



RATGEBER

Französisches Mietrecht

Alle Informationen im Detail

Mietvertrag, Bürgschaft, Kündigung,

Versicherung und vieles mehr



Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V

INHALTSVERZEICHNIS

WIE FINDE ICH EIN GEEIGNETES MIETOBJEKT?	3
WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGE ICH ZUM ABSCHLUSS EINES MIETVERTRAGS?	5
KAUTION UND BÜRGSCHAFT	8
• Die Kaut ion	8
• Die Bürgschaft	10
DIE VERSICHERUNG	12
• Abschluss und Inhalt	12
• Die Schadensregulierung	13
WESENTLICHE ELEMENTE DES MIETVERTRAGS	14
• Der schriftliche Mietvertrag in französischer Sprache	14
• Die Verwendung eines Mustermietvertrags	16
• Miete und Nebenkosten	16
• Vertragliche Mindestlaufzeiten und Zeitmietverträge	17
DAS ÜBERGABEPROTOKOLL	18
IHRE RECHTE ALS MIETER	19
IHRE PFLICHTEN ALS MIETER	20
KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES	22
• Kündigung durch den Mieter	22
• Kündigung durch den Vermieter	23
AUFBEWAHRUNGSFRISTEN VON UNTERLAGEN	24
FACHBEGRIFFE GLOSSAR	25
FRAGEN UND ANTWORTEN	27
HILFREICHE ADRESSEN	28

WIE FINDE ICH EIN GEEIGNETES MIETOBJEKT?



Bei der Wohnungssuche haben Sie mehrere Möglichkeiten:

Immobilienanzeigen in Lokalzeitungen: Hier finden Sie eine große Auswahl von Angeboten privater Vermieter sowie von Immobilienmaklern.

Immobilienmakler („agent immobilier“): Wenden Sie sich an einen Makler, so fällt bei erfolgreicher Vermittlung eine Maklergebühr an. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass Sie mit dem Makler einen schriftlichen Vertrag eingegangen sind und es auch tatsächlich zur Vermittlung eines Objektes gekommen ist. Die Maklergebühr beträgt zwischen 8 und 10 % der Jahreskaltmiete (d.h. ohne Nebenkosten). Jedoch ist auch eine höhere Provision rechtlich zulässig und kann individuell vereinbart werden. Die Höhe der Provision sollte gut sichtbar in den Geschäftsräumen des Maklers aushängen und von Ihnen vor Abschluss des Vertrages zur Kenntnis genommen werden können. Die Provision wird erst bei erfolgreicher Vermittlung eines Mietobjektes fällig und in der Regel jeweils zur Hälfte von Mieter und Vermieter getragen.

Internet: Angebote finden Sie z.B. auf folgenden Seiten:

- <http://www.fnaim.fr>;
- <http://www.paruvendu.fr>;
- <http://www.topannonces.fr>;
- <http://www.leboncoin.fr>.

Ein gesundes Maß an Misstrauen ist bei privaten Anzeigen jedoch stets geboten. Informationen zum Thema betrügerische Wohnanzeigen finden Sie auf unserer Internetseite:

Mehr lesen >

Eigenes Gesuch: Sie können natürlich auch selbst ein Gesuch aufgeben. In der Tagespresse taucht Ihre Anzeige dann auf der Seite „location“ (dt.: Vermietung) in der Rubrik „recherche de location“/„demande de location“ (dt.: „Mietgesuche“) auf.

Wohnungsvermittlungsbüros: Sie finden in Frankreich immer häufiger sog. Wohnungsvermittlungsbüros („marchands de listes“). Sollten Sie sich für die Dienste eines Wohnungsvermittlungsbüros

entscheiden, so muss das Vermittlungsbüro einen Vertrag aufsetzen, in dem genau festgehalten wird, wonach Sie suchen (Größe und Lage des Objektes, Ausstattungsmerkmale, Höhe der Miete, etc.). Sie erhalten dann eine Liste mit Objekten, die Ihren Suchkriterien entsprechen. Im Gegenzug verpflichten Sie sich zur Zahlung einer bestimmten Geldsumme (bis ca. 150 Euro). Gehen Sie hier jedoch niemals in Vorleistung.

Das Vermittlungsbüro darf erst dann eine Zahlung verlangen, wenn es Ihnen die vereinbarte Anzahl von Listen mit Objekten vollständig übermittelt hat. Der Vertrag muss eine Klausel enthalten, nach der Sie Anspruch auf Erstattung des gezahlten Geldes haben, falls die Objekte in Wirklichkeit nicht mehr frei sein sollten oder die Vorschläge, die man ihnen unterbreitet, nicht Ihren Suchkriterien entsprechen. Zögern Sie nicht, von dieser Klausel Gebrauch zu machen!

Die Ihnen angebotenen Objekte dürfen exklusiv nur von dem Vermittlungsbüro angeboten werden, das Sie beauftragt haben. Der Vermieter verpflichtet sich gegenüber dem Vermittlungsbüro, das Objekt nicht noch anderweitig zu bewerben, z.B. in Tageszeitungen.

Im Unterschied zu einem Immobilienmakler beschränkt sich die Tätigkeit des Vermittlungsbüros darauf, Ihnen Listen mit Mietobjekten und den dazu gehörigen Kontaktdaten der Vermieter zur Verfügung zu stellen. Das Vermittlungsbüro organisiert keine Besichtigungen der Objekte, fasst keine Mietverträge und ist auch nicht bei der Erstellung des Übergabeprotokolls behilflich. Ebenso wenig übernehmen die Vermittlungsbüros eine Garantie für den erfolgreichen Abschluss eines Mietvertrages.



Eine Wohnungsannonce in Frankreich liest sich beispielsweise wie folgt:

Angebot, mit gängigen Abkürzungen:

A louer, F2, 40M2, cuis. éq., park.
+ cave, 450 €, cc, libre au 01/09/15
Tél. ...

Angebot, ohne Abkürzungen:

A louer, 2 pièces, 40 M2, cuisine
équipée, parking, cave, 450 €,
charges comprises, libre au
01/09/15 Tél.

Übersetzung: „Zu vermieten, 2 Zimmer, 40 m², vollständig ausgestattete Küche, Parkplatz, Keller, 450 € inklusive Nebenkosten, frei ab dem 01.09.2015, Tel.: ...“

WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGE ICH ZUM ABSCHLUSS EINES MIETVERTRAGES

Selbstverständlich hat der Vermieter das Recht, sich der Identität und Zahlungsfähigkeit seines zukünftigen Mieters sowie dessen Bürgen zu versichern. Zu diesem Zweck darf er Sie als potentiellen Mieter u. a. nach den folgenden Dokumenten Fragen (sofern zutreffend). Meist werden diese Dokumente bereits von den Immobilienmaklern im Voraus angefordert. Auch wenn es in der Praxis nicht häufig vorkommt, haben Vermieter grundsätzlich das Recht, die Unterlagen in französischer Sprache zu verlangen.

Eines der folgenden Ausweisdokumente:

- Personalausweis / Reisepass, oder
- Führerschein, oder
- Aufenthaltstitel („titre de séjour“).

Einen Nachweis in Bezug auf vorherigen Wohnsitz:

- Entweder Quittung über die letzten drei Mietzahlungen, oder
- Bescheinigung des vorherigen Vermieters, dass regelmäßig die Miete gezahlt wurde, oder
- Den letzten Bescheid über die Grundsteuer oder einen Eigentumsnachweis bezüglich des Erstwohnsitzes.

Nachweise über die berufliche Situation:

- Arbeits- oder Praktikumsvertrag
- Studienbescheinigung
- Auszug K oder Kbis des Handels- und Gesellschaftsregisters für einen kaufmännischen Betrieb (nicht älter als drei Monate)
- Originalauszug D 1 des Registers für Handwerker (nicht älter als drei Monate)
- Kopie der Identifikationsbescheinigung des INSEE inklusive Identifikationsnummer für Selbstständige
- Kopie des Gewerbeausweises für Freiberufler
- Jegliche andere Belege für Tätigkeiten in anderen Berufsfeldern

Einkommensnachweise:

- Die drei letzten Gehaltsabrechnungen
- Bescheinigung über Entgelt für Praktikanten
- Bei Selbstständigen: die letzten beiden Bilanzen oder anderweitige Finanznachweise für das laufende Geschäftsjahr ausgestellt von einem Buchhalter
- Bescheinigung über Renten, Sozialleistungen usw. der letzten drei Monate oder einen entsprechenden Nachweis über Ansprüche auf diese Leistungen
- Nachweis Stipendium
- Letzten oder vorletzten Steuerbescheid
- Nachweis über Vermögenseinkommen

Ferner kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter einen Bürgen („caution“ oder „garant“) angeben muss, der z. B. bei Ausfall der Mietzahlung verpflichtet ist, die Zahlung der Miete zu übernehmen.



Von einem Bürgen darf der Vermieter u. a. folgende Unterlagen verlangen:

Eines der folgenden Ausweisdokumente:

- Personalausweis / Reisepass, oder
- Führerschein

Einen Nachweis in Bezug auf den Wohnsitz:

- Entweder Quittung über die letzte Mietzahlung, oder
- Wasser- Gas- oder Elektrizitätsrechnungen der letzten drei Monate, oder
- Eine Versicherungsbescheinigung der Hausrat- und Gebäudeversicherung (nicht älter als drei Monate), oder
- Letzter Bescheid über die Grundsteuer oder einen Eigentumsnachweis bezüglich des Erstwohnsitzes.

