

Band 19

Europäische Rechts- und Regionalgeschichte

Herausgegeben von

Prof. Dr. Lukas Gschwend und Prof. Dr. René Pahud de Mortanges

Dr. Urs Hausmann

Vertragsfreiheit im Schweizer Mietrecht von 1804 bis 2014 unter besonderer Berücksichtigung des Mietzinses

**Rechtshistorischer und rechtspolitischer Hintergrund
der heutigen Vertragsschranken im Mietrecht**

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Hintergründe	1
1.1 Ausgangslage und Thematik	1
1.1.1 Fokus: Miete von Wohn- und Geschäftsräumen.....	1
1.1.2 Statistische Kennwerte und Anmerkungen zu den Marktstrukturen	1
1.1.3 Rechtsnormen.....	3
1.1.4 Fragestellungen	3
1.2 Motivation.....	4
1.2.1 Anerkannter Reformbedarf	4
1.2.2 Historisch tiefe nominale Hypothekarzinssätze	5
1.2.3 Mengengerüst zu den Rechtsstreitigkeiten	6
1.3 Strukturierung des Forschungsgegenstands	7
1.3.1 Dauerschuldverhältnis als regulative Herausforderung	7
1.3.2 Vertragsfreiheit und Mietzins: Präzisierungen und Definitionen	10
1.3.2.1 Zeitachse	10
1.3.2.2 Anfangsmietzins versus Bestandesmietzins.....	10
1.3.2.3 Inhärentes Spannungsfeld	10
1.3.3 Zeitliche Gliederung und konzeptioneller Aufbau der Arbeit	11
1.3.4 Abgrenzungen	13
1.4 Forschungsmethodik.....	14
1.4.1 Rechtshistorischer Ansatz	14
1.4.2 Umgang mit Quellen und Zitaten.....	15
1.4.3 Einbezug der kantonalen Ebene.....	15
1.4.4 Rechtswissenschaftliche Positionierung	16
1.5 Rechtshistorisches bis zur Helvetik	16
1.5.1 Ursprünge der Miete	16
1.5.2 Römisches Mietrecht in der Schweiz.....	17
1.5.3 Spuren vom Spätmittelalter bis ins 18. Jahrhunderts.....	17
1.5.4 Informelle Bestandesaufnahme zum Mietrecht um 1730	18
1.5.5 Zahlreiche Gebietskörperschaften vor der Helvetik	19

2	Mietrecht in den Kantonen im 19. Jahrhundert.....	20
2.1	Historische, rechtliche und demografische Einbettung.....	21
2.1.1	Phasen und Entwicklungen zwischen 1798 bis 1848.....	21
2.1.2	Ausgewählte verfassungsrechtliche Eckwerte von 1848 bis 1881	23
2.1.3	Demografische und wirtschaftliche Entwicklung	23
2.1.4	Volkszählungen: Systematische Einblicke in die Wohnsituation.....	25
2.1.4.1	Ergebnisse der Volkszählung von 1850.....	25
2.1.4.2	Datenlage zu Wohnungen und Geschäftsräumen	26
2.2	Überblick zu den kantonalen Mietrechten im 19. Jahrhundert	26
2.2.1	16 kantonale Mietrechte.....	26
2.2.2	Gliederungslogik.....	27
2.2.3	Kantonale Mietrechtslandschaft im Jahr 1880.....	28
3	Übersicht zu den vom CCfr beeinflussten Mietrechten	29
3.1	Mietrecht im Code civil français.....	29
3.1.1	Rechtshistorische Positionierung	29
3.1.2	Allgemeingültige vertragsrechtliche Aspekte	29
3.1.3	«Du contrat de Louage»: Struktur und Umfang.....	30
3.1.4	Sachmiete im Fokus	30
3.1.5	Zentrale Eigenschaften des Mietvertrages im CCfr.....	31
3.2	Mietrecht im Kanton Genf.....	32
3.3	Mietrecht im Kanton Waadt.....	33
3.4	Mietrecht im Kanton Tessin.....	33
3.5	Mietrecht im Kanton Freiburg	34
3.6	Mietrecht im Kanton Wallis.....	36
3.7	Mietrecht im Kanton Neuenburg	37
4	Übersicht zu den vom ABGB beeinflussten Mietrechten.....	39
4.1	Berner Gruppe	39
4.2	Mietrecht im Kanton Bern	39
4.3	Mietrecht im Kanton Luzern	41

