUPPINO, S. 38 f.
[281] D.M. 2017.
[282] NAPOLI, S.22 ff.; LUPPINO, S. 38 f.
[283] Art. 1 Abs. 2 L. 431/98 regelt die Ausnahmen der Anwendung.
[284] Art. 13 Abs. 1 und 4 G. 431/98; dd.
[285] «Il locatore/la locatrice».
[286] «Il conduttore/la conduttrice».

Nutzung gegen Entgelt zur Verfügung zu stellen.[287] Dieses Mietverhältnis kann bestimmter oder unbestimmter Dauer sein und – wie auch in der Schweiz – kann er formlos stipuliert werden.[288]

Das Mietverhältnis lässt sich anhand unterschiedlicher Kriterien differenzieren. So kann insbesondere eine Einstufung basierend auf der unterschiedlichen Nutzung der Sache[289], aus seiner Eigenschaft[290], der vertraglichen Dauer[291], oder nach der Beschaffenheit des Mietzinses[292] erfolgen. Auch der Inhalt der zwischen den Parteien stipulierten Verträge kann, im Rahmen ihrer vertraglichen Autonomie, variieren. Trotz einer gewissen Vertragsautonomie bedürfen Mietverhältnisse, um rechtsgültig zustande zu kommen, einiger wesentlicher Elemente.

Hierbei handelt es sich um folgende Elemente:

1. Das Datum des Vertragsabschlusses;
2. Die Angabe der Parteien;
3. Der Beschrieb des gemieteten Objekts;
4. Die Mietdauer;
5. Die Höhe des Mietzinses sowie deren Überweisungsmodalitäten;
6. Das Zertifikat über die Energieeffizienz («APE»)[293].[294]

5.2.3 Die Mietpreisregelung[295] im Mietverhältnis zu Wohnzwecken (L. 431/98)

Bezüglich Mietverhältnisse zu Wohnzwecken unterscheidet das Gesetz 431/98 zwei Arten von Verträgen, deren Dauer, (zulässige) Mietzinshöhe und anfallende Steuerlast unterschiedlich ausfallen. Es handelt sich hierbei um die freien und die begünstigten Mietverhältnisse, wobei Letztere sich noch in die Kategorien der Mietverhältnisse für

[287] Art. 1571 und 1575 c.c.
[288] Ausnahmen: Art. 1350 c.c und Artikel 13 L. 431/98; NAPOLI, S. 21 f.
[289] Wohnnutzung oder Nutzung als Geschäftsraum.
[290] Städtische oder ländliche Mietverhältnisse (Bsp. Pacht).
[291] Vgl. Kap. 5.3.1 und 5.3.2.
[292] Frei vereinbarter oder begünstiger Mietzins.
[293] «Attestato di prestazione energetica».
[294] NAPOLI, S. 38.
[295] «La regolamentazione di canoni di locazione».

einen Übergangszeitraum[296] und der Mietverhältnisse für Universitätsstudenten[297], welche ausserhalb ihres Wohnsitzes studieren[298], unterteilen lassen.[299]

Die folgende Tabelle verschafft einen kleinen Überblick, bevor im Weiteren auf die einzelnen Vertragsarten eingegangen wird:

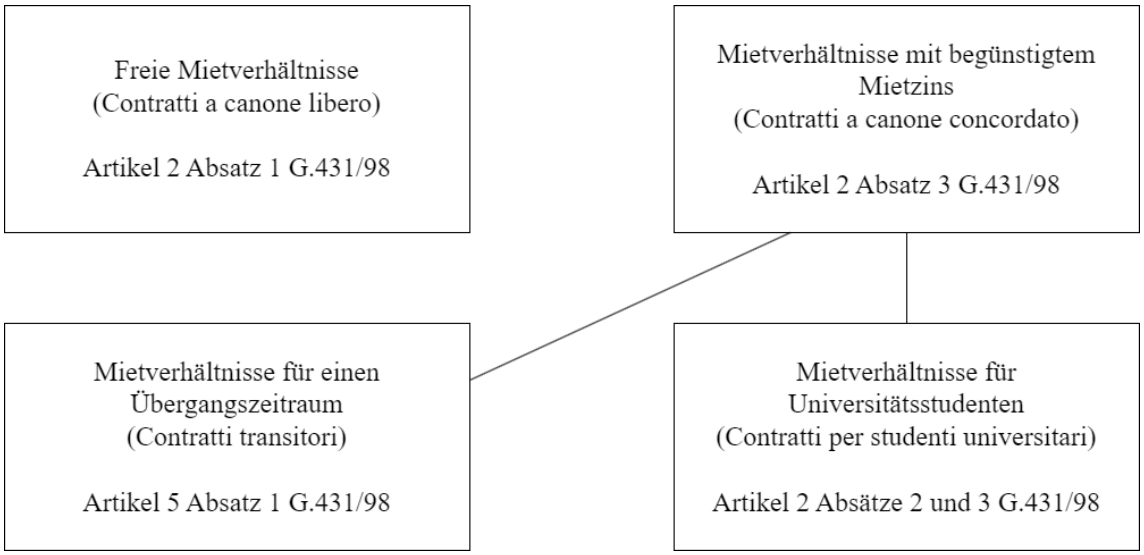

Abbildung 1: Mietverhältnisse nach L. 431/98 (Eigene Darstellung in Anlehnung an NANNERINI, S 85 f., NAPOLI, S. 46 und DEL BUONO 2017, S. 3 bis 8)

5.3 Funktionsweise und Geltungsbereich nach Typen von Mietverhältnissen

5.3.1 Freie Mietverhältnisse (4+4)

Das im Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes 431/98 geregelte freie Mietverhältnis[300] stellt die in der Praxis am häufigsten vorkommende Vertragsart dar und qualifiziert sich dadurch, dass die Parteien die Höhe des zu zahlenden Mietzinses ohne jegliche Reglementierung, also völlig frei, vereinbaren können.[301] Obgleich diese Art von Mietverhältnis den Anschein völliger Rechtsfreiheit zwischen den Parteien erwecken kann, bedingt er doch die Erfüllung einiger Voraussetzungen, um rechtsgültig zustande zu kommen.[302] Neben der zwingenden Schriftlichkeit[303] muss der Vertrag auch innert höchstens dreissig Tagen

[296] Art.2 Abs. 2 D.M. 2017 und Art. 5 L. 431/98; Mit einer Vertragsdauer von mind. 31 Tagen bis max. 18 Monaten.
[297] D.M. 2017 und Art. 5 L. 431/98; Mit einer Vertragsdauer von mind. 6 bis max. 36 Monaten.
[298] «Studenti fuori sede».
[299] DEL BUONO 2017, S. 3 bis 15; DEL BUONO 2018, S. 11 bis 14; LUPPINO, S. 39 ff.; NANNERINI, S. 77 ff.; NAPOLI, S. 46;
[300] «Contratto a canone libero».
[301] NANNERINI, S. 78 ff.; NAPOLI, S. 46 ff.; DEL BUONO 2017, S. 3; DEL BUONO 2018, S. 11; LUPPINO, S. 40 ff.
[302] NANNERINI, a.a.O.; NAPOLI, S. 46 ff.; DEL BUONO 2017, S. 3; DEL BUONO 2018, S. 11.
[303] Art. 1 Abs. 4 i.V.m. Art. 13 Abs. 1 L. 431/98.

ab dem Datum seiner Stipulation, das in der Regel mit dem Datum der Unterzeichnung des Vertrages zusammenfällt,[304] bei der Steuerbehörde[305] registriert[306] werden.[307] Dies, sofern die Vertragsdauer dreissig Tage pro Jahr überschreitet.[308]

Bei fehlender Schriftlichkeit oder Nichteintragung des Mietverhältnisses bei der Steuerbehörde sieht das Gesetz Artikel 2 Absatz 1 i.V.m. Artikel 13 Absatz 3 L. 431/98 und die Rechtsprechung die Nichtigkeit des gesamten Vertrages vor.[309] Bei allfälligen mietvertraglichen Streitigkeiten steht somit der Vermietenden mangels rechtlicher Legitimation keinerlei Schutz zu, um ihre Rechte geltend zu machen oder ihre Forderung bei Zahlungsrückstand des Mietendens einzufordern. Auch wird ihr dadurch die Möglichkeit eine Ausweisung zu verlangen verunmöglicht und sie kommt nicht in den Genuss der Steuervorteile.[310] Die Nichtigkeit wegen nicht erfolgter Eintragung kann jedoch im Nachhinein geheilt werden.[311]

Zudem darf die gesetzlich vorgesehene Mindestvertragsdauer von vier Jahren[312] nicht unterschritten werden.[313] Von der automatischen Verlängerung um weitere vier Jahre (daher die allgemeine Vertragsbezeichnung «4+4»)[314] kann die Vermietende jedoch in besonderen Fällen[315] absehen, wenn sie den Vertrag vor Ablauf der zweiten Vierjahresperiode mit einer Frist von sechs Monaten kündet.[316] Die Kündigung muss mittels Einschreiben mit Rückschein oder mittels beglaubigter elektronischer Post (PEC)[317] erfolgen und die Kündigungsgründe werden abschliessend im Artikel 3 Absatz 1 des Gesetzes 431/98 erwähnt. Es handelt sich hierbei lediglich um persönliche oder familiäre Gründe,[318] Erneuerung oder Verkauf.[319] Die Mietende hingegen, kann mit einer Frist von sechs Monaten mittels Einschreiben mit Rückschein

