

Dreizehnte Sitzung – Treizième séance

Mittwoch, 15. März 1989, Vormittag
Mercredi 15 mars 1989, matin

09.00 h

Vorsitz – Présidence: Herr Iten

85.040

**Organisation der Bundesrechtspflege.
Aenderung**
Organisation judiciaire. Révision

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 117 hiervor – Voir page 117 ci-devant
Beschluss des Ständerates vom 7. März 1989
Décision du Conseil des Etats du 7 mars 1989

Differenzen – Divergences

M. Petitpierre, rapporteur: Le Conseil des Etats s'est rallié, pour l'essentiel, à nos positions, sauf sur deux points. Je vous propose, au nom de la commission, de faire la moitié du chemin, c'est-à-dire d'adhérer pour une des deux divergences et de maintenir pour l'autre. Adhérer sur l'article premier, cela signifie abandonner cette possibilité qu'on avait créée pour les juges titulaires de finir leur mandat comme juges suppléants. Sur ce point, nous sommes prêts à renoncer et à maintenir la prérogative du Parlement de décider et de contrôler lui-même si les juges fédéraux sont des juges titulaires ou des juges suppléants. En revanche, pour l'article 32, alinéa 3bis, aucun des gros inconvénients que nous avons vus jusqu'à présent n'est levé. C'est une procédure qui crée de l'insécurité – je le rappelle – c'est une procédure qui affecte tellement peu d'argent que ce n'est pas la peine de parler de concurrence entre les postes et les banques; c'est un système qui n'existe pas en droit cantonal, de sorte qu'on aurait une divergence entre la pratique fédérale et la pratique cantonale, c'est dangereux. Enfin, nous aimerions en finir avec cette procédure de liquidation des divergences, mais pas au point de lâcher sur une question qui a une importance pratique. Nous vous proposons donc de maintenir cette deuxième divergence. J'ai pris contact avec le président de la commission du Conseil des Etats et j'espère que ces derniers pourront nous suivre.

Frau Stamm, Berichterstatterin: Im Differenzbereinigungsverfahren über das Gesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege hat sich der Ständerat unseren Meinungen angeschlossen, abgesehen von zwei Differenzen. Es bleibt die Differenz in Artikel 1, in dem es um die Frage geht, ob gewählte Bundesrichter ihre Amtsduer als Ersatzrichter beenden können. Der Ständerat lehnt das ab. Es geht um die Differenz in Artikel 32 Absatz 3bis, in dem der Ständerat – wie Sie sich erinnern – Zahlungsaufträge von Kostenvorschüssen an Banken den entsprechenden Aufträgen der PTT gleichstellen will. Unsere Kommission hat nach Rücksprache unseres Präsidenten mit dem Präsidenten der ständeräthlichen Kommission folgendes beschlossen und empfiehlt Ihnen, sich diesen Beschlüssen anzuschliessen: Wir möchten uns in Arti-

kel 1 dem Ständerat anschliessen, also uns damit einverstanden erklären, dass die gewählten Bundesrichter ihre Amtsduer nicht als Ersatzrichter beenden können. Der Ständerat befürchtet eine Einschränkung der Wahlmöglichkeit des Parlamentes. Wir möchten aber im Gegenzug festhalten an unserer Einstellung zu Artikel 32 Absatz 3bis: Wir wollen die Zahlung der Kostenvorschüsse via Bank nicht einführen. Das schafft Unsicherheit, besonders gegenüber den Verfahren in den Kantonen. Die Kantone kennen einfach die Einzahlung über die Post und den Poststempel, der garantiert, dass der Betrag innert der vorgeschriebenen Frist einbezahlt wurde. Dieser Punkt würde in keiner Art und Weise eine Entlastung darstellen, und unsere Vorlage soll ja der Entlastung des Bundesgerichtes dienen.

Wir empfehlen Ihnen, sich unseren Anträgen anzuschliessen. Wir hoffen, dass wir damit diese Vorlage endlich über die Bühne bringen können.

Art. 1 Abs. 2 und 3

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 1 al. 2 et 3

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 32 Abs. 3bis

Antrag der Kommission

Festhalten

Art. 32 al. 3bis

Proposition de la commission

Maintenir

Angenommen – Adopté

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

85.015

**Mieterschutz.
Revision des Miet- und Pachtrechts**
**Protection des locataires.
Révision du droit du bail à loyer
et du bail à ferme**

Botschaft und Beschlussentwurf vom 27. März 1985 (BBI I, 1389)
Message et projet d'arrêté du 27 mars 1985 (FF I, 1369)

Beschluss des Ständerates vom 8. Juni 1988
Décision du Conseil des Etats du 8 juin 1988

Antrag der Kommission

Eintreten

Proposition de la commission

Entrer en matière

Hubacher, Berichterstatter: Die Kommission hat einen Verfassungsauftrag übernommen, nämlich den Mieterschutz zu verstärken. Die Kommission hat vom Bundesrat eine Vorlage zur Beratung bekommen, von der man sagen darf, dass die seinerzeitigen Versprechungen im Abstimmungskampf, als es um den neuen Verfassungsartikel in Form des Gegenvorschlags gegangen ist, erfüllt worden sind. Der Bundesrat hat Wort gehalten und Verbesserungen im Mieterschutz,

Verbesserungen bei Massnahmen gegen Missbräuche präsentiert.

Sie wissen, dass der Ständerat einige Korrekturen angebracht hat. Ihre Kommission ist – sehr pauschal dargelegt – auf die Linie des Bundesrates zurückgekehrt.

Erstens sind wir davon ausgegangen, dass der neue Verfassungsklausur das verlangt. Es besagt: «Er regelt den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter.» Zweitens sind wir im Bewusstsein an die Verhandlungen gegangen, dass wir ein Volk von Mieter sind. Gute 70 Prozent der Menschen in diesem Lande sind Mieter. Das ist beinahe europäische Spitze. In den Städten, beispielsweise in Basel, sind es über 90 Prozent.

Auch die Vorschläge des Bundesrates und damit der Kommission begrenzen den Mieterschutz. Sie limitieren die Möglichkeiten für den Mieterschutz. Die «Neue Zürcher Zeitung» hatte recht – leider, muss ich sagen –, als sie am 10. März dieses Jahres feststellte: «Jeder Mieter muss früher oder später raus, wenn es der Eigentümer will.» Das heißt, es gibt weder einen umfassenden Kündigungsschutz noch eine umfassende Mietzinskontrolle. Es gilt hier – und darum geht es heute in dieser Beratung –, die bestehenden Regelungen zu verbessern, gewisse Fristen zu verlängern, gewisse Unsitten, die eingerissen haben, abzustellen oder zumindest zu erschweren. Es soll das Instrument gegen Missbräuche verstärkt werden.

Die Wirksamkeit der bestehenden und der vorgeschlagenen Massnahmen wird allerdings nochmals dadurch eingeschränkt, dass viele Mieter es sich nicht leisten können oder glauben, es sich nicht leisten zu können, von ihrem Recht auf Einsprache gegen Massnahmen wie Kündigungen oder Mietzinserhöhungen Gebrauch zu machen. Es herrscht auch Angst in Mieterkreisen: Es herrscht die Angst vor Rache-Kündigungen. Es gibt eine Praxis, die diese Angst nicht völlig unberechtigt erscheinen lässt. Der Mieter ist also auch nach den neuen Vorschlägen der jetzigen Vorlage nicht in einer beseitenswerten komfortablen Situation.

Von daher habe ich etwas Mühe, die Aufregung zu verstehen, die von Hauseigentümerseite inszeniert worden ist. Viele Ratsmitglieder wurden mit Unterlagen noch und noch bombardiert. Es wird fast so eine Art Notstandsstimmung geschaffen, als ob etwas ganz Verrücktes vorgeschlagen würde. Darf ich Sie daran erinnern, dass es die Vorschläge des Bundesrates sind, die wir hier aufgenommen haben und die wir als Kommission zu vertreten gedenken. Bisher sind wir davon ausgegangen, dass aus dem Bundesratszimmer kaum extrem radikale Vorschläge zu uns gelangen.

Die Kommission hat gegenüber dem Ständerat – ich habe es angetötet – in einigen Punkten Korrekturen vorgenommen, beispielsweise bei der Anfangsmiete, beim Retentionsrecht, beim Eigenbedarf, bei der Frage Kaufrecht/Miete usw. Es wird in der Detailberatung genügend Gelegenheit geben, zu allen diesen Fragen reden zu können. Es ist ein Gesetz mit vielen Artikeln, weshalb ich mich als Kommissionsberichterstatter jetzt sehr kurz fassen will.

Eine Bemerkung zur Systematik: Der Ständerat hat gegenüber dem Bundesrat eine neue Systematik vorgeschlagen, was im Ständerat zu recht breit angelegten Diskussionen Anlass gab. Nachträglich wurde von einer kleineren Gruppe eine weitere Vorlage mit noch einer neuen Variante «Systematik» eingebrochen. Ihre Kommission hat relativ wenig über diese Frage diskutiert. Wir haben die Systematik aus der Überlegung übernommen, dass die Systematikfrage nicht die Hauptsache ist und dass wir nicht unnötige Differenzen zur Ersten Kammer schaffen wollen.

Zum Schluss: Die Kommission hat die gegenüber dem Ständerat korrigierte Vorlage als gesamtes in der Schlussabstimmung mit 21 zu 0 Stimmen bei einer Enthaltung angenommen. Ich sage «als gesamtes», weil beide Seiten Konzessionen eingehen mussten, weil die Kommission versucht hat, ein gebündeltes Konsenspaket vorzulegen. Das Resultat der Schlussabstimmung zeigt, dass es ihr gelungen ist. Wir hoffen, dass wir im Plenum ebenfalls entsprechend den Kommissionsanträgen durchkommen werden.

M. Guinand, rapporteur: La commission n'a pas procédé à un débat d'entrée en matière. Elle s'est concentrée sur la discussion de détail. Elle a estimé que le débat d'entrée en matière avait eu lieu lors de la discussion de l'article constitutionnel. On rappellera, à cet effet, que le message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 contenait trois propositions: une proposition visant à opposer un contre-projet à l'initiative pour la protection des locataires; une proposition de révision du code des obligations au chapitre du bail à loyer et du bail à ferme et une proposition de loi instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.

