

# Rechtsfragen

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **31 (1956)**

Heft 2

PDF erstellt am: **09.08.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Anträge von Mitgliedern, die mindestens vier Wochen vor der Generalversammlung beim Vorstand eingehen, sind ebenfalls auf die Traktandenliste zu setzen und allen Mitgliedern mindestens zehn Tage vor der Versammlung bekanntzugeben.

Später eingereichte oder erst in der Versammlung gestellte und erheblich erklärte Anträge sind dem Vorstand zur Begutachtung zu überweisen und in einer folgenden Generalversammlung zu behandeln.

Für Anträge auf Statutenänderung und Auflösung der Genossenschaft finden die §§ 35 und 36 Anwendung.

§ 29. Jedes Mitglied hat eine Stimme. In der Generalversammlung ist die Stimmabgabe offen bei Abstimmungen, geheim bei Wahlen, sofern nichts anderes beschlossen wird. Entscheidend ist das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen. Anträge, die das absolute Mehr nicht erreichen, sind abgelehnt. Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das relative Mehr, und bei Stimmgleichheit entscheidet das Los.

In der Abstimmung über den Jahresbericht und die Jahresrechnung haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht. Die Generalversammlung wird vom Präsidenten, im Verhinderungsfalle vom Vizepräsidenten geleitet. Sind beide verhindert, so bestimmt der Vorstand den Versammlungsleiter. Der Vorsitzende ernennt die erforderliche Anzahl von Stimmzählern. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Generalversammlung ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden, dem Protokollführer und mindestens zwei Stimmzählern zu unterzeichnen ist.

§ 30. Der Vorstand besteht aus mindestens sieben Mitgliedern; er konstituiert sich selbst und bestimmt auch die Zeichnungsberechtigten.

Die Amtsdauer beträgt vier Jahre. Die im Austritt befindlichen Mitglieder sind wieder wählbar.

Die Mehrheit der Vorstandsmitglieder muß aus Schweizerbürgern bestehen, die in der Schweiz wohnhaft sind.

Dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen sowie den Banken steht das Vorschlagsrecht für je ein bis zwei Mitglieder des Vorstandes zu.

§ 31. Dem Vorstand obliegt die Leitung der Genossenschaft, und er vertritt diese nach außen. Er besorgt alle Geschäfte, die nicht ausdrücklich andern Organen übertragen sind. Ihm steht insbesondere die Beschlußfassung zu über Bewilligung und Kündigung von Bürgschaften, Kapitalanlagen, die Festsetzung der Bürgschaftsprämien und Schatzungsgebühren sowie die

Übertragung der Verwaltung von Bürgschaftsliegenschaften in Risikofällen. Beschlüsse des Vorstandes können nur bei Anwesenheit der Mehrheit der Mitglieder oder auf dem Zirkularwege gefaßt werden. Anträge, auf welche nicht eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen entfällt, sind abgelehnt. Auf dem Zirkulationswege können nur einstimmige Beschlüsse gefaßt werden.

§ 32. Die interne Geschäftsführung der Genossenschaft kann durch den Vorstand einem Geschäftsführer übertragen werden, der nicht Mitglied des Vorstandes zu sein braucht. Die Entschädigungen für die Funktionäre der Genossenschaft werden durch den Vorstand festgesetzt.

§ 33. Die Generalversammlung wählt auf die Dauer von zwei Jahren eine aus drei Mitgliedern und zwei Ersatzmitgliedern bestehende Kontrollstelle. Jedes zweite Jahr scheidet ein Mitglied aus und ist für die nächste Periode nicht wählbar. Mitglieder des Vorstandes dürfen der Kontrollstelle nicht angehören.

Die Kontrollstelle hat das Rechnungswesen nach den Vorschriften des Gesetzes zu prüfen und der Generalversammlung hierüber schriftlich Bericht zu erstatten.

§ 34. Den Mitgliedern des Vorstandes, der Kontrollstelle und allen andern Funktionären ist strengste Verschwiegenheit zur Pflicht gemacht.

