

# Sélection d'article sur la politique suisse

Requête	<b>24.04.2024</b>
Thème	<b>Sans restriction</b>
Mot-clés	<b>Droit du bail</b>
Acteurs	<b>Feller, Olivier (fdp/plr, VD) NR/CN</b>
Type de processus	<b>Sans restriction</b>
Date	<b>01.01.1965 - 01.01.2021</b>

# Imprimer

## Éditeur

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Contributions de

Gerber, Marlène  
Porcellana, Diane

## Citations préféré

Gerber, Marlène; Porcellana, Diane 2024. *Sélection d'article sur la politique suisse: Droit du bail, 2017 - 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), téléchargé le 24.04.2024.

# Sommaire

<b>Chronique générale</b>	1
<b>Infrastructure et environnement</b>	1
Aménagement du territoire et logement	1
Logement et loyer	1

## Abréviations

**RK-SR** Kommission für Rechtsfragen des Ständerates  
**RK-NR** Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats

---

**CAJ-CE** Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats  
**CAJ-CN** Commission des affaires juridiques du Conseil national

# Chronique générale

## Infrastructure et environnement

### Aménagement du territoire et logement

#### Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE  
DATE: 23.10.2017  
DIANE PORCELLANA

Olivier Feller (plr, VD) propose, par l'ajout d'un nouvel alinéa à l'article 269d du Code des obligations, d'**autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique pour toute modification unilatérale d'un contrat de bail**. Selon lui, cela permettra de réduire le travail administratif des propriétaires institutionnels et des gérants d'immeubles, s'ils peuvent apposer une signature sous la forme d'un fac-similé sur les formules officielles requises. Il rappelle que dans le cadre de la motion (07.3159), classée sans débat parlementaire, le Conseil fédéral avait alors admis que l'exigence d'une signature autographe constituait un formalisme excessif, l'utilisation de la formule officielle agréée par le canton étant suffisante pour protéger les locataires. Par 17 voix contre 6, la CAJ-CN décide de donner suite à l'initiative. Celle-ci est alors transmise à la CAJ-CE.<sup>1</sup>

INITIATIVE PARLEMENTAIRE  
DATE: 21.08.2018  
MARLÈNE GERBER

Ebenso wie der thematisch eng verwandten parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 16.459) gab die RK-SR im August 2018 auch einer parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW) ohne Gegenstimme Folge. Letztere sieht ebenfalls eine **Erleichterung im Bereich der Formularpflicht** vor. Damit müsste der Vermieter in Zukunft zur Information der Mietzinserhöhung, die auf einem Mietvertrag mit vereinbarten Mietzinsstaffelungen beruht, kein vom Kanton beglaubigtes amtliches Formular mehr verwenden. Der Initiator argumentiert, dass der Einsatz eines solchen Formulars bei der Staffelmiete verwirrend und irrational sei, da der Mieter gegen die einzelnen Staffeln nur im Rahmen der Anfangsmietzins-Anfechtung Einwand erheben kann und danach nicht mehr.<sup>2</sup>

INITIATIVE PARLEMENTAIRE  
DATE: 21.08.2018  
MARLÈNE GERBER

Neben der parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW; Pa.Iv. 16.458) verlangte auch die parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD) Erleichterungen im Bereich der Formularpflicht. Konkret verlangte sie, dass bei Mitteilungen einer Mietzinserhöhung eine **auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular zulässig** und der eigenhändigen Unterschrift gleichzusetzen sei. Wie dem Anliegen Vogler leistete die RK-SR im August 2018 auch diesem Geschäft ohne Gegenstimme Folge.<sup>3</sup>