Nachweise über die berufliche Situation:

- Arbeits- oder Praktikantenvertrag, alternativ eine Bestätigung des Arbeitgebers mit Angabe der Art der Beschäftigung und der angebotenen Vergü-

tung, des vorgesehenen Eintrittsdatums und ggf. Dauer der Probezeit

- Auszug K oder Kbis des Handels- und Gesellschaftsregisters für einen kaufmännischen Betrieb (nicht älter als drei Monate)
- Originalauszug D1 des Registers für Handwerker (nicht älter als drei Monate)
- Kopie der Identifikationsbescheinigung des INSEE inklusive Identifikationsnummer für Selbstständige
- Kopie des Gewerbeausweises für Freiberufler
- Jegliche andere Belege für Tätigkeiten in anderen Berufen

Einkommensnachweise:

- Die drei letzten Gehaltsabrechnungen
- Bescheinigung über Renten, Sozialleistungen usw. der letzten drei Monate oder einen entsprechenden Nachweis über Ansprüche auf diese Leistungen
- Der letzte oder vorletzte Steuerbescheid oder, im Falle einer gesamten oder teilweisen Versteuerung außerhalb Frankreichs, eine gleichwertige Bescheinigung der jeweiligen Steuerbehörde
- Eigentumstitel über Immobilienbesitz oder den letzten Grundsteuerbescheid
- Nachweis über Vermögenseinkommen



Folgende Dokumente allerdings darf der Vermieter NICHT von Ihnen verlangen:

-
- ein anderes Foto als dasjenige, das sich bereits auf dem Personalausweis befindet
- ein polizeiliches Führungszeugnis
- eine Bescheinigung über die (eheähnliche) Lebensgemeinschaft
- eine Kopie des Ehevertrages
- Kopien von Kontoauszügen
- Bescheinigung über Ihr Wohlverhalten und Ihre Zuverlässigkeit gegenüber Ihrer Bank („attestation de bonne tenue de compte bancaire“)
- Bescheinigung, dass Sie momentan keine Zahlungsverpflichtungen im Rahmen eines Kredites haben
- sofern zutreffend: das Scheidungsurteil / den Scheidungsbeschluss, mit Ausnahme der Passage des Urteils, die mit „par ces motifs“ beginnt.
- Auszüge aus den nationalen Datenbanken, die Informationen über Zahlungsausfälle bei Verbrauchern sammeln, bzw. einen Auszug, der nachweist, dass Sie nicht in einer solchen Datenbank gespeichert sind
- den Nachweis über die Einrichtung eines Kontos, auf dem mehr als die erforderliche Kautions hinterlegt ist
- die Übergabe eines Schecks, mit dem das Mietobjekt reserviert werden soll
- eine Einzugsermächtigung für die Miete vom Konto des Mieters
- sofern zutreffend: Kopien von mehr als zwei Jahresbilanzen, wenn Sie selbstständig sind
- eine Kopie Ihrer Sozialversicherungskarte
- eine Kopie Ihrer Krankenakte

Trotz des Verbotes, diese Unterlagen vom Mieter zu verlangen, kann es sein, dass der Vermieter Sie dennoch darum bittet. In einem solchen Fall sollten Sie den Vermieter darauf hinweisen, dass dies rechtlich nicht zulässig ist, falls Sie die Dokumente nicht vorlegen möchten. Alternativ steht es Ihnen natürlich frei, diese Dokumente trotzdem vorzulegen. Beachten Sie, dass Sie den Vermieter nicht dazu zwingen können mit Ihnen einen Mietvertrag abzuschließen.

Sollte der Vermieter den Abschluss des Mietvertrages in diskriminierender Weise ablehnen, können Sie sich beim sog. „Défenseur des Droits“ (www.defenseurdes-droits.fr/) beschweren oder ein Zivilgericht anrufen. Diese Schritte können den Vermieter zwar nicht dazu zwingen, den Vertrag mit Ihnen abzuschließen, können jedoch dazu führen, dass der Vermieter sanktioniert wird.



KAUTION UND BÜRGSCHAFT

Die Kautiön

Meistens verlangen Vermieter eine Sicherheitsleistung (Kautiön). Diese Kautiön darf bei unmöblierten Objekten eine Monatsmiete ohne Nebenkosten, bei möblierten Objekten zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten nicht übersteigen. Sie darf nicht verlangt werden, wenn der Mieter mehr als zwei Monatsmieten im Voraus zahlt.

Bitte beachten Sie: In Frankreich muss der Vermieter die Kautiön nicht - wie in Deutschland üblich - verzinslich anlegen.

Nach Ihrem Auszug wird anhand eines zweiten Übergabeprotokolls festgestellt, ob sich die Wohnung noch in dem Zustand befindet, in dem Sie sie bezogen haben und der in dem beim Einzug erstellten Übergabeprotokoll festgehalten wurde. Die Erstellung dieses Protokolls erfolgt zwingend, sobald der Mieter oder der Vermieter dies verlangt. Werden keine von Ihnen verursachten Mängel festgestellt, muss Ihnen die gesamte Kautiön vom Vermieter binnen zwei Monaten nach der Schlüsselübergabe zurückgezahlt werden. Wird diese Frist nicht eingehalten, haben Sie Anspruch auf Verzugszinsen.

Der Vermieter kann dann lediglich die Beträge einbehalten, die noch für die Miete oder Betriebskosten ausstehen. Voraussetzung ist aber, dass der Vermieter schriftlich vorlegen kann, dass hier tatsächlich noch Beträge offen sind oder eine Abrechnung erfolgen muss. Der Vermieter muss die Kautiön nach Rückgabe der Mietsache innerhalb eines Monats zurückzahlen, sofern die Übergabeprotokolle von Ein- und Auszug übereinstimmen und somit keine von Ihnen verursachten Schäden aufweisen. Außerdem muss gewiss sein, dass keine Zahlungen für die Betriebskosten mehr ausstehen.

Stimmen die Übergabeprotokolle von Ein- und Auszug hingegen nicht überein, so hat der Vermieter zunächst das Recht, die Kautiön zurückzuhalten.

Im Anschluss muss er dann genau feststellen, inwiefern Reparaturen durchzuführen sind und welche Höhe die Kosten betragen. Die entstehenden Kosten kann der Vermieter von der Kautiön einbehalten. Als Grundlage zur Einbehaltung (eines Teils) der Kautiön ist ein Kostenvoranschlag über die Beseitigung der Schäden ausreichend. Der Vermieter ist nicht verpflichtet zu beweisen, dass er die Reparaturen auch tatsächlich durchgeführt hat.

Doch selbst wenn Reparaturen anfallen sollten, muss der Vermieter den restlichen Teil der Kautiön innerhalb von zwei Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückerstatten.

Erfüllt der Vermieter diese Pflicht nicht von sich aus, so sollten Sie ihn per Einschreiben zur Rückzahlung auffordern. Reagiert der Vermieter auch dann nicht, so können Sie auch hier die vom Departement eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen („commission départementale de conciliation“).

In besonders gelagerten Fällen ist es jedoch möglich, dass die Endabrechnung über die Nebenkosten auch zwei Monate nach Ihrem Auszug noch nicht erstellt werden konnte. Ein Grund ist z.B., dass die Abrechnungszeiträume der Versorgungsunternehmen dies nicht ermöglichen. In diesen Fällen darf der Vermieter die gesamte oder einen Teil der Kautiön bis zur Endabrechnung einbehalten. Die Kautiön muss dann auch nicht verzinst werden. Voraussetzung ist jedoch, dass der Vermieter Ihnen nachweist, dass es ihm noch nicht möglich ist, die Endabrechnung über die Nebenkosten zu erstellen.

Bitte beachten Sie: Auch wenn Ihnen der Vermieter die Kautiön vollständig zurückgezahlt hat, so ist er noch innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach der Erstellung der Endabrechnung berechtigt, Nebkostennachzahlungen von Ihnen zu verlangen.

Der Sonderfall des Mietvertrags „bail mobilité“

Vermieter können möblierte Wohnungen an Studierende, Praktikanten oder Auszubildende mit einem sog. „bail mobilité“ vermieten. Dieser Mietvertrag kann für einen Zeitraum von 1 bis 10 Monaten ausgestellt werden und erlaubt somit ein höheres Maß an Flexibilität für beide Parteien. Nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietdauer, darf nicht ein erneuter „bail mobilité“ aufgesetzt werden. In diesem Fall muss von den Parteien ein gewöhnlicher Mietvertrag für möblierte Mietwohnungen abgeschlossen werden. Gekündigt werden kann der „bail mobilité“ mit einer Frist von 1 Monat, wie ein gewöhnlicher möblierter Mietvertrag (mehr hierzu unter Kündigung des Mietverhältnisses Seite 22). Mietnebenkosten („charges“) werden als Pauschalbetrag zusätzlich zur Miete bezahlt. Die festgelegte Pauschale darf nicht unverhältnismäßig sein. Eine nachträgliche Abrechnung der Nebenkosten erfolgt in diesem Fall nicht. Die vertraglich vereinbarte Miete darf zudem nicht nachträglich geändert werden.

Achtung!

Eine Kautions darf von Ihnen nicht verlangt werden – ausschließlich eine Bürgschaft.



Die Bürgschaft

Der Vermieter hat, auch wenn Sie berufstätig sind und daher über ein regelmäßiges Einkommen verfügen, das Recht, eine Bürgschaft zu verlangen.