---

[304] Rechnungsbeispiel unter NAPOLI, S. 76.
[305] Agentur der Einnahmen («Agenzia delle entrate»).
[306] Urteil: Sentenza numero 15582 della Corte di Cassazione, Sezione 3° Civile.
[307] Art. 13 Abs. 1 L. 431/98.
[308] NANNERINI, S. 79, 125; NAPOLI, S. 39; DEL BUONO 2017, S. 3; DEL BUONO 2018, S. 11.
[309] Urteil: Sentenza numero 18214 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione; NANNERINI, S. 123 f.
[310] NANNERINI, a.a.O.; NAPOLI, S. 78,
[311] Urteil: Sentenza numero 23601 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (bestätigt im Urteil: Ordinanza 8968); NANNERINI, S. 126.
[312] Art. 2 Abs. 1 L. 431/98.
[313] Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 13 Abs. 3 L. 431/98; Eine solche Klausel wäre nichtig und das Vertragsverhältnis würde dennoch 4+4 Jahre dauern.
[314] Art. 2 Abs. 1 L. 431/98.
[315] Art. 3 Abs. 1 L. 431/98.
[316] NANNERINI, S. 79 f.; NAPOLI, S. 113 ff.; DEL BUONO 2017, S. 3; DEL BUONO 2018, S. 11.
[317] Gemäss WIKIPEDIA handelt es sich bei der zertifizierten elektronischen Post (Posta elettronica certificata, PEC) um eine in Italien gebräuchliche Spezialform der elektronischen Post, welche über dieselbe juristische Beweiskraft einer eingeschriebenen Sendung mit Rückschein verfügt.
[318] Urteil: Corte di Cassazione, III Sezione civile, Ordninanza n. 9851 e n. 25808.
[319] NAPOLI, S. 103 ff.; DEL BUONO 2017, S. 4; DEL BUONO 2018, S. 12.

oder mittels beglaubigter elektronischer Post (PEC)[320] künden, sofern dies vertraglich vereinbart wurde[321] oder schwerwiegende Gründe[322] vorliegen.[323]

Im freien Mietverhältnis kann die Vermietende einmal pro Jahr eine hundertprozentige[324] Anpassung an den vom statistischen Institut ISTAT angegebenen Index der Konsumentenpreise[325] geltend machen.[326] Hierbei handelt es sich um die einzige Möglichkeit einer Mietzinsanpassung im laufenden Vertragsverhältnis.[327] Hinzu kommt, dass diese Anpassung weder zwingender Natur ist noch automatisiert erfolgt. Sie setzt vielmehr voraus, dass ein entsprechender vertraglicher Vorbehalt vorgenommen wurde und, dass die Vermietende sich gegen eine Ersatzbesteuerung, der sogenannten «cedolare secca», entschieden hat.[328] Bei der «cedolare secca»[329] handelt es sich um eine pauschale Besteuerungsregelung für Einkünfte, die aus der Vermietung einer Immobile resultieren, welche vom der steuerpflichtigen Person[330] anstelle der sonst anfallenden ordentlichen Steuern, wie der Einkommenssteuer für natürliche Personen[331], der Registrierungsgebühr[332] sowie der Stempelsteuer, gewählt werden kann. Mit der Wahl dieser Besteuerungsart kommt die steuerpflichtige Person in den Genuss einer vorteilhaften Pauschalbesteuerung von 21 Prozent[333], bei freiem Mietverhältnis, und 10 Prozent[334], beim begünstigten Mietverhältnis.[335] Untersteht das Mietverhältnis jedoch der Ersatzbesteuerung der «cedolare secca» oder wurde kein entsprechender vertraglicher Vorbehalt vorgenommen, so kann während der gesamten Vertragsdauer keinerlei Mietzinserhöhung geltend gemacht werden.[336]

---

[320] Urteil: Tribunale di Modena, sezione II.
[321] Sog. vertraglich vorgesehener Rücktritt («Recesso convenzionale»).
[322] Sog. Rücktritt von Rechts wegen («Recesso legale»); Urteile: Corte di cassazione, sezione III Civile, ordinanza n. 9271; Corte di Cassazione Sentenza n. 12291 e sentenza n. 6553.
[323] Art. 3 Abs. 6 L. 431/98 und Art. 4 L.392/78; NANNERINI, S. 80 und 215 ff.; NAPOLI, S. 96 ff.; DEL BUONO 2017, S. 3; DEL BUONO 2018, S. 11.
[324] Im Gegensatz zum begünstigten Vertrag, wo lediglich eine Überwälzung zu 75 % erfolgen kann.
[325] Index FOI (Indice dei prezzi al consumo per le «Famiglie di Operai e Impiegati»).
[326] NAPOLI, S. 47; DEL BUONO 2017, S. 3.
[327] DEL BUONO 2017, S. 3.
[328] NAPOLI, S. 47; NANNERINI, S. 80 ff.
[329] Art. 3 D.Lgs. n. 23/2011.
[330] Im freien Mietverhältnis ist dies die Vermietende, im vereinbarten Mietverhältnis jedoch sind es beide Vertragsparteien.
[331] Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF).
[332] Die Gebühr («Imposta di registro»), welche für die Eintragung der Mietverträge bei der Steuerbehörde («Agenzia delle entrate») anfällt; für weitere Informationen, vgl. LEUCI, S. 415 ff.
[333] Art. 3 Abs. 2 Satz 2 D.Lgs. n. 23/2011.
[334] Art. 3 Abs. 2 Satz 4 D.Lgs. n. 23/2011.
[335] DEL BUONO 2018, S. 46 ff.; LEUCI, S. 419 ff.; NANNERINI, S. 262 f.; NAPOLI, S. 48 f. und 159; SFORZA FOGLIANI/NUCERA, S. 52 ff.
[336] NAPOLI, S. 47, 49 und 159; DEL BUONO 2017, S. 3; DEL BUONO 2018, S. 11, 46.

5.3.2 Begünstigte Mietverhältnisse (3+2)

Im Gegensatz zum freien Mietverhältnis handelt es sich beim begünstigten Mietverhältnis um einen Mietvertrag zu Wohnzwecken, welcher konform zu den zwischen den Dachverbänden der Mietenden und Vermietenden unterzeichneten Vereinbarungen[337] stipuliert wird.[338] Dieses Mietverhältnis zeichnet sich durch einen niedrigeren Mietzins als bei freien Mietverhältnissen aus und verpflichtet die Parteien einen Mietzins vorzusehen, welcher sich innerhalb der durch die Gebietsabkommen der Dachverbände festgelegten Bandbreite[339] befindet.[340] Diese Bandbreite legt die Mindest- und Höchstgrenzen pro Quadratmeter fest, innerhalb derer der Mietzins stipuliert werden darf.[341] Hierbei sind sowohl die Merkmale des Mietobjekts wie Fläche, objektiver Zustand[342] sowie Lage, zu berücksichtigen.[343]

Bis zum Inkrafttreten des DM 2017 beschränkte sich die zwingende Anwendung der begünstigten Mietverhältnisse auf die Regionen, welche im Sinn von Artikel 1 Absatz 1 D.L. 551/88 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes 61/89 und über Wohnungsnot verfügten. In der Praxis handelt es sich dabei um die Gemeinden Bari, Bologna, Catania, Florenz, Genua, Mailand, Neapel, Palermo, Rom, Turin und Venedig und die an sie angrenzenden Gemeinden sowie um die anderen vom Interministeriellen Ausschuss für Wirtschaftsplanung[344] ermittelten Provinzhauptstädte und Gemeinden mit hohem Wohnungsmangel.[345] Seither kann diese Art von Mietverhältnissen zwar in allen Regionen Italiens zur Anwendung gelangen,[346] allerdings greifen ihre zusätzlichen steuerlichen Erleichterungen nur in den aufgeführten Regionen.[347] Soll das begünstigte Mietverhältnis auch in Gemeinden abgeschlossen werden, die über kein paritätisches Gebietsabkommen verfügen, so muss zur Festlegung der gültigen Bandbreite für den Mietzins auf das nächstgelegene Abkommen zurückgegriffen werden.[348] Hierbei wird auf dasjenige Gebietsabkommen derjenigen demografisch homogenen Gemeinde Bezug

---

[337] Sog. Gebietsabkommen (zur Vertiefung, vgl. CIRI, S. 47 ff.).
[338] Art. 2 Abs. 3 L. 431/98.
[339] Art. 1 Abs. 1 D.M. 2017.
[340] Art. 13 Abs. 4 L. 431/98; CIRI; S. 7 ff.; LUPPINO, S. 42 ff.; NAPOLI, S. 50 ff.; DEL BUONO 2017, S. 4 f.; DEL BUONO 2018, S. 12; NANNERINI, S. 80 f.
[341] Art. 1 Abs. 1 D.M. 2017; DEL BUONO 2017, S. 4; DEL BUONO 2018, S. 13; CIRI; S. 7 ff.; LUPPINO, S. 42 ff.; NANNERINI, S. 80 f.
[342] Art. 1 Abs. 4 D.M. 2017; CIRI; S. 7 ff.; SFORZA FOGLIANI/NUCERA, S. 69 f.; Wie beispielsweise Wartungszustand, Ausstattung, Vorhandensein von Balkonen, Aufzügen oder Gemeinschaftsräumen, etc.
[343] Art. 1 Abs. 4 D.M. 2017; CIRI; S. 7 ff.; DEL BUONO 2018, S. 13; NANNERINI, S. 80 f.
[344] CIPE.
[345] Vgl. Anhang zur L. 61/89; Anhang B des CIPE-Beschluss 87/03.
[346] Art. 1 Abs. 6 M.D. 2017; DEL BUONO 2018, S. 13; NANNERINI, S. 262f.
[347] NANNERINI, S. 263.
[348] DEL BUONO 2018, S. 13.