INITIATIVE PARLEMENTAIRE  
DATE: 06.11.2018  
MARLÈNE GERBER

Nachdem die RK-NR im Juli 2018 einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) betreffend die **zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht** grossmehrheitlich Folge geleistet hatte, kam die ständerätliche Schwesterkommission im November desselben Jahres nach Einholen eines Verwaltungsberichts zu einem anderen Beschluss. Der Kurzbericht, der die Folgen bei Annahme der diversen hängigen Anliegen betreffend Mietzinse abzuschätzen hatte, veranlasste eine einstimmige RK-SR zur Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101). Mit deren Annahme würde der Bundesrat beauftragt, eine umfassende, zeitgemässe und ausgewogene Revision der Mietzinsregelungen auszuarbeiten. Der Initiative Feller gab die Kommission mit 0 zu 5 Stimmen bei 8 Enthaltungen keine Folge. Negativ äusserte sich die Kommission gleichentags auch zu drei weiteren Anliegen im Bereich der Mietzinsregelungen (Pa.Iv. 17.511, Pa.Iv. 17.514, Pa.Iv. 17.515). Zustimmung erfuhren hingegen zwei parlamentarische Initiativen Egloff (Pa.Iv. 16.451, Pa.Iv. 17.493).<sup>4</sup>

INITIATIVE PARLEMENTAIRE  
DATE: 20.06.2019  
MARLÈNE GERBER

Erneut beriet die RK-NR zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS) zur **Einschränkung der Möglichkeiten zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse**. Die Beratung dieser beiden Geschäfte erfolgte zusammen mit einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 17.491) und vor dem Hintergrund einer neuen Motion der RK-SR (Mo. 18.4101). Letztere war im Vorjahr als Reaktion auf eine Vielzahl hängiger parlamentarischer Initiativen zur Mietzinsregelung eingereicht worden (vgl. auch Pa.Iv. 16.451, Pa.Iv. 16.458, Pa.Iv. 17.511, Pa.Iv. 17.493) und beabsichtigte, eine Revision in diesem Bereich koordiniert und ausgewogen zu gestalten. Obwohl die RK-NR der

Kommissionsmotion ohne Gegenantrag zustimmte, plädierte sie mit knappen 12 zu 11 Stimmen dennoch dafür, den drei parlamentarischen Initiativen aus der Feder von Vertreterinnen und Vertretern der Hauseigentümer- und Immobilienverbände ebenfalls Folge zu geben. Damit sollen dem Bundesrat bei Annahme der Motion gewisse Leitplanken zur Ausgestaltung der neuen Regelungen vorgegeben werden, führte der Kommissionsbericht im Sinne der Mehrheit aus. Eine starke Kommissionsminderheit bestehend aus Nationalrätinnen und Nationalräten von Mitte-Links vertrat hingegen die Ansicht, dass man sich zur Erfüllung der Motion sowieso mit den von den Initiativen aufgeworfenen Fragen zu befassen hätte, und wies darauf hin, dass die drei Initiativen in der Schwesterkommission deutlich abgelehnt worden seien.

Die Brisanz der Thematik für die Mieterinnen- als auch für die Vermieterseite zeigte sich im Juni 2019 in einer intensiven und interrogativen nationalrätlichen Debatte, die sich über nicht weniger als 54 Voten erstreckte und in der die Vertreterinnen und Vertreter der Mieterseite die Befürwortenden mit rhetorischen Fragen zu konkreten Folgen bei Annahme der Initiativen bombardierten. Schlussendlich folgte der Nationalrat mit 109 zu 71 Stimmen bei 6 Enthaltungen dem Antrag seiner Kommissionsmehrheit und beschloss Folgegeben. Diesen Entscheid stützten die Fraktionen der SVP und FDP und erhielten dabei Unterstützung von einer knappen Mehrheit der CVP-Fraktion. Unerwarteter fiel der Entscheid zur Kommissionsmotion aus: Nachdem die RK-NR im Vorfeld die Annahme des Geschäfts ohne Gegenantrag beschlossen hatte, stellten die Nationalräte Egloff (svp, ZH), Feller (fdp, VD), Regazzi (cvp, TI) und Hess (bdp, BE) im Rat den Antrag auf Ablehnung. Die Vergangenheit habe gezeigt, dass es umfassende Revisionen im Mietwesen schwierig hätten. Deswegen seien punktuelle Anpassungen, wie sie mit Annahme der parlamentarischen Initiativen möglich wären, vorzuziehen. Mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen folgte die grosse Kammer diesem Antrag und erledigte die Motion. Die parlamentarischen Initiativen gehen nun zur Beratung in den Ständerat.<sup>5</sup>