Die verschiedenen Arten von Bürgschaften

Der persönliche Bürge

Eine oder mehrere natürliche Personen zusammen können als persönliche Bürgen dienen. Manche Vermieter verlangen bei ausländischen Mietern (z.B. Austauschstudenten) ausdrücklich einen französischen Bürgen oder eine französische Bürgschaft. Dieses Verlangen nach einem französischen Bürgen ist zwar nicht zulässig, wird jedoch trotzdem häufig praktiziert.

Die Bankbürgschaft

Einige Banken bieten sog. Bankbürgschaften an. Dabei hinterlegt der Mieter zunächst auf einem Konto eine im Mietvertrag festgelegte Summe. Im Gegenzug erklärt sich die Bank bereit, für die Verbindlichkeiten des Mieters aus dem Mietverhältnis einzustehen.

Für die Bankbürgschaft fallen Bearbeitungsgebühren von 20 bis 100 € sowie eine jährliche Provision in Höhe von 1 bis 2 % der hinterlegten Summe an. Diese Form der Bürgschaft kann insbesondere Personen geeignet sein, die nicht die französische Staatsbürgerschaft haben und nur vorübergehend in Frankreich mieten möchten.

Die staatliche Bürgschaft

Seit 2014 besteht unter bestimmten Voraussetzungen auch die Möglichkeit, eine staatliche Bürgschaft in Anspruch zu nehmen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter www.lokaviz.fr.

Schließlich kann auch der sog. „Fonds de Solidarité pour le logement“ eine Bürgschaftserklärung abgeben. Hierbei handelt es sich um einen Fond, der geschaffen wurde, um Personen zu helfen, die Schwierigkeiten haben, die notwendigen finanziellen Mittel zum Unterhalt einer Wohnung aufzubringen. Eine weitere Möglichkeit, die ausschließlich jüngeren Mietern offensteht (bis 30 Jahre), ist die Garantie Visale (www.visale.fr).



Was bedeutet es, wenn ich für jemanden büрге?

Die Erklärung, als Bürge dienen zu wollen, kann weitreichende Folgen haben. Denn Sie verpflichten sich damit, finanziell einzuspringen, falls der Mieter eines Tages die Miete oder die Nebenkosten nicht mehr bezahlen kann. In der Bürgschaftserklärung kann auch festgelegt werden, dass Sie für darüber hinausgehende Ansprüche haften, z.B. für Reparaturkosten an dem Mietobjekt oder Entschädigungszahlungen, falls der Mieter die Wohnung über das Ende des Mietvertrages hinaus bewohnt ohne dazu berechtigt zu sein und ohne Miete zu zahlen. Handelt es sich um eine Mehrzahl von Mietern (z.B. bei einer Wohngemeinschaft), so muss jeder der Mieter auf Verlangen des Vermieters einen Bürgen stellen. Dieser bürgt dann nur für die Verbindlichkeiten „seines Mieters“, nicht jedoch für die Gesamtheit der Verbindlichkeiten aller Mieter zusammen.

Welche Form muss die Bürgschaft haben?

Die Bürgschaftserklärung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erklärt wurde. Sie muss die Art und den Umfang der Verpflichtung genau benennen. Dabei muss der Bürge eigenhändig handschriftlich niederlegen, in welchem Umfang genau er sich verpflichten möchte. Ferner müssen die Höhe der Miete, die Bedingungen, unter denen sie erhöht werden kann sowie der vorletzte Absatz von Artikel 22-1 des Gesetzes Nummer 89-462 vom 6. Juli 1989 vollständig wiedergegeben werden („lorsque le cautionnement d'obligations [...]“). Erfolgt dies nicht, so ist die Bürgschaftserklärung unwirksam.

Welche inhaltlichen Unterschiede kann es bei persönlichen Bürgschaften geben?

Bei einer sog. einfachen Bürgschaft („caution simple“) kann sich der Bürge auf die Einrede der Vorausklage („bénéfice de discussion“) berufen, wenn dies so vereinbart worden ist. Dies bedeutet, dass der Bürge vom Vermieter verlangen kann, dass dieser sich mit seiner Forderung zunächst an den Mieter hält. Erst wenn der Mieter nicht zahlen kann, muss der Bürge

einspringen. Wurde die Einrede der Vorausklage ausgeschlossen, so kann der Vermieter direkt gegen den Bürgen vorgehen.

Bei einer gesamtschuldnerischen Bürgschaft hingegen („caution solidaire“) haften Mieter und Bürge gleichberechtigt, d.h. der Vermieter kann frei wählen, gegenüber welchem der beiden er zunächst seine Forderung durchzusetzen versuchen möchte. Diese Art der Bürgschaft ist vor allem gebräuchlich, wenn es mehrere Mieter gibt, z.B. bei Wohngemeinschaften.

Wie lange bleibt eine Bürgschaft gültig?

Dies hängt ganz davon ab, was im Mietvertrag vereinbart worden ist. Die Bürgschaft kann entweder zeitlich begrenzt oder unbegrenzt gelten. Die äußerste zeitliche Grenze bildet dabei der Mietvertrag selbst. Endet er, so endet auch die Stellung als Bürge. Für Verbindlichkeiten, die während der Zeit als Bürge entstanden sind und zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages noch nicht beglichen wurden, bleiben Sie jedoch selbstverständlich weiterhin zahlungspflichtig.



DIE VERSICHERUNG

Abschluss und Inhalt

Unmöblierte Mietobjekte

Der Abschluss einer Versicherung („assurance habitation“) ist in Frankreich bei der Anmietung unmöblierter Objekte verpflichtend. Sie muss bei der Schlüsselübergabe bereits abgeschlossen sein und muss auf Nachfrage des Vermieters nachgewiesen werden. Können Sie keinen Nachweis über eine solche Versicherung erbringen, ist der Vermieter zur Kündigung berechtigt. Außerdem müssen Sie im Falle eines Schadensereignisses persönlich für die Schäden haften.

Im Unterschied zu deutschen Versicherungsunternehmen, die zwischen Hausrat- und Gebäudeversicherung trennen, sind in Frankreich beide Versicherungen unter dem Namen „assurance multirisques habitation“ zusammengefasst.

Mit solch einer erweiterten Versicherung sind sowohl Schäden an dem Gebäude selbst als auch an den beweglichen Haushaltsgegenständen abgedeckt. Daneben enthalten diese Versicherungsprodukte meist ein ganzes Bündel weiterer Leistungen wie private Haftpflichtrisiken, Diebstahl, Brand- und Wasserschäden, Naturkatastrophen, Sturmschäden, Explosion, Vandalismus, Glasbruch, technologische, radiologische oder ökologische Unfälle, Attentate und terroristische Akte sowie eine Rechtsschutzversicherung. Je nach Versicherungsanbieter und Höhe der Prämie können im Preis auch Zusatzleistungen für bestimmte Fälle enthalten sein (z. B. der Transport ins Krankenhaus, die Betreuung von Kindern).

Bitte lesen Sie vor dem Abschluss in den Allgemeinen Versicherungsbedingungen genau nach, was vom Schutz des Vertrages erfasst ist und sprechen Sie Unklarheiten oder Elemente, die aus Ihrer Sicht fehlen, aktiv an.

Möblierte Mietobjekte

Für möblierte Mietobjekte wird diese Versicherung zwar nicht von Gesetzes wegen vorgeschrieben, in den meisten Fällen jedoch ebenfalls durch Vereinbarung im Mietvertrag verlangt. Sie erhalten eine solche Versicherung mit erweitertem Schutz über einen Versicherungsmakler oder aber direkt bei den einzelnen Versicherungsgesellschaften. Viele Versicherungen bieten auch die Möglichkeit, einen Vertrag über das Internet abzuschließen. Der Vermieter darf von Ihnen nicht verlangen, die Versicherung bei einer bestimmten Gesellschaft abzuschließen, Sie haben hier die freie Wahl.



Die Schadensregulierung

Der Versicherte muss den Schaden schriftlich bei seiner Versicherung melden. Zum Beispiel per Einschreiben mit Rückschein oder über die Internetseite der Versicherung.

Bitte beachten Sie, dass hierbei Fristen einzuhalten sind:

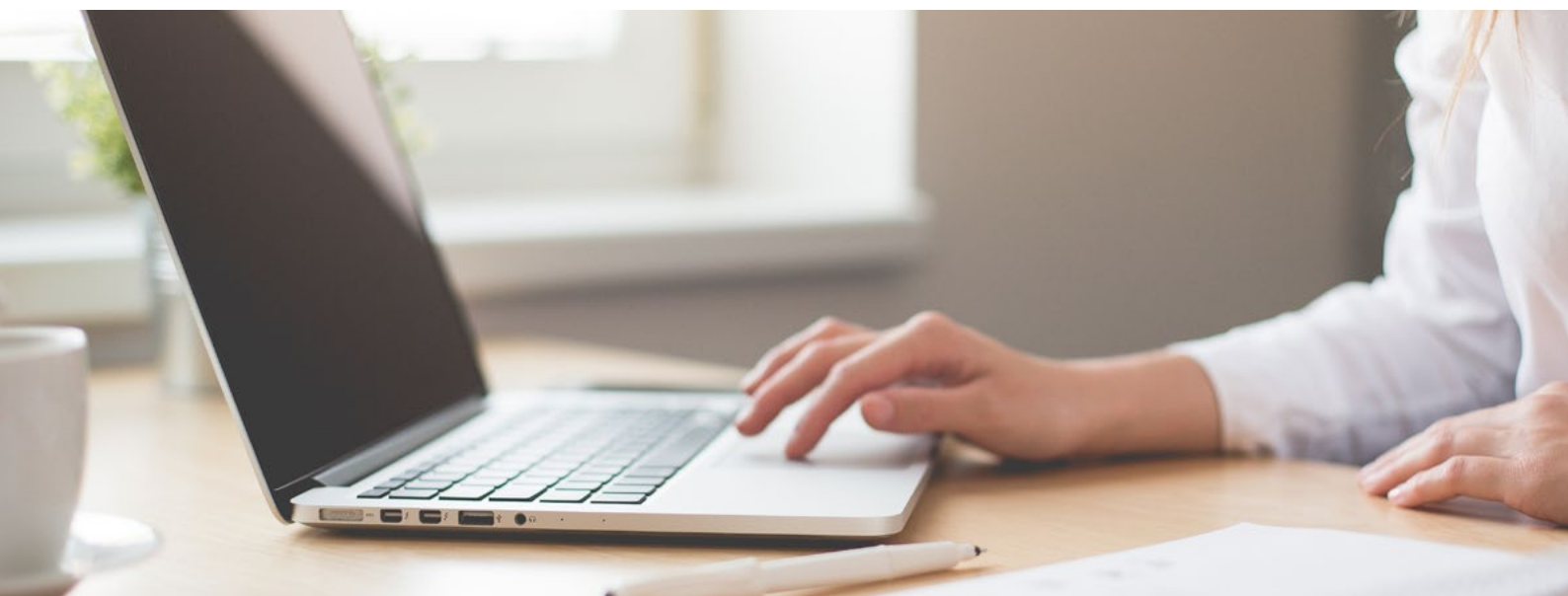
Der Schaden ist spätestens innerhalb von 5 Tagen nach Kenntnis des Schadeneintritts zu melden, bzw. innerhalb von 10 Tagen im Falle einer Naturkatastrophe. Bei Diebstählen muss Ihnen die Versicherung mindestens 48 Stunden Zeit lassen, um den Schaden zu melden - es kann natürlich aber auch länger sein. Wegen der Fristen, die es bezüglich Ihres Vertrages zu beachten gilt, konsultieren Sie bitte Ihre Versicherungsbedingungen.

Meist ist sowohl eine Versicherungshöchstgrenze als auch eine Selbstbeteiligung im Versicherungsvertrag vorgesehen. Ist die Versicherungshöchstgrenze erreicht, muss der Versicherte für die verbleibenden Schäden selbst aufkommen. Im Übrigen kann die Erstattung eines Schadens an bestimmte Bedingungen geknüpft sein. So kann z. B. verlangt

werden, dass Sie am Haus eine Alarm- oder Überwachungsanlage installieren müssen, wenn Sie die Diebstahlversicherung in Anspruch nehmen wollen. Grundsätzlich müssen Sie dem Versicherer eine ungefähre Schadensschätzung zukommen lassen – soweit möglich unter Beifügung aller Ihnen zur Verfügung stehender Belege. Das können Rechnungen sein, Reparatur- oder Wartungsbelege sowie Fotos).

In den meisten Verträgen ist hierfür eine Frist von zwei Wochen oder einem Monat vorgesehen. Bei geringeren Schäden dürften eine solche Schätzung und das Vorlegen der Belege grundsätzlich auch ausreichen. Insbesondere in Fällen, in denen der Schaden höher liegt, kann jedoch zusätzlich die Begutachtung durch einen oder mehrere Sachverständige verlangt werden.

Im Gegensatz zu Deutschland wird in Frankreich für den beschädigten Hausrat ein der Abnutzung entsprechender Betrag vom Neuwert abgezogen. Dabei spielen Faktoren wie Alter und Zustand der Sache eine entscheidende Rolle. Manche Verträge sehen für gebräuchliche Gegenstände eine allgemeine Formel zur Ermittlung der Abnutzung vor.



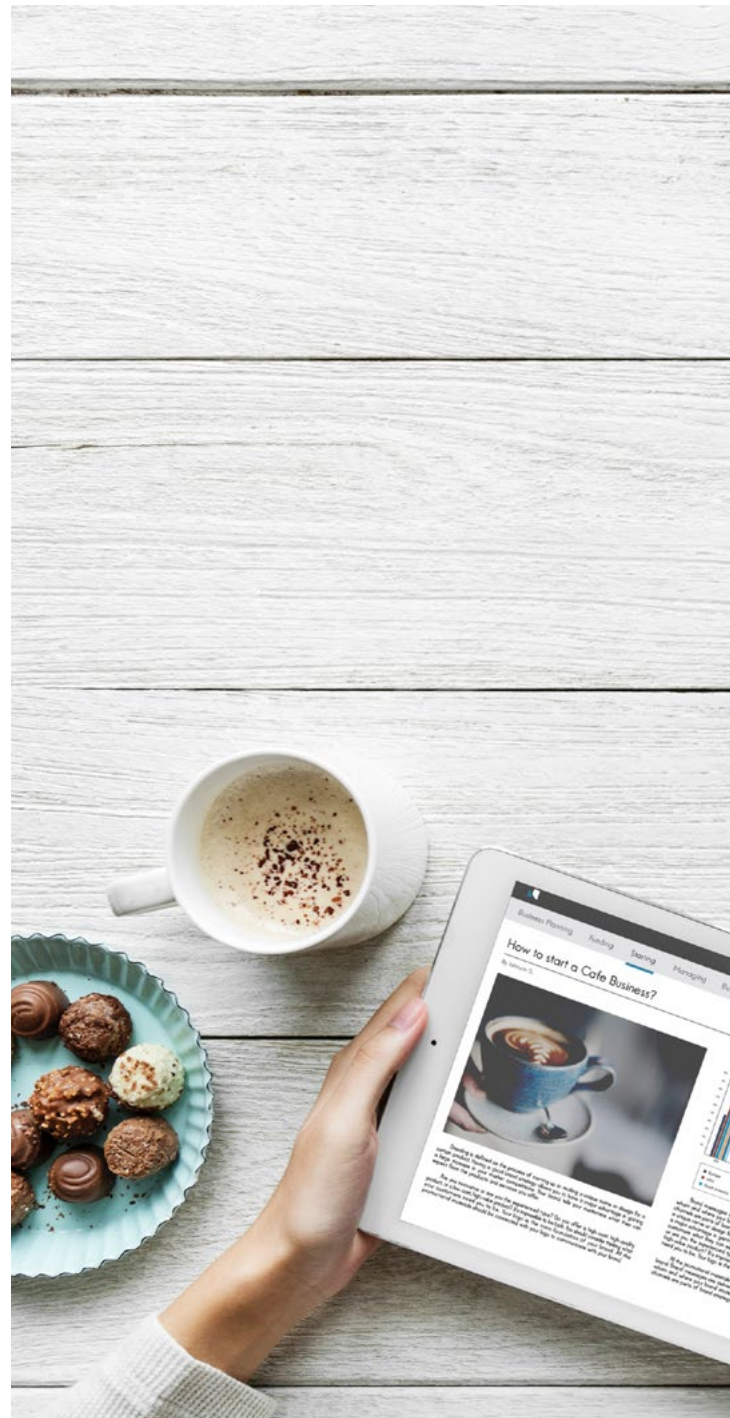
WESENTLICHE ELEMENTE DES MIETVERTRAGS

Der schriftliche Mietvertrag in französischer Sprache

Haben Sie die Wohnung Ihrer Wahl gefunden, so ist Folgendes zu beachten: **Mietrecht ist in Frankreich zwingendes Recht, d.h. es gilt in aller Regel französisches Recht.** Und dies grundsätzlich auch dann, wenn Ihr Vermieter z.B. deutscher Staatsangehöriger ist. Daher ist es wichtig, den Vertrag in Übereinstimmung mit französischem Recht und in französischer Sprache zu verfassen. Im Streitfall kann ein französischer Richter einen solchen Vertrag wesentlich einfacher überprüfen, um festzustellen, was vereinbart worden ist und ob diese Vereinbarungen mit dem französischen Recht in Einklang stehen.

Bei der Unterzeichnung des Vertrages in französischer Sprache werden von beiden Parteien zwei Exemplare unterzeichnet. Der Vertrag muss folgendes enthalten:

- die genaue Bezeichnung der Vertragsparteien mit vollständiger Adresse
- die genaue Beschreibung der Mietsache (Wohnfläche, Zahl der Zimmer, Etage, Garage,...)
- evtl. vorhandene Räume zur gemeinsamen Nutzung mit anderen Mietern (z.B. Fahrradkeller)
- Beginn und Dauer des Mietverhältnisses
- den Verwendungszweck des Mietobjektes (privat, gewerblich)
- die vereinbarte Miete sowie den genauen Zahlungstermin
- die Betriebs- und Nebenkosten
- evtl. Regelungen zu Mieterhöhungen und wann diese in Kraft treten
- die Höhe einer möglichen Kaution
- besondere Kündigungsmöglichkeiten für den Vermieter (z. B. bei verspäteter oder gänzlich ausbleibender Zahlung der Miete, der Nebenkosten oder der Kaution, bei Fehlen einer Hausversicherung o. ä.)