## VI. Statutenrevision und Auflösung der Genossenschaft

§ 35. Eine Revision der Statuten, die Herabsetzung des Nominalwertes der Anteilscheine sowie die Auflösung der Genossenschaft können von der Generalversammlung mit drei Vierteln der Stimmen der Anwesenden beschlossen werden. Entsprechende Anträge müssen mindestens vier Wochen vor der Generalversammlung den Mitgliedern im Wortlaut zur Kenntnis gebracht werden.

§ 36. Eine Liquidation der Genossenschaft wird durch den Vorstand oder eine Liquidationskommission von fünf Mitgliedern durchgeführt.

Von dem nach durchgeführter Liquidation vorhandenen Reinvermögen wird das Anteilkapital zurückbezahlt. Ein dann noch verbleibendes Vermögen ist dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues zur Verfügung zu stellen.

## RECHTSFRAGEN

### Entscheide über Fragen der Preisüberwachung

#### Mietzinsfestsetzung für ein Café nach Art. 14 VMK

Die Eidgenössische Mietzinsrekurskommission hatte den nach Art. 14 VMK höchstzulässigen Mietzins für ein 1953 erstmals vermietetes Café-Restaurant zu beurteilen. Sie führte dazu im wesentlichen folgendes aus:

Art. 14 VMK legt das Hauptgewicht für die Bestimmung des Höchstmietzinses von Geschäftsräumen auf den Charakter des Betriebes. Vor dem Kriege, das heißt vor der Einführung der Mietzinskontrolle, entsprach der Mietzins für Café-Restaurants einer gewissen Prozentuale des Umsatzes, die je nach Art und Kategorie des Betriebes abgestuft war. Es entspricht daher dem Art. 14 VMK, wenn für den Höchstmietzins auf das genannte Verhältnis von Umsatz und Mietzins abgestellt wird.

Infolge der Teuerung sind aber die Umsätze seit 1939 erheblich gestiegen, während die Mietzinse der Mietzinskontrolle wegen keine entsprechende Erhöhung erfuhren. Das Verhältnis von Umsatz und Mietzins ist daher heute nicht mehr das

gleiche wie 1939. Dieser Umstand muß bei den Vergleichen gemäß Art. 14 VMK berücksichtigt werden.

Die Mietzinse für Café-Restaurants sind — soweit sie 1939 normal waren — im großen und ganzen (bis Ende 1953) um nicht mehr als 10 Prozent erhöht worden. Würden die heutigen Verhältnisse des in Frage stehenden Betriebes entsprechend, das heißt unter Berücksichtigung der genannten Entwicklung, auf 1939 übertragen, so wäre damals kein höherer Mietzins als Fr. 8740.— normal gewesen. Der 1953/54 höchstzulässige Mietzins entspricht daher hier dem um 10 Prozent erhöhten Betrag von Fr. 8740.—.

Entscheid der Eidgenössischen Mietzinsrekurskommission vom 28. November 1955 i. S. B. E. in L. (MR 12 685).

*Eidgenössische Preiskontrollstelle*

### **Unterschiedliche Folgen des nicht ordnungsgemäßen Zustandes bei der gen. Mietzinserhöhung von 10% bzw. 5%**

Wird bei der Erhöhung von 10 Prozent wegen des festgestellten schlechten Unterhaltszustandes statt der Senkung des Mietzinses die Auflage verfügt, das Mietobjekt in bestimmter Frist instandzustellen (Art. 7 der Vfg. vom 30. August 1950 der EPK), so ist die Fristansetzung mit der Androhung zu verbinden, daß die Erhöhung von 10 Prozent rückgängig gemacht wird, falls die auferlegten Renovationsarbeiten nicht ausgeführt werden. Wird die Auflage aber innert Frist erfüllt, so kann die Erhöhung weiterhin, und zwar von Anfang an, gefordert werden.