genommen, welche dem Ort der gelegenen Sache am nächsten liegt. Dies auch, wenn sich die hierfür in Frage kommende Gemeinde in einer anderen als der Region des Mietobjektes befindet.[349]

Wie auch bei freien Mietverhältnissen, müssen bei begünstigten Mietverhältnissen gewisse Voraussetzungen erfüllt sein, um rechtsgültig zustande kommen.[350] Im Gegensatz zu den freien Mietverhältnissen genügt es nicht, wenn das Mietverhältnis zustande kommt.[351] Vielmehr muss es zwingend mittels entsprechenden Formulars (dem sogenannten «Allegato A»)[352] abgeschlossen werden. Der Abschluss muss zudem in Anwesenheit eines Vertreters eines der jeweiligen Dachverbände erfolgen.[353] Sollte dies nicht möglich sein, so muss zumindest eine von einem der Dachverbände ausgestellte Erklärung vorliegen, welche die Konformität des Vertrages mit der jeweiligen Vereinbarung der Dachverbände bescheinigt.[354] Gleich wie bei den freien Mietverhältnissen, muss jedoch auch dieses Vertragsverhältnis innerhalb einer dreissigtägigen Frist[355] bei der Steuerbehörde[356] eingetragen[357] werden.[358] Die Folge der Nichteintragung ist dieselbe wie bei den freien Mietverhältnissen, die Nichtigkeit des gesamten Mietvertrages.[359]

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die gesetzliche Mindestvertragsdauer der begünstigten Mietverhältnisse, welche drei Jahre[360] beträgt und automatisch um zwei weitere Jahre verlängert werden kann[361] (daher die allgemeine Vertragsbezeichnung «3+2»).[362] Lediglich Mietverträge für einen Übergangszeitraum im Sinne von Artikel 5 des Gesetzes 431/98 dürfen eine kürzere Vertragsdauer aufweisen.[363] Zwar spricht sich die gesetzliche Regelung klar für eine Vertragsdauer von drei plus zwei Jahren aus,[364] doch können in der Praxis auch unterschiedliche Interpretationen der Vertragsdauer beobachtet

---

[349] DEL BUONO 2017, S. 4; DEL BUONO 2018, S. 13.
[350] DEL BUONO 2017, S. 3; DEL BUONO 2018, S. 11; NANNERINI, S. 78 ff.; NAPOLI, S. 46 ff.
[351] Art. 1 Abs. 4 i.V.m. Art. 13 Abs. 1 L. 431/98.
[352] Art. 4bis L. 431/98 i.V.m. Art. 1 Abs. 10 D.M. 2017.
[353] LUPPINO, S. 42 ff.; NANNERINI, S. 81.
[354] Art. 1 Abs. 8 M.D. 2017; NANNERINI, S. 81; NAPOLI, S. 51.
[355] Vgl. Rechnungsbeispiel unter NAPOLI, S. 76.
[356] Agenzia delle entrate.
[357] Urteil: Sentenza numero 15582 della Corte di Cassazione, Sezione 3° Civile.
[358] Art. 13 Abs. 1 L. 431/98; DEL BUONO 2017, S. 3; DEL BUONO 2018, S. 11; NANNERINI, S. 79 NAPOLI, S. 39, 46 ff., 76 ff.
[359] NANNERINI, S. 123.
[360] Art. 2 Abs. 5 i.V.m. Art. 13 Abs. 3 L. 431/98; Eine solche Klausel wäre nichtig und das Vertragsverhältnis würde dennoch 3+2 Jahre dauern.
[361] Art. 2 Abs. 5 L. 431/98.
[362] DEL BUONO 2017, S. 4; DEL BUONO 2018, S. 12; NANNERINI, S. 81.
[363] Art. 2 Abs. 5 i.V.m. Art. 5 L. 431/98.
[364] Art. 2 Abs. 5 i.V.m. Art. 13 Abs. 3 L. 431/98.

werden. So kommt es vor, dass die Parteien, Mietverhältnisse mit längerer Mindestdauer[365] abschliessen.[366] Diese entspringen dem Bedürfnis der Parteien, Regelungen zu finden, welche ihre jeweiligen Bedürfnisse besser widerspiegeln.[367]

Die gesetzlich vorgesehene Vertragsverlängerung ist für die Vermietende, im Gegensatz zur Mietenden, zwingend,[368] weshalb sie lediglich nach Ablauf der ersten Vertragsdauer und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erstmals künden kann.[369] Die Kündigung muss auch in diesem Fall mittels Einschreiben mit Rückschein oder mittels beglaubigter elektronischer Post (PEC) erfolgen und die Kündigungsgründe werden abschliessend im Artikel 3 Absatz 1 des Gesetzes 431/98 erwähnt. Es handelt sich hierbei einzig um persönliche oder familiäre Gründe,[370] Erneuerung sowie Verkauf.[371] Eine solche Kündigung setzt die Vermietende einem gewissen Risiko aus. Wird das Objekt nämlich unter Geltendmachung einer der genannten Gründe per Ablauf der ersten Vertragslaufzeit von drei Jahren gekündigt, ohne dass innerhalb der darauffolgenden zwölf Monaten eine konforme Nutzung zum geltend gemachten Zweck erfolgt, so kann die Mietende einen weitreichenden Anspruch geltend machen. Insbesondere steht ihr dann das Recht zu, das gekündete Vertragsverhältnis, als freies Mietverhältnis mit achtjähriger Maximaldauer,[372] wieder aufleben zu lassen oder eine Entschädigung in Höhe von sechsunddreissig Monatsmieten geltend zu machen.[373]

Der Mietenden steht es hingegen frei, jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten mittels Einschreiben mit Rückschein oder mittels beglaubigter elektronischer Post (PEC) zu künden, sofern schwerwiegende Gründe vorliegen.[374] Diese Frist kann im gegenseitigen Einvernehmen und unter schriftlicher vertraglicher Nennung gekürzt werden.[375]

Wie im freien Mietverhältnis kann auch im begünstigen Mietverhältnis der Mietzins einmal pro Jahr an den vom statistischen Institut ISTAT angegebenen Index der

---

[365] Z.B. «4+2», «5+2» oder «6+2».
[366] NAPOLI, S. 51; DEL BUONO 2017, S. 3; DEL BUONO 2018, S. 11; LUPPINO, S. 40 ff.; NANNERINI, S. 81.
[367] NAPOLI, S. 51; NANNERINI, S. 81.
[368] DEL BUONO 2017, S. 4; DEL BUONO 2018, S. 12 ff.; NANNERINI, S. 81.
[369] NANNERINI, S. 196 ff.
[370] Urteil: Corte di Cassazione, III Sezione civile, Ordninanza n. 9851 e n. 25808.
[371] NAPOLI, S. 103 ff.; DEL BUONO 2017, S. 4; DEL BUONO 2018, S. 12.
[372] CIRI, S. 19.
[373] NAPOLI, S. 54 f.; DEL BUONO 2017, S. 4; DEL BUONO 2018, S. 12.
[374] Art. 3 Abs. 6 L. 431/98; DEL BUONO 2017, S. 4; DEL BUONO 2018, S. 11; LUPPINO, S. 40 ff.; NANNERINI, S. 80 und 215 ff.; NAPOLI, S. 92, 96 ff.;
[375] DEL BUONO 2017, S. 4; DEL BUONO 2018, S. 12; NANNERINI, S. 81 und 215 ff.; NAPOLI, S. 101;

Konsumentenpreise[376] angepasst werden.[377] Diese Anpassung ist jedoch auf fünfundsiebzig Prozent[378] limitiert.[379] Genau wie bei den freien Mietverhältnissen handelt es sich auch bei dieser Anpassungsmöglichkeit um keinen Automatismus, sondern um eine einseitige Option, sofern sie vertraglich vereinbart wurde und die Ersatzbesteuerung der «secolare secca» nicht gewählt wurde.[380] Hat sich die Vermietende nämlich für diese Ersatzbesteuerung entschieden, so kann sie zwar während der Dauer des gesamten Mietverhältnisses keine Mietzinserhöhung geltend machen, doch kommt sie in den Genuss eines pauschalen Steuersatzes von 10 Prozent[381].[382]

Eine weitere Besonderheit dieses Mietverhältnisses ist die Ermöglichung weitergehender steuerrechtlicher Erleichterungen, die im freien Mietverhältnis nicht in diesem Masse vorgesehen sind.[383] Diese Vorteile[384], stehen in diesem Vertragsverhältnis beiden Parteien zu[385] und sollen als Anreiz für den Abschluss von begünstigten Mietverhältnissen dienen. Dies wiederum soll nach staatlicher Ansicht zu einer Verbreitung von gemässigten Mietzinsen auf dem Wohnungsmarkt führen.[386]

Die Mietkaution hingegen darf drei Monatsmieten[387] nicht übersteigen und muss nach Ablauf des Mietverhältnisses unverzüglich und zuzüglich angefallenen Zinsen[388] zurückbezahlt werden.[389] Dies auch dann, wenn die Vermietende aus dem Abnahmeprotokoll Forderungen an die Mietende ableitet.