Mietverträge, die nach dem 1. August 2015 geschlossen werden, müssen einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Modellvertrag entsprechen. Beispiele für Mustermietverträge gibt es auf der Internetseite „service public“: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>. Dieser Modellvertrag soll die Transparenz von Mietverträgen erhöhen und legt dem Vermieter weitreichende Informationspflichten auf. So muss z.B. angegeben werden, wie hoch der vom Vermieter gezahlte Mietpreis war und wie genau der Vermieter die Nebenkosten abrechnen wird. Ferner muss z.B. auch angegeben werden, welche Arbeiten seit dem Auszug des Vormieters in der Wohnung vorgenommen worden sind, damit der neue Mieter abschätzen kann, ob eine eventuelle Mieterhöhung im Vergleich zum Vormieter auch berechtigt ist.

Darüber hinaus muss der Vermieter dem Vertrag ein Informationsblatt beifügen, das die wesentlichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien nennt sowie die möglichen Wege, Streitigkeiten gerichtlich und außergerichtlich zu klären (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORF-TEXT000030649902>).

Sofern auf das Mietobjekt zutreffend, muss der Vermieter dem Mieter eine Kopie der Satzung der Eigentümergemeinschaft übergeben. In dieser sind u.a. der Verwendungszweck des Gebäudes sowie die erlaubte Nutzung der einzelnen Wohnungen und der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile geregelt. Des Weiteren enthält sie einen Verteilungsschlüssel für die Nebenkosten.

Bei der Anmietung einer Immobilie in Frankreich müssen dem Mieter außerdem bestimmte Bescheinigungen und Gutachten ausgehändigt werden:

- eine Bescheinigung über die Energiebilanz des Mietobjektes („diagnostic de performance énergétique“ - D.P.E.),
- ein Gutachten über die Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen), denen das Mietobjekt ausgesetzt sein kann („état des risques et pollutions“),
- für ältere Mietobjekte (bei Erteilung der Baugenehmigung vor dem 1. Januar 1949): ein Gutachten über Blei in Baumaterialien („constat de risque d'exposition au plomb“ - CREP),
- ein Gutachten über den Zustand der Elektroinstallation der Wohnung („état de l'installation intérieure de l'électricité“), falls die Anlage älter als 15 Jahre ist,
- ein Gutachten über bestehende Gasinstallationen („état de l'installation du gaz“), falls die Anlage oder die Konformitätsbescheinigung älter als 15 Jahre ist.



Die Verwendung eines Mustermietvertrages

Zu Ihrer Information können Sie sich bereits vor der Unterzeichnung mit dem üblichen Inhalt eines französischen Mietvertrages vertraut machen. Sie erhalten einen solchen Mustermietvertrag z. B. in großen Schreibwarengeschäften, Buchhandlungen, bei Eigentümer- oder Mietervereinigungen oder auch bei Immobilienmaklern.

Miete und Nebenkosten

Die Höhe der Miete

Die Höhe der Miete kann zu Beginn eines Mietverhältnisses vom Vermieter grundsätzlich frei festgelegt werden. Nur in bestimmten Gemeinden, in denen die Nachfrage nach Wohnraum sehr stark ist („zones tendues“), kommen gesonderte Vorschriften zur Anwendung. Wird eine Immobilie in diesen Gebieten an einen neuen Mieter vermietet, darf grundsätzlich im Vergleich zum Vormieter keine Mieterhöhung vollzogen werden. Dies ist nur dann möglich, wenn beispielsweise die Miete deutlich unter dem Durchschnitt lag oder wenn Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Die Möglichkeit die Miete während der Mietzeit zu erhöhen besteht nur dann, wenn dies vertraglich vorgesehen ist. Die Erhöhung darf in diesem Fall jedoch keinesfalls den vom nationalen Institut für Statistik und Wirtschaftsforschung - INSEE („Institut National de la Statistique et des études économiques“) veröffentlichten Mietspiegel („indice de référence des loyers“) übersteigen. Ebenfalls zulässig ist eine Erhöhung der Miete aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen.

Bei der Verlängerung eines Mietvertrages nach Ablauf der ursprünglich vorgesehenen Mietzeit kann der Vermieter eine Erhöhung verlangen, wenn er dies dem Mieter sechs Monate vor Ende des alten Mietvertrags mitteilt und der bisherige Mietzins deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Der neue Mietvertrag mit der veränderten Höhe der Miete muss dem Mieter per Einschreiben mit Rückschein oder aber durch einen Gerichtsvollzieher zugestellt werden. Lehnt der Mieter das Angebot ab oder schweigt dazu, muss der Vermieter eine speziell vom Departement eingerichtete Schlichtungsstelle („commission départementale de conciliation“) anrufen.

Der Zahlungstermin

Der Mietzins wird monatlich oder vierteljährlich fällig. Eine Quittung über die Mietzahlung muss der Vermieter nur auf ausdrückliche Nachfrage des Mieters ausstellen.

Beachten Sie: Als Mietpartei in Frankreich dürfen Sie, anders als in Deutschland, unter keinen Umständen die Miete eigenmächtig mindern (z. B. bei Heizungsausfall, Lärmbelästigung, Ungeziefer etc.). Vielmehr bedarf es einer ausdrücklichen richterlichen Entscheidung.

Die Betriebs- und Nebenkosten

Zur Kaltmiete kommen noch Nebenkosten hinzu („charges“). Diese sind im Decret n°87-713 vom 26. August 1987 abschließend geregelt und setzen sich zusammen aus:

Kosten für die Unterhaltung der Gebäudeteile, die von den Bewohnern gemeinsam genutzt werden

- Schornstein- und Hausreinigung (Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Dachboden, Waschküchen), Ungezieferbekämpfung sowie Gartenpflege,
- Kosten für Beleuchtung und Beheizung der Gemeinschaftsräume,
- Hausmeister,
- Stromkosten und Kosten für die Wartung des Aufzuges,

Öffentlich-rechtlichen Gebühren

- Müllabfuhr,
- Straßenreinigung,
- Abwasserentsorgung,

Kosten für die Unterhaltung der privaten Räume

- Wasser (Grundgebühr und individueller Verbrauch),
- Heizung und Warmwasser,
- Strom,
- Wartung der Klimaanlage,
- Beteiligung an den Kosten für eine Gemeinschaftsantenne oder einen Kabelanschluss.

Der Vermieter muss dem Mieter mindestens einmal jährlich eine detaillierte Abrechnung der Nebenkosten zukommen zu lassen. Der Mieter hat daraufhin einen Monat Zeit, diese Abrechnung zu überprüfen.

Während dieser Zeit muss der Vermieter alle Belege und Abrechnungen bereithalten, falls der Mieter diese sehen möchte. Der sich aus der Abrechnung ergebende Differenzbetrag muss in der Folgezeit an den Mieter zurückerstattet oder aber vom Mieter nachgezahlt werden.

Nachforderungen des Vermieters aus Betriebskostenabrechnungen verjähren erst nach Ablauf einer Frist von drei Jahren. Auch der Mieter kann zu viel gezahlte Nebenkosten noch bis zu fünf Jahre danach zurückfordern.

Vertragliche Mindestlaufzeiten und Zeitmietverträge

Als nicht gewerblicher Mieter unterliegen Sie einem besonderen gesetzlichen Kündigungsschutz.

Ist der Vermieter eine Privatperson, läuft der Mietvertrag über ein **unmöbliertes Mietobjekt** mindestens drei Jahre und verlängert sich stillschweigend um jeweils drei weitere Jahre, wenn der Vertrag nicht vorher fristgerecht gekündigt wird. Ist der Vermieter eine juristische Person, so beträgt die Mindestmietdauer sechs Jahre.

Wenn für den Vermieter bereits absehbar ist, dass er das Mietobjekt nach dem Ende des Vertrages aus familiären oder beruflichen Gründen verkaufen oder selbst nutzen möchte, so kann ein Mietvertrag über eine kürzere Dauer abgeschlossen werden. Dennoch muss die vereinbarte Mietdauer mindestens ein Jahr betragen. Die Gründe, aus denen der Vermieter das Mietobjekt nach Ablauf dieser Zeitspanne benötigt, müssen im Mietvertrag ausdrücklich genannt sein. Zwei Monate vor Ende des Mietvertrages muss der

Vermieter den Eintritt des Ereignisses bestätigen oder aber die Fortsetzung des Mietverhältnisses für eine bestimmte Dauer anbieten. Das Enddatum des Mietvertrags kann jedoch nur einmal verändert werden. Tritt das Ereignis überhaupt nicht ein oder wird sein Eintritt nicht bestätigt, so gilt der Mietvertrag als auf drei Jahre geschlossen.

Bei **möblierten Objekten** beträgt die Mindestlaufzeit ein Jahr. Einzig bei Studentenunterkünften kann sie auf neun Monate verkürzt werden. Wird der Mietvertrag mit Ablauf der Jahresfrist nicht durch die Kündigung einer der Parteien beendet, so verlängert er sich automatisch um ein weiteres Jahr. Bei Studentenunterkünften hingegen ist diese automatische Verlängerung nicht möglich. Nach Ablauf der neun Monate endet der Vertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Liegt es im Interesse der Parteien das Mietverhältnis fortzusetzen, so muss ein neuer Vertrag unterschrieben werden.

DIE ÜBERGABEPROTOKOLL

Bevor Sie das Mietobjekt beziehen, sollten Sie die Räumlichkeiten noch einmal gemeinsam mit dem Vermieter oder dem Immobilienmakler besichtigen. Dabei sollten Sie eine detaillierte Zustandsbeschreibung der Räume und der Ausstattungsgegenstände (wie Rollläden oder Elektrogeräte in der Einbauküche im Übergabeprotokoll festhalten.

