

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	23
Abbildungsverzeichnis	31
Tabellenverzeichnis	33
A. Einleitung	37
I. Thema und Zielsetzung	37
II. Der Rechtsvergleich zwischen deutschem und französischem Mietrecht als wissenschaftliche Methode	40
III. Direkte und indirekte Wohnraumförderung	43
B. Grundlagen des sozialen Mieterschutzes	45
I. Die geschichtliche Entwicklung des modernen Mieterschutzes	45
1. Der Grundsatz der Vertragsfreiheit	45
a) Das Mietrecht in der römischen Antike	46
b) Das französische Mietrecht nach Inkrafttreten des Code Napoléon am 21.03.1804	47
c) Das deutsche Mietrecht nach Inkrafttreten des BGB am 01.01.1900	48
2. Überblick über die Mietrechtsgesetzgebung	50
3. Fazit	61
II. Rechtsstellung der Mietvertragsparteien	62
1. Die Rechtsstellung des Vermieters	62
a) Die Regelungen zum Eigentum in Deutschland	62
b) Die Regelungen zum Eigentum in Frankreich	64
2. Die Rechtsstellung des Mieters	66
a) Die Regelungen zum Besitz in Deutschland	67
b) Die Regelungen zum Besitz in Frankreich	68

III. Anwendbare Gesetze bei privaten Wohnraummietverträgen und Begriffsbestimmungen	70
1. Das Wohnraummietrecht des BGB	71
2. Die Wohnraummietgesetze in Frankreich	74
a) Der Mietvertrag nach dem Code civil	74
b) Gesetz L. 1948: Anwendungsbereich und Regelungsgehalt	75
c) Gesetz Méhaignerie (L. 1986)	81
d) Gesetz Mermaz-Malandin (L. 1989)	81
3. Fazit	85
IV. Zwingender Charakter der Mietrechtsvorschriften	87
1. Zwingender Charakter in Deutschland	88
2. Zwingender Charakter in Frankreich	90
C. Die Mietpreisbildung zu Beginn des Wohnraummietverhältnisses	93
I. Grundsätzliches zur Mietzahlung	93
1. Die Mietzahlung in Deutschland	93
2. Die Mietzahlung in Frankreich	94
3. Vergleich der deutschen und französischen Regelungen	95
II. Der Mietpreis in Gebieten mit nicht angespanntem Wohnungsmarkt	97
1. Das gesetzliche Verbot der Mietpreisüberhöhung: § 134 BGB in Verbindung mit § 5 WiStG	98
a) Bisheriger Rechtsstand	99
aa) Unangemessen hohes Entgelt	100
bb) Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen	100
cc) Beweis- und Darlegungslast	103
dd) Rechtsfolgen	104
b) Gesetzesinitiative des Bundesrates	105
aa) Absenkung der Anforderungen	106
bb) Vereinbarkeit mit Art. 14 Abs. 1 GG	107
cc) Vereinbarkeit mit Art. 3 Abs. 1 GG	113
dd) In besonderer Weise vorwerfbares Unrecht und Vereinbarkeit mit dem Schuldgrundsatz	115

ee) Anhebung des Bußgeldrahmens und zivilrechtliche Situation	117
ff) Zusammenfassendes Ergebnis	118
2. Der Wucher	119
a) Die Regelungen in Deutschland	119
b) Die „ <i>lésion</i> “ im französischen Recht	121
c) Kritik und Vergleich mit Frankreich	123
3. Überblick zu den Rechtsfolgen bei gesetzlichen Verboten	124
III. Der Mietpreis in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt	124
1. Kurzüberblick über die deutschen und französischen Regelungen	125
2. Kodifizierung und Normzweck in Deutschland und Frankreich	127
a) Die Mietpreisbremse in Deutschland	127
b) Die Bestimmungen zur Begrenzung des Mietpreisniveaus und der Mietpreisentwicklung in Frankreich	129
3. Verfassungsmäßigkeit bestehender mietpreisrechtlicher Instrumente	134
a) Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse	134
aa) Wahrung der Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG	135
bb) Wahrung der Vertragsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG	139
cc) Wahrung des allgemeinen Gleichheitssatzes nach Art. 3 Abs. 1 GG	139
b) Die Entscheidung des Conseil constitutionnel betreffend das Gesetz Alur vom 14.03.2014	141
c) Die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes Elan	146
d) Zusammenfassendes Ergebnis	158
4. Abschluss eines neuen Mietvertrages über Wohnraum: ratione materiae und temporis	160
a) Deutschland	160
aa) Zeitlicher Anwendungsbereich	160
bb) Materieller Anwendungsbereich	163