---

[376] Index FOI (Indice dei prezzi al consumo per le «Famiglie di Operai e Impiegati»).
[377] NAPOLI, S. 47; DEL BUONO 2017, S. 3.
[378] Art. 1 Abs. 9 D.M. 2017; Im Gegensatz zum freien Mietverhältnis, wo eine Überwälzung zu 100 % möglich ist.
[379] DEL BUONO 2017, S. 5; DEL BUONO 2018, S. 13.
[380] DEL BUONO 2017, S. 5; NANNERINI, S. 82.
[381] Art. 3 Abs. 2 Satz 4 D.Lgs. n. 23/2011.
[382]; DEL BUONO 2018, S. 46 ff.; FOGLIANI/NUCERA, S. 52 ff.; NANNERINI, S. 262 f.; NAPOLI, S. 48 f. und 159.
[383] DEL BUONO 2017, S. 5 f.; DEL BUONO, S. 13 f.; CIRI, S.15 ff.; NAPOLI, S. 51.
[384] Auf die diversen steuerlichen Vorteile wird in dieser Arbeit nicht eingegangen, da dies den Rahmen sprengen würde. Zur Vertiefung der Materie sei auf folgende Autoren verwiesen: CIRI, S. 15 ff.; LEUCI, S. 369 ff. (mit div. Beispielen und detaillierter Tabelle); NANNERINI, S. 262 ff. (mit Tabelle); NAPOLI, S. 52 (mit Tabelle).
[385] Im Gegensatz zum freien Mietverhältnis, bei welchem die steuerlichen Vorteile lediglich dem Vermieter zugutekommen.
[386] CIRI, S.15 ff., 23.
[387] Art. 13 L. 431/98.
[388] Lediglich im freien Mietverhältnis kann vereinbart werden, dass eine einbezahlte Kaution keinen Zins abwirft.
[389] NANNERINI, S. 45 f.;

5.3.3 Mietverhältnisse für einen Übergangszeitraum

Beim Mietverhältnis für einen Übergangszeitraum[390] handelt es sich um eine besondere Art des begünstigten Mietverhältnisses. Es wird mehrheitlich von Parteien mit zeitlich beschränkten Flexibilitätsbedürfnissen[391] gewählt, um nicht durch eine für ihre Zwecke unangebracht lange Vertragsdauer vinkuliert zu sein.[392] Die Gründe hierfür können mannigfaltig sein und von einem temporären Arbeitseinsatz, über ein Praktikum, bis zu einer Weiterbildung in einer anderen Stadt reichen. Besonders beliebt macht dieses Vertragsverhältnis die Tatsache, dass er nach den spezifischen Wünschen der Parteien angepasst werden kann.

Da es sich bei diesem Vertragsverhältnis um eine Unterkategorie des begünstigten Mietverhältnisses handelt, muss es zwingend mittels speziellen Formulars, dem sogenannten «Allegato C» des D.M 2017, stipuliert werden.[393] Gestützt auf die Voraussetzung der vorübergehenden Bedürfnisse müssen zudem die Gründe, welche zum Abschluss dieser Vertragsart geführt haben, zwangsweise im selben genannt und die entsprechende Dokumentation diesem beigelegt werden.[394] Andernfalls ist das Vertragsverhältnis ungültig.

Anders als die üblichen begünstigten Mietverhältnisse charakterisiert sich das Mietverhältnis für einen Übergangszeitraum aber durch eine besonders kurze Vertragsdauer von mindestens einunddreissig Tagen und maximal achtzehn Monaten[395]. Das Mietverhältnis für einen Übergangszeitraum darf aber keinesfalls mit den Verträgen kurzer Dauer verwechselt werden, welche meistens zu touristischen Zwecken verwendet werden und die keine Überschreitung der dreissigtägigen Höchstdauer dulden.[396]

Die Beschaffenheit dieses Mietverhältnis verbietet zudem eine Verlängerung über die Maximaldauer hinaus.[397] Jede anderweitige Vertragsklausel ist nichtig und führt dazu, dass die gesetzlich vorgesehene Höchstdauer von vier plus vier Jahren zur Anwendung gelangt. [398] Auch eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ist nicht möglich. Soll das Vertragsverhältnis nach Ablauf der achtzehnmonatigen Frist

---

[390] «Contratto ad uso transitorio».
[391] «Motivi transitori» – daher die vertragliche Bezeichnung.
[392] LUPPINO, S. 56 ff.; NAPOLI, S. 53 ff.
[393] LUPPINO, S. 56 ff.; NAPOLI, S. 53 ff.; NANNERINI, S. 262f.; DEL BUONO 2018, a.a.O
[394] LUPPINO, S. 56 ff.; NAPOLI, S. 53 ff.
[395] Art.2 Abs. 2 D.M. 2017.
[396] NAPOLI, S. 53 ff.
[397] LUPPINO, S. 56 ff.; NAPOLI, S. 53 ff.; DEL BUONO 2017, S. 7.
[398] Urteil: Tribunale di Milano, sentenza n. 9299; NAPOLI, S. 53 ff.

weitergeführt werden, so muss ein neuer Vertrag abgeschlossen werden.[399] Dieser kann erneut ein Mietverhältnis über einen Übergangszeitraum sein, sofern die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Ebenso kann aber auch ein freies Mietverhältnis oder ein begünstigtes Mietverhältnis abgeschlossen werden.

Nebst der maximalen Vertragsdauer sind die Kündigungsfristen ebenfalls eigen definiert. Dem Grundgedanken der erwünschten zeitlichen Flexibilität geschuldet ist hierbei die Tatsache, dass beim Mietverhältnis für einen Übergangszeitraum sowohl Mietende wie auch Vermietende über eine verkürzte Kündigungsfrist verfügen.

Ferner setzt diese Vertragsart noch voraus, dass sämtliche Nebenkosten entweder bereits im Mietzins enthalten sind oder klar aufgeschlüsselt werden. Sinn und Zweck ist die finanzielle Planbarkeit der Verpflichtungen, die auf die Mietenden zukommen.

Als weiterer Aspekt des Mietverhältnisses für einen Übergangszeitraum sei der umfassendere Rechtsschutz genannt. Das Gesetz stellt für dieses Mietverhältnis nämlich sicher, dass die Vermietenden Sicherheitsstandards und den guten Zustand der Wohnung einhalten. Die Sonderregelungen dieses Mietverhältnisses sollen den spezifischen Bedürfnissen der mobilen Vertragsparteien entgegenkommen und ein weitestgehend reibungsloses Vertragsverhältnis garantieren.

Die Mietkaution hingegen darf drei Monatsmieten[400] nicht übersteigen und muss nach Ablauf des Mietverhältnisses unverzüglich und zuzüglich Interessen[401] zurückbezahlt werden.[402] Dies auch dann, wenn die Vermietende aus dem Abnahmeprotokoll Forderungen an die Mietende ableitet.[403]

5.3.4 Mietverhältnisse für Universitätsstudenten[404]

Eine weitere Unterkategorie des begünstigten Mietverhältnisses ist das Mietverhältnis für Studierende an Universitäten.[405] Dieses Vertragsverhältnis wurde speziell konzipiert, um

---

[399] NAPOLI, S. 53 ff.
[400] Art. 13 L. 431/98.
[401] Lediglich im freien Mietverhältnis kann vereinbart werden, dass eine einbezahlte Kaution keinen Zins abwirft.
[402] NANNERINI, S. 45 f. und S. 97 ff.
[403] Urteile: Corte di Cassazione, sezione III civile, sentenza n. 18069; Tribunale di Catania, sezione V, n. 254.
[404] «Contratto per studenti universitari»; Vgl. Art. 3 Abs. 1 D.M. 2017.
[405] Artikel 5 Absatz 2 Ziffer 1 des Gesetzes 431/98.

den Bedürfnissen dieser besonderen Zielgruppe gerecht zu werden und zeichnet sich aus durch einige Besonderheiten aus.[406]

Seine kurze Vertragsdauer von sechs bis maximal sechsunddreissig Monate gewährt den Studierenden die Möglichkeit, ihr Mietverhältnis optimal ihren Studienbedingungen anzupassen, ohne eine übermässige zeitliche Bindung zu riskieren.[407] Im Gegensatz zum Mietverhältnis für einen Übergangszeitraum[408] verlängert es sich nach Ablauf der Höchstdauer automatisch um dieselbe Zeitspanne, sofern es nicht von der Vermietenden gekündet wird.[409] Der positive Aspekt der zeitlichen Komponente wird noch durch die Flexibilität einer vereinfachten Kündigungsregelung ergänzt. Im Gegensatz zu den übrigen Vertragsverhältnissen kann das Mietverhältnis für Universitätsstudenten nämlich innerhalb eines bis maximal drei Monaten gekündigt werden. Den Mietenden wird dadurch ermöglicht, zeitnah auf sich ändernde Situationen zu reagieren.[410]

Das Mietverhältnis für Universitätsstudenten unterliegt ebenfalls den Gebietsabkommen der Dachverbände und muss zwingend mittels speziellen Formulars des D.M. 2017 (dem sog. «Allegato C») abgeschlossen werden.[411] Im Gegensatz zu den übrigen begünstigten Mietverhältnissen darf in diesem Mietverhältnis jedoch keine jährliche Anpassung an die Teuerung erfolgen.[412]

Auch diesem Mietverhältnis eigen ist die Regelung der Nebenkosten und Mietkautionen[413].[414] In den meisten Fällen sind die Nebenkosten im Mietzins inbegriffen, werden sie hingegen ausgeschieden, so erfolgt dies zumeist in vereinfachter Form. Dadurch soll Transparenz und finanzielle Planbarkeit für die Studierenden geschaffen werden. Die Mietkaution hingegen darf drei Monatsmieten[415] nicht übersteigen und muss nach Ablauf des Mietverhältnisses unverzüglich und zuzüglich Interessen[416]