4.4	Mietrecht im Kanton Solothurn	42
4.5	Mietrecht im Kanton Aargau.....	43
5	Mietrechtliche Bestimmungen der Zürcher Gruppe.....	45
5.1	Zürcher Gruppe	45
5.2	Mietrecht im Kanton Zürich.....	45
5.2.1	Zeit vor der Kodifizierung des kantonalen Obligationenrechts	45
5.2.1.1	Zürcher Gerichtsordnung von 1715	45
5.2.1.2	Zürcher Stadt- und Landrecht	46
5.2.2	Mietrecht im Privatrechtlichen Gesetzbuch für den Kanton Zürich	46
5.2.2.1	Entstehungsgeschichte im Überblick	46
5.2.2.2	Bluntschlis Mietrecht aus materieller Sicht	48
5.2.2.3	Formvorschriften.....	49
5.2.2.4	Zürcher Mietrecht in der Rechtsprechung.....	50
5.2.2.5	Würdigung	50
5.3	Mietrecht im Kanton Graubünden	50
5.4	Mietrecht im Kanton Schaffhausen.....	52
6	Überblick zur vierten Gruppe: Übrige Kantone	53
6.1	Mietrechtliche Bestimmungen in Basel-Stadt und -Landschaft	53
6.1.1	Besondere staatsrechtliche Konstellation.....	53
6.1.2	Basler Gerichtsordnung.....	53
6.1.3	Mietrecht in der Landesordnung	54
6.1.4	Mietgesetz im Kanton Basel-Landschaft	55
6.1.5	Würdigung	55
6.2	Mietrechtliche Bestimmungen im Kanton St. Gallen	56
6.3	Kantone ohne Mietrecht im engeren Sinn	57
7	Kantonale Mietrechte: Schlüsselerkenntnisse	59
7.1	Haupteigenschaften der untersuchten Mietrechte.....	59
7.1.1	Inkraftsetzung von kantonalem Mietrecht	59
7.1.2	Miete und Pacht weitgehend im Tandem.....	59

7.1.3	Wohn- und Geschäftsräume Mietsachen im Vordergrund	60
7.1.4	Klärung rechtlicher Schnittstellen.....	60
7.1.5	Vielfalt und Heterogenität.....	61
7.2	Kantonale Mietrechte und Vertragsfreiheit	62
7.2.1	Festgeschriebene Vertragsfreiheit.....	62
7.2.2	Dispositives Recht.....	63
7.2.3	Geschlechtsvormundschaft	63
7.2.4	Inhaltsfreiheit: Materielle Einschränkungen.....	63
7.2.4.1	Vertragsdauer	63
7.2.4.2	Keine Veränderung der Form der Miet- oder Pachtsache.....	64
7.2.4.3	Festsetzung der Mietzinsen ohne Beschränkungen.....	65
7.2.5	Formfreiheit: Formelle Vorgaben	66
7.2.5.1	Grundsatz der Formfreiheit.....	66
7.2.5.2	Monetäre Grenzwerte in den Kantonen Bern und Luzern	67
7.2.5.3	Abweichungsklausel im Kanton Zürich.....	67
7.3	Fazit über die 16 kantonalen Mietgesetze.....	68
7.3.1	Materielles in kompakter Form.....	68
7.3.2	Nur punktueller Mieterschutz	68
8	Das Mietrecht im Obligationenrecht von 1881	71
8.1	Hinweise zur rechtlichen Einbettung und zum Kapitelfokus	72
8.2	Abriss zur Entstehungsgeschichte	72
8.2.1	Vielfalt von kantonalen Wechselrechten	72
8.2.2	Einschlägiger Artikel in der Bundesverfassung von 1874.....	74
8.3	Entwürfe zum Obligationenrecht zwischen 1869 und 1879	75
8.3.1	Ernennung von Walther Munzinger als ersten Redaktor	75
8.3.2	Vier vollständige Entwürfe	75
8.4	Entwicklung ab 1879 bis zur Beschlussfassung von 1881	78
8.4.1	Vierter Entwurf als Basis für das Parlament.....	78
8.4.2	Konsolidierung und sprachlicher Abgleich.....	79
8.4.3	Annahme und Inkraftsetzung des Obligationenrechtes von 1881	80

