



Bezahlen



Einkaufen



Internethandel



Gesundheit



Reisen



Automobil



Immobilien



Frankreich-Tipps



Rechtsdurchsetzung



Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.

# Mieten in Frankreich

Von der Suche, über Mietvertrag und Einzug,  
bis zur Kündigung und zum Auszug

Gefördert von:



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR  
FAMILIE, FRAUEN, KULTUR  
UND INTEGRATION



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

# INHALT

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Wissenswertes vorab</b>                          | <b>3</b>  |
| → Ihre Rechte als Mieter                            | 5         |
| → Ihre Pflichten als Mieter                         | 7         |
| <b>Daran sollten Sie bei der Suche denken</b>       | <b>8</b>  |
| → Selbstständige Suche                              | 9         |
| → Immobilienmakler                                  | 9         |
| → Wohnungsvermittlungsbüros                         | 10        |
| <b>Mietvertrag und Einzug</b>                       | <b>11</b> |
| → Benötigte Unterlagen                              | 11        |
| → Erstellung eines Übergabeprotokolls bei Einzug    | 12        |
| → Mietpreis, Wohnbeihilfe und Betriebs-/Nebenkosten | 13        |
| → Wohnsteuer und Rundfunkgebühren                   | 15        |
| → Die Versicherung                                  | 16        |
| → Kautions- und Bürgschaft                          | 17        |
| <b>Kündigung und Auszug</b>                         | <b>18</b> |
| → Kündigung durch den Mieter                        | 18        |
| → Kündigung durch den Vermieter                     | 19        |
| → Auszug und Rückforderung der Kautions             | 20        |
| <b>Aufbewahrungsfristen für Unterlagen</b>          | <b>21</b> |
| <b>Hilfreiche Adressen</b>                          | <b>22</b> |



# WISSENSWERTES VORAB

**Wenn Sie in Frankreich eine Wohnung oder ein Haus mieten möchten, gibt es einige Punkte, die anders sind als in Deutschland. Diese Broschüre bietet einen kompakten Überblick; die Informationen beziehen sich auf unmöblierte Objekte.**

**Tiefergehende Auskunft zum Mietrecht in Frankreich liefert unser juristischer Ratgeber, den Sie auf [www.cec-zev.eu](http://www.cec-zev.eu) unter der Rubrik „Publikationen“ finden.**

Da Sie ein Objekt in Frankreich mieten, werden alle Papiere und Unterlagen in französischer Sprache vorliegen. Es gilt das französische Mietrecht und daher ist es wichtig, die Unterschiede zum deutschen Recht zu kennen. In Frankreich handelt es sich um „zwingendes Recht“, es kann also nicht vom Gesetz abgewichen werden. In Deutschland gilt dies bei verschiedenen gesetzlichen Vorschriften zugunsten der Mieterinnen und Mieter ebenfalls.

Der **Mietvertrag** in französischer Sprache wird zweifach ausgefertigt und jeweils von beiden Parteien unterzeichnet. **Er muss folgende Punkte 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,
- die Höhe einer möglichen Kautions,
- besondere Kündigungsmöglichkeiten für den Vermieter.

## GUT ZU WISSEN

Bei der **Mietdauer** gilt: Der Mietvertrag über ein unmöbliertes Mietobjekt läuft für Privatpersonen mindestens drei Jahre und verlängert sich ohne Ankündigung um jeweils drei weitere. Es sei denn, der Vertrag wird vorher fristgerecht gekündigt.

Mietverträge, die nach dem 1. August 2015 geschlossen werden, müssen einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Modellvertrag entsprechen. Auf der Internetseite „Service Public“ finden Sie Mustermietverträge in französischer Sprache:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>

So muss zum Beispiel angegeben werden, wie hoch der vom Vermieter gezahlte Mietpreis war und wie genau der Vermieter die Nebenkosten abrechnen wird. Auch die Arbeiten, die seit dem Auszug des Vermieters in der Wohnung vorgenommen worden sind, müssen aufgeführt werden. So kann der neue Mieter abschätzen, ob eine eventuelle Mieterhöhung im Vergleich zum Vermieter auch berechtigt ist.

Dem Vertrag wird ein **Informationsblatt** beigelegt, in dem die wesentlichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien genannt werden sowie die möglichen Wege, Streitigkeiten gerichtlich und außergerichtlich zu klären. All das dient dazu, Mietverträge transparenter zu machen.