---

[406] LUPPINO, S. 56 ff.; NANNERINI, S. 97 ff.; NAPOLI, S. 58 ff.; DEL BUONO 2017, S. 6; DEL BUONO 2018, S. 14 f.
[407] LUPPINO, S. 56 ff.
[408] Vgl. Kap. 8.3.3.
[409] NAPOLI, S. 58 ff.; DEL BUONO 2017, a.a.O; DEL BUONO 2018, a.a.O.
[410] Z.B. ein Praktikum in einer anderen Stadt oder einen Sprachaufenthalt im Ausland.
[411] NANNERINI, S. 97 ff.; NAPOLI, S. 58 ff.; DEL BUONO 2018, a.a.O
[412] NANNERINI, S. 97.
[413] Die Mietkaution, das sog. «deposito cauzionale» darf 3 Monatsmieten nicht übersteigen.
[414] NAPOLI, S. 58 ff.; DEL BUONO 2017, a.a.O; DEL BUONO 2018, a.a.O.
[415] Art. 13 L. 431/98.
[416] Lediglich im freien Mietverhältnis kann vereinbart werden, dass eine einbezahlte Kaution keinen Zins abwirft.

zurückbezahlt werden.[417] Dies auch dann, wenn die Vermietende aus dem Abnahmeprotokoll Forderungen an die Mietende ableitet.[418]

Das Mietverhältnis für Universitätsstudenten gesteht den Studierenden auch einen genauso umfassenderen Rechtsschutz bezüglich des Rechts auf angemessene Wohnqualität und des Zugangs zu grundlegenden Dienstleistungen zugestanden wie das Mietverhältnis für einen Übergangszeitraum. So werden die Vermietenden beispielsweise verpflichtet, alle Sicherheitsstandards einzuhalten und den guten Zustand der Wohnung einzuhalten. Hinzu kommt noch eine positive steuerliche Komponente, welche den Studierenden bei Abschluss eines solchen Mietverhältnisses einen Steuerabzug von 19 Prozent gewährt, sofern die Universität mehr als 100 Kilometer von deren Hauptwohnsitz entfernt ist. Diese Distanz verkürzt sich auf 50 Kilometer, falls der Hauptwohnsitz des Studierenden in einem Berggebiet oder anderweitig ungünstig liegt.[419]

All diese vertraglichen Spezialitäten sollen Studierenden ermöglichen, sich auf ihre Ausbildung konzentrieren zu können, ohne übermässig durch ihre Wohnsituation eingeschränkt zu werden. Der Anreiz für die Vermietenden liegt hingegen in den steuerlichen Vorteilen der begünstigten Verträge.[420]

6. Missbrauchsschutz in den untersuchten Ländern

6.1 Vergleich der unterschiedlichen Missbrauchsschutzregelungen

Wie wir im Rahmen dieser Arbeit sehen konnten, haben die Nachbarländer der Schweiz verschiedene und auf diverse Bedürfnisse zugeschnittene Regelungen eingeführt. Diese unterscheiden sich zum Teil massiv auf Ebene der zugrunde liegenden Idee, der Adressaten oder des Durchführungsmechanismus. Eines jedoch haben sie alle gemeinsam, sie möchten eine angespannte Situation auf dem freien Mietwohnungsmarkt lindern. Mittels diverser Werkzeuge sollen Mietende vor Missbräuchen im Mietrecht geschützt werden. Sei es mittels Deckelung der zulässigen Mieten, mit partiellen staatlichen Eingriffen in die Eigentums- und Vertragsfreiheit oder auch mittels Gewährung steuerlicher Vorteile.[421] Jedes untersuchte Land hat einen eigenen rechtlichen

---

[417] NANNERINI, S. 45 f.;
[418] Urteile: Corte di Cassazione, sezione III civile, sentenza n. 18069; Tribunale di Catania, sezione V, n. 254.
[419] NANNERINI, S. 97 ff.; NAPOLI, S. 58 ff.; DEL BUONO 2017, a.a.O; DEL BUONO 2018, a.a.O.
[420] Vgl. Kap. 8.3.2.; NANNERINI, S. 97 ff.; NAPOLI, S. 58 ff.; DEL BUONO 2017, a.a.O; DEL BUONO 2018, a.a.O.
[421] Vgl. WHITEHEAD, Rz. 1162

Rahmen kreiert, innerhalb desselben die Vermietenden und Mietenden ihre vertraglichen Beziehungen regeln können. Je nach historischem und politischem Hintergrund des untersuchten Landes, fiel dieser Handlungsspielraum für die Parteien enger oder weiter aus.

So konnte aufgezeigt werden, dass die Systeme Deutschlands und Frankreichs mit der Lösung der Deckelung der Mietzinse durchaus Ähnlichkeiten aufweisen. In diesem Kontext stellte sich ferner heraus, dass Italien eine gleichgeregelte Lösung bereits in den letzten zwanzig Jahren des 20. Jahrhunderts gewählt, mittlerweile jedoch wieder verworfen hat. In der Frage des Missbrauchsschutzes verfolgt Italien nun einen Mittelweg zwischen Eigentumseinschränkungen und fiskalischen Vorteilen. Ebenfalls interessant war zudem die Erkenntnis, dass auch zwischen Italien und Frankreich gewisse Similaritäten bestehen. Dies insbesondere bezüglich allfälliger Kündigungsgründe durch die Vermietende. Entgegen dem italienischen Pendant scheiterte der im Jahr 2014 angetretene französische Exkurs in die Welt fiskalischer Vorteile jedoch wieder im Jahr 2024. Die finanziellen Folgen der dannzumal eingeführten Senkung der Einkommenssteuer für Vermietende fielen für den Fiskus zu weit aus.

Ein Gesamtüberblick unter Berücksichtigung der von der Schweiz gewählten Lösung zeigte auf, dass einzig die von der Schweiz und Italien gewählten Lösungen zur Bekämpfung des Missbrauchs im Mietrecht ein Gleichgewicht zwischen den Interessen der Vermietenden und den Mietenden vor Augen haben.

6.2 Effektivität und Anwendbarkeit

Im Rahmen der Vorbereitung dieser Arbeit zeigte sich besonders gut, wie unterschiedlich die Lösungsansätze zum Schutze vor Missbräuchen im Mietrecht in den einzelnen Ländern ausfielen und wie anwenderfreundlich oder praxistauglich diese waren.

Allen europäischen Regelungen lag auf die eine oder andere Weise die Vertragsfreiheit im Sinne des Code Civil von 1804 zu Grunde. In der Folge bedurften sämtliche Normen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen eine gesetzliche Grundlage, welche die Voraussetzungen der Eigentumsbeschränkungen zum Zwecke des Missbrauchsschutz legitimierten.

Nach erfolgter Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die Effektivität aller untersuchten Kodifikationen der europäischen Union ähnlich ausfiel. Die einschränkenden Regelungen hatten zwar durchaus eine gewisse Verlangsamung

allfälliger Mietzinserhöhungen auf dem Wohnungsmarkt zur Folge doch in keinem Land vermochte eine Deckelung der Mietzinse den erwünschten Erfolg herbeiführen. Italien zog daraus gar die entsprechenden Konsequenzen und wendet nunmehr seit ungefähr zwanzig Jahren ein System, das den Eigentumseinschränkungen gewisse fiskalische Vorteile für beide Vertragsparteien gegenüberstellt.

7. Schlussfolgerungen und Ausblick

7.1 Schlussfolgerungen

In der Schweiz kommt es immer wieder vor, dass bessere Lösungen im Mietrecht eingefordert werden. Auch ist bereits vorgekommen, dass man sich hierbei von benachbarten ausländischen Regelungen inspirieren liess. Hierbei gelangten zumeist deutsche oder französische Lösungsansätze in den Fokus der diversen Interessensgruppen. So kennt Basel-Stadt bereits seit einigen Jahren eine Mietpreisstatistik. Seit Mai 2022 gilt ebendort zudem noch der sogenannte «Wohnraumschutz», welcher eine Deckelung neu renovierter Wohnungen vorsieht.

Ein Blick über die Alpen zu unseren südlichen Nachbarn könnte jedoch – wenn auch nicht in seiner Gesamtheit – durchaus inspirierende Funken schlagen. Obgleich die italienische Regelung der fix einzuhaltenden und nicht automatisch in ein unbefristetes Mietverhältnis übergehende Regelung wahrscheinlich eher eine ungünstige Umsetzung für den schweizerischen Wohnungsmarkt darstellen würde. So kann die Tatsache, dass Italien sich bereits vor ungefähr zwanzig Jahren von einer gesetzlichen Definition von «gerechtem Mietzins» abgewendet hat und neue Lösungsansätze versucht hat, von Interesse sein.

7.2 Ausblick

Um den mietrechtlichen Revisionswunsch der unterschiedlichen Akteure genügend Rechnung zu tragen, ohne immer wieder auf alte und bereits niedergetretene Pfade zu wandeln, wäre es aufgrund der obgenannten Gedanken durchaus wünschenswert, eine breit angelegte Studie zum Missbrauchsschutz im europäischen Mietrecht zu evaluieren. Um über genügend Aussagekraft zu verfügen, sollte eine solche Evaluation breit gefasst werden und wenn möglich gar alle europäischen Länder berücksichtigen. Dies, unabhängig von deren Quote an Mietenden, denn auch in einem Land mit eher wenigen Mietenden muss dieser Markt geregelt werden können. Eine solch breite Studie könnte eine Prüfung von unterschiedlichen Ansätzen stärken und neue Sichtweisen in eine bisher

eher festgefahrene Lösungsfindung einbringen. Dies wiederum könnte die Erarbeitung neuer, diverser Lösungsansätze unterstützen. Es könnte sich sodann gar zutragen, dass eine frische Betrachtungsweise der Problematik auch in eine mehrheitsfähige Lösung münden könnte.