8.5	Auslegeordnung zu den benutzten Rechtsquellen.....	81
8.5.1	Code civil français	81
8.5.2	ABGB 1811.....	82
8.5.3	Dresdener Entwurf.....	82
8.5.4	PGB ZH.....	84
8.5.5	Einbezug von kantonalen mietrechtlichen Normen.....	85
8.5.5.1	Sammlung der kantonalen Obligationenrechte	85
8.5.5.2	Einflüsse aus weiteren kantonalen Gesetzen.....	86
8.5.5.3	Übernahme von Kündigungsfristen	87
8.6	Eingebrachte Normen ohne Umsetzung	88
8.6.1	Schriftlichkeit von Mietverträgen	88
8.6.1.1	Schriftlichkeit bei der Miete von unbeweglichen Sachen.....	88
8.6.1.2	Exkurs: Formvorschriften und Beweisbarkeit	89
8.6.2	Räumlich zweistufiges Mietrecht.....	90
8.6.3	Spezifikation der Mängelrüge.....	90
8.6.4	Zeitlich beschränktes Vermietungsrecht.....	91
8.7	Abstraktion als wesentliches Gestaltungskonzept	91
8.7.1	Nutzungsneutrale (unbewegliche) Mietsache	91
8.7.2	Einführen von «wichtigen Gründen».....	92
8.7.3	Regelung des Unterhaltes von Wohn- und Geschäftsräumen.....	92
8.8	Erkenntnisse zum schweizerischen Mietrecht von 1881.....	93
8.8.1	Hausgemachtes nationales Mietrecht.....	93
8.8.2	Vertragsfreiheit im Mietrecht von 1881.....	94
8.8.2.1	Dispositives Recht.....	94
8.8.2.2	Rechtsvereinheitlichung: Auswirkungen in den Kantonen.....	94
8.8.2.3	Schaffung eines nationalen Binnenmarktes	95
8.8.2.4	Freie Mietzinsgestaltung und kein Kündigungsschutz	96

9 Das Mietrecht im Obligationenrecht von 1911	97
9.1 Abriss zur Entstehungsgeschichte	98
9.1.1 Schaffung eines Schweizer Zivilgesetzbuches	98
9.1.2 Kurzer Weg bis zur Inkraftsetzung	98
9.2 Ergänzungen und Streichungen	100
9.2.1 Mehrheitliche Übernahme der bestehenden Normen.....	100
9.2.2 Streichung der lex specialis zur Formfreiheit	100
9.3 Neue Bestimmungen und Präzisierungen	101
9.3.1 Rücktrittsrecht bei Gesundheitsgefährdung	101
9.3.1.1 Zwingende Norm zugunsten des Mieters.....	101
9.3.1.2 Schnittstellen zum Baurecht und zu Hygienevorschriften	102
9.3.2 Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch	103
9.3.3 Rückgabepflicht der Mietsache.....	104
9.3.4 Verfahren bei kleineren Mängeln	105
9.3.5 Retentionsrecht.....	106
9.4 Verankerung der Vertragsfreiheit im Obligationenrecht.....	107
9.5 Gesamtbeurteilung des Mietrechtes von 1911.....	108
9.5.1 Formale Anpassungen und Konsistenzabgleich	108
9.5.2 Mietrecht als weitgehend dispositives Recht	108
9.5.3 Freie Mietzinsgestaltung und -anpassung	110
9.6 Interessenvertretung erst in Ansätzen vorhanden	111
10 (Not-)rechtliche Erlasse zwischen 1914 und 1926.....	112
10.1 Hinweise zur Einbettung in die Rechtsordnung.....	113
10.2 Ausgewählte historische Elemente	113
10.2.1 Erster Weltkrieg mit Notrecht.....	113
10.2.2 Wohnungsmarkt in den 1910er-Jahren	114
10.2.2.1 Datengrundlage: Statistische Jahrbücher in Grossstädten.....	114
10.2.2.2 Studie zu ausgewählten Mietwohnungsmärkten.....	115
10.2.3 Jahr 1918: Ausbruch der Spanischen Grippe und Landesstreik.....	116

10.3 Die ersten mietnotrechtlichen Erlasse des Bundes.....	117
10.3.1 Bundesratsbeschluss betreffend Ausweisung von Mietern.....	117
10.3.2 Bundesratsbeschlüsse gegen Mietzinserhöhungen und Kündigungen....	118
10.3.2.1 Erster mietrechtlicher Bundesratsbeschluss im Jahr 1917	118
10.3.2.2 Zweiter mietrechtlicher Bundesratsbeschluss im Jahr 1918	119
10.3.2.3 Umsetzung im Kanton Zürich: Wegweisende Ausgestaltung	121
10.3.3 BRB betreffend Beschränkung der Freizügigkeit.....	123
10.3.4 BRB betreffend Inanspruchnahme unbenutzter Wohnungen	124
10.4 Plattform gegen Wohnungsnot im Jahr 1920.....	125
10.4.1 Notrecht gegen Wohnungsnot.....	125
10.4.2 Rahmengesetzgebung zuhanden der Kantone.....	126
10.4.3 Direkt auf Mietverhältnisse wirkende Normen.....	127
10.4.3.1 Gewerbsmässige Untervermietung	127
10.4.3.2 Verbot von Nebenabreden in Mietverträgen.....	127
10.4.3.3 Herabsetzung von Mietzinsen	128
10.4.3.4 Beschränkung des Kündigungsrechtes.....	131
10.4.3.5 Erstreckung der Ausweisungsfrist.....	132
10.4.3.6 Aufschiebung von Umzügen.....	132
10.4.4 Mittelbar auf mietvertragsrechtliche Verhältnisse wirkende Normen	133
10.4.4.1 Amtlicher Wohnungsnachweis	133
10.4.4.2 Erhaltung und Ausnützung von Wohnräumen.....	134
10.4.4.3 Beschränkung der Freizügigkeit zufolge Wohnungsnot.....	134
10.4.4.4 Beschränkung des Liegenschaftenshandels.....	135
10.4.5 Selektive und differenzierte Umsetzung bei den Kantonen.....	136
10.4.6 Kurze Geltungsdauer des BRB vom 9. April 1920.....	137
10.5 Fazit: Mietnotrecht auf Bundesebene zwischen 1914 bis 1926.....	138
10.5.1 Fundament für die Kostenmiete und den Kündigungsschutz	138
10.5.2 Nettorendite und Hypothekarzinssatz als Schlüsselgrössen	139
10.5.3 Ungewollte Nachhaltigkeit.....	140
10.5.4 Institutionelle Umsetzung in den Kantonen.....	140