Dagegen ist gemäß Art. 4 des BRB vom 1. Juni 1954 der ordnungsgemäße Zustand des Mietobjektes Voraussetzung für die fünfprozentige Erhöhung und das rechtsgültige Fordern dieses Aufschlages. Mit der behördlichen Feststellung eines schlechten Unterhaltszustandes entfällt daher ohne weiteres und von Anfang an die Möglichkeit der Geltendmachung des Mietzinsaufschlages. Es bedarf somit, im Gegensatz zum zehnprozentigen Aufschlag, keiner besonderen Senkungsverfügung der zuständigen Amtsstelle. Diese hat vielmehr nur dahin zu erkennen, daß die Voraussetzung für eine Mietzinserhöhung von 5 Prozent nicht gegeben war. Wird die Wohnung darauf vom Vermieter in ordnungsgemäßen Zustand gebracht, so kann die fünfprozentige Erhöhung für die Zukunft gefordert werden, jedoch nur unter erneuter Verwendung des grünen amtlichen Formulars und Berücksichtigung der Kündigungsfrist.

Entscheid der Eidgenössischen Mietzinsrekurskommission vom 7. Dezember 1955 i. S. M. Ch. in B. (MR 12 969).

*Eidgenössische Preiskontrollstelle*

### **Verjährung – Beginn des Fristenlaufes bei Vorauszahlung**

Die I. Strafkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich hatte in der Hauptverhandlung vom 10. Oktober 1955 folgenden Tatbestand zu beurteilen: Bei der Neuvermietung per 1. April beziehungsweise 1. Juni 1951 hatte der Appellant die Mietzinse für zwei Wohnungen ohne Bewilligung erhöht. Die Mietzinse waren laut Vertrag zum voraus zu bezahlen. Demgemäß nahm der Vermieter die Mietzinse für den Monat Oktober 1953 bereits am 30. September beziehungsweise am 1. Oktober 1953 ein. Er machte nun geltend, daß die Widerhandlungen schon am 30. September beziehungsweise 1. Oktober verjährt gewesen seien, da die Entgegennahme der zum voraus zu bezahlenden Mietzinse seine letzte strafbare Tätigkeit dargestellt habe.

Das Gericht bestätigte seine in einem früheren Urteil dargelegte Auffassung (siehe Entscheide über Fragen der Preisüberwachung 11/55), wonach die absolute Verjährung zwei Jahre nach dem Aufhören der deliktischen Tätigkeit beginne. Die letzte deliktische Tätigkeit habe aber nicht in der Entgegennahme der am 30. September beziehungsweise 1. Oktober 1953 für den Monat Oktober vorausbezahlten Mietzinse bestanden, sondern in der Vermietung zu einem unbewilligten, übersetzten Mietzins, die bis Ende Oktober 1953 andauerte. Die Widerhandlung war somit am Tage der Beurteilung noch nicht verjährt.

Urteil der I. Strafkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 10. Oktober 1955 i. S. Statthalteramt des Bezirkes Zürich gegen Dr. R. F., Z.

*Eidgenössische Preiskontrollstelle*

### **Zum Begriff «möbl. Einzelzimmer»; Abgrenzung gegenüber einer Wohnung**

Der Vermieter S. vermietete dem Mieter E. am 5. Januar 1952 zwei Zimmer und einen Nebenraum. Der Bundesrat hatte auf Beschwerde des Mieters hin in letzter Instanz die Frage zu entscheiden, ob die Mietsache der Mietpreiskontrolle untersteht oder nicht.

Vom Bundesrat wird dargelegt, daß für die Beurteilung dieser Frage nicht die von den Parteien verwendeten Bezeichnungen, sondern objektive Gesichtspunkte maßgebend sind. Das entscheidende Kriterium wurde in casu in der Beschaffenheit des im Vertrag als Kochnische bezeichneten Nebenraumes erblickt. Dazu wird vom Bundesrat ausgeführt:

«Ist dieser Nebenraum eine Küche, so handelt es sich um die Vermietung einer Wohnung...»

Der Unterschied zwischen einer Kochnische und einer Küche ist in erster Linie in der Raumeinteilung zu erblicken. Eine Kochnische ist eine zu einem Wohn-, Schlaf- oder Eßraum gehörende Ecke, die sich innerhalb dieses Raumes befindet und zum Beispiel lediglich durch einen Vorhang vom übrigen Teil des Raumes getrennt ist. Im vorliegenden Falle trennt aber eine Türe das eine Zimmer zum sogenannten Nebenraum. Eine weitere Türe führt vom Nebenraum zum «Küchenvorplatz»... Der Nebenraum ist nach den Plänen 3,10 m lang, 1,75 m breit und hat ein Fenster von der gleichen Größe wie die Fenster der Zimmer. Er ist mit einem Schüttstein, einem 100-Liter-Boiler und einem elektrischen Kochherd mit drei Platten ausgestattet. Er kann daher nicht als bloße Kochnische bezeichnet werden; er ist vielmehr eine Küche.»