**INITIATIVE PARLEMENTAIRE**  
DATE: 10.08.2020  
MARLÈNE GERBER

Neben einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) beriet die RK-SR im August 2020 erneut zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) zur Regelung missbräuchlicher Mietzinse. Während das Anliegen Feller die zulässige Rendite im Mietrecht anheben wollte, beabsichtigten die Initiativen aus der Feder Nantermods, dass **Mietzinse nur noch bei Vorliegen von Wohnungsnot angefochten werden könnten**. Die Kommission bekräftigte ihre Haltung vom November 2018 und beantragte mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen, den Initiativen keine Folge zu geben. Der Nationalrat hatte sich auf Anraten seiner RK-NR im Vorjahr positiv zu allen drei Initiativen geäussert. Im Gegenzug hatte er dabei eine Motion der RK-SR abgelehnt, die eine ausgewogene Revision der Regelungen zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen verlangt hätte (Mo. 18.4101). Gleichzeitig mit der Beratung der parlamentarischen Initiativen beschloss die RK-SR die Lancierung einer neuen Kommissionsmotion (Mo. 20.3922). Diese verlangte ebenso wie die erste Motion eine ausgewogene Revision in diesem Bereich, in dieser Version jedoch mit dem expliziten Zusatz, dass die Sozialpartner im Wohnungswesen konsultiert werden müssten.<sup>6</sup>

**INITIATIVE PARLEMENTAIRE**  
DATE: 25.09.2020  
MARLÈNE GERBER

In der Herbstsession 2020 verlängerte der Nationalrat die Behandlungsfrist von zwei parlamentarischen Initiativen, die **Erleichterungen im Bereich der Formularpflicht** verlangten. Während das Anliegen Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) die Formularpflicht bei vertraglich vereinbarter Mietzinsstaffelung aufheben wollte, beabsichtigte das Anliegen Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459), auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften auf Formularen zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung für zulässig zu erklären. In einem Ende Juni 2020 publizierten Bericht plädierte die RK-NR für eine Verlängerung der Behandlungsfrist bis zur Herbstsession 2022. Grund dafür waren etliche hängige (Pa.lv. 15.455; Pa.lv. 16.451; Pa.lv. 17.493) oder sich noch im Vorprüfungsverfahren befindende parlamentarische Initiativen (Pa.lv. 17.491; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515), allesamt aus bürgerlicher Feder stammend. Damit verknüpft war der Anspruch der Kommission, erst ein Revisionsvorhaben voranzutreiben, wenn sie sich einen Gesamtüberblick über die Situation hat verschaffen können, um danach zu entscheiden, ob die Anliegen gebündelt oder separat umgesetzt werden sollen.<sup>7</sup>

Zusammen mit einer parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW; Pa.Iv. 16.458) verlängerte der Nationalrat auf Anraten seiner RK-NR in der Herbstsession 2020 die Behandlungsfrist für eine parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 16.459) mit der Forderung nach **Zulassung von auf mechanischem Wege nachgebildeten Unterschriften** auf offiziellen Formularen zur Bekanntgabe von Mietzinserhöhungen um zwei Jahre. In ihrem Bericht hatte die zuständige Kommission ausgeführt, dass sie zuerst die Beratungen zu thematisch ähnlichen, sich im Vorprüfungsverfahren befindenden parlamentarischen Initiativen abwarten wolle, um danach zu entscheiden, ob die gesetzlichen Änderungen gebündelt oder separat in Angriff genommen werden sollen.<sup>8</sup>

---

1) Communiqué de presse CAJ-CN

2) Medienmitteilung RK-SR vom 22.8.18

3) Medienmitteilung RK-SR vom 22.8.18

4) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18

5) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19

6) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20

7) AB NR, 2020, S. 1889; Bericht RK-NR vom 26.6.20

8) AB NR, 2020, S. 1889; Bericht RK-NR vom 26.6.20