11 Mietrecht im Kanton Zürich von 1914 bis 1936	142
11.1 Hinweise zur Einbettung in die Rechtsordnung.....	143
11.2 Mieterschutzgesetz vom November 1920.....	143
11.2.1 Entstehungsgeschichte	143
11.2.2 Geltungsbereich, Struktur und Inhalt	144
11.2.3 Schrittweise Aufhebung.....	145
11.3 Festsetzung von angemessenen Mietzinsen.....	146
11.3.1 Angemessene Verzinsung: Suche nach tauglicher Basis	147
11.3.2 Wegweisende externe Gutachten	147
11.3.2.1 Konkretisierung einer Formellösung.....	149
11.3.2.2 Mietzins als Gegenstand der Politik.....	151
11.4 Entscheidung des Bundesgerichtes vom 5. März 1921	152
11.4.1 Einreichung einer staatsrechtlichen Beschwerde	152
11.4.2 Erwägungen und Urteil	153
11.4.3 Leitentscheidung mit nachhaltiger Wirkung.....	154
11.5 Kantonale Verordnung über den Wohnungsnachweis.....	155
11.6 Gesetz über die Bestrafung von Mietwucher.....	157
11.6.1 Entstehungsgeschichte	157
11.6.2 Mietwucher als Straftatbestand.....	158
11.7 Interaktion zwischen Kantonen und Bund.....	161
12 Zwischenkriegsjahre ab 1926 bis 1939	163
12.1.1 Weltwirtschaftskrise und ausserkonstitutionelles Notrecht	163
12.2 Gescheiterte Revision von zivilrechtlichen Bestimmungen.....	164
12.2.1 Mietrecht nach OR 1911 als Ausgangspunkt.....	164
12.2.2 Amtliche Überprüfung der Höhe des Mietzinses.....	165
12.2.3 Appell des Bundesrates	167
12.3 Eingeschränkte Abschlussfreiheit von Geschäftsmietverträgen	170
12.4 Nationale (Miet)-Preiskontrolle ab Ende September 1936.....	171
12.4.1 BRB betreffend Währungsmassnahmen vom 27. September 1936.....	171

12.4.2	BRB über Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung	172
12.4.2.1	Einführung einer Bewilligungspflicht.....	172
12.4.2.2	EPK als spätere Schaltstelle für mietrechtliche Normen	173
12.4.3	Richtlinien zur Beurteilung von Mietzinserhöhungen	174
12.4.4	Aufhebung der Inhaltsfreiheit in Bezug auf die Mietzinsen	176
12.4.5	Würdigung der Mietpreisregulierung von 1936.....	176
12.4.5.1	Volkswirtschaftliche Schräglage als auslösendes Moment.....	176
12.4.5.2	Persistente Mietzinsvorschriften	177
12.4.5.3	Faktisch geringe Auswirkungen.....	178
12.5	Ausfluss der Weltwirtschaftskrise	178
13	Mietpreisstopp zwischen 1939 und 1952	181
13.1	Hinweise zur Einbettung in die Rechtsordnung.....	182
13.2	Kriegsnotrecht gestützt auf Vollmachtenbeschlüsse.....	182
13.2.1	Dringlicher Bundesbeschluss vom 30. August 1939: Notrecht	182
13.2.2	BRB vom 1. September 1939: Kosten der Lebenshaltung	183
13.3	Genereller Preisstopp: Elemente der Mietzinskontrolle	184
13.3.1	Verfügung Nr. 1 des EVD vom 2. September 1939: Preisstopp.....	184
13.3.1.1	Das Jahr 1939 als Bezugsperiode für alle Preise	184
13.3.1.2	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich.....	185
13.3.1.3	Weitgehende behördliche Kompetenzen bei der Preisfestlegung..	186
13.4	Kreisschreiben als Herzstücke der Mietzinsregulierung.....	186
13.4.1	Kreisschreiben Nr. 130 vom 19. Mai 1943: «Kodifikation»	186
13.4.2	Kreisschreiben Nr. 130 A/46 vom 22. Juni 1946.....	187
13.4.2.1	Umfassendes Kreisschreiben: Richtlinien 1946.....	187
13.4.2.2	Aufweichung von Vertragsinhalten bei bestehenden Verträgen....	188
13.4.2.3	Lastenrechnung als Grundprinzip bei der Mietzinsbestimmung ...	189
13.4.2.4	Generelle Annahme einer fixen Finanzierungsstruktur	191
13.4.2.5	Ortsübliche Referenzwerte ausnahmsweise erlaubt.....	192
13.4.2.6	Verteilung auf die einzelne Mietsache.....	192
13.4.2.7	10-Prozent-Regel für zulässige Mietzinserhöhungen	192