Literaturverzeichnis

ABRAMENKO	ABRAMENKO ANDRIK, *Die Mietpreisbremse*, Bonn 2015
BIERI	BIERI LAURENT, *Le rendement de la chose louée*, in PJA 2021
BLÖCHLINGER/ PARISI	BLÖCHLINGER HANSJÖRG/PARISI PATRICK, *Mietzinsbindung und Kapitalkostenüberwälzung: Ein internationaler Vergleich*, Bericht der BSS Volkswirtschaftlichen Beratung AG zuhanden des Bundesamtes für Wohnungswesen, Basel 1996
BLUMER	BLUMER MAJA L., *Kurzkommentar Obligationenrecht*, in Honsell (Hrsg.), Basel 2014
BÖRSTINGHAUS	BÖRSTINGHAUS ULF P., *Mietrecht, Grosskommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts*, in Schmidt-Futterer (Hrsg.), 16. neu bearbeitete Auflage, München 2024
CARRATO /SCARPA	CARRATO ALDO/SCARPA ANTONINO, *Le locazioni nella pratica del contratto e del processo*, 4. Auflage, Mailand 2015
CIRI	Ciri Paolo, *Concordato conviene – Sul contratto di locazione concordato (o agevolato) e sugli affitti in generale*, Vignate (MI) 2024
CODE DES BAUX	DIVERSE, *Code des Baux 2024*, Derruppé/Lafond (Hrsg.), Paris 2023
DAMAS/GAREAU/ MAROT/ROUOQUET	DAMAS/GAREAU/MAROT/ROUOQUET, *Droit et pratique des baux d'habitation*, Damas/Des Lyons/Gareau/Marot/Rouoquet (Hrsg.), Paris 2022
DEL BUONO 2017	DEL BUONO FRANCESCO SAVERIO, *Manuale delle locazioni ad uso abitativo*, Padova 2017
DEL BUONO 2018	DEL BUONO FRANCESCO SAVERIO, *I contratti di locazione ad uso abitativo e locazione breve*, Padova 2018
DES LIONS/ROUQUET	DES LIONS HERVÉ/ROUQUET YVES, *Baux d'habitation*, Toulouse 2000
GERTH	GERTH ANTONIA-SOPHIE, *Die Mietpreisbremse im BGB – eine rechtliche Analyse*, Meissen 2020
HAUSMANN	Hausmann Urs, *Vertragsfreiheit im Schweizer Mietrecht von 1804 bis 2014 unter besonderer Berücksichtigung des Mietzinses*, Diss. Zürich/St. Gallen 2016

HILBER	CHRISTIAN HILBER, *Homeownership – Part 1*, Vorlesung CUREM Studiengang 2023/2024 Zürich/London 2024
HOCHREIN	HOCHREIN SILVIA, *Zusammenhang zwischen Renovationszeitpunkt und Marktmietzyklen*, Masterthesis zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate (CUREM), Zürich 2011
HOFMANN	HOFMANN ULRIKE, *Wie wirksam ist die Mietpreisbremse wirklich? Der Deutsche Wohnungsmarkt und die Möglichkeiten der Politik*, München 2019
HUEGUENIN	HUEGUENIN CLAIRE (HRSG.), *Obligationenrecht Allgemeiner und Besonderer Teil*, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2014
KOLLER	KOLLER THOMAS, *Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2021*, in ZBJV 158/2022
LEUCI	LEUCI PIETRO, *I contratti immobiliari (Con casi concreti, giurisprudenza e tabelle)*, in Peluso Flaviano (Hrsg.), Santarcangelo di Romagna (RN) 2020
LOI ALUR	DIVERSE, *Loi ALUR – ce qui change en pratique*, in Editions Legislatives (Hrsg.), Condé-sur-Noireau 2014
LUPPINO	LUPPINO SAVERIO, L*e locazioni in condominio (Affitti brevi, locazioni turistiche e ad uso abitativo)*, Santarcangelo di Romagna (RN) 2020
MICHELSEN/MENSE	MICHELSEN CLAUS/MENSE ANDREAS, *Evaluierung der Mietpreisbremse, Untersuchung der Wirksamkeit der 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)*, Berlin 2018
MONTEILLET GEFFROY	MONTEILLET GEFFROY MÉLANIE, *Les contrats immobiliers – formalités et nouvelles dispositions (Loi ALUR – Loi Macron)*, Paris 2017
NANNERINI	NANNERINI BARBARA, *Affitto per tutti*, Roma 2023
NAPOLI	NAPOLI ANDREA, *La Grammatica dell'affitto*, Verona 2024
PÄTZOLD	PÄTZOLD RICARDA, *Deutschland ist Spitzenreiter in der Mieterquote*, in Difu-Magazin Berichte 3/18

POULICHOT	POULICHOT THIERRY, *Bail et logement décent*, 2. Auflage, Grand-Champ (Morbihan) 2023
ROHRBACH	ROHRBACH HELEN, *Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart*, Grenchen 2014, abrufbar unter ‹https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/fachartikel-und-referate.html›
ROHRER	ROHRER BEAT, *Das Schweizerische Mietrecht,* Kommentar, 4. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2018
ROHRER, MRA 3/21	ROHRER BEAT, *Konsequenzen aus der Änderung der Rechtsprechung betreffend die zulässige Nettorendite (BGE 147 III 14)*, IN MRA 3/21
SCHULDT	SCHULDT JOHANN-FREDERIK, *Mietpreisbremse – Eine juristische und ökonomische Untersuchung der Preisregulierung für preisfreien Wohnraum*, DISS. POTSDAM 2016
SFORZA FOGLIANI/ NUCERA	Sforza Fogliani Corrado/Nucera Antonino, *Diritto immobiliare*, 2. Auflage, Piacenza 2018
STASTNY	STASTNY PIERRE, *Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Nettorendite: quo vadis?*, in mp/2001
THOMSCHKE	THOMSCHKE LORENZ, *Über die Evaluierung der Mietpreisbremse*, Berlin 2019
TONINI-SCHNEIDER	TONINI-SCHNEIDER MURIEL, *Die Anfecthung des Anfangsmietzinses gemäss Art. 270 OR unter Berücksichtigung der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichts mit dem Urteil 4A_554/2019 vom 26. Oktober 2020 zur zulässigen Netto-/Bruttorendite*, Abschlussarbeit zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate (CUREM), Zürich 2021
WEBER	WEBER ROGER, *Basler Kommentar Obligationenrecht I (Art. 1 – 529 OR)*, in Widmer/Lüchinger/Oser (Hrsg.), 7. Auflage, Basel 2020
WHITEHEAD	WHITEHEAD CHRISTINE M. E., *Le secteur locatif privé en Europe : des trajectoires différentes, des tensions similaires ?*, in Revue d'économie financière, September 2014, Nr. 115,

abrufbar unter ‹https://www.jstor.org/stable/43900000›, September 2014

Gesetzes- und Materialverzeichnis

Gesetze Schweiz

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999; SR 101
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911; SR 220
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990; SR 221.213.11
VWBG BP	Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vom 19. Mai 2004; SR 842.18
WEG	Wonbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG); SR 843
WFG	Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003; SR 842
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907; SR 210

Gesetze Deutschland

BGB	[Deutsches] Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 2. Januar 2002 und Berichtigungen vom 18. Juli 2002 und 22. Mai 2003; BGBl 2002 I 42, 53, 2909, BGBl 2003 I 738
GG	Grundgesetz vom 23. Mai 1949; BGBl 1949 I 1
GVoV	Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21. Dezember 2019; BGBl 2019 I 2911
GVVMieth	Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020; BGBl I 540
Mietrechts-anpassungsgesetz – MietAnpG	Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache

	(Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) vom 18. Dezember 2018; BGBl 2018 I 2648
Mietrechts-novellierungsgesetz (MietNovG)	Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 21. April 2015; BGBl 2015 I 16
Mietspiegel-reformgesetz – MsRG	Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021; BGBl 2021 I 3515
Mietspiegelreform-gesetz (MsRG)	Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021; BGBl 2021 I 3515
Neubaumieten-verordnung 1970 – NMV 1970	Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 - NMV 1970) vom 14. Dezember 1970, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12. Oktober 1990; BGBl 1990 Teil I 2203
StGB	Strafgesetzbuch (Deutschland) vom 15. Mai 1871, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 13. November 1998; BGBl 1998 I 3322
WiStG 1954	Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954) vom 9. Juli 1954, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 3. Juni 1975; BGBl 1975 I 1313
Wohnungsbindungs-gesetz - WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen vom 24. August 1965, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 13. September 2001; BGBl 2001 I 2404

Gesetze Frankreich

«Alur»	Gesetz Nr. 2014-366 vom 24. März 2014 zur Gewährleistung des Zugangs zu Wohnraum und einer verbesserten Stadtentwicklung Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