Entscheid des Bundesrates i. S. A. E., Zürich (MR 12 062).

*Eidgenössische Preiskontrollstelle*

### **Wann ist eine Kündigung rechtzeitig erfolgt?**

Nach einem Mietvertrag war eine Kündigung nur gültig, wenn sie spätestens bis zum ersten Tag des nächstfolgenden Monats «in den Besitz» der Gegenpartei gelangt sei. Der Vermieter kündigte mit eingeschriebenem Brief vom 27. Dezember auf den 31. März. Das Schreiben kam mit dem Postvermerk «Nicht abgeholt» zurück, worauf der Vermieter durch Brief vom 31. Dezember dem Mieter den Inhalt seines Chargeschreibens mitteilte und das Kündigungsschreiben vom 27. Dezember durch den Stadtmann am 11. Januar zustellen ließ. Der Mieter erhob gegen den späten provisorischen Befehl zur Räumung

der Liegenschaft Einsprache, indem er geltend machte, er sei nicht gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung bis zum 1. Januar in den Besitz der Kündigung gelangt, die amtliche Zustellung aber sei verspätet gewesen. Der Einzelrichter wies das Begehren um Erlaß des definitiven Räumungsbefehles ab, das Obergericht Zürich aber hieß den dagegen gerichteten Rekurs gut.

Es führte aus, auch bei einer solchen Klausel hätten die allgemeinen Regeln über das Eintreffen oder Zugehen einer empfangsbedürftigen Willenserklärung zu gelten. Es ist also nicht erforderlich, daß der Empfänger tatsächlich in den Besitz der Urkunde kommt, sondern *es genügt für den Zugang der Erklärung, daß sich der Empfänger bei normaler Gestaltung seiner Verhältnisse die Kenntnis vom Inhalt des Schriftstückes verschaffen kann und diese Kenntnisnahme nach den Gepflogenheiten des Verkehrs von ihm erwartet werden kann*. Wenn der Briefträger Chargé schreiben nicht zustellen kann, erlangt der Adressat doch mit der Abholungseinladung die Möglichkeit, sich Kenntnis von dessen Inhalt zu verschaffen. *Der Zugang eines eingeschriebenen Briefes ist daher in dem Zeitpunkt als erfolgt anzusehen, in dem der Brief nach erfolglosen Zustellungsversuchen abholungsbereit auf dem Postbüro niedergelegt worden ist*.

Im vorliegenden Fall kommt noch hinzu, daß der Adressat gegen die vom Stadtammann überbrachte amtliche Anzeige keine Einsprache erhob, sondern die Kündigung erst am 30. März bestritt. Selbst wenn man annehmen wollte, die Kündigung sei verspätet erfolgt, wäre der Mieter nach Treu und Glauben doch verpflichtet gewesen, die Unzulässigkeit der Kündigung sofort festzustellen.

Sogar wenn man aus dem Stillschweigen des Beklagten auf das Kündigungsschreiben nichts herleiten wollte und wenn man des weiteren annehmen wollte, die Kündigung sei ihm erst nach Ablauf der Kündigungsfrist zugegangen, so könnte der Beklagte sich in unserem Fall nicht auf den verspäteten Zugang der Kündigung berufen. Der Adressat darf sich auf die Verspätung nämlich nicht nur dann nicht berufen – was sich von selbst versteht –, wenn er die rechtzeitige Zustellung selbst vereitelt hat, sondern auch dann nicht, wenn das rechtzeitige Zugehen durch einen wenn auch unverschuldeten Umstand vereitelt wird, der in der Person des Empfängers liegt und auf dessen Nichtvorhandensein der Absender rechnen durfte; dies zumindest dann, wenn die Erklärung nach Wegfall des Hindernisses unverzüglich wiederholt wird. Das heißt, der Absender durfte annehmen, daß der Postbetrieb normal funktioniere und sein Chargé schreiben vom 27. Dezember also dem Adressaten noch vor Ablauf der Kündigungsfrist zugestellt werde, sei es direkt oder durch eine Abholungseinladung. Daß ihm die Post nicht direkt zugestellt wurde, hat der Empfänger zu verantworten. Unter diesen Umständen genügte es, daß der Vermieter die nicht abgeholte Kündigung sofort nachher, wenn auch nach dem 1. Januar, nachholte. (ZR LIV [1955], Nr. 179, S. 358 ff.)