Es ist in Ihrem Interesse als Mieter, dass im Übergabeprotokoll („état des lieux“) alle Mängel vermerkt werden, egal wie unbedeutend sie erscheinen mögen (z.B. Flecken auf dem Teppichboden oder an der Wand, Abplatzungen im Waschbecken und der Badewanne, fehlende Bodenleisten etc.). Sollten sich in der Wohnung Elektrogeräte oder andere Einrichtungen befinden, die bei der Besichtigung nicht getestet werden können, weil z.B. kein Strom vorhanden ist, so empfiehlt es sich, dies ausdrücklich im Protokoll zu vermerken.

Sagt Ihnen der Vermieter mündlich die baldige Beseitigung der Mängel zu, so sollte dies ausdrücklich in das Protokoll aufgenommen werden. Denn wenn der Vermieter seiner Zusage später nicht nachkommt, kann er die Kosten für die Beseitigung dieser Mängel nicht einfach auf Sie abwälzen.

Das Protokoll sollte in zweifacher Ausfertigung erstellt werden und beide Exemplare sollten von allen Parteien unterschrieben werden. Hierzu kann ein Musterübergabeprotokoll verwendet oder aber ein Freitext durch die Parteien erstellt werden. Wie immer gilt: Unterschreiben Sie nichts, womit Sie nicht einverstanden sind oder das Sie nicht vollstän-

dig verstehen. Das Übergabeprotokoll kann, einmal unterschrieben, nur noch mit dem Einverständnis beider Parteien abgeändert werden.

Weigert sich eine der Parteien ein Übergabeprotokoll anzufertigen bzw. dabei mitzuwirken oder besteht Uneinigkeit bezüglich des Inhalts, so kann jede der Parteien einen Gerichtsvollzieher hinzuziehen, der dann das Übergabeprotokoll erstellt. Die Kosten für den Gerichtsvollzieher belaufen sich auf ca. 150,-€ und sind von beiden Parteien jeweils zur Hälfte zu tragen.

Bei Fehlen eines Übergabeprotokolls wird im Zweifelsfall angenommen, dass Sie als Mieter die Wohnung in perfektem Zustand übernommen haben und Sie die Wohnung beim Auszug auch in diesem Zustand wieder zurückgeben müssen. Sie tragen in diesem Fall alle Kosten für die Instandsetzung der Mietsache.

Dies gilt nur dann nicht, wenn eine der Parteien nachweislich die Mitwirkung an der Erstellung eines Übergabeprotokolls verweigert hat. Diese Partei, insbesondere der Vermieter, kann sich später nicht darauf berufen, dass das Mietobjekt in einem guten Zustand übergeben wurde. Bedenken Sie jedoch, dass der Beweis für die fehlende Bereitschaft an der Erstellung mitzuwirken, nur schwer zu erbringen ist.

Das Übergabeprotokoll beim Einzug ist zudem wichtig, da bei Ihrem Auszug ein zweites erstellt werden sollte. Ein Vergleich der beiden Protokolle ermöglicht es festzustellen, inwiefern sich der Zustand des Mietobjektes während der Mietzeit verschlechtert hat und inwiefern hier die Pflicht des Mieters besteht, den Zustand, der bei Einzug bestanden hat, wiederherzustellen.



..... IHRE RECHTE ALS MIETER

Anspruch auf angemessene Wohnverhältnisse

Jeder Mieter hat einen Anspruch auf angemessene Wohnverhältnisse („droit au logement décent“). Daraus resultiert unter anderem ein Anspruch auf einen Anschluss an das Gas- und Stromnetz, an ein Heizungssystem sowie warmes Wasser. Die Anschlüsse müssen geltenden Normen entsprechend und in funktionstüchtigem Zustand sein. Wird dies vom Vermieter nicht eingehalten, so sollte ihn der Mieter umgehend kontaktieren. Schlägt der Vermieter keine angemessene Lösung vor (z. B. die Durchführung der erforderlichen Arbeiten/Reparaturen), so sollte der Mieter den Vermieter umgehend schriftlich dazu auffordern und eine Frist nennen, bis zu welcher angemessene Wohnverhältnisse herzustellen sind (per Einschreiben mit Rückschein). Das Schreiben an den Vermieter sollte die vorhandenen Mängel so detailliert wie möglich wiedergeben. Sie können zu diesem Zweck auch Fotos, Gutachten oder Kostenvoranschläge beilegen.

Sie sollten den Vermieter zudem darüber informieren, dass Sie ggf. die Schlichtungsstelle des Departements („Commission Départementale de Conciliation“) anrufen oder direkt den gerichtlichen Weg beschreiten werden, sofern der Vermieter innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Erhalt des Einschreibens nicht die erforderlichen Reparaturen durchführen lässt.

- Die Schlichtungsstelle des Departements kann versuchen, zwischen Ihnen und Ihrem Vermieter eine Schlichtung herbeizuführen. Falls die Schlichtung scheitert, können die Parteien das Amtsgericht („tribunal d’instance“) anrufen.
- Sowohl für das Schlichtungsverfahren als auch für das gerichtliche Verfahren ist eine Beweisführung nötig: z.B. Gutachten, Fotos etc. Im Rahmen eines Gerichtsverfahrens wird ein Kostenvoranschlag nicht als Beweismittel berücksichtigt.

Sollte der Richter des Amtsgerichts feststellen, dass die Wohnung den geltenden Normen nicht entspricht, so kann er

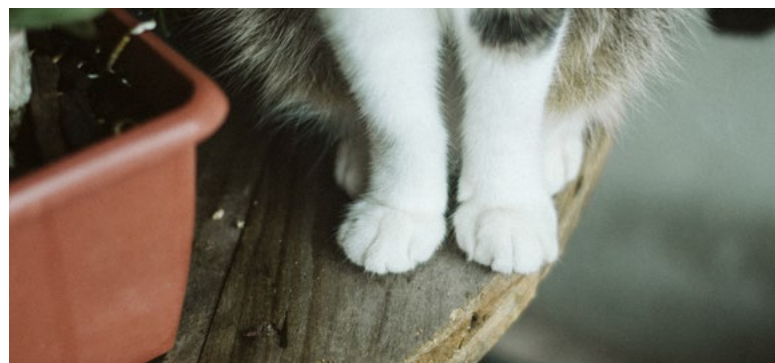
- den Vermieter zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten verpflichten,
- eine Mietminderung festlegen oder aber
- dem Mieter Schadenersatz zusprechen.

Was sie in einem solchen fall jedoch nicht dürfen:

- die Miete ohne gerichtliche Entscheidung von sich aus mindern,
- Reparaturen und andere Arbeiten ohne vorherige Genehmigung des Vermieters durchführen lassen und darauf bestehen, dass er die Kosten später erstattet oder
- die Wohnung ohne Kündigung einfach verlassen.

Tierhaltung

Grundsätzlich ist es dem Vermieter nicht gestattet, das Halten von Haustieren zu verbieten, solange sie weder Schäden verursachen noch die anderen Mieter stören. Ausgenommen sind Hunderassen, die als gefährlich eingestuft werden („chiens d’attaque“). Das Halten eines Hundes dieser Kategorie kann im Mietvertrag ausgeschlossen werden.



IHRE PFLICHTEN ALS MIETER

Die Übernahme von Schönheitsreparaturen

Laut Gesetz müssen Mieter kleinere Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen an der Mietsache auf eigene Kosten durchführen (lassen). Dazu gehören etwa

- Reparatur der Türgriffe,
- Verschließen von Löchern in den Wänden,
- Ersatz der Lichtschalter, der zugänglichen Teile der Armaturen, des Duschschlauchs, der Heizthermostate etc.

Eine offizielle Liste mit Beispielen finden Sie auf der Internetseite „Legifrance“: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT0000000522461>

Eine normale Abnutzung der Mietsache muss der Vermieter hinnehmen. Er kann aber eine Reinigung des Teppichbodens oder eine Erneuerung der Tapete verlangen, z.B. bei Flecken auf dem Teppich oder Rissen in der Tapete, die nicht auf eine normale Abnutzung zurückzuführen sind.

Wenn mängel vorliegen, empfiehlt sich folgendes vorgehen:

Prüfen Sie zunächst, ob es sich bei dem vorhandenen Mangel um eine der oben genannten kleinen Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen oder sogar um eine reine Schönheitsreparatur handelt. Sollte der vorhandene Mangel diesen Rahmen überschreiten, so informieren Sie den Vermieter umgehend, damit dieser die zur Behebung des Mangels notwendigen Reparaturen veranlassen kann.

Wenn Ihre Bemühungen erfolglos bleiben, sollten Sie den Vermieter per Einschreiben mit Rückschein schriftlich darüber in Kenntnis setzen, dass die Reparatur nicht erfolgt ist (oder evt. nicht erfolgreich war). Setzen Sie ihm eine Frist, bis wann der Mangel behoben sein soll. Reagiert der Vermieter auch innerhalb der darauffolgenden zwei Monate nicht oder verweigert er eine (weitere) Reparatur, so können Sie sich auch in diesem Fall an die Schiedsstelle des Departements („commission départementale de conciliation“) oder aber direkt an das zuständige Gericht wenden. Bedenken Sie jedoch, dass Sie die Mängel vor der Schiedsstelle oder vor Gericht auch beweisen können müssen, z.B. durch ein Gutachten. Sollten Sie über eine Rechtsschutzversicherung verfügen, unterrichten Sie diese unmittelbar nach Bekanntwerden eines bevorstehenden Rechtsstreites, um herauszufinden, ob die entstehenden Kosten von der Versicherung übernommen werden.



