

Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 12 (1958)

Heft: 11: Kirchenbau = Eglises = Churches

Rubrik: Wohnen

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

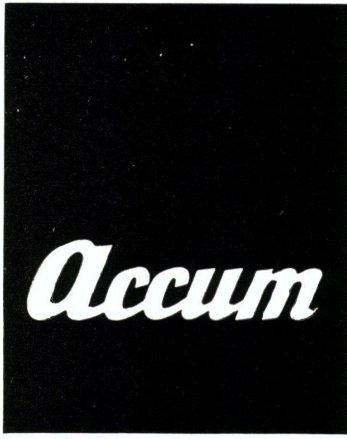
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 08.02.2025

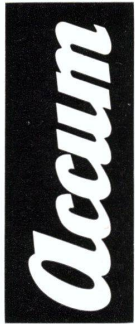
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Accum AG
Gossau ZH

Fabrik für Elektrowärme - Apparate



Elektrische Kirchenheizungen



Für jede Kirche
das rationellste System
Wandöfen
Fussbankheizung
Infrarot-Bankheizung

Zahlreiche Referenzen
Projekte kostenlos

Für hohe Ansprüche

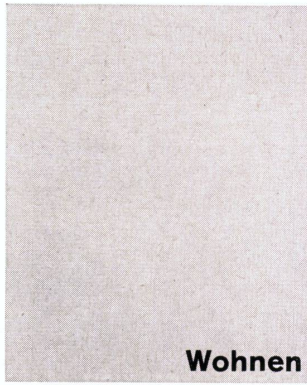
wählen Sie die erprobten und bekannten

ATA-Farben und Lacke

ob für Holz, Metall, Mauerwerk, - für innen und außen - stets haben wir den geeigneten Überzug bereit

Chemische- und Lackfabrik
Thalwil ZH
Seestraße 18/20
Telefon 051 / 92 04 21
92 00 22

ATA AG



Wohnen

Wohnungspolitik und Mieterschutz in Frankreich

Der Hausbesitz war in Frankreich lange Zeit ein ausgesprochenes Verlustgeschäft gewesen. Nicht nur daß von einer Rentabilität keine Rede sein konnte; jeder Hausbesitzer mußte über ein ansehnliches Bankkonto verfügen, wollte er seinen Besitz instandhalten. Zu einer Zeit, da der Bau eines neuen Dachstuhls bereits mehr als 500 000 Francs kostete, brachte mehr als die Hälfte aller Häuser kaum 50 000 Francs Reinertrag im Jahr. In dieser Tatsache liegt die Ursache des schlechten Zustandes des französischen Hausbestandes. Das Gesetz vom September 1948 sollte die bis dahin geltende Sperre für Mietzinserhöhungen aufheben und den Mietzins progressiv erhöhen, und zwar jeweils um 20 Prozent des Grundmietzinses pro Halbjahr, wobei vorgesehen war, daß die Erhöhungen mit dem 1. Jänner 1954 und der Verdreifachung des Mietzinses abgeschlossen werden sollten. Das neue Mietengesetz stellte auch eine Verbindung zwischen der Mietzinsentwicklung und dem Grundlohn her, der für die Berechnung der Familienzulagen diene. Derart sollte eine Art gleitende Mietzinsleiter erstmals in der französischen Gesetzgebung eingeführt werden. Diese Bindung erwies sich in der Folge allerdings als zwecklos, denn während der Grundlohn stabil blieb - er wird jeweils von der Regierung festgesetzt -, stieg der Reallohn zusehends. Ein neues Gesetz hob dann 1953 die bisherige Formulierung auf, verfügte aber, daß die Mietzinse weiterhin alle sechs Monate erhöht werden müssen, bis der sogenannte «valeur locative» (Mietwert) erreicht ist. Nach der Ansicht des Gesetzgebers sollte diese Stufe für die Kategorien der Wohnhäuser I und II A bis zum 1. Januar 1957 erreicht sein und für die anderen Kategorien stufenweise weitersteigen, und zwar bis zum 1. Januar 1961. Infolge der allgemeinen Hausse wurde die Einstellung der Mietzinsenerhöhung am 1. Januar 1957 nicht beachtet, da der Gesetzgeber die Hausse auch auf den Mietwert rückwirkend erklärte, so daß alle Mietzinse pro Halbjahr weiterhin ansteigen. Der Mietwert wurde zu Beginn 1957 für die verschiedenen Kategorien von Wohnhäusern pro Monat so festgelegt:

Kategorie	Für die ersten 10 Quadratmeter pro Quadratmeter	Für die weiteren Quadratmeter
I	200	120
II A	170	102
III A	114	63
IV	85	40

(in französischen Francs)