Face à ces trois propositions, le Parlement a décidé de traiter en priorité la question de l'article constitutionnel et de se tourner à l'examen des deux autres propositions jusqu'à ce que soit connu le contenu exact de la disposition constitutionnelle. Le 7 décembre 1986, le peuple et les cantons ont accepté le contre-projet élaboré par le Parlement; l'initiative populaire avait été retirée en sa faveur.

L'article 34septies de la constitution donne à la Confédération la compétence d'édicter des prescriptions contre les abus en matière de bail. La disposition précise que la loi doit protéger les locataires contre les loyers et autres préventions abusives des bailleurs, qu'elle doit contenir des dispositions sur l'annulation des congés abusifs et prévoir la prolongation du bail pour un temps limité.

Le second alinéa de l'article 34septies permet, en outre, à la Confédération d'édicter des prescriptions concernant la déclaration de force obligatoire générale, des contrats-cadres et d'autres mesures prises en commun par les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables. Cette disposition a été introduite en 1972 déjà. Les dispositions constitutionnelles étant claires, le Parlement pouvait reprendre l'examen des propositions du Conseil fédéral.

Chambre prioritaire, le Conseil des Etats s'est penché sur la systématique à adopter. Depuis 1972, le droit du bail est régi par trois textes: 1. Le code des obligations qui contient les règles relatives au contrat de bail et règle les possibilités de prolongation du bail. 2. L'AMSL, arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, dont le champ territorial d'application a été limité jusqu'au 1er octobre 1987 aux communes dans lesquelles sévissait la pénurie de logements et dont l'application est limitée dans le temps. La dernière prolongation fixe la date du 31 décembre 1992. Cet arrêté rend impératif certaines dispositions du code des obligations, traite de la question des loyers abusifs et autres préventions abusives du bailleur, fixe la procédure de contestation, rend nuls certains congés et frappe de sanctions pénales certains comportements envers les locataires. 3. L'OMSL qui est l'ordonnance d'application de l'AMSL et qui règle un certain nombre de détails essentiellement en relation avec les loyers, les frais accessoires et les charges. Les propositions du Conseil fédéral tendent à une révision complète du chapitre du code des obligations relatif au contrat de bail et à l'adoption d'une loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif. Il s'agit donc de remplacer une législation extraordinaire et limitée dans le temps par une législation ordinaire non limitée dans le temps.

Le Conseil des Etats a dès lors estimé qu'il serait opportun de ne plus avoir deux ou trois textes mais un seul texte. C'est la raison pour laquelle il a demandé à l'administration d'intégrer les dispositions relatives à la protection contre les abus dans le code des obligations et de faire figurer les dispositions pénales prévues, dans le code pénal suisse. Cette manière de procéder a l'avantage de la clarté et de la simplification. Elle suit également une certaine logique mais elle pourrait aussi avoir un certain nombre d'inconvénients dont, en particulier, celui de mélanger des dispositions de pur droit privé qui ont leur place dans le code des obligations et des dispositions qui ont un caractère plus marqué de droit public, telles les dispositions relatives à la procédure et à l'organisation des instances de conciliation. Un autre inconvénient réside dans le fait que les dispositions sur les loyers et préventions abusives nécessitent des

mesures d'application qui ne peuvent figurer que dans une ordonnance d'exécution. Or, il n'est pas de règle que les dispositions relatives aux contrats du code des obligations fassent l'objet de dispositions d'exécution.

On pourrait donc se demander s'il n'aurait pas mieux valu sortir les dispositions relatives au contrat de bail des locaux d'habitations et des locaux commerciaux du code des obligations pour les intégrer à une loi spéciale qui aurait réuni l'ensemble des règles relatives au droit du logement. On aurait pu ainsi, à l'instar de la France, par exemple, créer un code du logement.

Après avoir examiné les avantages et les inconvénients des diverses solutions possibles, la commission s'est finalement ralliée à la solution du Conseil des Etats et, par conséquent, à l'intégration, dans le code des obligations, de l'ensemble des règles d'application qu'implique le premier alinéa de l'article 34septies de la constitution.

Dans la mesure où l'on a procédé de manière identique pour le contrat de travail, il n'y a, en effet, pas d'objection majeure à finalement procéder ainsi. La solution aura au moins le mérite de ne laisser aucune ambiguïté sur la nature des règles relatives au contrat de bail. Elles relèveront toutes de la réglementation contractuelle. Certes, on n'échappera pas à une ordonnance d'application mais la nature particulière du contrat de bail, portant sur des locaux d'habitation et des locaux commerciaux, peut justifier cette particularité.

Si vous acceptez les propositions, le droit du logement sera ainsi entièrement régi par les articles 253 et suivants du code des obligations et par une ordonnance d'application. Quant aux dispositions pénales, elles figureront dans un chapitre spécial du code pénal.

La commission a procédé à l'étude du projet article par article au cours de quatre séances. La dernière séance ayant été consacrée à une deuxième lecture du texte. Cette deuxième lecture a permis à la commission de s'assurer de la cohérence de ses décisions et de déceler certaines lacunes qui subsistaient encore après la première lecture. Nous aurons l'occasion d'en signaler l'une ou l'autre au cours de la discussion de détail.

C'est pour nous l'occasion de souligner le remarquable travail accompli par l'administration, spécialement par l'Office fédéral de la justice et l'Office fédéral du logement que nous remercions tout particulièrement.

La commission a apporté une trentaine de modifications au texte issu du projet du Conseil fédéral et des délibérations du Conseil des Etats. A l'issue de ses débats, la commission a accepté le projet par 21 voix contre zéro et une abstention. Elle a également, à l'unanimité, adopté le texte d'une motion qui aurait dû figurer dans le dépliant mais qui vous a été distribué séparément.

Au moment d'aborder la discussion de détail, nous sommes en présence d'une quinzaine de propositions de minorité auxquelles s'ajoutent les propositions individuelles déposées par les membres du conseil. Avant d'en débattre en détail, je voudrais encore formuler quelques remarques générales.

Le projet présenté par le Conseil fédéral a subi d'importantes modifications, d'abord dans la discussion du Conseil des Etats puis dans celle de notre commission. D'aucuns ont estimé que le Conseil des Etats avaient dénaturé le projet en l'affaiblissant, voire en le rendant moins favorable aux locataires que les dispositions actuelles. D'autres disent que le projet tel qu'issu des travaux de notre commission va trop loin dans l'autre sens.

Je ne voudrais pas trancher cette question. Le président de la commission a dit que le projet n'avait rien de révolutionnaire. Je puis me déclarer d'accord avec lui. Il n'empêche que nous devrons examiner ce projet avec grande attention, essentiellement en raison du fait qu'il s'agit de faire passer dans le droit commun une série importante de règles qui jusqu'ici appartaient à une législation extraordinaire.

On rappellera, à cet égard, que si le contrat de bail est régi par le code des obligations depuis 1881, les baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux ont été soumis à une législation exceptionnelle depuis la Première guerre

mondiale, avec une seule interruption entre 1970 et 1972, et l'on sait avec quelle hâte on a légiféré en 1972 et adopté l'AMSL.

Au moment où l'on passe à une législation stable, on aurait certes pu se demander s'il ne fallait pas profiter de l'occasion pour repenser l'ensemble du système, en particulier celui qui résulte de l'AMSL. Le Conseil fédéral ne l'a pas fait et l'on peut le regretter. Mais il faut dire que, même si les règles de l'AMSL ont été critiquées, tant par les bailleurs que par les locataires, elles ont mis en place un système auquel les parties concernées se sont habituées. Changer les habitudes devenait donc hasardeux et l'on a préféré travailler sur une base sûre, même si sa mise en oeuvre s'avérait compliquée.

En inscrivant l'ensemble des règles relatives au droit du logement dans le code des obligations, nous manifestons pourtant clairement notre volonté de continuer à considérer le bail comme un contrat entre deux parties, conclu selon les principes généraux du droit contractuel et basé, en conséquence, sur celui de la confiance.

Le déséquilibre du marché du logement et le caractère incontestablement social du contrat de bail justifient que des mesures soient prises pour assurer certains correctifs. C'est le mandat constitutionnel qui nous est donné. Nous devons, en conséquence, veiller à ne pas créer de nouveaux déséquilibres en voulant en corriger d'autres, et procéder à une juste pesée des intérêts en présence.

Deux écueils me paraissent devoir être évités. S'agissant des loyers, les dispositions de la loi ne devraient pas conduire à un alignement vers le haut. Il existe fort heureusement encore aujourd'hui des loyers avantageux. Faisons en sorte qu'ils puissent le rester et que les bailleurs ne soient pas contraints de les fixer au maximum possible. S'agissant des congés, les dispositions de la loi ne doivent pas conduire certains propriétaires à renoncer à louer leurs immeubles ou à les vider pour échapper aux rigueurs de la loi. Il en va de la qualité du logement, une notion qui, en Suisse, a toute sa signification.

Cela m'amène à conclure en souhaitant que tout le mandat constitutionnel soit exécuté, y compris celui visant à encourager les associations de bailleurs et de locataires à conclure des accords. C'est le but de la motion de la commission.

On a fêté récemment les cinquante ans de la paix du travail, puissions-nous bientôt fêter l'avènement de la paix du logement!

Le vice-président: Je vous rappelle que le débat d'entrée en matière est organisé. S'exprimeront donc maintenant les porte-parole des groupes.

Weder-Basel: Seit der Abstimmung über den Verfassungsartikel wissen wir, dass wir Missbräuche im Mietwesen, missbräuchliche Mietzinse und andere missbräuchliche Forderungen der Vermieter zu verhindern haben. Sodann sollen die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen gesetzlich geregelt werden. Das ist unser Auftrag, an ihn haben wir uns zu halten. Ich sage das ganz besonders, weil es verschiedene Differenzen zum Ständerat gab. Der Verfassungsauftrag ist klar, und daher gilt es, diesem Verfassungsauftrag nachzuleben.

Der Bundesrat hat bekanntlich bereits im Jahr 1985 einen Gesetzentwurf ausgearbeitet und ihn uns vorgelegt. Damit hat er für die Mietrechtsrevision die Grenzen abgesteckt. Der bundesrätliche Entwurf stand im Vorfeld der Abstimmung als logische Konsequenz des neuen Verfassungsartikels in Diskussion. Unter diesen Umständen würden es die Mieterinnen und Mieter – die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger – kaum verstehen, wenn wir hinter diesen Auftrag zurückgingen. Die Stimmbürger haben diesen Artikel mit 920 000 zu 510 000 Stimmen angenommen und haben sich somit deutlich für einen verbesserten Mieterschutz ausgesprochen.