13.5	Kreisschreiben Nr. 130 A/48 vom 1. November 1948	193
13.5.1	Aufnahme der Bruttorendite als weiteres Kriterium	193
13.5.2	Moderate Mietzinserhöhungen und raschere Abschreibungen	194
13.5.3	Ertragswertkomponente im Anlagewert: Verkehrswert von 1939.....	195
13.6	Weitere Erlasse durch die EVD und die EPK	196
13.6.1	Verfügung Nr. 5 vom 14. November 1940: Strafbare Handlungen.....	196
13.6.2	Verfügung Nr. 7 vom 1. Mai 1941: Einbezug von Neubauten	197
13.6.3	Verfügung Nr. 13 vom 27. August 1941: Raumtemperatur.....	197
13.6.4	Verfügung Nr. 632 A/42 vom 19. Oktober 1942: Pauschalmietten.....	198
13.6.5	Kreisschreiben Nr. 130 B/44 vom 15. Juli 1944: Eigenkapital.....	200
13.6.6	Verfügung Nr. 64 des EVD: Ungerechtfertigte Geschäfte	200
13.6.7	Verfügung der EPK über eine 10-prozentige Mietzinserhöhung.....	202
13.6.8	Verfügung über möblierte Einzelzimmer und Ferienwohnungen.....	203
13.7	Mietpreisstopp mit nachhaltigen Auswirkungen	205
13.7.1	Inhalts- und Gestaltungsfreiheit faktisch aufgehoben.....	205
13.7.2	Tradierte materielle und konzeptionelle Elemente	206
13.7.3	Nachvollziehbare Konfusion um die Definition des Anlagewertes	209
13.7.4	Geltungsdauer	211
14	Flankierende Erlasse zum Mietpreisstopp von 1939	213
14.1	BRB betreffend Massnahmen gegen die Wohnungsnot: BMW	213
14.1.1	Ermächtigungen zuhanden der Kantone	213
14.1.2	Reaktivierung von bekannten Massnahmen.....	214
14.1.2.1	Gerechtfertigte und ungerechtfertigte Kündigungen	214
14.1.2.2	Inanspruchnahme von unbenutzten Wohnräumen	216
14.1.2.3	Beschränkung der Niederlassungsfreiheit.....	217
14.1.3	Punktuelle Revision	217
14.1.4	Aufhebung in Teilschritten	218
14.1.5	Umsetzung BMW im Kanton Zürich.....	220
14.1.5.1	Erster Teil: Massnahmen gegen die Wohnungsnot.....	220
14.1.5.2	Zweiter Teil: Massnahmen gegen unangemessene Mietzinse	221
14.1.5.3	Folgeverordnung vom 28. November 1946	223

14.2	Aufschub von Umzugsterminen.....	224
14.2.1	Erste Phase mit standortbezogenen einzelnen BRB.....	224
14.2.2	BRB über den Aufschub von Umzugsterminen vom 28. Januar 1944 ...	224
14.2.3	BB über den Aufschub von Umzugsterminen vom 20. März 1953	226
14.2.4	Normen zum Aufschub von Umzugsterminen bis 1970 in Kraft	227
14.3	Fazit zu den nicht mietzinsbezogenen Regulierungen	227
15	Neue Formen der «Preiskontrolle» von 1953 bis 1970.....	230
15.1	Hinweise zur Einbettung in die Rechtsordnung.....	231
15.2	Wirtschaftliche und demografische Hintergründe	231
15.2.1	Stillhalteabkommen	231
15.2.2	Langanhaltender Wirtschaftsboom nach Kriegsende.....	231
15.2.3	Einwanderungswelle und rasantes Bevölkerungswachstum.....	232
15.3	Demokratische Legitimierung durch Verfassungszusätze	233
15.3.1	Strategische Weichenstellung	233
15.3.2	Um- und Abbau der Mietzinsregulierungen	235
15.4	BB vom 26. September 1952: Erster Verfassungszusatz.....	236
15.4.1	Erstmalige demokratische Legitimierung der Mietpreiskontrolle	236
15.4.2	BB über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle	236
15.4.3	Ausführungsverordnung VMK 1953	240
15.4.3.1	Sachlicher Geltungsbereich: Ausnahme für Neubauten	240
15.4.3.2	Mehrleistungen durch wertvermehrende Investitionen.....	242
15.4.3.3	Quartierübliche Mietzinsen in besonderen Konstellationen	244
15.4.3.4	Beschränkung des Kündigungsrechtes des Vermieters.....	245
15.5	BB vom 22. Dezember 1955: Fortsetzung der Preiskontrolle.....	247
15.5.1	Volksinitiative zum Schutze der Mieter und Konsumenten	247
15.5.2	Ausführungsverordnung VMK 1956	248
15.5.3	Wegfall sämtlicher Mietzinsregulierungen in vier Kantonen	250
15.6	BB vom 24. März 1960: Einführung der Mietzinsüberwachung.....	250
15.6.1	Fortsetzung der Verfassungszusätze	250
15.6.2	Mietzinsüberwachung als neues massgebliches Mietzinsregime	251