Sofern auf das Mietobjekt zutreffend, muss der Vermieter dem Mieter eine Kopie der Satzung der Eigentümergemeinschaft („règlement de copropriété“) übergeben. In dieser ist etwa geregelt, wie gemeinschaftliche Gebäudeteile genutzt werden dürfen. Außerdem enthält sie einen Verteilungsschlüssel für die Nebenkosten. Bei der Anmietung einer Immobilie in Frankreich müssen dem Mieter zudem bestimmte **Dokumente** ausgehändigt werden:

- eine Bescheinigung über die Energiebilanz des Mietobjektes („diagnostic de performance énergétique“ - D.P.E.),
- ein Gutachten über die Naturgefahren (wie Überschwemmungen), denen das Mietobjekt ausgesetzt sein kann („état des risques et pollutions“),
- für ältere Mietobjekte (Baugenehmigung wurde vor dem 01.01.1949 erteilt): 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 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.
- Seit dem 1. Januar 2020 ist bei Immobilien, die von Flughafenlärm betroffen sind, auch ein Gutachten über Lärmbelastung verpflichtend
- ein Gutachten über Asbest im Baumaterial («état d'amiante») für Gebäude, die vor Juli 1997 erbaut wurden (auf Antrag des Mieters)

## Ihre Rechte als Mieter

Jeder Mieter hat einen Anspruch auf **angemessene Wohnverhältnisse** („droit au logement décent“) und eine mangelfreie Wohnung. Darunter fällt zum Beispiel das Recht auf einen funktionierenden Anschluss an das Gas- und Stromnetz, an ein Heizungssystem sowie an warmes Wasser. Liegt in der Wohnung ein Mangel vor, den der Vermieter beheben muss, oder herrschen keine angemessenen Wohnverhältnisse, sollte man den Vermieter sofort über die bestehenden Probleme informieren. Bietet er keine angemessene Lösung an (wie die Durchführung der erforderlichen Arbeiten/Reparaturen), dann fordern Sie den Vermieter umgehend schriftlich dazu auf innerhalb einer bestimmten Frist angemessene Wohnverhältnisse herzustellen.

Das Schreiben an den Vermieter sollte die vorhandenen Mängel so detailliert wie möglich wiedergeben und per Einschreiben mit Rückschein verschickt werden. Legen Sie, wenn möglich, auch Fotos, Gutachten oder Kostenvorschläge bei. Ferner sollten Sie den Vermieter darauf hinweisen, dass Sie weitere rechtliche Schritte unternehmen werden, falls er die Mängel nicht behebt.

Zeigt sich der Vermieter uneinsichtig, so können Sie zum einen die Schlichtungsstelle Ihres Departements („Commission Départementale de Conciliation“) kontaktieren. Voraussetzung für die Anrufung dieser Stelle ist, dass seit der ersten schriftlichen Kenntnisnahme des Vermieters von dem Mangel mindestens zwei Monate vergangen sind und der Mangel innerhalb dieser Frist nicht behoben wurde.

## GUT ZU WISSEN

Was Sie bei Mängeln als Mieter **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.
- Die Wohnung ohne Kündigung einfach verlassen.

Falls die Schlichtung scheitert, können beide Parteien das Amtsgericht („tribunal d’instance“) anrufen. Die Mängel müssen vor der Schlichtungsstelle oder vor Gericht auch bewiesen werden, beispielsweise durch ein Gutachten.

Zum anderen kann selbstverständlich auch direkt der Weg vor Gericht eingeschlagen werden. Manchmal übernimmt die Rechtsschutzversicherung die anfallenden Kosten. Am besten informieren Sie sich direkt bei Ihrer Versicherung, ob dies der Fall ist.

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

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



**Haustiere:** Grundsätzlich darf der Vermieter Ihnen nicht verbieten, Haustiere zu halten, solange diese weder Schäden verursachen noch die anderen Mieter stören. Ausgenommen hiervon sind Hunderassen, die als gefährlich eingestuft worden sind („chiens d’attaque“).

### Ihre Pflichten als Mieter

Als Mieter haben Sie auch Pflichten, die Sie kennen sollten. Laut Gesetz müssen Sie als 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 Duschschauchs, der Heizthermostate etc.

Eine normale Abnutzung der Mietsache muss der Vermieter hinnehmen. Allerdings kann er z. B. verlangen, dass stark verschmutzte Teppichböden gereinigt oder gerissene Tapeten erneuert werden.