Dr. R. Sch.

## Die Heizkostenentschädigung ein Teil des Mietzinses

Bekanntlich hat der Vermieter für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen des Mieters, die sich in den vermiete-

ten Räumen befinden (OR 272). Andererseits kann der Vermieter, wenn der Mieter mit einer vor Ablauf der Mietzeit fälligen Zinszahlung in Rückstand geblieben ist, diesem eine kurze Frist – dreißig beziehungsweise sechs Tage – mit der Androhung ansetzen, daß, sofern der rückständige Mietzins nicht innerhalb dieser Frist bezahlt werde, der Mietvertrag mit deren Ablauf aufgelöst sei (OR 265). Bei beiden Bestimmungen ist für die Parteien wichtig, zu wissen, was unter «Mietzins» zu verstehen ist. Die Frage stellt sich insbesondere immer wieder bei der *Heizkostenvergütung*.

Nach der heutigen Praxis der Gerichte stellen *auch die Heizkosten Mietzins im Sinne von Artikel 265 und 272 OR* dar. Das ist an sich nicht selbstverständlich, denn die Heizkostenvergütung weist gegenüber dem ordentlichen Mietzins häufig einige Besonderheiten auf. So ist sie vielfach nicht fest, sondern richtet sich nach den tatsächlichen Kosten des Vermieters. Sie wird zwar etwa in bestimmten Monatsraten erhoben, aber je nach Abrechnung erhält der Mieter nach Abschluß der Heizperiode eine Rückvergütung oder er muß eine Nachzahlung machen. Das ändert aber am Mietzinscharakter dieser Vergütung nichts; ebensowenig ist – entgegen früher vertretenen Auffassungen – nicht entscheidend, ob die Heizkosten in der Mietzinsabrede ausgeschieden werden oder nicht. Da der Mietzins überhaupt veränderlich vereinbart werden kann, kann er sich auch aus einem festen und einem veränderlichen Teil zusammensetzen. Mit der Ausscheidung der Heizkosten wollen die Vertragsparteien regelmäßig die Heizkosten nicht ihrer Natur als Mietzinsbestandteil entkleiden, sondern nur eine gerechte Mietzinsgestaltung herbeiführen. Aus dem gleichen Grunde mußten die Heizkosten ja auch nach den Preiskontrollvorschriften ausgeschieden werden.

Wenn diese Vorschriften bestimmen, daß am Schlusse der Heizperiode eine Abrechnung vorzunehmen sei, so hindert das übrigens die Vereinbarung monatlicher *Teilzahlungen* nicht. Der Vermieter kann bei Verfall solche Teilbeträge fordern und dem Mieter dafür die Verzugsfolgen androhen. Allerdings kann er diese nur geltend machen, wenn er vor der Fristansetzung Rechnung gestellt hat. Er ist aber nicht verpflichtet, die Belege unaufgefordert bei den Mietern zirkulieren zu lassen oder ihnen Kopien davon zuzustellen. Wohl aber hat er sie auf Verlangen vorzulegen.

Diese Behandlung der Heizkosten als Mietzins geht von der zweifellos richtigen Überlegung aus, daß die Heizkostenentschädigung das Entgelt für die Erhaltung des Mietgegenstandes in einem auch in der kalten Jahreszeit gebrauchsfähigen, also zum Wohnen geeigneten Zustand ist. Ähnlicher Charakter kommt andern, nicht spezifisch mietvertraglichen Pflichten zu, die der Vermieter oft gegen besonderes Entgelt oder ohne solches übernimmt (Pflicht zur Reinigung des Treppenhauses, zur Wegschaffung des Kehrichts, zur Belieferung der Wohnung mit Wasser usw.). Solche Leistungen sind mit der Natur des Mietvertrages nicht unverträglich, und das dafür bezahlte Entgelt ist nicht anders zu behandeln als Mietzins im engsten Sinn. (Vgl. Urteil des Zürcher Obergerichtes vom 25. Juni 1951, ZR LIV. Bd., Nr. 180, S. 360 ff.)