15.6.3	BB über Mietzinse für Immobilien vom 21. Dezember 1960.....	253
15.6.3.1	Etablierung von drei Mietzinsregimen.....	253
15.6.3.2	Mietzinsüberwachung	254
15.6.4	Verordnung über Mietzinse und Kündigungsbeschränkung.....	255
15.6.4.1	Ausführungsbestimmungen zur Mietzinskontrolle	255
15.6.4.2	Ausführungsbestimmungen zur Mietzinsüberwachung	256
15.6.4.3	Beschlüsse und Erlasse im Kanton Zürich.....	258
15.7	BB vom 9. Oktober 1964: Mietzinsüberwachung als Standard.....	259
15.7.1	Vierter Verfassungszusatz: Forcierte Rückkehr zum Startpunkt	259
15.7.2	BB über Mietzinse für Immobilien vom 30. September 1965	260
15.7.3	Verordnung über Mietzinse und Kündigungsbeschränkung.....	261
15.7.3.1	Mietzinserhöhungen.....	261
15.7.3.2	Beschränkung des Kündigungsrechts	262
15.8	Schrittweise örtliche Änderungen der Mietzinsregulierungen	264
15.8.1	Erste Etappe bis zum 31. Dezember 1964	264
15.8.2	Zweite Etappe vom 1. Januar 1965 zum 18. Dezember 1970.....	266
15.9	Rechtsgrundlagen für generelle Mietzinserhöhungen.....	267
15.9.1	Mietzinserhöhung unter Kriegsnotrecht.....	267
15.9.2	Mietzinserhöhungen basierend auf Verfassungszusätzen.....	268
15.10	Selektive und qualifizierte Entwicklung der Vertragsfreiheit.....	270
15.10.1	Phasen der Mietzinsregulierungen zwischen 1939 und 1970	270
15.10.2	Materielles und konzeptionelles «Erbe» im Schweizer Mietrecht ...	272
15.11	Würdigung der Schweizer Mietpreiskontrolle.....	274
15.11.1	Permanent im Krisenmodus	274
15.11.2	Gespaltene Mietermärkte: «Insider» versus «Outsider».....	275
15.11.3	Eine verpasste Chance	275
6	Änderungen des Mietrechtes im Obligationenrecht.....	278
16.1	Stabiles Mietrecht im Obligationenrecht als Ausgangspunkt.....	279

16.2	Geschäftsmiete mit eigenen Regeln?	280
16.2.1	Vorstösse aus der Westschweiz	280
16.2.2	Expertengutachten von Jeanprêtre	281
16.2.3	Standesinitiative des Kantons Waadt	283
16.2.4	Bericht des Bundesrates betreffend Geschäftsmiete	283
16.2.5	Behandlung der Geschäftsmiete im Parlament	284
16.3	Erstreckung von gekündigten Mietverträgen	286
16.3.1	Rückgriff auf Bestehendes im Entwurf des Bundesrates	286
16.3.1.1	Aufhebung und Erstreckung von Mietverhältnissen	286
16.3.1.2	Neu verpackte notrechtliche Normen als Basis	287
16.3.2	Unbeschränkte Aufhebung einer Kündigung als Pièce de Résistance	288
16.3.3	Behandlung in den Kommissionen und im Parlament	289
16.3.4	Parlamentarische Initiative Caroni betreffend Mieterschutz	291
16.4	Würdigung unter dem Grundsatz der Vertragsfreiheit	292
16.4.1	Temporale Einschränkung der Aufhebungsfreiheit	292
16.4.2	Freie Mietzinsgestaltung wieder etabliert	293
17	Verfassungsbestimmungen zum Mietwesen	294
17.1	Art. 34^{septies} BV 1874 vom 5. März 1972	294
17.1.1	Wohnbauförderung des Bundes als politischer Kontext	294
17.1.2	Behandlung im Parlament	296
17.1.3	Volksabstimmung vom 5. März 1972	297
17.2	Art. 34^{septies} Abs. 1 aBV vom 7. Dezember 1986	298
17.3	Art. 109 Abs. 1 BV Mietwesen vom 18. April 1999	300
17.4	Ende der räumlichen Rechtszersplitterung	301
18	Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen	302
18.1	Chronologie und Geltungsbereiche	303
18.1.1	Abriss zur Entstehungsgeschichte	303
18.1.2	Sachlicher Geltungsbereich	305
18.1.3	Zeitlicher Geltungsbereich	306
18.1.4	Örtlicher Geltungsbereich	307