© pexels.com

## DARAN SOLLTEN SIE BEI DER SUCHE DENKEN

Es gibt viele Möglichkeiten eine Wohnung oder ein Haus zur Miete zu suchen - entweder selbstständig, über einen Immobilienmakler oder ein Wohnungsvermittlungsbüro.



## Selbstständige Suche

Wenn Sie sich selbst auf die Suche begeben möchten, finden Sie eine Vielzahl von Angeboten in den Lokalzeitungen und auf Internetseiten.

Jedoch kommt es immer mal wieder vor, dass sich vermeintliche Vermieter mit kriminellen Absichten unter die seriösen privaten Anbieter mischen. Eine typische Masche: Das Mietobjekt wird zu einem sehr attraktiven Preis angeboten, allerdings ist der Vermieter angeblich gerade für längere Zeit im Ausland, weswegen eine Besichtigung nicht möglich ist. Stattdessen schlägt man Ihnen dann vor, Miete und Kautions auf ein Konto zu überweisen, das sich im Ausland befindet. Im Gegenzug sollen Sie die Schlüssel für das Objekt per Post zugeschickt bekommen. Wenn Ihnen das Objekt nicht gefallen sollte, könnten Sie die Schlüssel einfach zurückschicken. Tatsächlich wird der vermeintliche „Vermieter“ das Geld sofort abheben, die Schlüssel aber niemals zusenden.

## Immobilienmakler

Wenn Sie sich an einen Makler („agent immobilier“) wenden, fällt bei erfolgreicher Vermittlung eine Maklergebühr an. Diese beträgt zwischen 8 und 10 % der Jahreskaltmiete (d. h. ohne Nebenkosten), kann aber auch individuell vereinbart werden. Die Gebühr wird fällig, wenn der Mietvertrag unterzeichnet ist; in der Regel wird sie jeweils zur Hälfte von Mieter und Vermieter getragen.

## ACHTUNG

Gerade bei privaten Anzeigen im Internet gibt es einige Punkte zu beachten:

- Unterschreiben Sie nicht übereilt.
- Überprüfen Sie die Lage des Objektes mit Hilfe eines Internet-Kartendienstes.
- Überprüfen Sie, ob die Bilder der Immobilienanzeige nicht auch in anderen Anzeigen verwendet werden. Dies könnte darauf hindeuten, dass es das Objekt gar nicht gibt. Internetsuchmaschinen bieten hier die Möglichkeit, nach Bildern zu suchen (sog. umgekehrte Bildersuche).
- Verlangen Sie vom Vermieter oder Makler stets eine detaillierte Beschreibung des Mietobjektes (Angaben zu Größe, Lage, Ausstattung etc.)
- Überweisen Sie niemals Geld per elektronischem Bargeldtransfer (z. B. Western Union, Money Gram, ...), wenn Sie den Empfänger nicht kennen.

## Wohnungsvermittlungsbüros

Die Wohnungsvermittlungsbüros („marchands de listes“) findet man in Frankreich immer häufiger. Wenn Sie sich für die Suche per Vermittlungsbüro entscheiden, muss dieses einen Vertrag aufsetzen, in dem genau festgehalten wird, wonach Sie suchen (Größe und Lage des Objektes, Ausstattungsmerkmale, Höhe der Miete, etc.).

### ACHTUNG

Bei Vermittlungsbüros sollten Sie niemals in Vorleistung gehen. Das Vermittlungsbüro darf erst dann Geld verlangen, wenn es Ihnen die vereinbarte Anzahl von Listen mit Objekten vollständig übermittelt hat. Der Vermittlungsvertrag sollte eine Klausel bezüglich der Erstattung des vereinbarten Entgelts beinhalten, falls die Objekte in Wirklichkeit nicht mehr frei sind oder die Vorschläge nicht Ihren Suchkriterien entsprechen.

Sie erhalten daraufhin eine entsprechende Liste mit Objekten und verpflichten sich im Gegenzug zur Zahlung einer bestimmten Geldsumme (bis ca. 150 Euro).

Im Unterschied zu einem Immobilienmakler beschränkt sich die Tätigkeit des Vermittlungsbüros darauf, Ihnen Listen mit passenden Mietobjekten und den dazu gehörigen Kontaktdaten der Vermieter zur Verfügung zu stellen.

Das Vermittlungsbüro organisiert weder Besichtigungen der Objekte noch verfasst es Mietverträge. Auch bei der Erstellung des Übergabeprotokolls wird es Ihnen nicht behilflich sein. Ebenso wenig übernehmen die Vermittlungsbüros eine Garantie für den erfolgreichen Abschluss eines Mietvertrages.