Nach unserer Auffassung muss der bundesrätliche Entwurf in einigen Punkten verstärkt werden. Aus diesem Grund unterstützt unsere Fraktion alle Anträge, die diesem Ziel dienen. Die Änderungen des Ständerates laufen in anderer Richtung. Der bundesrätliche Entwurf wurde vom Ständerat verschiedentlich zuungunsten der Mieter modifiziert. Teilweise wurde die Rechtsstellung der Mieter im Vergleich zum geltenden Recht sogar verschlechtert.

In städtischen Agglomerationen herrscht nicht nur Wohnungs-, sondern eigentliche Mietzinsnot. Für kinderreiche Familien wird es immer schwieriger, Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen zu finden. Es wäre aber nicht korrekt, wenn man nur über Mietzinsnot reden würde, ohne darauf hinzuweisen, dass die ungehemmte Boden- und Wohnimmobilienpekulation ein Faktum ist, mit dem wir offensichtlich zu leben haben. Die Stadt-Land-Initiative, die hier korrigiert hätte, wurde ja abgelehnt. Eine Gesellschaft, die es zulässt, dass Spekulanten im Schlaf Millionen verdienen und sich auf dem Buckel der Schwächsten schamlos bereichern, muss diese Schwächsten der Gesellschaft in Schutz nehmen. Ueber kurz oder lang muss das Recht auf ein finanziell tragbares, menschenwürdiges Wohnen durchgesetzt werden.

Neben der Spekulation ist aber auch das Problem der Hypothekarzinse vordringlich. Die jetzige Verteuerung der Hypothekarzinse um ein halbes Prozent bewirkt letztendlich, dass die Mieterinnen und Mieter 1,2 Milliarden Franken zusätzlich zu zahlen haben. Die Schweiz ist mit 240 Milliarden Franken hypothekarisch verschuldet. Ein halbes Prozent macht dann bekanntlich 1,2 Milliarden Franken aus! Wenn wir wissen, dass die Hypothekarzinsversteuerungen absolut willkürlich geschehen, dass die Banken in stiller Eintracht und Absprache vorgehen – auch die Kantonalbanken, lange Jahre waren sie es, die vorausgingen, und die Grossbanken haben nachgezogen –, und wenn wir davon ausgehen, dass hier Willkür herrscht, dann müssen wir uns doch überlegen, ob nicht endlich die Hypothekarzinssätze dem Preisüberwacher zu unterstellen wären.

Im Ständerat ist auch das Gespenst des verstaatlichten Wohnungsmarktes herumgegeistert. Wer so redet, verkennt die Situation völlig. Der anständige Vermieter – ich rede da aus eigener Erfahrung – hat überhaupt nichts zu befürchten. Ja, er kommt mit diesem Gesetz überhaupt nicht in Kontakt. Hingegen wissen wir, dass mit diesem Gesetz vor allem den Spekulanten und den Immobilienhändlern, die natürlich vielfach auch das Spiel der Spekulanten spielen, auf die Finger geklopft wird, wenn sie sich allzu schamlos an den Mieter bereichern.

Wichtig an dieser Gesetzesgrundlage ist auch die Tatsache, dass die Mieter endlich gegen Kündigungen unter falschen Vorwänden geschützt werden können. Dieser Schutz soll nun neu auch für Geschäftsmieten gelten. Denn für sie gilt grundsätzlich das gleiche wie für Wohnungsmieten: Bei Geschäftsmietern können ungerechtfertigte Kündigungen sehr wohl Existzenzen zerstören. Viele kleine Geschäfte mussten ihre Aktivitäten nicht wegen übermächtiger Konkurrenz aufgeben, sondern wegen astronomischer Mietzinse und ungerechtfertigter Kündigung. Im Verhältnis Mieter/Vermieter blieben bis heute viele Konflikte auch darum unausgetragen, weil die Mieter die Faust im Sack machten, aber Angst hatten, sich zu wehren, weil sie sonst mit Rache-kündigungen zu rechnen gehabt hätten. Dem soll jetzt abgeholfen werden.

Nach unserer Auffassung gilt es jetzt, ein Gesetz zu schaffen, das der Willkür der Vermieter die Sicherheit der Mieter entgegenstellt. Denn für diese kann eine Kündigung einen tiefen Einschnitt in ihr bisheriges Leben bedeuten. Ich sage ein paar Stichworte dazu: Verlassen der vertrauten Umgebung, Verlust des Daches über dem Kopf, Verlassen von vertrauten Vereinen, Verlust nachbarschaftlicher Beziehung, Schulwechsel, Verlust von Verwurzelung, Geborgenheit und Wohnlichkeit. Weitsichtige Politik nimmt auf die Schwächsten in der Gemeinschaft Rücksicht.

Wir von der LdU/EVP-Fraktion stimmen der nationalrätslichen Fassung zu und unterstützen sämtliche Anträge, die

dazu führen, dass die Mieter endlich – unserer Verfassungsbestimmung gemäss – gebührend geschützt werden.

Aliesch: Für die FDP-Fraktion ist Eintreten unbestritten. Ich erlaube mir deshalb einige allgemeine Bemerkungen zur Revision dieses Miet- und Pachtrechtes und zur Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt, wie sie sich heute in einigen Regionen und Städten unseres Landes präsentiert, bereitet uns Sorge. Allerdings – so meine ich – dürfen wir das Bild auch nicht allzu stark überzeichnen. In weitesten Teilen der Schweiz ist das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern absolut in Ordnung: Es herrscht ein partnerschaftliches Verhältnis, und die überwiegende Mehrheit der Mieter und Mieterinnen betrachtet die Höhe des Mietzinses als angemessen. Das will aber trotzdem nicht heissen, dass die Lage überall und für alle Mieter zum besten bestellt wäre.

Ich stelle zum einen eine recht ungute Polarisierung zwischen den Parteien auf dem Wohnungsmarkt fest und zum zweiten eine Vereinfachung – um nicht zu sagen Simplifizierung – der ernsten Probleme des Mietwesens und des Wohnungsmarktes.

Eine Bemerkung zu dieser Polarisierung, zu dieser Verhärtung der Fronten, die dem Partnerschaftsgedanken absolut widerspricht. Sie wird durch das Verhalten einiger schwarzer Schafe gefördert. Auf der Vermieterseite nützen sie die Wohnungsnot schamlos aus; aber auch auf der Mieterseite kann man das feststellen, indem einige Leute alle Rechte beanspruchen und das Eigentum mit Füssen treten. Das Verhalten dieser Leute auf beiden Seiten ist aber nicht die Regel, im Gegenteil. Allerdings wird darüber eben häufiger berichtet.

Es entsteht aber die Gefahr bzw. die Versuchung, das Verhalten dieser schwarzen Schafe zum Massstab aller Dinge und aller Entscheidungen zu machen. Aus dieser offensichtlichen Gefahr leite ich zwei Feststellungen bzw. Grundsätze ab.

1. Unser Mietrecht hat sich am üblichen, sozialen, marktge-rechten Verhalten der Vertragsparteien zu orientieren. Der Missbrauch muss bekämpft, darf nicht begünstigt werden. Also dürfen wir zum Beispiel keine ungerechtfertigte Bereicherung der Vermieter auf Kosten der Mieter zulassen, aber ebensowenig das unehrliche Erschleichen von Leistungen oder etwa die Geringschätzung des Eigentums und der Vertragstreue.

2. Diese Feststellung kann sich aus der Missachtung von geltenden Regelungen durch einige wenige ergeben: Wir sollten uns vor allzu perfektionistischen Regelungen hüten. Auch beim Mietrecht, das wir heute beraten werden, müssen wir eine militärgeschichtliche Gesetzgebung schaffen. Beim Mietrecht wie bei jeder Missbrauchsgesetzgebung besteht nämlich die grosse Gefahr, dass es in einer nicht zu überbietenden Regelungsdichte ausartet. Ein allzu starres gesetzgeberisches Konzept aber führt zu Auslegungsschwierigkeiten und provoziert dann geradezu Auseinandersetzungen.

Ich meine, dass man beim vorliegenden Gesetz der Gefahr allzu perfektionistischer Regelungen nicht in allen Teilen entging. Einen Beitrag zur Verhärtung der Fronten liefert auch das Fechten mit statistischem Zahlenmaterial. Zum Beispiel erklärt die Mieterseite – wir haben es heute an diesem Pult auch schon gehört –, dass nur 30 Prozent der Wohnungen von Eigentümern selber bewohnt werden. Die Vermieterseite kontert, dass immerhin 39 Prozent aller Schweizerinnen und Schweizer unter dem eigenen Dach leben. Beide Parteien haben recht.

Oder: Die Mieterorganisationen beziehen sich auf eine Erhebung des Bundesamtes für Statistik. Sie hat ergeben, dass die Leerwohnungsziffer in der Schweiz am 1. Juni 1988 nur 0,49 Prozent betrug. Diese Organisationen ziehen den berechtigten Schluss, dass Wohnungsknappheit in der Schweiz bestehe. Die Vermieterverbände hingegen verweisen auf die freiwillige Meldepflicht und weisen eine viel höhere Leerwohnungsziffer – 1,7 Prozent – aus. Sie folgern daraus logischerweise, es gäbe keine Wohnungsnot.

Wer hat recht? Ich meine, das ist hier absolut nebensächlich. Dem Wohnungssuchenden, der keine Wohnung zu einem tragbaren Preis findet, ist es absolut gleichgültig, ob die Leerwohnungsziffer 0,5 oder 1,7 Prozent beträgt. Seine Situation ändert sich deshalb nicht. Das gleiche trifft selbstverständlich auch auf den Vermieter zu. Das führt uns zum zweiten Problem, auf das ich einleitend hinwies, nämlich zur Simplifizierung der vorhandenen Probleme auf dem Wohnungsmarkt und im Mietrecht. Wo liegen – häufig – die Probleme der Mieter in – einigen – Gegenden der Schweiz? Vor allem ist doch das Wohnungsangebot zu gering, und die Bedingungen sind nicht akzeptabel für den Mieter. Die Preise – das nur in Klammern – sind eben auch auf diesem Gebiet abhängig von Angebot und Nachfrage. Es wäre aber ein Trugschluss zu glauben, mit einer strengen Missbrauchsgesetzgebung erreichten wir ein grösseres und breiteres Wohnungsangebot. Mit einem rigorosen Mietrecht wird keine einzige Wohnung geschaffen. Das Gegenteil ist vielmehr zu erwarten. Das zeigen die Erfahrungen im In- und Ausland. Zum Beispiel führen – im Ausland gibt es solche Beispiele – extreme Mietzinskontrolle und Kündigungsschutz zu einem erlahmenden Interesse der Investoren am Wohnungsbau. Auch das Interesse am Unterhalt der Wohnungen sinkt. Die Folge ist ein stagnierendes Angebot, eine Verslumung. Soweit sind wir in der Schweiz glücklicherweise nicht. Ich hoffe, es wird auch nie dazu kommen.