18.2	Gesetzgebung zu missbräuchlichen Mietzinsen	310
18.2.1	Negativkatalog zu nicht-missbräuchlichen Mietzinsen	310
18.2.1.1	Schutz vor Missbrauch im Mietwesen	310
18.2.1.2	Definition – Negativkatalog – Instrument der Anfechtung.....	311
18.2.1.3	«Neue Generation der Mietpreiskontrolle» reaktiviert	313
18.2.2	Exkurs: Orts- oder quartierübliche Mietzinsen und Bruttorendite.....	313
18.2.2.1	Generalisierung der orts- oder quartierüblichen Mietzinsen.....	314
18.2.2.2	«Wiederentdeckung» der Bruttorendite	315
18.3	Zwingerklärung von ausgewählten Normen	316
18.4	Mietzins und Nebenkosten	317
18.4.1	Definition des Mietzinses für Wohnungen und Geschäftsräume.....	317
18.4.2	Entwicklung der Nebenkosten im Kontext des Mietzinses.....	318
18.5	Numerus clausus bei den Veränderungsmodi des Mietzinses	321
18.5.1	Erstmalige Regelung von Mietzinsveränderungen im Vertragsrecht	321
18.5.2	Indexgebundene Mietzinse.....	321
18.5.3	Gestaffelte Mietzinse	324
18.6	Mietzinserhöhungen durch wertvermehrnde Verbesserungen	325
18.6.1	Mehrleistungen, Verbesserungen und Investitionen	325
18.6.2	Wertvermehrnde Investitionen und Vertragsfreiheit.....	327
18.7	Veränderung des Mietzinses während der Vertragsdauer	328
18.7.1	Anbindung des Mietzinses an den Hypothekarzinzssatz	328
18.7.1.1	Standardfall vorerst nicht geregelt	328
18.7.1.2	Hypothekarzinzssatzbindung: 1. Schritt	329
18.7.1.3	Hypothekarzinzssatzbindung: 2. Schritt	331
18.7.1.4	Hypothekarzinzssatzbindung: 3. Schritt	332
18.7.2	Kaufkraftsicherung auf dem risikotragenden Kapital	334
18.7.3	Anpassung des Bestandesmietzinses im Lichte der Vertragsfreiheit.....	335

18.8 Formvorschrift: Formularpflicht bei Mietzinserhöhungen	338
18.8.1 Vollständige Formfreiheit als Ausgangspunkt.....	338
18.8.2 Chronik der Formularpflicht in der Entstehungsphase	338
18.8.3 Vergleich mit dem Regime der Mietzinsüberwachung.....	340
18.8.4 Formularpflicht unter dem Blickwinkel der Formfreiheit	341
18.9 Schlüsselergebnisse zur Vertragsfreiheit im BMM	342
18.9.1 Prämissen des Gesetzgebers.....	342
18.9.2 Vergleichsweise Ausdehnung der Geltungsbereiche	344
18.9.3 Inhaltsfreiheit und Veränderungen des Mietzinses	345
18.9.4 Spezifische Würdigung des BMM	347
19 Mietrechtrevision von 1989 und Mietrecht ab 1989	349
19.1 Ausgewählte wirtschaftsgeschichtliche Zusammenhänge	349
19.2 Abriss zur Entstehungsgeschichte	350
19.2.1 Vorparlamentarische Phase von 1972 bis 1985	350
19.2.2 Behandlungen in den Kommissionen und im Parlament	353
19.3 Sachlicher Geltungsbereich	355
19.4 Unveränderte Beibehaltung des Numerus clausus	356
19.4.1 Konstante Bestimmungen über die Veränderung des Mietzinses	356
19.4.2 Kostengebundener Mietzins.....	357
19.4.2.1 Stufe Gesetz	357
19.4.2.2 Stufe Verordnung: Kostensteigerungen	357
19.4.2.3 Stufe Verordnung: Einführung eines Referenzzinssatzes	360
19.4.2.4 Stufe Verordnung: Teuerung auf risikotragendem Kapital.....	361
19.4.2.5 Anpassungen im Zürcher Mietvertrag	361
19.4.3 Indexierte Mietzinse.....	361
19.4.3.1 Stufe Gesetz	361
19.4.3.2 Stufe Verordnung	362
19.4.4 Gestaffelte Mietzinse	363