# MIETVERTRAG UND EINZUG

## Benötigte Unterlagen

In der Praxis verlangen die Vermieter meist folgende Unterlagen:

- eine Kopie des Personalausweises,
- eine Bescheinigung über die Bankverbindung, aus der IBAN und BIC hervorgehen.

### und sofern zutreffend:

- eine Kopie des Studentenausweises oder der Immatrikulationsbescheinigung,
- eine Kopie des Arbeitsvertrages,
- Kopien der drei letzten Gehaltsabrechnungen,
- eine Kopie des letzten Steuerbescheides,
- eine Kopie der Aufenthaltserlaubnis.

Allerdings können Sie den Vermieter nicht dazu zwingen mit Ihnen einen Mietvertrag abzuschließen, falls Sie andere geforderte Dokumente nicht vorlegen wollen. Sollte der Vermieter den Abschluss des Mietvertrages in diskriminierender Weise ablehnen, können Sie sich beim sog. „Défenseur des Droits“ (<http://www.defenseurdesdroits.fr/>) beschweren oder ein Zivilgericht anrufen.

## Erstellung eines Übergabeprotokolls bei Einzug

### TIPP

Wenn in der Wohnung Elektrogeräte oder andere Einrichtungen sind, die bei der Besichtigung nicht getestet werden können (weil beispielsweise kein Strom vorhanden ist), ist es empfehlenswert, dies ausdrücklich im Protokoll zu vermerken.

Bevor Sie einziehen, sollten Sie die Räumlichkeiten unbedingt noch einmal zusammen mit dem Vermieter oder dem Immobilienmakler besichtigen und ein **Übergabeprotokoll** anfertigen (lassen). Darin sollte eine detaillierte Zustandsbeschreibung der Räume und der Ausstattungsgegenstände (wie Rollläden oder Elektrogeräte in der Einbauküche) enthalten sein. Wichtig ist, dass im Übergabeprotokoll („état des lieux“) alle vorhandenen Mängel vermerkt werden, egal wie unbedeutend sie erscheinen mögen (Flecken auf dem Teppichboden oder an der Wand, Abplatzungen im Waschbecken etc.). Verspricht Ihnen der Vermieter deren baldige Beseitigung, lassen Sie dies ebenfalls im Protokoll vermerken.

Dann kann er spätere Kosten für die Beseitigung dieser Mängel nicht auf Sie abwälzen.

Das Protokoll sollte in **zweifacher Ausfertigung** erstellt und von **allen Parteien unterschrieben** werden. Weigert sich eine der Parteien ein Übergabeprotokoll anzufertigen oder besteht Uneinigkeit, so kann ein Gerichtsvollzieher zur Erstellung beauftragt werden. Die Kosten für den Gerichtsvollzieher belaufen sich auf ca. 150 € und werden von jeder Partei zur Hälfte getragen.

Gibt es kein Protokoll, wird im Zweifelsfall angenommen, dass Sie als Mieter die Wohnung in perfektem Zustand übernommen haben und Sie diese beim Auszug auch genauso wieder zurückgeben müssen. Dann müssten

Sie alle Kosten für die Instandsetzung der Mietsache tragen. Dies gilt nur dann nicht, wenn sich eine der Parteien nachweislich geweigert hat, an der Anfertigung eines Übergabeprotokolls mitzuwirken.

Immer mehr Immobilienagenturen beauftragen übrigens Dritte mit der Erstellung des Übergabeprotokolls. Doch ob nun ein von der Agentur entsandter Experte, die Agentur selbst oder Ihr Vermieter das Protokoll anfertigt: Lesen Sie vor Ort aufmerksam durch, was im Protokoll festgehalten wird und unterschreiben Sie nur, wenn Sie mit allem einverstanden sind.

Vor allem von Beauftragten der Immobilienagenturen werden Übergabeprotokolle immer häufiger auf einem Tablet oder Laptop statt auf Papier erstellt. Das Problem: Als Mieter haben Sie somit weniger Kontrolle über den Inhalt, denn die gedruckte Version bekommen Sie erst später zur Verfügung gestellt - und können dann kaum mehr nachprüfen, ob an der elektronischen Version unerlaubterweise Änderungen vorgenommen wurden. Mit der Papierversion, direkt vor Ort und von allen Parteien unterzeichnet, gehen Sie auf Nummer sicher.