Tendenzen in diese Richtung stellen wir jedoch fest: die Verlagerung der Investitions- und Bautätigkeit weg vom Wohnungsbau zu den Geschäftsbauten – zum Beispiel in Zürich und in Genf. Diese Entwicklung wird gefördert durch eine harte Mieterschutzgesetzgebung und das Antasten der Eigentumsgarantie. Hier gilt es also – das, meine ich ist die Herausforderung bei dieser Revision –, einen recht subtilen Mittelweg und Interessenausgleich zu finden zwischen absoluter Vertragsfreiheit, die hier nicht unbedingt sozial wäre, und einem extremen Mieterschutz, der ein Bumerang für den Mieter wäre, weil das Wohnungsangebot langfristig damit gefährdet würde. Hüten wir uns also vor der Gleichung «Je schärfer die Mieterschutzbestimmungen, desto grösser das Wohnungsangebot, um so tiefer die Mietzinse und um so mieterfreundlicher die Gesetzgebung». Diese Gleichung geht nicht auf; sie vergisst und missachtet das Einmaleins des Marktes, das auch hier gilt.

Was ist zu tun? Nicht alles, was auf den ersten Blick als mieterfreundliche Regelung daherkommt, ist es letztlich auch.

Diese Mietrechtsvorlage müsste deshalb eigentlich in einen grösseren Zusammenhang gestellt werden. So bestehen, nach meiner Ueberzeugung, zum Beispiel engste Beziehungen zwischen dem Mietwesen, beziehungsweise Mietrecht und der Raumplanung oder der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung. Häufig ist es aber etwas eigenartig, mitanhören zu müssen, dass die vehementesten Vertreter des Mieterschutzes der Wohnbau- und der Wohneigentumsförderung recht wenig Sympathie entgegenbringen.

Die FDP unterstützt grundsätzlich die Stossrichtung dieser Vorlage, wie sie im Entwurf des Bundesrates zum Ausdruck kommt. Dieser bundesrätliche Entwurf ist in Teilen allerdings absolut verbesserungswürdig. Der Ständerat hat einige solche Verbesserungen vorgenommen. Sie sind im Interesse aller Beteiligten.

In diesem Sinne lassen wir uns nicht irgendwo in eine Ecke stellen. Wenn sich unsere Fraktion für einzelne Positionen einsetzt, die von jenen des Bundesrates abweichen, tun wir das nicht aus irgendwelchen vermieterfreundlichen oder mieterfeindlichen oder aus irgendwelchen anderen Freund-Feind-Ueberlegungen heraus. Schwarz-weiss-Malerei ist hier absolut fehl am Platz.

Die Position der FDP ist vom Verfassungsauftrag, der für uns Verpflichtung ist, und von einer gründlichen Interessenabwägung der berechtigten Anliegen aller Parteien geleitet. Neben dem Verfassungsauftrag bezüglich Mieterschutz haben wir in unseren Ueberlegungen und Entschei-

dungen noch andere Prinzipien zu berücksichtigen, beispielsweise jene der Vertragsfreiheit, der Vertragstreue und der Eigentumsfreiheit. Das sind Leitgedanken, die das gesamte Obligationenrecht beherrschen. Den Verfassungssatz «Das Eigentum ist gewährleistet» von Artikel 22ter der Bundesverfassung versuchen wir auch in dieser Mietrechtsvorlage hochzuhalten. Es besteht überhaupt kein Grund, das Eigentum auszuhöhlen, zu schwächen. Das Gegenteil ist der Fall. Ohne das Privateigentum ist auch die individuelle Freiheit undenkbar. Die verfassungsmässige Eigentumsgarantie schützt in letzter Konsequenz die Rechte des Schwächeren. Bei einer Schwächung der Eigentumsfreiheit würden wir gerade den Mietern letztlich einen Bärendienst erweisen.

Beim Abstimmungsverhalten gehe ich, beziehungsweise geht die FDP, vom Partnerschaftsgedanken zwischen Mietern und Vermietern aus. Auch im Bereich des Mietrechtes, gilt für uns der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Dieser Grundsatz hat für uns einen sehr hohen Stellenwert. Die Mietverträge werden ja zwischen mündigen Bürgern abgeschlossen. Der Staat hat nicht obligatorischer Partner in jedem Mietverhältnis zu werden.

Namens der Fraktion der FDP bitte ich Sie, auf die Vorlage einzutreten.

Frau Stocker: Im vorliegenden Gesetz ist ein Anspruch enthalten. Der freie Markt, das vielgerühmte Spiel zwischen Angebot und Nachfrage, das im Bereich des Bodens ja noch nie gegriffen hat, wird auch im Mietgesetz nicht greifen und soll nun mit einem Gesetz eingebunden werden, und zwar so, dass die nachfragende Seite geschützt werden soll. Warum das?

Erstens: Wonen ist ein soziales Grundbedürfnis. Es geht um mehr als um ein Dach über dem Kopf.

Zweitens: Der Ersteller, jetzt in unserem Jahrzehnt, hat neue Bedürfnisse.

Drittens: Der Mieter und die Mieterin haben neue Ansprüche, die Nachfrage hat sich quantitativ und qualitativ verändert.

Zum ersten: Obwohl die Wohnung ökonomisch betrachtet eine Ware ist, ist die Nutzung dieser Ware ganz besonderer Art. Sie prägt nämlich das Wohlbefinden, sie beeinflusst das Zusammenleben, sie ermöglicht oder verhindert eben Lebensqualität. Individuelle Bedürfnisse, wie sie heute jedem Mann und jeder Frau zugestanden werden, verlangen auch eine individuelle Wahlmöglichkeit.

Zum zweiten: Der heutige Ersteller, wenn er wirklich sozial aufgeschlossen und modern denkt, wird zwar klar einen Gewinn erzielen, aber er leidet dann auch unter dem Prestigeverlust der Erfahrungen der letzten Jahre. Der schnelle Gewinn scheint für vernünftige Ersteller etwas in den Hintergrund getreten zu sein, und solche soll es immerhin ja auch geben. Sein Interesse ist es, ein gutes Produkt mit dauerhafter Rendite auf den Markt zu bringen, und er sucht dann einen zahlungsfähigen und sorgfältigen Mieter. Auf diesem Hintergrund ist es für mich unverständlich, dass das Trommelfeuer von Herrn Otto Fischer – und der Immobilienverbände, die er vertritt – derart auf uns Parlamentarierinnen und Parlamentarier eindringt. Ob das wohl selbstentlastend sein soll? Nicht vor guten und sozial aufgeschlossenen Vermietern soll uns das neue Mietrecht nämlich schützen, sondern eben gerade vor jenen, die von gestern sind und nichts begriffen haben.

Zum dritten: Der Mieter und die Mieterin wollen mehr als ein Dach über dem Kopf. Es gibt verschiedene Lebensphasen, und jede wird von anderen, individuellen Wohnbedürfnissen geprägt. Der Mieter/die Mieterin will die Ware nutzen, und ich plädiere hier dafür, nicht nur das Eigentumsrecht zu schützen, sondern auch ganz klar für ein Nutzungsrecht des Mieters/der Mieterin einzustehen. Diesen veränderten Realitäten wurden auf der Anbieterseite ganz klar zu wenig Beachtung geschenkt. Deshalb wurde der dringliche Bundesbeschluss gegen Missbräuche im Mietwesen überhaupt notwendig, deshalb wurde in der Volksabstimmung dieser

Mieterschutzartikel angenommen, deshalb ist es heute Aufgabe dieses Parlaments, wirklich ein Mieterschutzgesetz zu verabschieden.

Wer politisch denkt, spürt, dass die nächsten Jugendunruhen – mindestens in der Stadt, aus der ich komme – vor der Tür stehen, aber diesmal werden es auch Betagtenunruhen sein – lesen Sie heute auf Seite 19 des «Tages-Anzeigers»: 35 alleinstehende Männer werden Ende April in Zürich auf die Strasse gesetzt werden. Wo sollen sie hin? Meine Kolleginnen und Kollegen auf dem Fürsorgeamt der Stadt Zürich sind am Rotieren.

Wohnen heisst ein soziales Grundbedürfnis wahrnehmen, und es ist Sache des Parlamentes, hier die richtigen Weichen zu stellen. Für die grüne Fraktion ist es unbestritten, dass wir eintreten, dass wir einen optimalen Mieterschutz gemäss unserem Auftrag aus der Volksabstimmung verabschieden wollen und dass wir für ein Nutzungsrecht des Mieters/der Mieterin plädieren.

M. Brélaz: Personne ne conteste qu'il existe heureusement encore une majorité de bons bailleurs, de bons propriétaires dans notre pays. Mais, comme chacun le sait, la loi est faite pour les autres. Je m'intéresse donc particulièrement à deux aspects qui se sont développés ces dernières années et qui sont extrêmement dangereux pour les locataires. Ils relèvent d'ailleurs tous les deux des habituels mécanismes de la spéculation foncière et doivent donc absolument être résolus dans le cadre de cette loi.

Tout d'abord, je souligne une pratique qui est encore relativement peu courante en Suisse alémanique, mais qui devient une règle quasiment commune en Suisse romande: les congés-ventes. Elle consiste à acheter des bâtiments, à les rénover généralement de manière luxueuse et à revendre les logements à un prix maximum. Il est évident que des locataires qui sont installés depuis quarante ans et vivent avec de petits moyens sont condamnés, dans la plupart des cas, à être jetés à la rue. On vit ce genre de situation particulièrement dans les cantons romands et notamment dans le canton de Vaud, à la suite de l'implantation d'une très grande régie immobilière. Il est incontestablement nécessaire d'agir à l'article 68 de cette loi, mais la notion de congé notamment annulable, compte tenu des spécialistes du juridisme qui sévissent dans les régies immobilières, est probablement insuffisante. Lorsqu'il y a une volonté spéculative de ce type, il faut aller vers des formules absolues, c'est-à-dire adopter les formules pures et simples de nullité qui sont proposées par la minorité. Je tiens à souligner ce premier élément, parce qu'il peut aggraver la spirale du mécontentement justifié des locataires.