19.5	Formularpflicht in bestehenden Mietverhältnissen.....	363
19.6	Herabsetzungsbegehren zum Anfangsmietzins.....	365
19.6.1	Allgemeiner Grundsatz zur Anfechtung des Anfangsmietzinses.....	365
19.6.2	Neue Formvorschrift im Kontext des Anfangsmietzinses	368
19.6.2.1	Kantonale Ermächtigungsnorm für eine Formularpflicht.....	368
19.6.2.2	Kantonale Formularpflicht für den Anfangsmietzins	369
19.6.3	Umsetzung der Formularpflicht im Kanton Zürich	369
19.7	Wertvermehrende Verbesserungen.....	370
19.7.1	Vollständige Übernahme.....	370
19.7.2	Energetische Verbesserungen	371
19.7.2.1	Status als wertvermehrende Investitionen.....	371
19.7.2.2	Kostenmiete als Fallstrick	372
19.8	Mietzinsgestaltung und Vertragsfreiheit	373
19.8.1	Verallgemeinerte Definition des Mietzinses	373
19.8.2	Würdigung unter dem Blickwinkel der Vertragsfreiheit	374
19.9	Änderungsbestrebungen zwischen 1990 und 2014.....	375
19.9.1	1990er-Jahre: Studienkommission Marktmiete	375
19.9.2	Revisionsbestrebungen zwischen März 1997 und Februar 2004.....	376
19.9.2.1	Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»	376
19.9.2.2	Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»	377
19.9.3	Aktivitäten zwischen November 2004 und September 2010.....	381
19.9.3.1	Bundesrätlicher Entwurf von 2008	381
19.9.3.2	Behandlung im Parlament: Nichteintreten durch Nationalrat.....	383
19.9.4	Revisionsbestrebungen ab 2011	384
19.9.4.1	Zuwanderung als auslösendes Moment	384
19.9.4.2	Beabsichtigte Modifikation bestehender Formvorschriften.....	384
19.9.4.3	Nationale Formularpflicht bei Anfangsmietzinsen?	385
19.9.4.4	Rückmeldungen aus der Vernehmlassung	386
19.10	Fazit zu (noch) nicht umgesetzten Gesetzesänderungen	387

20 Schlussbetrachtung.....	389
20.1 Mietrecht und Vertragsfreiheit im Zeitraffer	389
20.1.1 Kantonale Mietrechte bis 1883	389
20.1.2 Nationale Obligationenrechte von 1881 und von 1911.....	390
20.1.3 Notrechtliche Erlasse: Zwei Weltkriege und Weltwirtschaftskrise	391
20.1.3.1 Erster Weltkrieg und die Folgejahre bis 1936.....	391
20.1.3.2 Phase von 1936 bis Ende 1953	392
20.1.4 Verfassungszusätze: Mietpreiskontrolle von 1953 bis 1970.....	393
20.1.5 Regulierungen Ende der 1960er- und am Anfang der 1970er-Jahre.....	395
20.1.5.1 Ende 1970: Erste Revision des Mietrechts im OR.....	395
20.1.5.2 Verfassungsauftrag vom 5. März 1972	396
20.1.5.3 Erlass des zeitlich beschränkten dringlichen BMM.....	396
20.1.6 Weitgehende Fortschreibung mit der Mietrechtsreform von 1989	397
20.2 Exkurs: Skizze für eine partielle Mietrechtsrevision.....	398
20.2.1 Leitideen.....	398
20.2.2 Unsystematischer Mieterschutz	399
20.2.3 Postulate für einen zeitgemässen Mieterschutz.....	401
20.2.3.1 Partielle, aber integrale Revision des Mietrechtes	401
20.2.3.2 Freie Mietzinsgestaltung nur bei Vertragsverhandlungen	401
20.2.3.3 Bestandesmietzins: Indexmiete als Standard	402
20.2.3.4 Verzicht auf «wertvermehrende» Mehrleistungen.....	403
20.2.3.5 Neudefinition der Missbräuchlichkeit.....	405
20.2.3.6 Beschränkung der maximalen Mietdauer auf 20 Jahre	407
20.2.4 Übergangsbestimmungen.....	408
20.3 Fazit und Ausblick	408
20.3.1 Globale Ereignisse als Taktgeber für das Mietrecht	408
20.3.2 Schlüsselerkenntnisse.....	410
20.3.3 Ausblick	412