## Mietpreis, Wohnbeihilfe und Betriebs-/Nebenkosten

### Die Höhe der Miete

In Ballungsgebieten „zones tendues“ (z. B. Straßburg) unterliegen die Mieten bei der Weitervermietung einer Mietpreisbremse („encadrement“). Das bedeutet: Bei der Erstvermietung kann der Vermieter den Mietpreis frei festlegen. Wird die Wohnung später an jemanden anderen vermietet, kann der Vermieter die Miete nicht einfach so erhöhen. Ziel ist es, starke Erhöhungen zwischen zwei Mietverträgen zu vermeiden.



## ACHTUNG

Als Mieter in Frankreich dürfen Sie unter keinen Umständen die Miete eigenmächtig mindern – auch nicht wegen Lärmbelästigung, Ungeziefer oder wenn beispielsweise die Heizung ausfällt. Hierfür ist eine ausdrückliche richterliche Entscheidung notwendig.

Eine Mietpreisdeckelung gibt es seit 1. Juli 2019 in Paris. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite „Service Public“:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1314>

Gezahlt wird die Miete monatlich. Eine Quittung über die Mietzahlung muss der Vermieter nur auf ausdrückliche Nachfrage des Mieters ausstellen.

## Mieterhöhungen

Eine Erhöhung der Miete während der Mietzeit kann vertraglich vorgesehen werden, darf aber keinesfalls den Mietspiegel („indice de référence des loyers“) übersteigen, der vom Nationalen Institut für Statistik und Wirtschaftsforschung veröffentlicht wird („Institut National de la Statistique et des études économiques“ - INSEE). Zulässig ist auch eine Erhöhung aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen. Wenn Sie Zweifel an der Zulässigkeit einer Mieterhöhung haben, können Sie sich an die regionale Schlichtungsstelle wenden.

## Wohnbeihilfe

Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie vom französischen Staat einen finanziellen Zuschuss zu Ihrer monatlichen Miete erhalten (sog. Wohnbeihilfen – „aides au logement“). Um zu erfahren, ob Sie die Kriterien für die unterschiedlichen Arten von Beihilfen erfüllen, wenden Sie sich an die „Caisse d’Allocations Familiales“ (dt. Familienkasse - [www.caf.fr](http://www.caf.fr)) in Ihrer Nähe.

## Die Betriebs- und Nebenkosten

Zur Kaltmiete kommen noch verschiedene Nebenkosten hinzu („charges“):

**Kosten für die Unterhaltung** von Gebäudeteilen, die von den Bewohnern **gemeinsam genutzt** werden wie beispielsweise:

- Schornstein- und Hausreinigung (Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Dachboden, Waschküchen), Ungezieferbekämpfung und Gartenpflege,
- Beleuchtung und Beheizung der Gemeinschaftsräume,
- Hausmeister,
- Strom und
- Wartung des Aufzuges.

#### **Öffentlich-rechtliche Gebühren** wie:

- 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 ist verpflichtet, Ihnen **mindestens einmal jährlich eine detaillierte Abrechnung der Nebenkosten** zukommen zu lassen. Sie haben einen Monat Zeit um diese Abrechnung zu überprüfen. Wenn sich die bereits bezahlten Nebenkosten nicht mit der Abrechnung decken, bekommen Sie die Differenz zurückerstattet oder müssen im gegenteiligen Fall nachzahlen. Nachforderungen verjähren erst nach drei Jahren – sowohl für Vermieter als auch für Mieter.

### **Wohnsteuer und Rundfunkgebühren**

Die Wohnsteuer („taxe d’habitation“) muss jährlich derjenige zahlen, der das **Haus oder die Wohnung am 1. Januar eines Jahres bewohnt**. Wohnen Sie dort erst ab dem 15. Januar, so brauchen Sie keine Wohnsteuer zu bezahlen. Zusammen mit der Steuer werden auch die **öffentlichen Rundfunkgebühren** („contribution à l’audiovisuel public“) für alle Geräte eingezogen, die zum Empfang von

Fernseh- und Radiosendungen geeignet sind. Dies gilt jedoch nicht, wenn man zu Hause lediglich einen Computer, ein Smartphone oder Tablet nutzt.