A propos du problème général, on sait déjà que la Suisse a les loyers les plus chers du monde, si l'on excepte quelques centres de villes très particuliers. D'ailleurs, à Genève et à Zurich, on n'est pas très loin des chiffres records mondiaux. Il y a donc un intérêt majeur à ne pas détériorer complètement le climat du marché du logement par la généralisation des pratiques précitées.

Une deuxième catégorie de comportement de type spéculatif, extrêmement dangereuse et à laquelle on est confronté ces dernières années consiste, pour de petites entreprises de construction qui n'ont pas de travail immédiat, à acheter des quartiers entiers ou en partie et à les rénover sans raison, afin d'augmenter ensuite les loyers de manière sensible. De telles pratiques ont également tendance à se généraliser. Elles sont aggravées par les conditions actuelles qui admettent que l'on peut faire monter le prix des loyers dans une localité ou un quartier en fonction des prix moyens. Evidemment, si vous achetez les premières maisons d'un quartier pour les rénover alors qu'elles n'en ont pas besoin, afin de faire monter les prix, vous pouvez ensuite acheter les suivantes et utiliser les augmentations de loyers des premières pour accroître d'autant ceux des deuxièmes et ainsi de suite. La spirale d'augmentation peut devenir quasiment affolante et une région peut se retrouver dans une situation extrêmement difficile du point de vue du marché du logement.

Evidemment, le danger est incontestablement très grand, parce que cette tendance se généralise.

Le vieux consensus entre la droite et la gauche qui remonte à des décennies et qui consiste à dire que, dans un certain nombre de situations, on peut aujourd'hui et de tout temps adapter les prix en fonction du marché régional est complètement cassé par cette nouvelle réalité qui se résume à des achats pour la spéculation ultérieure. Ce deuxième élément est aussi extrêmement important. Il n'est certainement pas encore résolu de manière tout à fait satisfaisante dans l'article 29. Néanmoins, la formulation de la minorité Carobbio permettrait de lutter plus efficacement contre ce nouveau type de spéculation.

Voilà, à mon avis, les deux éléments qui menacent le plus les locataires au cours de ces prochaines années. On rétorquera qu'il existe plusieurs articles constitutionnels. Evidemment, il faut tous les appliquer et ne pas croire qu'il y a seulement le principe de la liberté du commerce et de l'industrie ou celui de la propriété garantie. Il y a un article sur les locataires, il faut également l'appliquer. Dans le cadre de cette loi, nous devons donc faire attention de préserver l'avenir, c'est-à-dire contre les cycles spéculatifs et le fait, qui s'est généralisé au cours de ces dernières années, de considérer le logement comme une pure marchandise, aux dépends des locataires.

Leuenberger Moritz: Als ich gestern das Bundeshaus verliess, wurde mir an der Loge ein Expressbrief abgegeben. In diesem steht folgendes Ereignis: Unser Kollege Kurt Müller, der Redaktor bei der «NZZ» ist, hat einen längeren Artikel geschrieben – im grossen und ganzen gegen den Vorschlag der Kommission. Es hat dann ein Leser der «NZZ», ein Dr. Nievergelt – ich sage irgendeinen Namen –, einen Leserbrief geschrieben, der in der «NZZ» abgedruckt wurde. Nun wollte es der Zufall, dass dessen Wohnort falsch zitiert wurde, nämlich Basel. Dr. Nievergelt kommt nicht aus Basel. Es gibt aber auch in Basel einen Dr. Nievergelt, und der ist daraufhin sehr erschrocken, weil in diesem Leserbrief einige Nuancen zur Meinung von Kurt Müller stehen. Er hat dermassen Angst bekommen, es würde ihm nun gekündigt, dass er interviert hat und dass der briefschreibende Dr. Nievergelt sofort dem Vermieter des Basler Dr. Nievergelt schreiben musste: «Der Schreiber war ich. Ihr Mieter ist unschuldig.» Der briefschreibende Dr. Nievergelt schreibt mir, auch er habe sehr grosse Angst, dass ihm jetzt gekündigt würde, er sei zwar beileibe kein Sozialdemokrat, das könne er beweisen. So geht es zu, draussen im Leben. Ich muss Ihnen sagen, wenn Leute – Bürgerliche, Akademiker – Angst haben müssen, wenn sie einen Brief in der «NZZ» schreiben, dann ist etwas faul in unserem Staate. Warum stimmt etwas nicht mehr? Der Bodenpreis ist ausser Rand und Band geraten. Wenn Herr Aliesch uns vorher treuherzig sagt, man müsse eben an das Einmaleins des Marktes denken, muss ich ihm entgegnen: Das Einmaleins des Marktes sagt unter anderem, dass man ein nicht vermehrbares Gut nicht einfach frei handeln kann. Solange das so weitergeht, bekommen wir die Bodenpreisentwicklung nicht in den Griff. Die Folge ist natürlich, dass auch die Mietzinsexplosion von niemandem mehr beherrscht wird. In den letzten drei Jahren sind die Mietzinse mehr als doppelt so stark gestiegen wie der Lebenskostenindex. Die Tatsache, dass man beim Abschluss eines neuen Mietvertrages unter Ausnutzung der Wohnungsnot eine beliebig hohe Miete verlangen kann, die nicht angefochten werden kann, trägt auch dazu bei, dass die Mietzinsexplosion und damit auch die übrigen Lebenskosten in die Höhe getrieben werden.

Die Hypothekarzinserhöhung trägt natürlich auch dazu bei; die Banken haben diese gegen den ausdrücklichen Willen des Bundesrates in absolut undemokratischer und unkontrollierter Art und Weise – den Prinzipien ihrer eigenen Preisgestaltung folgend – beschlossen. Deswegen finden alle Vermieter, auch diejenigen, die keine Hypothekarzinserhöhung, sondern Festhypotheken haben, sie könnten nun

profitieren und den Mietern den entsprechenden Aufschlag machen.

Das führt dazu, dass wir heute wieder Zustände der Wohnungsnot haben. Der Ausdruck Wohnungsnutz ist nicht der Ausdruck eines engagierten Mietervertreters, sondern es ist die Definition auch bürgerlicher Oekonomen, denn wenn auf 10 000 Wohnungen bloss noch zwei bis drei frei verfügbar sind, dann herrscht Wohnungsnutz. Die Folge sind Sozialfälle, die Folge ist auch die Neue Armut, die Folge sind bereits wieder Demonstrationen mit Polizeieinsatz in den Grossstädten, kurz: der soziale Unfriede.

Ich habe mich gefragt, ob ich, weil ich ja Präsident des Mieterverbandes bin, hier meine Interessenbindung offenlegen müsste, aber ich bin zum Schluss gekommen, nein, das muss ich nicht, denn ein Mietrecht, das die Bodenpreisentwicklung indirekt hemmen könnte, aufgrund dessen eben nicht jeder Mietzins – zum Beispiel bei der Anfangsmiete – verlangt werden könnte, liegt im öffentlichen Interesse.

Es ist auch im öffentlichen Interesse, wenn Menschen keine Angst mehr vor Racheabrechnungen haben müssen und z. B. ungeniert in der «NZZ» Leserbriefe veröffentlichen können. Es ist daher nicht ein partikuläres Interesse, wenn man verlangt, dass ein Mietrecht gestaltet wird, das dem Verfassungsauftrag des Volkes nachkommt. Es ist eine öffentliche Aufgabe für jedermann in diesem Saal, für Angehörige aller Fraktionen, die privilegierten Bodeneigentümer daran zu erinnern, dass auch sie soziale Verpflichtungen haben.

Eine Gesellschaft, in der derart grosse soziale Spannungen und Unterschiede herrschen, wie sie sich nun abzeichnen, ist nicht mehr eine soziale Gesellschaft, und es ist langfristig auch nicht mehr eine demokratische Gesellschaft.

Die Kommission hat einen Kompromiss ausgearbeitet, den wir keineswegs bejubeln. Allzu klein sind da die Schritte, die auf eine Verbesserung hin gemacht werden. Aber immerhin wäre es ein Kompromiss, zu dem wir am Schluss einigermassen stehen könnten.

Aber was der Ständerat gemacht hat und was all diejenigen Minderheiten anstreben, die dieselbe Richtung einschlagen wollen, das könnten wir nicht mehr verantworten. Es sind dies auch Anträge, die gegen den Verfassungsauftrag gehen, die unverantwortlich und nicht im Interesse unseres Landes sind.

Ich bitte Sie daher, die Kommissionsarbeit zu würdigen.

M. Carobbio: Permettez moi d'ajouter aux propos de M. Leuenberger quelques remarques d'ordre général et particulier.

Comme d'autres l'ont déjà rappelé, le renforcement de la protection des locataires contre les congés et autres préten-
tions abusives est clairement inscrit dans la constitution et
représente une tâche précise de ce Parlement, quoi qu'en
disent certains milieux proches des sociétés immobilières.
Je vous invite à lire à ce sujet le communiqué de presse très
instructif émis par le Groupement patronal vaudois, le
28 février 1989.

Le vote populaire du 6 décembre 1986 sur l'article constitutionnel établissant la base légale du projet de loi dont nous sommes saisis nous engage dans cette direction. Prétendre le contraire, ou chercher par des détours formels à maintenir la situation en vigueur – c'est-à-dire changer sans rien changer – reviendrait à ne pas respecter la volonté populaire. Et quand on parle des rapports juridiques entre bailleur et locataire, il ne faut jamais oublier la condition précaire du locataire dans ses rapports avec le bailleur. La pénurie de logements, de plus en plus grave dans toutes les régions du pays, Monsieur Aliesch, faussant complètement les lois du marché, a pour effet de renforcer la situation d'infériorité et de dépendance du locataire vis-à-vis du bailleur. Cela d'autant plus que, pour le locataire, le logement représente un bien social essentiel et non, comme pour le promoteur immobilier en général, un simple bien commercial et lucratif. C'est cette condition de départ que nous devons toujours avoir en vue lorsque nous nous engageons à réviser le droit de bail, ainsi que nous l'impose le mandat constitutionnel. Cela revient à dire que les dispositions de

loi que nous devons adopter aujourd'hui en matière de contrat de bail et de protection contre les congés abusifs doivent vraiment permettre de rétablir les règles du jeu que la situation réelle a faussées. Il ne s'agit donc pas de mettre simplement sur un pied d'égalité bailleur et locataire, mais de renforcer réellement la position de ce dernier dans ce rapport.