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

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

8. Rechtsfolgen	256
a) Rechtsfolgen in Deutschland	256
b) Rechtsfolgen in Frankreich	257
c) Vergleich der Rechtsfolgen	259
9. Vergleich der deutschen mit den französischen Regelungen zur Beschränkung der Neuvertragsmiete	260
a) Vergleich der Mietpreisbremse mit den Bestimmungen zur Begrenzung des Mietpreisniveaus	260
b) Vergleich der Mietpreisbremse mit den Bestimmungen zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung	269
c) Stellungnahme zu häufigen Kritikpunkten	271
10. Verfassungsmäßigkeit von Regelungen zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung in Deutschland	274
a) Legitimes Ziel	276
b) Geeignetheit	276
c) Erforderlichkeit	276
d) Angemessenheit	277
IV. Der Berliner Mietendeckel	279
1. Die Regelungen nach dem Berliner Mietendeckel	281
2. Vereinbarkeit der dargestellten Regelungen mit Art. 14 GG und denkbare Alternativen	282
a) Angemessenheit einer Stichtagsmiete für Bestandsmietverhältnisse	284
b) Angemessenheit einer Mietpreisabsenkung bei Bestandsmietverhältnissen	288
c) Angemessenheit von Mietobergrenzen bei Neuvertragsmieten	289
d) Angemessenheit der Beschränkungen zu Modernisierungsmieterhöhungen	293
D. Die Möglichkeiten der Mietänderung im laufenden Wohnraummietverhältnis	297
I. Mieteränderungsvereinbarungen nach § 557 Abs. 1 BGB	297
II. Staffelmiete nach § 557a BGB	298
III. Indexmiete	300
1. In Deutschland nach § 557b BGB	300

2. In Frankreich nach Art. 17–1 Abs. 1 L. 1989	302
3. Vergleich der deutschen und französischen Regelungen zur Indexmiete	306
IV. Mieterhöhung zur Anpassung an die Marktentwicklung	308
1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Deutschland	309
a) Materielle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen	309
b) Formelle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen	312
c) Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung und Klage	314
2. Möglichkeit der Mietanpassung bei Vertragsverlängerung in Frankreich	316
a) Grundfall: Art. 17–2 L. 1989	316
aa) Materielle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen	317
bb) Formelle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen	318
cc) Reaktion des Mieters und Vorgehensweise des Vermieters	322
dd) Rechtsfolge: Stufenweise Mieterhöhung	324
b) Geltung der Bestimmungen zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung	325
c) Geltung der Bestimmungen zur Begrenzung des Mietpreisniveaus	326
3. Vergleich der deutschen und französischen Regelungen zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	329
V. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	333
1. Die Modernisierungsmieterhöhung in Deutschland	334
a) Vorliegen einer umlagefähigen Modernisierungsmaßnahme	335
b) Umfang des Erhöhungsanspruchs	341
c) Formelle Anforderungen an die Modernisierungsmieterhöhung	345
d) Härteeinwand des Mieters nach § 559 Abs. 4 und Abs. 5 BGB	350