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: <https://www.cec-zev.eu>

**Die Grundsteuer** („taxe foncière“) hingegen ist vom Vermieter zu zahlen.

## Die Versicherung

Wenn Sie in Frankreich ein Haus oder eine Wohnung mieten, müssen Sie **eine Versicherung gegen mögliche Schäden abschließen** („assurance habitation“) - und zwar bereits vor der Schlüsselübergabe. Der Abschluss ist in Frankreich verpflichtend. Der Vermieter darf Sie danach fragen und Ihnen sogar kündigen, wenn Sie keinen Abschluss nachweisen können. Hinzu kommt, dass Sie dann auch persönlich für mögliche entstandene Schäden haften müssen.

Im Unterschied zu deutschen Versicherungsunternehmen, die zwischen Hausrat- und Gebäudeversicherung trennen, sind in Frankreich beide Versicherungen unter dem Namen „assurance multirisques habitation“ zusammengefasst. Bei einer solchen Versicherung sind sowohl Schäden an dem Gebäude selbst als auch an den beweglichen Haushaltsgegenständen abgedeckt. Daneben umfasst sie meistens noch weitere Leistungen (u. a. private Haftpflichtrisiken, Diebstahl, Brand- und Wasserschäden, Naturkatastrophen, Sturmschäden, Explosion, Vandalismus, Glasbruch, Attentate und terroristische Akte sowie eine Rechtsschutzversicherung).

Je nach Versicherungsanbieter und Höhe der Prämie können auch Zusatzleistungen für bestimmte Situationen im Preis enthalten sein (z. B. der Transport ins Krankenhaus, die Betreuung von Kindern).



## Im Schadensfall

Schäden müssen meist innerhalb von 5 Tagen gemeldet werden, nachdem man sie bemerkt hat. Bei Naturkatastrophen wie Überschwemmungen etc. haben Sie 10 Tage Zeit, bei Diebstählen wiederum nur 2 Tage Grundsätzlich gilt: Lesen Sie die AGB Ihres Versicherungsvertrags.

## Kaution und Bürgschaft

### Kaution

Vermieter verlangen meist eine Sicherheitsleistung (Kaution), die aber nicht höher sein darf als **eine Monatsmiete ohne Nebenkosten**. Eine Kaution darf nicht verlangt werden, wenn der Mieter mehr als zwei Monatsmieten im Voraus zahlt.

### Bürgschaft

Der Vermieter darf eine Bürgschaft verlangen, auch wenn Sie berufstätig sind und daher über ein regelmäßiges Einkommen verfügen. Eine oder mehrere natürliche Personen zusammen können persönliche Bürgen dienen. Manche Vermieter verlangen **bei ausländischen Mietern** (z. B. Austauschstudenten) ausdrücklich einen französischen Bürgen oder eine französische Bürgschaft, obwohl das im Grunde nicht erlaubt ist.

Einige Banken bieten sogenannte **Bankbürgschaften an**, für die Bearbeitungsgebühren von 20 bis 100 € anfallen sowie eine jährliche Provision in Höhe von 1 bis 2 % der hinterlegten Summe.

Seit 2014 kann auch der staatliche „Fonds de Solidarité pour le logement“ eine Bürgschaftserklärung für Personen abgeben, denen es selbst nicht möglich ist, einen Bürgen oder eine Bankbürgschaft bereitzustellen. Jedes Département vergibt diese Bürgschaften nach eigenen Kriterien. Entsprechende Informationen erhalten Sie bei den zuständigen Stellen.

### ACHTUNG

In Frankreich muss der Vermieter die bezahlte Kaution nicht verzinslich anlegen, wie es in Deutschland der Fall ist.

### GUT ZU WISSEN

Die Dauer einer Bürgschaft hängt ganz davon ab, was im Mietvertrag vereinbart worden ist. Die Bürgschaft kann entweder zeitlich begrenzt oder unbegrenzt gelten. Sie endet jedoch spätestens mit dem Mietvertrag.

# KÜNDIGUNG UND AUSZUG

## Kündigung durch den Mieter

Als Mieter können Sie das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung einer **Kündigungsfrist von drei Monaten** beenden. Die Kündigung sollten Sie per Einschreiben mit Rückschein an den Vermieter schicken.

Es gibt aber auch Ausnahmen: Wenn Sie einen der folgenden Gründe nachweisen können, ist es möglich, das Mietverhältnis mit einer **Frist von nur einem Monat** zu kündigen:

- Aufnahme der Wohngegend, in der das Mietobjekt liegt, in die Liste der besonders stark nachgefragten Wohngegenden („zones tendues“, <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>),
- 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“ - AAH).