*Nur gerichtliche Hinterlegung befreit*. Im oben erwähnten Fall hatte das Gericht auch über die Einrede des beklagten Mieters zu beurteilen, wenn er die geforderte Schuldsumme auch nicht innert Frist bezahlt habe, so habe er sie doch beim Betreibungsamt hinterlegt und den Vermieter damit sichergestellt. Eine solche Hinterlegung erfolgt, um die Aufhebung des Retentionsbeschlages zu erreichen. Nach der Praxis steht aber eine derartige Hinterlage der zur Verhinderung der Auf-

lösung des Mietvertrages erforderlichen gerichtlichen Hinterlage nicht gleich, und zwar deshalb, weil die betriebsamtliche Hinterlage vom Schicksal der Betreibung abhängt. Es kann zum Beispiel sein, daß das Betriebsamt dem Schuldner die Hinterlage aus Gründen zurückgeben muß, die von der Frage der Auflösung des Mietvertrages zufolge Schuldnerverzuges unabhängig sind, beispielsweise weil die

Betreibung ungültig oder hinfällig ist. Der Mieter hätte somit die Auflösung des Mietvertrages nur durch *gerichtliche Hinterlegung* der streitigen Forderungen abzuwenden vermögen. Er hätte trotzdem nicht doppelt hinterlegen müssen, weil er die gerichtliche Hinterlage auch noch dem Retentionsbeschlagnahme des Betriebsamtes hätte unterstellen lassen können. (Vgl. dazu auch «Das Wohnen» 1955, Nr. 12, S. 406.) *Dr. R. Sch.*

## UMSCHAU

### Auf der Wohnungssuche in Paris

Es gab vor dem Krieg etwa 100 000 Personen in Paris, die ständig im Hotel wohnten. Sie hatten entweder keine geeignete Wohnung gefunden oder kein Interesse gehabt, sich ständig in der französischen Hauptstadt zu etablieren, und verlängerten derart ihren Aufenthalt von Monat zu Monat. Gegenwärtig zählt man mehr als eine halbe Million Menschen, die eher schlecht denn recht in 250 000 Hotelzimmern permanent logieren. Das Hotel ist im Prinzip ein vorübergehender Aufenthaltsort. Bleibt man mehr als einige Tage im Hotel, dann handelt es sich ja bereits um einen aus dem Rahmen fallenden besonderen Umstand. Wenn aber vor der Pariser Wohnungskrise der durchschnittliche Aufenthalt in einem Hotel der französischen Hauptstadt sechs Wochen nicht überstieg, so erreicht er gegenwärtig 80 Prozent der Gäste für die Dauer von mindestens einem Jahr. Das heißt, daß praktisch unzählige Familien genötigt sind, ihr Leben in einem Hotelzimmer einzurichten. Unzählige junge Ehepaare sind gezwungen, sich in einem Hotelzimmer zu etablieren. Die statistischen Erhebungen ergaben übrigens, daß in den sieben Jahren zwischen 1946 und 1952 mehr als zehntausend junge Ehepaare, die in dieser Zeitperiode geheiratet hatten, in ein Hotelzimmer zogen, ohne die Hoffnung zu haben, in einer absehbaren Zeit ausziehen zu können. Man nimmt heute an, daß zum gegenwärtigen Zeitpunkt bis zwanzigtausend «junge Ehen» mit einem oft für ihr Budget sehr kostspieligen Hotelzimmer vorlieb nehmen müssen. 15 Prozent der jungen Ehepaare, die in einem Hotelzimmer wohnen, haben zwei Kinder, 41 Prozent ein Kind. Dieses Problem erhält überdies durch die Anwesenheit von Zehntausenden Nordafrikanern seine besondere Note. Diese Menschen, zu 95 Prozent Männer, arbeiten im allgemeinen als Hilfsarbeiter und bekommen einen sehr kleinen Lohn, der überdies zum großen Teil nach Nordafrika geschickt wird, um die in der Heimat gebliebene Familie vor dem Verhungern zu schützen. Den Männern stehen nur wenig Mittel für ihren eigenen Lebensunterhalt zur Verfügung. Sie mieten, oft ihrer drei und vier zusammen, ein Zimmer, das zumeist klein ist, damit es nicht zu teuer kommt und das keinen Komfort aufweist.