C'est ce qu'a fait en partie, il faut le reconnaître, le Conseil fédéral avec son projet qui, pourtant, est encore trop prudent. C'est ce qu'a fait la majorité de la commission qui, dans l'ensemble, a fait du bon travail, notamment en évitant d'édulcorer le projet du gouvernement, comme l'a fait le Conseil des Etats et comme semblent vouloir le faire certaines propositions de minorité bourgeoise présentées ici.

A mon avis, des dispositions légales, efficaces et claires s'imposent dans l'intérêt des rapports entre bailleur et locataire, mais aussi pour des raisons d'équité et de justice juridique et matérielle, et ce dans trois domaines: premièrement, pour la réglementation des congés; deuxièmement, pour la hausse des loyers et troisièmement, pour les dispositions légales contre les congés-vente et les congés-restructuration.

Depuis des années, les milieux des locataires dénoncent le fléau des congés abusifs, c'est-à-dire des congés donnés sans obligation pour le bailleur de motiver sa décision, même si le locataire habitait le logement depuis des années, le seul but étant d'augmenter le loyer ou de destiner l'immeuble à d'autres fins plus lucratives. Les exemples concrets ne manquent pas. Afin que les droits du locataire soient garantis, il faut des dispositions légales efficaces dans ce domaine. C'est l'enjeu des articles 31, alinéa 2, 67 et 68 du projet de loi en discussion.

L'autre domaine important où il faut intervenir est celui de la hausse de loyers, phénomène qui, dans la plupart des cas, n'a rien à voir avec des nécessités économiques équitables. Particulièrement choquantes sont les hausses de loyer lors d'un changement de propriétaire. Aujourd'hui, les locataires ne peuvent rien contre une telle pratique. Or, il n'est plus tolérable que le bailleur puisse demander des loyers majorés de 30, 40, 50 pour cent et plus, simplement en profitant du changement de locataire, sans que le logement ait subi une modification quelconque. Ce mécanisme a, pour finir, un résultat économique absurde, même du point de vue des règles plus strictes du marché. Voilà pourquoi il faut intervenir, et c'est l'enjeu des articles 57 et 61 du projet de loi.

Pour finir, il y a le phénomène des congés-vente et des congés-restructuration. Ce phénomène constitue, il faut le dire clairement, un vrai scandale et frappe en particulier les logements à prix modéré. On connaît bien ces pratiques. Des immeubles généralement construits dans les années septante changent de propriétaire même plus d'une fois par an, ce qui signifie, pour le locataire, à chaque fois un congé ou une hausse de loyer. Contre une telle pratique permettant à quelques promoteurs sans scrupules de s'enrichir excessivement, il faut intervenir par le biais des dispositions légales efficaces contenues dans les articles 18, alinéa premier, 57 et 68 du projet, qui vont dans cette direction, et s'y tenir.

Voilà quelques exemples qui justifient une législation renforcée et qui, s'ils sont adoptés, nous permettront de dire à la fin de ce débat que l'on a vraiment amélioré la condition du locataire.

Wyss William: Im Namen der SVP-Fraktion beantrage ich Ihnen, auf die Revision des Miet- und Pachtrechts einzutreten.

Ich erlaube mir zu Beginn eine grundlegende Vorbemerkung.

Die vorliegende Revision des Miet- und Pachtrechts behebt den Mangel an preisgünstigen Wohnungen nicht. Mit dieser Vorlage können also Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt kaum beeinflusst werden.

Bevor wir in der SVP-Fraktion die Detailberatung durchführen, haben wir noch einmal genau den Inhalt des gültigen Verfassungstextes studiert. Bei dem vom Schweizer Volk im

Dezember 1986 genehmigten neuen Verfassungsartikel 34septies wurde der Bund befugt, den Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter zu schützen.

Von Vernachlässigung der berechtigten Anliegen des Vermieters steht kein Wort in diesem Verfassungsartikel.

Die SVP-Fraktion unterstützt unmissverständlich eine ausgewogene und sinnvolle Gesetzgebung, die dem Inhalt des erwähnten Missbrauchartikels voll Rechnung trägt.

Einige allzu extreme Mieterschutzforderungen erachten wir aber als unannehmbar. Wir erlauben uns deshalb, in der Detailberatung verschiedene Abänderungsanträge in dem Sinne zu stellen, dass Mieter- und Vermieteranliegen gleichwertig behandelt und verankert werden. Nur so erhalten wir zwischen Mieter und Vermieter ein angenehmes Vertrauensverhältnis.

Erstaunt sind wir über die Haltung der Kommissionsmehrheit, die beschlossen hat, die Regelung der Rahmenmietverträge abzulehnen, wie sie der Ständerat in Artikel 4 vorschlägt, gleichzeitig aber mit einer Kommissionsmotion verlangt, dass der Bundesrat schnellstens Vorschriften über die Allgemeinverbindlichkeitserklärung von Rahmenmietverträgen erlässt. In unserem Lande hören wir immer wieder die Forderung, nur so viel Staat wie nötig. Um eben dieser Forderung Rechnung zu tragen, will die SVP eine sofortige Verankerung der Rahmenmietverträge, wie der Ständerat sie vorschlägt.

Bei der Frage des Wechsels des Eigentümers schliessen wir uns dem Vorschlag von Bundesrat und Ständerat an und verteidigen damit den Grundsatz: «Der Übergang des Eigentums kann Miete brechen.»

Was das Retentionsrecht des Vermieters anbelangt, ist dies für die SVP-Fraktion keine stossende Privilegierung des Vermieters gegenüber andern Gläubigern des Mieters. Miet- und Pachtverträge sind etwas ganz anderes als zum Beispiel Kaufverträge und dürfen daher nicht miteinander verglichen werden. Das Retentionsrecht hat auch gar nichts mit missbräuchlichen Forderungen des Vermieters zu tun. Dieses Recht kommt ja auch erst dann zum Tragen, wenn der Mietvertrag nicht eingehalten, d. h. verletzt, wird.

Eine grosse Diskussion löste in unserer Fraktion Artikel 68 aus. Die Anfechtbarkeit der Kündigung ist natürlich eine der wichtigsten Bestimmungen dieser Vorlage. Wir haben Verständnis, wenn die Interessengruppen der Mieter hier alles daran setzen, ein Maximum an Anfechtbarkeitsgründen in das Gesetz aufnehmen zu können. Dass dabei die Kommissionsmehrheit den dringenden Eigenbedarf des Vermieters und seiner nächsten Verwandten nicht mehr als Kündigunggrund akzeptiert, ist für die SVP schwer verständlich. Ich fasse zusammen: Die SVP-Fraktion setzt sich für ausgewogene Bestimmungen ein, die den Mieter vor missbräuchlichen Forderungen schützen, aber im Interesse von vernünftigen Mietverhältnissen die Anliegen der Vermieter nicht vernachlässigen.

Seller Rolf: Die CVP-Fraktion ist für Eintreten, sie wird in den meisten Fällen der Mehrheit der Kommission und dem Bundesrat zustimmen. Bei einigen Bestimmungen allerdings befürwortet eine Mehrheit der Fraktion die Anträge der Kommissionsminderheit. Ich werde darauf zurückkommen.

Die Vorlage gibt Anlass zu einigen grundsätzlichen Bemerkungen und Gedanken – insbesondere zum Eigentumsrecht und zum Inhalt dieses Eigentumsrechts. Die Wohnung, das Zuhause, stellt einen besonderen Lebensbereich dar. Eine Wohnung zu haben, sich darin geborgen, wohl, sicher und geschützt zu fühlen, ist für jede Person, insbesondere für die Familie, eine wesentliche Voraussetzung für eine menschliche und menschenwürdige Existenz. Nach Auffassung der CVP hat jeder Mensch aufgrund seiner Personenwürde Anspruch auf eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen. Dieses moralische Recht richtet sich sowohl an den Staat wie an die Eigentümer von Grund und Boden. Der Staat hat eine eindeutige moralische Verantwortung; er muss gewährleisten, dass die Mindestvoraussetzung der

Menschenwürde für alle gegeben ist. Die Eigentümer andererseits können Grund und Boden nicht absolut besitzen oder seinen Einsatz kontrollieren, ohne Rücksicht auf andere und die Gesellschaft zu nehmen. In der Schweiz ist das Eigentum an Grund und Boden und an Wohnraum höchst ungleich verteilt. Nur rund 30 Prozent der Bevölkerung wohnen in den eigenen vier Wänden. Dass diese Verteilung irgend etwas mit sozialer Gerechtigkeit zu tun hat, wird wohl niemand im Ernst behaupten. Die Konzentration von Eigentum in wenigen Händen ist eine Herausforderung auch an die Politik, endlich wirksame Massnahmen für eine breitere Streuung des Wohneigentums zu treffen. Der Ausschluss weiter Kreise vom Eigentum an Grund und Boden und, vor allem bei den heutigen Bodenpreisen, auch der Ausschluss von der praktischen Möglichkeit, zu Eigentum an Grund und Boden zu gelangen, kommt in der sachlichen Wirkung für die grosse Mehrheit der Bürger einer Aufhebung der Institution des Eigentums zumindest sehr nahe. Die Institution des Eigentums erfüllt ihren Zweck und ihren Sinn aber nur, wenn breite Kreise an diesem Eigentum beteiligt sind.

Wir Christdemokraten sagen ja zum Privateigentum. Diesem prinzipiellen Ja stellt die christliche Doktrin aber gleichwertig die soziale Pflichtigkeit des Eigentums gegenüber. Die Verpflichtung zu sozialem Einsatz von Eigentum, die soziale Hypothek, die auf jedem Eigentum liegt, bedeutet, dass privates Eigentum nicht selbstherrlich und unumschränkt genutzt werden kann, sondern auch gemeinschaftsgebunden ist. Diese soziale Bindung hat bei der erwähnten ungleichen Verteilung des Eigentums an Grund und Boden eine besondere Bedeutung. Hinzu kommt, dass das freie Spiel der Marktkräfte heute oft nicht mehr genügt, um der sozialen Dimension in angemessener Weise zum Durchbruch zu verhelfen. Notwendig ist daher eine vom Gemeinwohlprinzip geleitete Regelung und Kontrolle. Ziel dieser Regelung ist eine grösstmögliche Ausgewogenheit zwischen dem individuellen Recht auf Eigentum und dessen Sozialpflichtigkeit. Dem Gesetz obliegt es, diese Ausgewogenheit anzustreben, die rechtlichen Folgerungen aus der Gemeinschaftsgebundenheit zu ziehen und die inhaltliche Begrenzung des Eigentums festzulegen. Die Vorschläge in dieser Vorlage des Bundesrates und der Kommissionsmehrheit kommen dieser Ausgewogenheit recht nahe.