Wenn Sie unberechtigt kündigen, müssen Sie die Miete während der gesamten Kündigungsfrist von drei Monaten weiter bezahlen. Dies trifft nicht zu, wenn ein neuer Mieter vor Fristablauf in die Wohnung oder das Haus einzieht.

### Kündigung durch den Vermieter

Ein auf drei Jahre befristeter Mietvertrag über Wohnraum verlängert sich stillschweigend um jeweils weitere drei Jahre. Der Vermieter kann Ihnen nur in **drei Sonderfällen** mindestens sechs Monate vor Vertragsende kündigen:

- Verkauf des Mietobjektes: Bevor der Vermieter Ihnen kündigen kann, muss er Ihnen ein Vorkaufsrecht gewähren.
- Eigenbedarf des Vermieters: Der Eigentümer benötigt die Wohnung für sich selbst oder Angehörige.
- Nichtverlängerung des Vertrages aus wichtigem Grund (z. B. Untervermietung ohne vorherige Zustimmung des Vermieters)

Wenn Mieter in schwerer Form gegen den Vertrag verstoßen, zum Beispiel, weil die Miete nicht rechtzeitig gezahlt wird oder wegen Ruhestörung, kann der Vermieter den Mieter abmahnen. Sollte es daraufhin noch einmal zum selben Verstoß kommen, darf der Vermieter Gebrauch von der sogenannten **Auflösungsklausel** („clause résolutoire“) machen, sofern sie

### GUT ZU WISSEN

Wenn einem Mieter außerordentlich, das heißt fristlos zwischen dem **01. November und dem 31. März eines Jahres gekündigt wird**, dann muss der Mieter die Wohnung erst nach dem 31. März verlassen. Denn in den Wintermonaten besteht für Mieter ein besonderer Schutz („trêve hivernale“).

in den Mietvertrag aufgenommen wurde. Die Klausel gibt dem Vermieter das Recht fristlos zu kündigen. Allerdings kann der Mieter den vorliegenden Verstoß auch bestreiten. In diesem Fall kann der Vertrag nur durch das Amtsgericht („tribunal d’instance“) aufgelöst werden.

Gibt es im Mietvertrag keine Auflösungsklausel, entscheidet das Gericht, ob ein Vertragsverstoß so schwerwiegend ist, dass deswegen eine fristlose Kündigung gerechtfertigt ist.

## Auszug und Rückforderung der Kaution

### Seit dem 1. August 2015 gilt:

Der Vermieter muss dem Mieter die **Kaution** spätestens **innerhalb eines Monats** nach der Schlüsselrückgabe erstatten, sofern sich aus einem Vergleich von Ein- und Auszugsprotokoll ergibt, dass keine Mängel vorliegen, für die der Mieter einzustehen hat. Jedoch darf der Vermieter einen Teil der Kaution einbehalten, falls zu erwarten ist, dass noch **Nachzahlungen auf die Nebenkosten** anstehen. In diesem Fall muss der Vermieter allerdings nachweisen, dass es ihm nicht möglich ist, die Endabrechnung der Nebenkosten innerhalb der zwei Monate nach Schlüsselrückgabe zu erstellen. Ein möglicher Grund kann sein, dass die Abrechnungszeiträume der Versorgungsunternehmen dies nicht ermöglichen.

## GUT ZU WISSEN

Auch wenn Ihnen der Vermieter die Kaution vollständig zurückgezahlt hat, darf er noch bis zu fünf Jahre, nachdem die Endabrechnung erstellt wurde, Nebkostennachzahlungen von Ihnen verlangen.

Wenn der **Mieter Schäden verursacht** hat, für die er einstehen muss, darf der Vermieter einen Teil der Kaution einbehalten. Hält der Vermieter eine der oben genannten Fristen nicht ein, so haben Sie Anspruch auf Verzugszinsen. Bei Zweifeln, ob der Vermieter berechtigt ist, einen Teil der Kaution einzubehalten, hilft Ihnen auch die regionale Schlichtungsstelle weiter.