e) Vereinfachtes Verfahren nach § 559c BGB	352
f) Eintritt der Mieterhöhung	356
g) Beschränkungen von	
Modernisierungsmieterhöhungen	357
aa) Pflichtverletzung bei Ankündigung oder	
Durchführung einer baulichen Veränderung	
nach § 559d BGB	357
bb) Verbot der Durchführung einer baulichen	
Veränderung in missbräuchlicher Weise nach	
§ 6 WiStG	359
2. Die Modernisierungsmieterhöhung in Frankreich	361
a) Grundfall: Art. 17–1 Abs. 2 L. 1989	361
b) Durchführung von energiesparenden Maßnahmen	
nach Art. 23–1 L. 1989	366
c) Geltung der Bestimmungen zur Begrenzung der	
Mietpreisentwicklung	367
d) Geltung der Bestimmungen zur Begrenzung des	
Mietpreisniveaus	368
3. Vergleich der deutschen und französischen Regelungen	
zur Modernisierungsmieterhöhung	371
VI. Das Verhältnis der Mieterhöhungsvorschriften zueinander	380
E. Die Beendigung von Wohnraummietverhältnissen	385
I. Der Einfluss der Mietdauer auf die	
Beendigungsmöglichkeiten	385
1. Die Mietdauer in Deutschland	385
a) Grundsatz des unbefristeten Mietvertrages	385
b) Ausnahmefall des befristeten Mietvertrages	386
2. Die Mietdauer in Frankreich	393
a) Grundsatz des auf drei respektive sechs Jahre	
befristeten Mietvertrages	393
b) Ausnahmen von der Mindestmietdauer	397
3. Vergleich der Mietvertragsdauer und der	
Befristungsmöglichkeiten in Deutschland und	
Frankreich	401

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

c) Vergleich der formellen Kündigungsvoraussetzungen in Deutschland und Frankreich	455
6. Der Schutz des Mieters gegen die Kündigung	458
a) Das Widerspruchsrecht des Mieters in Deutschland	458
b) Unzulässigkeit der Kündigung bei Mieter über 65 Jahre und geringen finanziellen Mitteln in Frankreich	464
aa) Verfassungskonformität der Vorschrift	464
bb) Voraussetzungen	465
cc) Ausnahmen	468
c) Vergleich der Schutzmaßnahmen und Kritik	470
7. Rechtsfolge der Kündigung	471
a) Rechtsfolgen im Falle einer wirksamen Kündigung	471
b) Rechtsfolgen im Falle einer unwirksamen Kündigung	472
aa) In Deutschland	472
bb) In Frankreich	473
III. Die außerordentliche Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter	474
1. Benannte Beendigungsgründe und ihre Geltendmachung	475
a) Zahlungsverzug	476
aa) Kündigung wegen Zahlungsverzugs in Deutschland	476
bb) Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs in Frankreich	481
cc) Vergleich der Voraussetzungen zur Beendigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs	488
b) Hausfriedensstörungen	491
c) Kündigung wegen Gefährdung der Mietsache durch Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht	493
d) Kündigung wegen unberechtigter Überlassung an einen Dritten	493
e) Fehlender Abschluss einer Mietrisikoversicherung	494
2. Unbenannte Beendigungsgründe und ihre Geltendmachung	495
a) Die Generalklausel in Deutschland	495

b) Die gerichtliche Aufhebung des Wohnraummietverhältnisses in Frankreich	496
c) Die Beendigung des Wohnraummietverhältnisses nach Art. 1226 C.civ.	500
3. Vergleich der Bestimmungen zur außerordentlichen Beendigung von Wohnraummietverhältnissen	503
IV. Die ordentliche Kündigung des Mieters	504
1. Die ordentliche Kündigung des Mieters in Deutschland	504
2. Die ordentliche Kündigung des Mieters in Frankreich	505
3. Vergleich der ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten in Deutschland und Frankreich	509
V. Die außerordentliche Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter	511
1. Die außerordentliche Kündigung des Mieters in Deutschland	511
2. Die mieterseitige außerordentliche Beendigung des Wohnraummietverhältnisses in Frankreich	513
3. Vergleich der außerordentlichen Beendigungsmöglichkeiten in Deutschland und Frankreich	519
F. Zusammenfassung und Thesen	521
I. Zu Kapitel B: Grundlagen des sozialen Mieterschutzes	522
II. Zu Kapitel C: Die Mietpreisbildung zu Beginn des Wohnraummietverhältnisses	523
III. Zu Kapitel D: Die Möglichkeiten der Mietänderung im laufenden Wohnraummietverhältnis	533
IV. Zu Kapitel E: Die Beendigung von Wohnraummietverhältnissen	538
Literaturverzeichnis	547