

# Mitterands neues Mietengesetz

Autor(en): **Hermann, J.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **64 (1989)**

Heft 11

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105705>

## **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.

## Miterrands neues Mietengesetz

Die Festsetzung der Mieten war in Frankreich durch das Gesetz Quilliot, das die erste Regierung Mitterrands beschlossen hatte, streng geregelt worden. Als dann 1986 die neue Regierung ans Ruder kam, erfolgte eine Liberalisierung der Mieten, vor allem in den Städten und in erster Linie in Paris. Sie betraf alle Bevölkerungskreise.

Die Freiheit der Mietenfestsetzung führte indessen zu Situationen, die eine neue Reaktion des Gesetzgebers hervorriefen. Es wurden neue Verordnungen zum Mietengesetz beschlossen, die nach dem damaligen Wohnbauminister Mehaignerie benannt wurden. Sie veränderten das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter, übernahmen verschiedene Bestimmungen des Gesetzes Quilliot (der Wohnbauminister in der ersten Regierung Mitterrands war) und fügten andere hinzu. Dem Liberalismus wurden Grenzen gesetzt. Diese neuen Verordnungen sehen unter anderem vor, dass der Vermieter, wenn er die Absicht hat, die Miete bei der Erneuerung des Mietvertrages zu erhöhen, diese Absicht dem Mieter sechs Monate vor Ablauf des Mietvertrages mit eingeschriebenem Brief bekanntgeben muss. Wenn der Mieter die Erhöhung nicht akzeptiert, kann sich der Vermieter an die Schiedskommission wenden, die zu diesem Zweck in allen Departements eingerichtet wurde und der sowohl Vertreter der Mieter als auch jene der Vermietersverbände sowie Delegierte der Behörden angehören. Der Schiedsspruch der Kommission ist bindend.

Im Vorjahr sind nun die Mieten in Paris bedeutend erhöht worden, im Durchschnitt um 28 Prozent. In der französischen Hauptstadt besteht sehr grosser Mangel an Mietwohnungen, obwohl Zehntausende von Wohnungen leerstehen. Etwa 50 000 dringende Fälle für eine Sozialwohnung sind vorgemerkt, aber nur etwa 2000 derartige Wohnungen stehen pro Jahr zur Verfügung. In Paris sind mehr als 18 000 Menschen obdachlos – und dies in der Hauptstadt der «Grande Nation», dem Zentrum der europäischen Kultur...

Das neue Mietengesetz der zweiten Regierung Mitterrands hat im Parlament nicht bei allen Parteien Zustimmung gefunden. Das war auch vorauszusehen. Aber man war sich auf allen Bänken der Nationalversammlung bewusst, dass es notwendig sei, der unbegrenzten Miethausse, vor allem in Paris, einen Riegel vorzuschieben. Nicht zuletzt auch, um die Inflation nicht anzuhetzen.

Die wesentlichsten Bestimmungen des neuen Gesetzes: Die Regierung bekommt die Möglichkeit, durch ein Dekret für einen

befristeten Zeitraum die Erhöhung der Mieten in bestimmten Gebieten des Landes zu beschränken. Dies gilt vor allem für Paris und die Pariser Region. Der Vermieter muss ernste Beweggründe haben, wenn er dem Mieter nach Ablauf des dreijährigen Mietvertrages kündigt. Jene, die nach dem 23. Dezember 1986 eine Wohnung gemietet haben und die nach Abschluss des Mietvertrages eine nicht klar motivierte Kündigung erhalten haben oder eine Erhöhung ihrer Miete, die sie nicht akzeptieren können, sehen ihren Mietvertrag unter Beibehaltung der bisher geltenden Bestimmungen um sechs Monate verlängert.

Die Festsetzung der Mieten unterliegt nur in drei Fällen keiner Beschränkung: 1. wenn es sich um eine neue Wohnung handelt, 2. wenn eine Wohnung zum ersten Mal vermietet wird oder 3. wenn Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden, deren Kosten den Mietertrag von mindestens einem Jahr erreichen. Der Mieter hat zwei Monate Zeit, die Höhe einer neuen Miete abzulehnen und sich an das Schiedsgericht zu wenden. Der Mietvertrag gilt obligatorisch für drei Jahre. Wenn es sich um eine Gesellschaft handelt wie Banken oder Versicherungen, muss der Mietvertrag eine Dauer von sechs Jahren haben. Der Mieter kann seinen Mietvertrag jederzeit mit einem Preavis von drei Monaten kündigen.

Die Mieten sind in Paris wesentlich höher als in der Provinz. Die Durchschnittsmiete erreichte im Vorjahr in der französischen Hauptstadt nach Mitteilung des Wohnbauministers 54 Francs pro Quadratmeter, in den grösseren Provinzstädten 24 Francs und in den ländlichen Gebieten 17 Francs. Wer aber in den ersten Monaten dieses Jahres in Paris eine Kleinwohnung bezog (zwei Räume), bezahlt etwa 83 Francs pro Quadratmeter, also etwa 1600 bis 1800 Franken pro Monat, bei vergleichsweise tieferem Einkommen als hierzulande.



Der Verband schweizerischer Produktivgenossenschaften, dem 25 Genossenschaften angehören, konnte an der im September durchgeführten Generalversammlung

Die Mieterhöhung, die hier von den Mietern im Laufe dieses Jahres zumeist akzeptiert wurde, erreicht im Durchschnitt 25 Prozent. Zahlreiche Mietverträge wurden ohne jede Diskussion verlängert: 24 Prozent, wenn der Vermieter eine Gesellschaft war, 75 Prozent, wenn es sich um eine Einzelperson handelte, die ihren Besitz selbst verwaltete. In den anderen Grosstädten sind die Mietenprobleme von geringerer Bedeutung.



Trompe-l'œil-Brandmauer eines renovierten Wohnhauses in Besançon

Die Kleinstädte und die ländlichen Regionen sind eine Art Paradies für Wohnungssuchende. Man findet hier 65 Prozent der zur Verfügung stehenden Mietwohnungen. Verlängerungen des Mietvertrages erfolgen stillschweigend. Kommt es zu einer Mieterhöhung, so übersteigt diese selten 10 Prozent. Es gibt ganz selten Konflikte zwischen Mieter und Vermieter. Allerdings muss man hier vielfach selbst auf den elementarsten Komfort verzichten.

Sanierte Altstadthäuser in Colmar

(Fotos: Ba)