Die Wohnsteuer und die Rundfunkgebühr

Die Wohnsteuer („taxe d’habitation“ ist jährlich von derjenigen Partei zu zahlen, die das Mietobjekt am 1. Januar eines Kalenderjahres bewohnt. Endet Ihr Mietvertrag am 31. Januar, so müssen Sie dennoch für das gesamte Jahr die Wohnsteuer entrichten. Ihr Nachmieter hat für dieses Jahr also Glück gehabt. Für die Wohnung, die Sie am 1. Februar beziehen, müssen Sie hingegen keine Wohnsteuer mehr bezahlen; diese wurde ja bereits von Ihrem Vormieter entrichtet.

Sollten Sie in einer Wohngemeinschaft wohnen, gilt es zu beachten, dass die Wohnsteuer von der Steuerbehörde nicht individuell auf die Mitbewohner aufgeteilt wird. Die Steuerbehörde ist berechtigt, den Steuerbescheid an nur einen der Mitbewohner zu schicken, der die Steuer dann alleine entrichten muss. Die Mitbewohner müssen sich dann untereinander einigen, wie der Ausgleich unter ihnen stattfinden soll.

Die Höhe der Wohnsteuer wird auf der Grundlage des Nettomietwerts der Wohnung („valeur locative nette“) nach einem Prozentsatz berechnet, den die jeweilige Gemeinde und das Departement festlegen. Der Nettomietwert entspricht dabei in etwa der Jahresmiete, die ein Vermieter für eine vergleichbare Wohnung erzielen kann. Je nach den Einkommensverhältnissen und Unterhaltungspflichten des Mieters können dann Abschläge von der Wohnungssteuer geltend gemacht werden. Da die Wohnsteuer einen u.U. erheblichen Teil der jährlichen Lebenshaltungskosten ausmachen kann, ist es ratsam, sich bereits vor Beginn der Wohnungssuche über deren genaue Höhe zu erkundigen und diese bei der anschließenden Entscheidung für die eine oder die andere Wohnung mit einzubeziehen.

In Frankreich werden zusammen mit der Wohnsteuer öffentliche Rundfunkgebühren („contribution à l’audiovisuel public“) eingezogen. Im Rahmen dieser Gebühren gelten alle Geräte, die zum Empfang von Fernseh- und Radiosendungen geeignet sind, als gebührenpflichtig. Jeder Haushalt mit mindestens einem solchen Geräte hat eine pauschale Gebühr zu entrichten. Dies gilt jedoch nicht, sofern man zu Hause lediglich einen Computer, ein Smartphone oder ein Tablet nutzt.

Ausschlaggebend für die Berechnung der Höhe der Wohnsteuer sowie der Rundfunkgebühr ist das zu versteuernde Referenzeinkommen („revenu fiscal de référence“), das auf dem jährlichen Steuerbescheid für die Einkommenssteuer aufgeführt ist. Das eigene Referenzeinkommen kann auch auf der Internetseite des französischen Finanzamtes berechnet werden (www.impots.gouv.fr)

Ab 2020 möchte die französische Regierung die Wohnsteuer bereits für 80 % der Haushalte abschaffen. Das französische Wirtschaftsministerium hat online einen Kaufkraftsimulator (Link auf Französisch) eingerichtet. Er berechnet, wer betroffen ist, und gibt einen Richtwert über die Höhe der Einsparung an.

Ab 2023 soll die Wohnsteuer (taxe d’habitation) wegfallen (Link auf Französisch), und zwar für alle Hauptwohnsitze (résidence principale).

Weitere Informationen hierzu finden Sie auf unserer Internetseite: www.cec-zev.eu.

KÜNDIGUNG DEN MIETVERHÄLTNISSSES

Kündigung durch den Mieter

Ordentliche Kündigung

Als Mieter eines unmöblierten Mietobjektes können Sie das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten beenden. Bei möblierten Objekten beträgt die Kündigungsfrist einen Monat. Um im Streitfall nachweisen zu können, dass Sie Ihren Vermieter rechtzeitig über die Kündigung in Kenntnis gesetzt haben, sollten Sie ihm diese durch einen Gerichtsvollzieher oder per Einschreiben mit Rückschein zustellen lassen. Oder aber Sie übergeben die Kündigung dem Vermieter persönlich und lassen sich den Erhalt mit seiner Unterschrift bestätigen.

Außerordentliche Kündigung

In den nachfolgenden Fällen können Sie jedoch mit einer Frist von nur einem Monat kündigen, sofern Sie den Kündigungsgrund nachweisen können:

- Aufnahme der Wohngegend in der das Mietobjekt liegt, in die Liste der besonders stark nachgefragten Wohngegenden („zones tendues“, <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R37913.xhtml>)
- Versetzung durch den Arbeitgeber
- Verlust des Arbeitsplatzes
- erste Anstellung oder neue Anstellung nach Arbeitslosigkeit an einem anderen Ort
- Zuweisung einer Sozialwohnung
- Notwendigkeit, die Wohnung aus gesundheitlichen Gründen zu verlassen
- Umwandlung der Wohnung in eine Sozialwohnung
- Erwerb des Anspruchs auf Sozialhilfe („revenue de solidarité active“ - RSA)
- Erwerb des Anspruchs auf Beihilfe für behinderte Erwachsene („allocation adulte handicapé“)

Bei unberechtigter Kündigung Ihrerseits müssen Sie die Miete während der gesamten Kündigungsfrist weiter bezahlen - es sei denn, die Wohnung wird vor

Fristablauf von einem neuen Mieter bezogen.



Kündigung durch den Vermieter

Ordentliche Kündigung

Ein auf drei Jahre befristeter Mietvertrag über unmöblierten Wohnraum verlängert sich stillschweigend um jeweils weitere drei Jahre. Es gibt nur drei Sonderfälle, in denen Ihnen der Vermieter mindestens sechs Monate vor Vertragsende kündigen darf:

Verkauf des Mietobjektes

Der Eigentümer will das Mietobjekt verkaufen. Bevor er dem Mieter kündigen kann, muss er dem Mieter ein Vorkaufsrecht gewähren, d.h. ihm die Möglichkeit geben, das Objekt selbst zu kaufen.

Eigenbedarf des Vermieters

Der Eigentümer benötigt die Wohnung für sich selbst oder Angehörige.

Nichtverlängerung des Vertrages aus wichtigem Grund

Respektiert der Mieter den gesetzlichen oder individuell vereinbarten Inhalt des Mietvertrages nicht (z.B. Untervermietung ohne vorherige Zustimmung des Vermieters), so kann der Vermieter berechtigt sein, eine Verlängerung des Vertrages um weitere drei Jahre abzulehnen. Die oben genannten Gründe gelten auch für möblierte Vermietungen, jedoch beträgt die Kündigungsfrist hier mindestens drei Monate.

Außerordentliche Kündigung

Es besteht eine Auflösungsklausel im Vertrag

Eine fristlose Kündigung kann auch dann ausgesprochen werden, wenn der Mieter schwerwiegende Vertragsverstöße begeht, etwa wenn er sich mit der Zahlung der Miete oder der Nebenkosten in Verzug befindet, die Kaution nicht zahlt, keine Bescheinigung über den Abschluss einer Hausratversicherung vorlegt oder aber den Hausfrieden stört.

Im Fall eines solchen Verstoßes muss der Vermieter dem Mieter zunächst durch den Gerichtsvollzieher einen Rechtsakt zustellen lassen, in dem der Vertragsverstoß festgestellt wird. Wiederholt der Mieter den Verstoß oder beendet er ihn nicht, so kann der Vermieter Gebrauch von der sog. Auflösungsklausel („clause résolutoire“) machen. Liegt eine solche Klausel vor und wehrt sich der Mieter nicht gegen die Auflösung des Vertrages, so wird der Vertrag gemäß Gesetz aufgelöst.

Bestreitet der Mieter das Vorliegen eines schwerwiegenden Vertragsverstoßes hingegen, so benötigt der Vermieter die Hilfe des Gerichts, da sich die Klausel ohne Gerichtsbeschluss nicht gegen den Willen einer Partei durchsetzen lässt. Der Vermieter muss in diesem Fall vor Gericht die Auflösung des Vertrages beantragen. Liegt der vom Vermieter vorgetragene außerordentliche Kündigungsgrund tatsächlich vor, so wird der Vertrag durch das Amtsgericht („tribunal d'instance“) beendet.

Es besteht keine Auflösungsklausel im Vertrag

Ist in dem Mietvertrag keine Auflösungsklausel („clause résolutoire“) vorgesehen, entscheidet einzig und alleine das Gericht über das Vorliegen eines schwerwiegenden Vertragsverstoßes und damit über die Rechtmäßigkeit der Kündigung.

Keine Pflicht zur Räumung des Mietobjektes zur Winterzeit

Hat der Vermieter im Rahmen einer Räumungsklage eine Räumungsanordnung gegen den Mieter erwirkt, so kann diese Anordnung auch mit Hilfe des Gerichtsvollziehers nicht in der Zeit vom 1. November bis zum 31. März („trêve hivernale“) durchgesetzt werden. Es handelt sich dabei um eine besondere Schutzregelung für den Mieter. Der Vermieter kann allerdings in dieser Zeit bereits alle notwendigen Schritte veranlassen, mit dem Ziel, dass der Mieter die Wohnung zum 1. April auch tatsächlich verlässt.