	JORF vom 26. März 2014, S. 5809
CC	[Französisches] Zivilgesetzbuch vom 21. März 1804 Code civil du 21 mars 1804 (*30 ventôse an XII*) Keine JORF-Nummer [JORF paraît depuis 1869]
Const.	Verfassung der Französischen Republik vom 4. Oktober 1958 Constitution du 4 octobre 1958 JORF vom 5. Oktober 1958, S. 9151
«Grimaud»	Gesetz Nr. 48-1360 vom 1. September 1948 zur Änderung und Kodifizierung der Rechtsvorschriften über die Beziehungen zwischen Vermietende und Mietende oder Bewohnende von Wohn- oder Geschäftsräumen und zur Einführung von Mietzuschüssen Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement JORF vom 2. September 1948, S. 8659
Menschenrechts-erkärung von 1789	Die Erklärung der Menschen- und Bürgerrechte vom 26. August 1789 Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789 Keine JORF-Nummer [JORF paraît depuis 1869]
«Mermaz-Malandain»	Gesetz Nr. 89-462 vom 6. Juli 1989 zur Verbesserung der Mietverhältnisse und zur Änderung des Gesetzes Nr. 86-1290 vom 23. Dezember 1986 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 JORF vom 8. Juli 1989, S. 8541

Gesetze Italien

c.c.	Königliches Dekret vom 16. März 1942, Nummer 262 (Genehmigung des Textes des Zivilgesetzbuches)

	[Italienisches Zivilgesetzbuch] Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 (Approvazione del testo del Codice civile), aggiornato, da ultimo, dal D.Lgs. 6 dicembre 2023, n. 224 GU n. 79 del 4 aprile 1942
Cost.	Verfassung der Italienischen Republik vom 22. Dezember 1947 Costituzione della Repubblica Italiana; GU n. 298 del 27 dicembre 1947
CIPE-Beschluss 87/03	Beschluss des Interministeriellen Ausschusses für Wirtschaftsplanung (CIPE) vom 13. Januar 2003, Nr. 87 (mit Anhang B) Delibera del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE) del 13 novembre 2003, n. 87 (con allegato B), GU n. 40 del 18 febbraio 2004
D.Lgs. n. 23/2011	Legislativdekret vom 14. März 2011, Nr. 23 Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 GU n. 67 del 23 marzo 2011
D.L. 551/88	Gesetzesdekret vom 30. Dezember 1988, Nr. 551 Decreto-Legge 30 dicembre 1988, n. 551 GU n. 306 del 31 dicembre 1988
D.L. 47/2014	Gesetzesdekret vom 28. März 2014, Nr. 47 Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47 GU n. 73 del 28 marzo 2014
D.M. 2017	Ministerialdekret über Infrastruktur und Verkehr vom 16. Januar 2017 Decreto ministeriale (D.M.) Infrastrutture e Trasporti 16 gennaio 2017 GU n. 62 del 15 giugno 2017
L. 61/89	Gesetz vom 21. Februar 1989, Nr. 61 Legge 21 febbraio 1989, n. 61 GU, n. 48 del 27 febbraio 1989

L. 431/98	Gesetz vom 9. Dezember 1998, Nr. 431 (Vorschriften für Mietverträge und zur Überlassung von Immobilien zu Wohnzwecken) Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) GU n. 292 del 15 dicembre 1988, Supplemento Ordinario n. 203
L. 392/78	Gesetz vom 27. Juli 1978, Nr. 392 (Gesetz über den angemessenen Mietzins) Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Legge sull'equo canone) – teilweise aufgehoben GU n. 211 del 29 luglio 1978

Materialien

BGH VIII ZR 2017/14	BGH, Urteil vom 4. November 2015, VIII ZR 2017/14
BGH VIII ZR 245/17	BGH, Urteil vom 13. Februar 2019, VIII ZR 245/17
BGH VIII ZR 255/18	BGH, Urteil vom 21. August 2019, VIII ZR 255/18
BT-Drs. 18/3121, 2014	Deutscher Bundestag Drucksache 18/3121 vom 10. November 2014, abrufbar unter ‹https://dserver.bundestag.de/btd/18/031/1803121.pdf›
BT-Drs. 19/14245, 2019	Deutscher Bundestag Drucksache 19/14245 vom 21. Oktober 2019, abrufbar unter ‹https://dserver.bundestag.de/btd/19/142/1914245.pdf›
BT-Drs. 20/1205, 2024	Deutscher Bundestag Drucksache 20/1205 vom 3. Juli 2024, abrufbar unter ‹https://dserver.bundestag.de/btd/20/121/2012105.pdf›
BT-Drs. 20/7850, 2023	Deutscher Bundestag Drucksache 20/7850 vom 26. Juli 2023, abrufbar unter ‹https://dserver.bundestag.de/btd/20/078/2007850.pdf›

Eurostat	Interaktive Publikation des europäischen statistischen Amtes, *Housing in Europe – 2023 edition*, abrufbar unter ‹https://www.parlament.ch/press-releases/Pages/mm-rk-n-2017-06-26.aspx›
Gli immobili in Italia	Publikation der Steuerbehörde («Agenzia delle Entrate»), *Gli immobili in Italia - 2023*, abrufbar unter ‹https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/5327584/Gli+immobili+in+Italia_2023_cap_5.pdf/393cd967-8910-5ed7-a13b-7b3257adb09e#:~:text=Nel%202021%2C%20il%2020%25%20delle,in%20usufrutto%20o%20a%20titolo%20gratuito.›
INSEE Focus	Publikation des Nationalen Instituts für Statistik und Wirtschaftsstudien, *37,8 millions de logements en France au 1er janvier 2023*, in INSEE Focus, Nr. 309 vom 10. Oktober 2023, abrufbar unter ‹https://www.insee.fr/fr/statistiques/7700305#documentation›
MB BWO	Merkblatt des BWO, *Berechnung des hypothekarischen Durchschnittszinssatzes*, abrufbar unter ‹https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz/entwicklung-referenzzinssatz-und-durchschnittszinssatz.html›
MM BFS vom 11. September 2023	Medienmitteilung des Bundesamtes für Statistik vom 11. September 2023, *Erneuter Rückgang der Leerwohnungsziffer im Jahr 2023*, abrufbar unter ‹https://www.bfs.admin.ch/asset/de/27565757›
MM BGer vom 26. Oktober 2020	Medienmitteilung des Bundesgerichts vom 16. November 2020, *Urteil vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019)*, abrufbar unter
MM RK-N vom 26. Juni 2017	Medienmitteilung der Rechtskommission des Nationalrates vom 26. Juni 2017, *Festhalten an Steuerbefreiung für Lotteriegewinne (Anfechtung des Anfangsmietzinses)*, abrufbar unter ‹https://www.parlament.ch/press-releases/Pages/mm-rk-n-2017-06-26.aspx›.

MM SECO Coronavirus vom 30. März 2020	Medienmitteilungen des Staatssekretariates für Wirtschaft zur Covid-19-Epidemie (2020 bis 2022), abrufbar unter ‹https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/seco/nsb-news.msg-id-78515.html›
Mo. 22.4448 Engler	Motion 22.4448 «Mehr Sicherheit im Mietrecht», eingereicht von Ständerat Stefan Engler (Die Mitte)
Regiosuisse Monitoring 2023	Monitoring von Regiosuisse zur Covid-19-Epidemie im Auftrag des Staatssekretariates für Wirtschaft SECO, *Regionalökonomische Auswirkungen von COVID-19*,
SIR-Studie 2014	Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung (SIR): *Vergleichende Studie zum Recht der Mietpreis-Findung und den Informationspflichten des Vermieters zum Mietpreis (z.B. Bekanntgabe des vorherigen Mietinses)*, Rechtsvergleichende Studie zu Handen des Bundesamtes für Wohnungswesen (Avis 14-042, Lausanne 2014)
MICHELSEN/MENSE	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (DIW Berlin), *Evaluierung der Mietpreisbremse*, Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für den Verbraucherschutz (BMJV), Berlin 2018
Tabelle BFS BIP	Tabelle des Bundesamtes für Statistik BFS, *Bruttoinlandprodukt, lange Serie vom 24. August 2023*, Dargestellter Zeitraum 1948 bis 2022, BFS-Nummer je-d-04.02.01.08, abrufbar unter ‹https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/volkswirtschaft/volkswirtschaftliche-gesamtrechnung/bruttoinlandprodukt.assetdetail.27065066.html›
Tabelle DESTATIS Wohnen in Deutschland 2022	Deutsches Statistisches Bundesamt (DESTATIS), *Wohnen in Deutschland – Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus 2022*, in Hrsg. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Wiesbaden Februar 2024, abrufbar unter ‹https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125229005.htm›

Tabelle DESTATIS Baugenehmigungen	Deutsches Statistisches Bundesamt (DESTATIS), *Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart*, in Hrsg. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Wiesbaden Februar 2024, Dargestellter Zeitraum 2001 bis 2023, Code 31111-0001, abrufbar unter ‹ https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Tabellen/_tabellen-innen-bautaetigkeit.html›
Tabelle Entwicklung Referenzzinssatz	Tabelle *Entwicklung des Referenzzinssatz und Durchschnittszinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO*, abrufbar unter ‹https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz/entwicklung-referenzzinssatz-und-durchschnittszinssatz.html›
Tabelle BFS Bauperiode und Bewohnertyp 2022	Tabelle des Bundesamtes für Statistik BFS, *Bewohnte Wohnungen nach Bauperiode und Bewohnertyp vom 18. März 2024*, Dargestellter Zeitraum 2010 bis 2022, BFS-Nummer je-d-09.03.02.01.05, abrufbar unter ‹https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.30885312.html›
Tabelle BFS Belegungsdichte 2022	Tabelle des Bundesamtes für Statistik BFS, *Belegungsdichte nach Anzahl und Nationalität der Haushaltsmitglieder, nach Kanton vom 26. September 2023, Dargestellter Zeitraum 2013 bis 2022*, BFS-Nummer je-d-09.03.02.03.04, abrufbar unter ‹https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/belegungsdichte.assetdetail.27585292.html›
Tabelle BFS Eigentümertyp 2023	Tabelle des Bundesamtes für Statistik BFS, *Eigentümertyp der Mietwohnungen vom 18. März 2024*, Dargestellter Zeitraum 2017 bis 2023, BFS-Nummer je-d-09.03.03.50, abrufbar unter ‹https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.30885461.html›
Tabelle BFS Haushaltstyp 2022	Tabelle des Bundesamtes für Statistik BFS, *Bewohnte Wohnungen bzw. Wohneigentumsquote nach Haushaltstyp vom*