Im Departement der Seine, das heißt Paris und seine nahe Umgebung, zählt man 1287 Hotels, die die Bezeichnung «de tourisme» führen und 11 953 Hotels ohne jede Spezifikation. Diese zweite Kategorie kann als sogenannte «Wohnhotels»

angesehen werden, während die Touristenhotels eher danach trachten, keine Dauermieter aufzunehmen und ihre Zimmer auch nicht pro Monat, sondern nur pro Tag vermieten. Neben den Hotels gibt es indessen in Paris auch sogenannte Meublés oder «Garnis», deren Zahl unbekannt ist, aber viele Tausende betragen dürfte. Etwa hunderttausend Menschen wohnen gegenwärtig in der französischen Hauptstadt mit ihren Familien in derartigen möblierten Wohnungen, deren Preis im Durchschnitt etwa 15 000 Frs. monatlich für ein Zimmer, 30 000 bis 40 000 Frs. pro Monat für ein Zimmer mit Küche und Bad und zwischen 40 000 und 55 000 Frs. für zwei Zimmer, Küche und Bad pro Monat beträgt. Es ist aber auch nicht sehr einfach, selbst um diesen hohen Preis zu einer Wohnung zu gelangen, und es braucht langes Suchen, bevor man sein Hotelzimmer verlassen und mit einer möblierten Kleinwohnung vertauschen kann. Durch die Wohnungsnot erhält das Pariser Hotelgewerbe sein besonderes Gepräge, und es ist zu Stoßzeiten manchmal sehr schwer, in Paris ein halbwegs ordentliches Hotelzimmer zu finden.

Aber all die Menschen, die heute in Paris 15 000 Frs. im Monat für ein Hotelzimmer oder 35 000 Frs. für eine möblierte Kleinwohnung bezahlen, würden gerne einen etwas kleineren Zins für eine leere Wohnung ausgeben, wenn sie ein Logement finden könnten. Aber das ist gar nicht so einfach. Es wird wohl in Paris viel gebaut, aber wer zu einer der neuen Volkswohnungen, die in den Vororten mit Staatshilfe erbaut werden, kommen will, muß entsprechend den Wohnräumen eine Anzahlung von ein bis eineinhalb Millionen Frs. machen und hat nachher für den vollen Preis der Wohnung, der je nach der Anzahl der Wohnräume und dem Quartier, in dem das Haus erstellt wurde, zwischen zwei und dreieinhalb Millionen Frs. beträgt, jedes Jahr der staatlichen Kredithilfe «Credit Foncier» zwischen 100 000 und 200 000 Frs. Rückzahlungen zu erstatten. Ist der volle Betrag nach etwa 20 Jahren zurückbezahlt, dann wird man Besitzer der Wohnung. Man kann auch in Althäusern Wohnungen zu einem relativ billigen Preis kaufen, aber in diesem Fall ist man als Mitbesitzer des Hauses verpflichtet, alle Reparaturen, die gemacht werden müssen, mitzubezahlen, und da die Pariser Häuser im Durchschnitt 55 Jahre alt sind und sehr oft umfangreiche Renovationen nötig sind, kommt einem eine der billigen Wohnungen letzten Endes ziemlich hoch. Natürlich findet man hin und wieder auch Wohnungen, die gemietet werden können. Aber dies ist in Paris überaus rar, und man kommt nur selten dazu, von einer solchen Mietwohnung zu vernehmen. Es gibt keine Agentur, die sich mit Vermittlung von Mietwohnungen befaßt, weil der betreffende Hausbesitzer jeweils eine vom Gesetz streng verbotene Ablöse von einigen hunderttausend Francs verlangt, um eine freigewordene Wohnung weiterzugeben.