# AUFBEWAHRUNGSFRISTEN FÜR UNTERLAGEN

Noch ein Tipp zum Schluss: Bewahren Sie alle Unterlagen zum Mietverhältnis auch noch eine Weile nach Kündigung und Auszug auf. Folgende Aufbewahrungsfristen sind ratsam:

|  |   |
|--|---|
| <b>Strom-, Wasser- und Gasrechnungen</b>                                   | 5 Jahre   |
| <b>Telefon- und Internetrechnungen</b>                                     | 1 Jahr  |
| <b>Rechnungen von Handwerkern</b>  | für kleine Arbeiten: 2 Jahre<br>für größere Arbeiten: 10 Jahre                                      |
| <b>Bescheinigung des Schornsteinfegers</b>                                 | Während der gesamten Dauer der Miete und mind. bis ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses   |
| <b>Bescheinigung über die Wartung der Heizungsanlage</b>                   | Während der gesamten Dauer der Miete und mind. bis ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses   |
| <b>Mietvertrag, Übergabeprotokoll und Zahlungsnachweise über die Miete</b> | Während der gesamten Dauer der Miete und mind. bis drei Jahre nach Beendigung des Mietverhältnisses |
| <b>Schriftstücke zu möglichen Mieterhöhungen</b>                           | Während der gesamten Dauer der Miete und mind. bis ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses   |
| <b>Verzeichnis über das vorhandene Mobilier</b>                            | Während der gesamten Dauer der Miete und bis zur endgültigen Erstattung der Kaution                 |
| <b>Nachweis über die Zahlung von Wohngeld</b>                              | 2 Jahre   |

# HILFREICHE ADRESSEN

## Ihr Ansprechpartner für Mietrecht in Frankreich

### Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

Bahnhofplatz 3

D - 77694 Kehl

Tel.: 07851 / 991 48-0

Fax: 07851 / 991 48-11

 [info@cec-zev.eu](mailto:info@cec-zev.eu)

 [www.cec-zev.eu](http://www.cec-zev.eu)

## Weitere Adressen

### Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (A.N.I.L)

2 boulevard St Martin

F - 75010 Paris

Tel.: 00 33 1 42 02 05 50

 [www.anil.org](http://www.anil.org)

Auf der Webseite können Sie die Kontaktstelle für Ihr Departement ermitteln: <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

### ADIL du Bas-Rhin

5, rue Hannong

F - 67000 Straßburg

Tel.: 00 33 3 88 21 07 06

 [www.adil67.org](http://www.adil67.org)

### Confédération Nationale du Logement

8 rue Mériel

BP119

F - 93104 Montreuil Cedex

Tel.: 00 33 1 48 57 28 16

Fax: 00 33 1 48 57 28 16

 [www.lacnl.com](http://www.lacnl.com)

### **Conseil supérieur du Notariat**

60 bd de La Tour-Maubourg

F - 75007 Paris

Tel.: 00 33 1 44 90 30 00

 [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

### **Conseil des Notariats de l'Union Européenne**

120 Avenue de Cortenbergh, 120

B - 1000 Brüssel


 [www.notaries-of-europe.eu](http://www.notaries-of-europe.eu)

Bei Diskriminierung aufgrund der Nationalität oder des Wohnsitzes:

### **Défenseur des droits**

3 Place de Fontenoy

F - 75007 Paris


 [www.defenseurdesdroits.fr](http://www.defenseurdesdroits.fr)

Unter [www.conso.net](http://www.conso.net) (**Institut National de la Consommation**) finden Sie ein Verzeichnis aller französischen Vereinigungen, die für Verbraucher hilfreich sind:

 <https://www.inc-conso.fr/content/les-associations-de-consommateurs>

### **Internetseite des französischen Ministeriums für Finanzen und Steuern**

(„Ministère des Finances et des Impôts“):

 [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

### **Internetseite der französischen Familienkasse**


(„Caisse d'Allocations Familiales“):


 [www.caf.fr](http://www.caf.fr)




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

## Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.

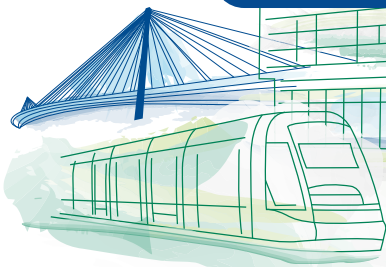
 **Bahnhofplatz 3**  
77694 Kehl

 **0049 (0) 7851 991 48 0**

 **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](http://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 Mériageu

### Bildrechte:

S. 1, S. 3, S. 7, S. 8, S. 11, S. 13, S. 18, S. 21 © Pexels.com

Finanzpartner des Zentrums für Europäischen Verbraucherschutz e. V.: Ministerium für Familie, Frauen, Kultur und Integration Rheinland-Pfalz, Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Région Grand Est, Eurometropole de Strasbourg, Collectivité européenne d'Alsace, Ortenaukreis, Städte Achern, Kehl, Lahr, Oberkirch und Offenburg.