Bei der Erarbeitung eines neuen Miet- und Pachtrechtes wollen wir aber nicht nur die genannten Grundsätze beachten, sondern wir haben ebenfalls zu berücksichtigen, dass das Schweizer Volk – es wurde hier schon mehrmals darauf hingewiesen – im Dezember 1986 einen verbesserten Kündigungsschutz sowie die Verstärkung der Stellung des Mieters deutlich bejaht hat. Im weiteren sind sich die meisten einig, dass die Spekulation mit Grund und Boden ein Uebel ist und wirkungsvolle Massnahmen zu dessen Bekämpfung ergriffen werden müssen.

Der Ständerat hat mit der Ueberweisung verschiedener Vorschläge zu dieser Angelegenheit in der letzten Woche Zeichen gesetzt, und der Bundesrat hat diese Aufgabe entgegengenommen.

Auch die Verstärkung der Stellung des Mieters ist ein taugliches Instrument gegen die Bodenspekulation. Hier ist von unserem Rat gefordert, die Zeichen zu setzen. Aufgrund dieser Überlegungen empfiehlt Ihnen die CVP-Fraktion in den meisten Fällen Zustimmung zu den Anträgen der Kommissionsmehrheit und des Bundesrates. Wir begrüssen den verstärkten Schutz des Mieters gegen Missbräuche, insbesondere die Ausdehnung des Kündigungsschutzes und den Ausbau der Erstreckung des Mietverhältnisses. Dass eine Kündigung auf Verlangen begründet werden muss, ist für uns selbstverständlich.

Den vom Ständerat eingefügten Artikel über die Rahmenmietverträge lehnen wir mehrheitlich ab. Wir betrachten jedoch Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter als ein zweckmässiges und sinnvolles Mittel, um Angelegenheiten der Vertragsparteien zu regeln. Das Abweichen von zwingenden Bestimmungen des Mietrechtes lehnen wir dagegen als zuweitgehend ab. Wir unterstützen aber die

Motion der Kommission. Ebenfalls lehnen wir das vom Ständerat wieder eingeführte Retentionsrecht bei Geschäftsmieten mehrheitlich ab.

Bei den folgenden Bestimmungen ist sich die Fraktion nicht einig. Eine Mehrheit hat sich für die Anträge der Kommissionsminderheit entschieden. Das gilt für die von der Kommission und vom Bundesrat vorgeschlagene Möglichkeit der Hinterlegung des Mietzinses gemäss Artikel 27. Der Mehrheit unserer Fraktion geht diese Regelung eindeutig zu weit. Sie ist der Meinung, dass eine Hinterlegung nur bei einem erheblichen Mangel gerechtfertigt sei und allenfalls dem Vermieter eine Frist zu setzen sei, in der er diesen Mangel zu beheben hat.

Ebenfalls abgelehnt wird die von der Kommission vorgeschlagene Uebernahme langfristiger Mietverträge beim Verkauf der Sache durch den neuen Eigentümer. Es betrifft dies Artikel 31. In bezug auf die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses wird eine knappe Mehrheit der Fraktion die Fassung des Ständerates unterstützen; wir sind für allfällige Kompromissvorschläge jedoch offen.

Ebenfalls befürwortet wird die vom Ständerat eingeschränkte Möglichkeit der Anfechtung der Kündigung bei dringendem Eigenbedarf, wie das in Artikel 68 vorgesehen wird.

Zum Schluss. Der Schutz des Mieters allein durch die Verbesserung des Kündigungsschutzes usw. muss indessen Stückwerk bleiben, wenn er nicht eine Ergänzung findet. Ich möchte auf den engen Zusammenhang zwischen Mieterschutz und Wohnungsbau hinweisen. Bestände ein normaler, gut spielender Wohnungsmarkt, könnte das Mieterproblem ganz erheblich entschärft werden. Es fehlt jedoch besonders an preisgünstigen Wohnungen für Personen mit kleinem und mittlerem Einkommen. Eine aktive staatliche Wohnbauförderung durch den Bund wäre vermutlich die beste Ergänzung zu dieser Mieterschutzvorlage. Im übrigen unterstützen wir die Kommissionsmehrheit und den Bundesrat, wie sie in der Detailberatung merken werden. Diese wird durch die SVP-Fraktion leider zu einer erweiterten Kommissionssitzung umfunktioniert.

M. Coutau: Je m'exprime ici au nom du groupe libéral mais également en mon nom propre. Dès lors, je dois réglementairement faire état de mes intérêts personnels dans l'affaire que nous traitons, et cela à deux égards.

Tout d'abord, je suis un locataire qui a été victime d'un propriétaire abusif. Mais, ce qui est assez insolite, j'ai été victime de ce propriétaire en raison même d'une position politique que j'ai prise en matière de logement. Ce propriétaire, qui avait fait irruption en force sur le marché immobilier genevois, pour y faire régner sa loi, a décidé de me punir. Il n'avait pas pu accepter que le président du Parti libéral ait eu l'audace de soutenir l'article constitutionnel sur la protection des locataires, article qui constitue très exactement la base de la loi que nous discutons aujourd'hui. Ce propriétaire s'est donc glorifié publiquement d'avoir acheté l'immeuble où j'habitais, dans le but de s'offrir le plaisir de résilier mon bail à la prochaine échéance. C'est ce qu'il a effectivement fait.

Ce propriétaire, connu et condamné pour d'autres comportements abusifs plus ou moins analogues, n'a évidemment rien compris à la notion libérale de la propriété. Pour nous, la propriété est un élément fondamental de la liberté individuelle et des droits démocratiques. Nous y sommes étroitement attachés. Mais cet attachement entraîne aussi des devoirs de responsabilité. Nous ne saurions admettre n'importe quel abus au nom de la liberté et de la propriété individuelle.

Pour ne pas le comprendre, ce propriétaire et un certain nombre de ses collègues, hélas, poussent les parlements à légiférer. Ils donnent le prétexte qu'attendent les adversaires de la propriété pour essayer d'y porter des atteintes disproportionnées que nous avons parfois de la difficulté à contenir. Ils donnent également le prétexte qu'attendent ceux qui tirent un parti électoral des conflits entre locataires et propriétaires, pour attiser la guerre du logement et faire croire

que le comportement abusif de quelques-uns devient la règle ordinaire du comportement de tous les propriétaires de ce pays.

Ces propriétaires abusifs, hélas, portent à la propriété une atteinte bien plus profonde que tous les adversaires déclarés de la propriété privée. Je suis heureux que les associations professionnelles l'aient bien compris et décidé d'exclure de leurs groupements des membres de ce genre. En effet, la grande majorité des propriétaires, dans notre pays, ne sont ni des aigrefins ni des spéculateurs ni des exploiteurs de la misère d'autrui. Leurs organisations ont élaboré des codes de bonne conduite. Elles cherchent à nouer des relations conventionnelles avec leurs partenaires sur des bases de confiance et de bonne foi.

La loi n'est pas le seul recours des locataires; elle peut aussi pervertir le fonctionnement naturel des relations. L'abus législatif peut également conduire à des dysfonctionnements fâcheux. L'exemple du canton de Genève, où la densité réglementaire en matière de logement atteint un record national, est assez significatif, puisque c'est aussi ce canton où le domaine du logement suscite le plus d'insatisfaction et d'agitation politique.

Je dois ici faire état d'un second intérêt personnel en matière de logement. Je suis membre du Conseil de surveillance d'une très importante société coopérative qui possède 23 000 logements répartis un peu partout en Suisse et qui, parmi ses activités, gère elle-même ses logements. Je peux donc témoigner qu'il est possible, en se conformant strictement à la loi actuelle et en manifestant confiance et bonne foi, de construire, d'acquérir, d'entretenir et de gérer des logements en Suisse dans l'intérêt légitime et partagé des partenaires en cause.

Je pourrais aussi évoquer toutes les caisses de prévoyance qui possèdent et gèrent des immeubles dans l'intérêt commun des locataires et des retraités. Les rendements de ces immeubles doivent correspondre à des minimums légaux pour garantir aux retraités le versement de leurs rentes. C'est dire qu'en cédant à la tentation d'accorder des droits et des priviléges trop étendus aux locataires nous pourrions porter sérieusement atteinte aux intérêts légitimes des retraités. La balance des intérêts doit être prise strictement en considération.

Vouloir légitérer dans l'intérêt unilatéral du locataire et au détriment systématique du bailleur, soupçonné par principe des pires intentions et des pires comportements, c'est s'en prendre de façon disproportionnée à des boucs émissaires, et c'est mettre finalement en péril des équilibres sans lesquels l'approvisionnement et l'entretien du marché du logement seraient profondément perturbés.

La législation qui nous est proposée aujourd'hui est à nos yeux excessive à cet égard sur de nombreux points. Nous voulons exécuter à la lettre le mandat constitutionnel que le peuple a ratifié. Il vise la lutte contre les abus en matière de loyer et de résiliation de bail et non la liberté contractuelle ou la propriété immobilière en tant que telle.

De ce point de vue, la version adoptée par le Conseil des Etats ainsi que plusieurs propositions de la minorité de notre commission nous semblent plus proches et plus conformes à ce nécessaire équilibre, et nous y souscrirons. En revanche, nous nous opposerons aux tentatives développées par les partisans de l'initiative qui a été retirée au profit du nouvel article 34septies. Certains voudraient, en effet, déborder plus ou moins largement le texte constitutionnel pour reprendre des idées que le peuple n'a pas cautionnées. Nous ne les suivrons pas.

De plus, nous regrettons que le Conseil fédéral n'ait pas spontanément et simultanément donné suite à l'alinéa 2 de l'article 34septies. Cet alinéa a pour objectif de développer une politique contractuelle entre les représentants des locataires et des bailleurs. Il a malheureusement fallu que la commission élabore une motion pour demander au Conseil fédéral d'aller de l'avant dans ce domaine.

Cela relève de la paix du logement qui peut caractériser davantage les relations les plus fréquentes qui existent dans notre pays entre les partenaires intéressés, qu'une législa-

tion qui concerne des exceptions et qui pourrait, par des dispositions excessivement chicanières, plutôt attiser et multiplier les conflits que les apaiser.