	18. März 2024, Dargestellter Zeitraum 2010 bis 2022, BFS-Nummer je-d-09.03.02.01.06, abrufbar unter ‹ https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.30885310.html›
Tabelle BFS Haushaltstyp und Bewohnertyp 2022	Tabelle des Bundesamtes für Statistik BFS, *Privathaushalt nach Haushaltstyp und Bewohnertyp vom 18. März 2024*, Dargestellter Zeitraum 2017 bis 2022, BFS-Nummer je-d-09.03.02.01.10, abrufbar unter ‹https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.30885345.html›
Tabelle BFS Leerwohnungsziffer 2023	Tabelle des Bundesamtes für Statistik BFS, *Leer stehende Wohnungen, Entwicklung vom 11. September 2023*, Dargestellter Zeitraum 1980 bis 2023, BFS-Nummer je-d-09.03.04.01, abrufbar unter ‹https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.27565789.html›
Tabelle BFS Privathaushalte 2022	Tabelle des Bundesamtes für Statistik BFS, *Privathaushalte nach Nationalität der Haushaltsmitglieder und Bewohnertyp, nach Grossregionen vom 18. März 2024*, Dargestellter Zeitraum 2012 bis 2022, BFS-Nummer je-d-09.03.02.01.08, abrufbar unter ‹https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.30885334.html›
Tabelle BFS Wohnverhältnisse 2022	Tabelle des Bundesamtes für Statistik BFS, *Wohnverhältnisse nach Zimmerzahl und Bewohnertyp vom 18. März 2024*, Dargestellter Zeitraum 2000, 2010 bis 2022, BFS-Nummer je-d-09.03.02.01.01, abrufbar unter ‹https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.30885304.html›
Tabelle BFS nach Gemeindetypen 2022	Tabelle des Bundesamtes für Statistik BFS, *Privathaushalt nach Gemeindetypen und Bewohnertyp vom 18. März 2024*, Dargestellter Zeitraum 2018 bis 2022, BFS-Nummer je-d-09.03.02.01.15, abrufbar unter

	‹https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.30885369.html›
WaeB III/2024	*Der Wohnungsmarkt auf einen Blick III/2024, vierteljährlicher Überblick des Wohnungsmarktes*, abrufbar unter ‹https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsversorgung/wmaeb.html›
WD 3 – 3000 - 120/19	Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags, *Recht auf Wohnen – Ausgestaltung und Rechtswirkung in den Verfassungen der Bundesländer und der EU-Mitgliedstaaten vom 29. Mai 2019*, abrufbar unter ‹https://www.bundestag.de/resource/blob/651544/50f6cb8ef28a8b472f0fa00add53d78a/WD-3-120-19-pdf-data.pdf›

Anhang

Verhältnis zwischen Mietenden und Eigentümern in Europa im Jahr 2022.

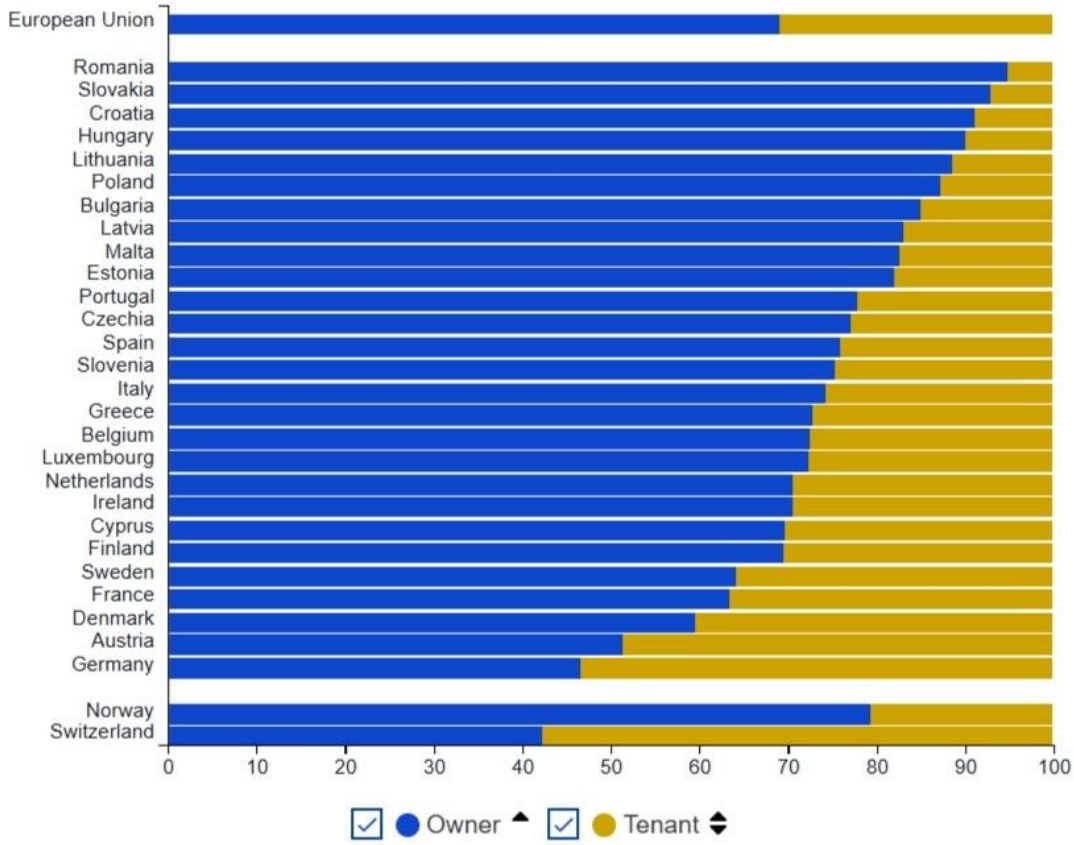

Abbildung 2: Share of people living in households owning or renting their home, 2022 (Eurostat)

Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Person im Jahr 2022

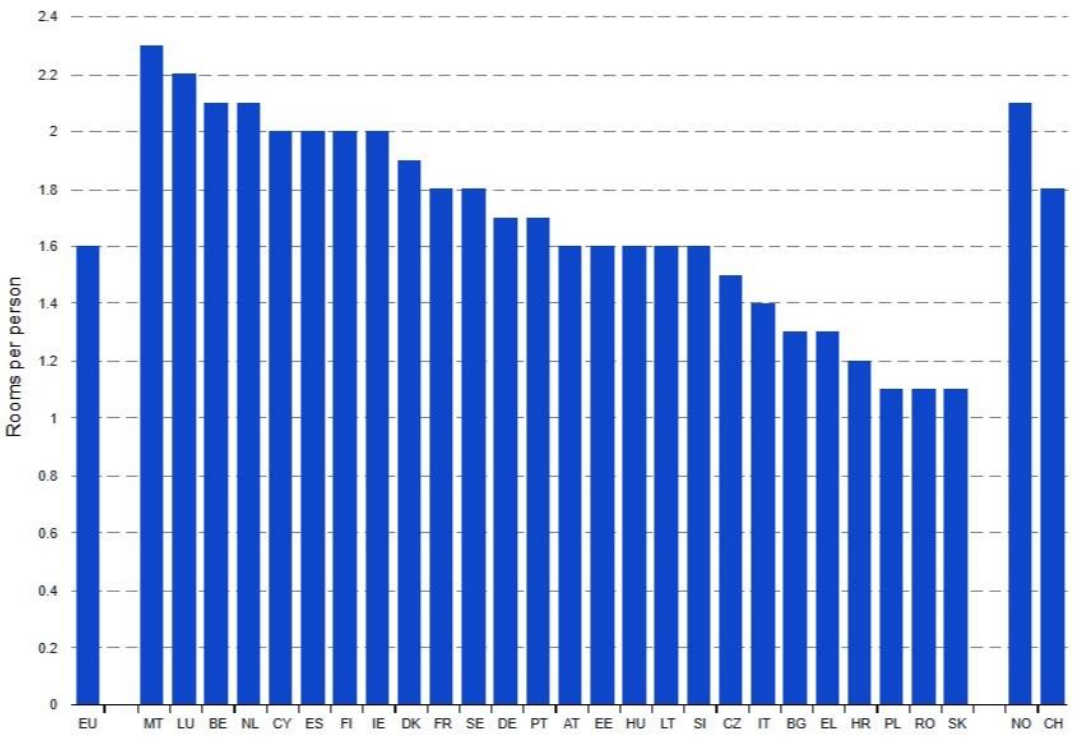

Abbildung 3: Average number of rooms per person, 2022 (Eurostat)

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema «Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen bei Mietwohnungen – eine rechtsvergleichende Studie zwischen Deutschland, Frankreich, Italien und der Schweiz» selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.
Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht. Die Übersetzung der fremdsprachlichen Texte erfolgte, mit Ausnahme der italienischen Terminologie[422], eigenhändig.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Basel, den 09. September 2024

_____

Maria Aldiana Mazza

[422] Die italienische Terminologie wurde gemäss der offiziellen deutschen Übersetzung der autonomen Provinz Bozen – Südtirol wiedergegeben (‹ https://lexbrowser.provinz.bz.it›).