AUFBEWAHRUNGSFRISTEN FÜR UNTERLAGEN

Noch ein Tipp zum Schluss: Bewahren Sie alle Unterlagen, die das Mietverhältnis betreffen, auch noch eine Weile nach dessen Ende auf. **Folgende Aufbewahrungsfristen sind ratsam:**

Storm-, Wasser und Gasrechnungen	5 Jahre
Telefon- und Internetrechnungen	1 Jahre
Rechnungen von Handwerkern	für kleine Arbeiten: 2 Jahre für größere Arbeiten: 10 Jahre
Bescheinigung des Schornsteinfegers	Während der gesamten Dauer der Miete und mind. bis ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses
Bescheinigung über die Wartung der Heizungsanlage	Während der gesamten Dauer der Miete und mind. bis ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses
Mietvertrag, Übergabeprotokoll und Zahlungsnachweise über die Miete	Während der gesamten Dauer der Miete und mind. bis ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses
Schriftstücke die etwaige Mieterhöhungen betreffen	Während der gesamten Dauer der Miete und mind. bis ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses
Verzeichnis über das vorhandene Mobiliar	Während der gesamten Dauer der Miete und bis zur endgültigen Erstattung der Kautions.
Nachweis über die Zahlung von Wohngeld	2 Jahre

FACHBEGRIFFE

GLOSSAR

AGENT IMMOBILIER	Immobilienmakler
ALLOCATION AUX ADULTES HANDICAPÉS	Beihilfe für erwachsene Behinderte
ASSURANCE MULTIRISQUE HABITATION	Hausrat- und Gebäudeversicherung
BÉNÉFICE DE DISCUSSION	Einrede der Vorausklage
CAUTION	Bürgschaft/Sicherheit
CAUTION SIMPLE	einfache Bürgschaft
CAUTION SOLIDAIRE	gesamtschuldnerische Bürgschaft
CHARGES LOCATIVES	Nebenkosten
CHIEN D'ATTAQUE	Kampfhund
CLAUSE RÉSOLUTOIRE	Auflösungsklausel
COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION	Schlichtungsstelle des Departements
CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB	Gutachten über das Vorhandensein/Fehlen von Blei in Baumaterialien
CONTRAT DE BAIL	Mietvertrag
CONTRIBUTION À L'AUDIOVISUEL PUBLIC	Rundfunkgebühr
DÉPÔT DE GARANTIE	Sicherheitsleistung / Kaution
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	Bescheinigung über die Energiebilanz eines Gebäudes
ÉTAT DES LIEUX	Übergabeprotokoll
ÉTAT RISQUES ET POLLUTIONS	Risikogutachten über Naturgefahren

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS	Mietspiegel
LOCATION	Anmietung
LOGEMENT DÉCENT	angemessene Wohnverhältnisse
LOYER	Miete
MARCHAND DE LISTES	Wohnungsvermittlungsbüro
RECHERCHE DE LOCATION / DEMANDE DE LOCATION	Mietgesuch
RÉSILIATION	Kündigung
REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE	zu versteuernde Referenzeinkommen
REVENU DE SOLIDARITÉ ACTIVE	Sozialhilfe
SYNDIC	Hausverwaltung
TAXE D'HABITATION	Wohnsteuer
TAXE FONCIÈRE	Grundsteuer
TRÊVE HIVERNALE	keine Pflicht zur Räumung für den Mieter in der Zeit vom 1. November bis zum 31. März
TRIBUNAL D'INSTANCE	Amtsgericht
VALEUR LOCATIVE NETTE	Nettomietwert eines Mietobjektes
ZONES TENDUES	Gebiete mit starker Nachfrage nach Wohnraum
ENCADREMENT DES LOYERS	Mietpreisbindung

FRAGEN UND ANTWORTEN

„Bis Februar 2018 haben wir in einem gemieteten Haus in Frankreich gewohnt, dann sind wir umgezogen. Im Oktober 2018 erhielten wir einen Bescheid, dass wir die gesamte Wohnsteuer („taxe d’habitation“) für das Jahr 2018 zahlen sollen. Müssten wir nicht eigentlich nur bis Februar 2018 zahlen?“

Nein, die gesamte Wohnsteuer zahlt derjenige, der das Objekt am 1. Januar eines Jahres bewohnt. Es spielt keine Rolle, wenn Sie z. B. am 1. Februar aus der Wohnung ausziehen. In der neuen Wohnung oder dem neuen Haus wird die Wohnsteuer dann auch erst wieder am 1. Januar des Folgejahres fällig.

„Meinen Mietvertrag habe ich fristgerecht gekündigt. Ich habe eine Monatsmiete als Kautions beim Vermieter hinterlegt und befürchte jetzt, dass der Vermieter diese nach meinem Auszug für Renovierungsarbeiten einbehalten wird. Darf ich die letzte Monatsmiete „sicherheitshalber“ zurückbehalten und mit der Kautions verrechnen?“

Diese weit verbreitete (Un-)Sitte ist rechtlich nicht zulässig. Der Vermieter kann in diesem Fall einen Gerichtsvollzieher damit beauftragen, Ihnen einen gerichtlichen Zahlungsbescheid zuzustellen.

Die Kosten für den Gerichtsvollzieher hat der Mieter zu tragen. Zur Durchsetzung seiner Ansprüche kann der Vermieter sogar die in dem Mietobjekt befindlichen Einrichtungsgegenstände pfänden lassen.

„Muss unser Vermieter die hinterlegte Kautions verzinsen?“

Nein. Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses darf der Vermieter frei über die Kautions verfügen. Erst wenn der Vermieter die Kautions nicht innerhalb von zwei Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzahlt, werden von Gesetzes wegen Zinsen hinzugerechnet.

„Kann ich einen Teil der Wohnung untervermieten?“

Dies ist nur dann möglich, wenn Sie den Vermieter zuvor über die Untervermietung unterrichtet haben und Ihnen der Vermieter die Untervermietung schriftlich erlaubt hat. Eine kostenlose Beherbergung von Angehörigen ist hingegen auch ohne Erlaubnis möglich.



HILFREICHE ADRESSEN



ZENTRUM FÜR EUROPÄISCHEN VERBRAUCHERSCHUTZ E.V.

Bahnhofplatz 3
D - 77694 Kehl

☎ 07851 / 991 48- 0
☎ 07851 / 991 48-11
✉ info@cec-zev.eu
🌐 www.cec-zev.eu

AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (A.N.I.L.)

2 boulevard St Martin
F - 75010 Paris

🌐 www.anil.org

CONSEIL DES NOTARIATS DE L'UNION EUROPÉENNE

120 Avenue de Cortenbergh, 120
B - 1000 Bruxelles

🌐 www.notaries-of-europe.eu

CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT

8 rue Mériel
BP119
F - 93104 Montreuil Cedex

☎ 0033 1 48 57 28 16
☎ 0033 1 48 57 28 16
🌐 www.lacnl.com

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

60, Boulevard de la Tour-Maubourg
F - 75007 Paris

☎ 0033 1 44 90 30 00
🌐 www.notaires.fr

DISCRIMINATION EN RAISON DE LA NATIONALITÉ OU DU DOMICILE

Sie fühlen sich aufgrund Ihrer Staatsangehörigkeit oder Ihres Wohnsitzes diskriminiert?

Défenseur des droits
3 Place de Fontenoy
F - 75007 Paris

🌐 www.defenseurdesdroits.fr

Unter www.conso.net (**Institut National de la Consommation**) finden Sie ein Verzeichnis aller für Verbraucher hilfreichen französischen Vereinigungen:

🌐 www.inc-conso.fr/content/les-associations-de-consommateurs



Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.



Bahnhofplatz 3
77694 Kehl



0049 (0) 7851 991 48 0

0 820 200 999 Service 0,12 €/min
+ prix appel



info@cec-zev.eu

Sie erreichen uns **Dienstag bis Donnerstag,**
von **9 bis 12 Uhr** und von **13 bis 17 Uhr.**

www.cec-zev.eu



*Eine Adresse
für 2 Länder*

Impressum

Herausgeber: Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz / Bahnhofplatz 3 | 77694 Kehl • Tel.: + 49 (0) 78 51 / 991 480 • Fax: + 49 (0) 78 51 / 99 14 811 • E-Mail: info@cec-zev.eu • Web: www.cec-zev.eu • Stand: Dezember 2019

Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern gibt einen Überblick über wesentliche Problem- und Themenfelder. Für die Richtigkeit der in dieser Broschüre enthaltenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.

© Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.

Vereinsregister des Amtsgerichts Freiburg unter VR 370391; Vorstand: Dr. Martine Mériegeau

Bildrechte:

Seite 1 by ©Pexels / Seite 3 by ©Pexels / Seite 4 by ©Freepik / Seite 5 by ©Pexels / Seite 6 by ©Pexels / Seite 7 by ©Pexels / Seite 9 by ©Pexels / Seite 11 by ©Pexels / Seite 12 by ©Freepik / Seite 13 by ©Pexels / Seite 14 by ©Pexels / Seite 15 by ©Pexels / Seite 18 by ©Freepik / Seite 19 by ©Pexels / Seite 20 by ©Pexels / Seite 21 by ©Pexels / Seite 22 by ©Freepik / Seite 27 by ©Freepik

Finanzpartner des Zentrums für Europäischen Verbraucherschutz e. V.: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Ministerium für Familie, Jugend, Integration und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz, Région Grand Est, Eurométropole de Strasbourg, Conseils départementaux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, Ortenaukreis, Städte Achern, Kehl, Lahr, Oberkirch und Offenburg.