Der neue Mietwert kann bei Neuvermietungen sofort total in Anwendung gebracht werden, ohne erst die semestriellen Erhöhungen abzuwarten. Er wird auch bei der Mietberechnung für Wohnräume die an Untermieter weitergegeben werden und in Paris und in Ortschaften mit mehr als 100 000 Einwohnern bei jenen Wohnungen, die ungenügend belegt sind, berücksichtigt. So etwa, wenn zum Beispiel eine

Fünfstückerwohnung nur von zwei Personen bewohnt wird. In all diesen Fällen ist der Hausbesitzer berechtigt, sofort den erhöhten Mietzins einzuheben. Diese Dispositionen gelten also bei der Mietzinsberechnung nach Quadratmeter Wohnraum. Es gibt indessen bei Mietabschlüssen auch das sogenannte Regime der forfaits. Das Gesetz vom 1. Juli 1948 sah vor, daß die Mietzinse bei diesen Mietverträgen jedes Halbjahr um 33 Prozent des Grundmietzinses, der am 1. Juli 1948 angewendet wurde, erhöht werden können, bis sie 560 Prozent dieses Mietzinses erreichen. Der Gesetzgeber hat die Limite dann auf 800 Prozent erhöht, und auch diese Mietzinse gehen regelmäßig in die Höhe. Dies, um die Rentabilität des Hausbesitzes, soweit sich dies mit den wirtschaftlichen Voraussetzungen des Landes vereinbaren läßt, zu erhöhen.

In Frankreich besteht ebenfalls ein Mieterschutz. Niemand kann ohne triftigen Grund gekündigt werden. Man nennt die betreffende Bestimmung der französischen Gesetzgebung «Le maintien dans les lieux». Von diesem Gesetz profitieren auch die Mieter möblierter Wohnungen und selbst bis zu einem gewissen Grad auch die Mieter von Hotelzimmern (in Paris wohnen etwa 500 000 Menschen in Hotelzimmern), wenn sie länger als sechs Monate im gleichen Wohnraum wohnen. Die unter Mieterschutz stehenden Wohnungen dürfen auch, ohne daß der Hausherr dagegen Einspruch erhebt (außer er hat einen triftigen Grund dazu), getauscht werden.

Unter welchen Voraussetzungen aber kann der Hausherr dem Mieter kündigen? Der Gesetzgeber hat mehrere Möglichkeiten vorausgesehen. So zum Beispiel, wenn der Hausbesitzer entschlossen ist, sein Haus abbrechen zu lassen, um einen Neubau aufzubauen, in dem die Wohnfläche und die Zahl der Wohnungen jene des bisherigen Objekts übersteigt. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Fall sechs Monate. Der Hausherr muß aber dem Mieter in dem neu zu erbauenden Haus eine Wohnung zusichern. In Paris verlangen überdies die Behörden, bevor sie die Bewilligung zum Abbruch eines Hauses geben, daß der Hausherr nachweist, daß er für die provisorische Unterkunft seiner bisherigen Mieter Sorge getragen hat. Der Hausbesitzer kann auch auf die vermietete Wohnung Anspruch erheben, wenn er sie für sich selbst oder für seine nächsten Angehörigen braucht. Auch in diesem Fall muß er dem Mieter eine andere, ebenbürtige Wohnung zur Verfügung stellen. Weigert sich der Mieter zu diesem Tausch, dann kann der Hausbesitzer die Entscheidung auf dem Gerichtsweg erreichen, wobei die Justizbehörden zu entscheiden haben, ob der als Ersatz angebotene Wohnraum den Bedürfnissen des Mieters entspricht. Hat der Hausbesitzer die an einen Mieter vermietete Wohnung an einen Fremden verkauft - eine Gepflogenheit, die in der letzten Zeit stark um sich greift -, so hat der neue Besitzer der Wohnung das Recht, den Mieter nach einer Frist von vier Jahren aus der Wohnung zu weisen ohne Verpflichtung, ihm einen seinen Bedürfnissen entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern lediglich jenen, den der neue Besitzer der Wohnung bisher selbst benützte. Wohnt der Besitzer einer vermieteten Wohnung in einem anderen Haus und wird er dort gekündigt, so hat er auch in diesem Fall das gesetzliche Recht, die von ihm ge- und kaufte bisher vermietete Wohnung zurückzufordern.

Die Bestimmungen des Mieterschutzes wurden bis 1960 verlängert. In den neu erbauten Häusern ist die Festsetzung der Mietzinse frei. Der Mietpreis erreicht in einem Neubau in Paris für eine Zweizimmer-Küche-Badwohnung je nach dem Wohnbezirk 50 000 bis 60 000 Francs monatlich, das sind etwa 450 bis 550 DM. Das sind natürlich enorme Mietpreise. Im übrigen sind nicht nur Mietwohnungen in Althäusern, sondern auch in Neubauten überaus selten, weil vor allem in den Neubauten Wohnungen in erster Linie verkauft werden.

J. H., Paris