Enfin, nous regrettons aussi que le Conseil fédéral soit moins pressé de donner une suite législative concrète à d'autres articles constitutionnels relatifs au logement. Je veux parler des articles 34 sexies et 34 quater, alinéa 6, qui, l'un et l'autre, donnent le mandat explicite à la Confédération d'encourager l'accès à la propriété individuelle du logement, soit par l'intermédiaire des institutions de prévoyance, soit dans le cadre de sa politique générale du logement. Ces encouragements sont timides aujourd'hui et assez inefficaces. N'est-il pas paradoxal que le peuple suisse, dont le niveau de vie est réputé parmi les plus élevés du monde, n'enregistre qu'une proportion aussi faible du nombre de propriétaires du logement qu'ils habitent? Ou bien peut-être, autre hypothèse, la situation de locataire dans notre pays est-elle à ce point enviable? Ce qui est sûr en tout cas, c'est que la meilleure défense possible des locataires contre les abus des bailleurs, c'est d'en faire des propriétaires de leur propre logement. Nous souhaitons que le Conseil fédéral s'en convainque et en convainque aussi un certains nombres de gérants de caisses de pensions.

C'est à la faveur de ces quelques considérations générales que le groupe libéral entre en matière sur le présent projet, tout en réservant sa position sur le vote d'ensemble, selon le sort qui sera réservé aux diverses propositions dont nous débattrons lors de l'examen de détail.

Herczog: Die Funktionäre des Schweizer Hauseigentümerverbandes wiederholen jeweils zwei Dinge: Erstens, unsere Wohnwirtschaft unterliege den Regeln der freien Marktwirtschaft, und zweitens, der Ausbau der Mietrechte gefährde die Wohnungsversorgung.

Diese Aussagen sind reine Legendenbildung. Die vorliegende Gesetzesrevision muss dieser Legendenbildung klar entgegentreten. Auf dem Wohnungsmarkt herrscht, vorab in den Agglomerationen, wo die Mehrheit unserer Bevölkerung wohnt, der Ausnahmezustand. Der Ausnahmezustand ist heute die Regel. Es geht demnach nicht um einige sogenannte schwarze Schafe oder kleinere Missbräuche, sondern es gilt: der Ausnahmezustand ist der Normalzustand. Es herrschen Wohnungsmangel, Preisexplosion und eine Häufung von Kündigungen. Anlässlich der letzten Wohnungszählung – das sind nicht statistische Spielereien, Herr Aliesch, Sie konsultieren auch den Dow-Jones-Index, wenn Sie etwas kaufen wollen, Sie müssen sich an den Indikatoren des Marktes laben oder sich zumindest orientieren – standen in Zürich bei 360 000 Einwohnern und 300 000 Arbeitsplätzen keine 50 Wohnungen leer. Vor zwei Jahren war es noch das Zehnfache, auch damals deckte diese Zahl nicht den Bedarf.

Die Wohnungssuchenden weichen nach Aarau, nach Olten, nach Chur oder nach St. Gallen aus, wo mittlerweile die Boden- und die Mietpreise massiv angestiegen sind. Um heute kostendeckende Mieten zu erreichen, müsste man oder frau nach einer Neuerwerbung die Mieten in einer Liegenschaft auf das Drei- oder Vierfache anheben, ohne überhaupt irgend etwas an den Wohnungen verbessert, ohne einen Strich renoviert zu haben. Das heisst, dass hier vor allem die institutionellen Anleger profitieren. Nur sie können dies noch realisieren, dies ist eine Eigentumsförderung für einige wenige, und alles andere ist reine Fiktion. Eine weitere Folge davon: Die lukrativeren Nutzungen, seien es etwa Dienstleistungsnutzungen, verdrängen die Wohnnutzung. Es entsteht die Entmischung, und dann kommen die Pendlerströme, Autos und, und, und

Trotz den Hypothekarzinssenkungen in den beiden letzten Jahren sind die Mietpreise im Gegensatz zum Konsumenpreisindex – und nicht nur in der Agglomeration Zürich – um 50 Prozent gestiegen. Je nach Einkommen bezahlen Mieterinnen und Mieter heute – das ist die Realität ausserhalb dieses hehren Saales – ein Drittel bis über die Hälfte ihres Einkommens für die Miete. In der Stadt Zürich liegt der Durchschnitt für eine Vierzimmerwohnung bei 2200 Fran-

ken. Der Mietzinsanstieg wird die Teuerung wieder anheizen. Dann kommen einige Hauseigentümer und meinen, die Mietzinse müssten wiederum der Teuerung angepasst werden! Fazit dieser Situation: Durch den real existierenden Markt werden verschiedene heissgeliebte Begriffe wie Vertragsfreiheit, Eigentumsförderung, Eigenverantwortung zu ideologischen Leerformen.

Das Resultat der Volksabstimmung im Dezember 1986 wollte klar zweierlei: Erstens soll man unbegründeten Mietzinserhöhungen den Riegel schieben und zweitens vor missbräuchlichen Kündigungen Schutz bieten. Die Mehrheit des Ständerates hat gegen diese Ziele und gegen die Realitäten im Lande entschieden.

Mieterschutz ohne Kündigungsschutz ist warme Luft! Wie soll man sich vor Missbräuchen schützen, wenn eine Kündigung nicht einmal begründet werden muss? Demgegenüber hat die nationalrätliche Kommission ihre Aufgabe ernster genommen. Wenn Ihnen eine Volksabstimmung noch etwas bedeutet, wenn eine Volksabstimmung noch eine gewisse Gültigkeit für Sie hat, muss man auch den Kommissionsentscheiden folgen.

Zum Schluss. Für mich ist es etwas merkwürdig, dass man der ImmobilienSpekulation über das Mietrecht begegnen soll; das ist unmöglich und paradox. Es braucht auf alle Fälle flankierende Massnahmen, sei es ein neues Städtebauförderungsgesetz oder etwas in dieser Art, mit dem man echt gegen die Spekulation antreten will.

Ich bitte Sie, praktisch in allen Fällen der Kommissionsmehrheit zu folgen.

Dreher: Als Mieter und Vermieter bin ich in einer halbwegs neutralen Position. Ich möchte mich im Grundsätzlichen kurz äussern. Zunächst zu den Hypothekarzinsen: Ich kenne kein Land in Europa, vielleicht gar auf der Welt, welches einen tieferen Hypothekarzins hat als die Schweiz. Und ich kenne auch kein Land in Europa – ich mag unvollständig informiert sein –, wo die Zinsdifferenz zwischen Sparguthaben, Kassenobligationen und dem Hypothekarzins für erste Hypotheken niedriger wäre als in der Schweiz. Soviel als Sachinformation vorweg.

Herr Leuenberger hat eine schöne Geschichte über die angebliche Repression, welche Mieter zu befürchten haben, erzählt. Ich habe auch so ein Beispiel: Ein Mieter von mir macht in einem Komitee gegen Südafrika und pro Nicaragua mit. Es ist jetzt schon anderthalb Jahre her. Ich habe ihm bis heute nicht gekündigt.

Wohnungsnot und Spekulanten: ein altes Schlagwort! Da wollen wir jetzt doch einmal diese Schlagwortpolitik untersuchen. Warum herrscht hier Wohnungsnot? Weil wir einen ausgewiesenen Mangel an baureifem Land haben. Versuchen Sie doch einmal, Land zu kaufen! Es gibt ja nichts, wirklich nichts auf dem Markt. Warum gibt es kein baureifes Land? Weil die Gemeinden zu wenig einzonen, weil die Gemeinden versagen. Sie verknappen durch die Gesetzgebung das Angebot. Dazu kommen die baugesetzlichen Bestimmungen, die mit dem Wort «unübersichtlich» bis «unsinnig» noch zurückhaltend qualifiziert sind. In Verbindung mit Ausnützungsziffern, Zonenordnungen werden künstlich das Bauland und der zur Verfügung stehende Wohn- und Geschäftsraum verknappiert.

Bauen ohne Anwalt ist in der Schweiz nicht mehr möglich, zumindest nicht in Agglomerationenverhältnissen. Nehmen Sie die Stadt Zürich, ein Wirtschaftszentrum, ein Finanzzentrum, wo die vier- bis fünfgeschossige Bauweise die Norm ist. In der engeren Stadt Zürich gibt es ganze vier Bürohochhäuser. Man kann sie enumerativ aufzählen: das Migros-Hochhaus, das Werdcenter der Bankgesellschaft, die Hochhäuser zur Palme und zur Schanze, fertig!

Nun hat man in Manhattan schon vor 100 Jahren herausgefunden, dass man, wenn die Bodenpreise exorbitant steigen, den Boden besser nutzen kann, wenn man höher baut. In der Schweiz ist diese Erkenntnis bis jetzt nicht durchgedrungen, insbesondere nicht in der Stadt Zürich. Da will man noch abzonen und so den zur Verfügung stehenden Raum weiter verknappen.

Der politische Hintergrund ist klar. Die Geschäftsräume dehnen sich aus zulasten des Wohnraums, und dann kann man wieder über Wohnungsnot, City-Druck und Spekulanten jammern. Man merkt die politische Absicht und ist verstimmt. Aktive Bauverhinderung wird auch dort betrieben, wo alte Slumsanierungsprojekte bestehen – ich erinnere an das innere Seefeld in Zürich, wo ein Verein die Erstellung von 29 preisgünstigen Familienwohnungen bis heute torpediert hat, ein Verein, der politisch nicht im Umfeld von Autopartei, Bürgeraktion oder FDP anzusiedeln ist, sondern eher auf der Gegenseite.

So läuft es. Wir haben eine ungeheure Baulandverschwendug in der Schweiz, weil wir einen Dörflegeist kultivieren, der die Geschoss Höhe auf vier Stockwerke beschränken will. Ich war zehn Jahre Mieter beim sozialen Kapital. Als ich einzog, war der Mietzins bei 750 Franken, als ich auszog, haben wir der Familie M. 1200 Franken bezahlt. Ich bezeichne die Firma nicht als Spekulantin. Aber es ist doch eine Tatsache, dass Kostensteigerungen nichts mit dem Hypothekarzins zu tun haben. Und man tut jetzt so, als ob die ganze Wohnungsknappheit lediglich Vermietern und Spekulanten anzulasten wären, und dagegen müssen wir uns wehren.

Wollen Sie denn, wie in Wien, eine vergammelte Stadt? Wollen Sie denn, wie im sozialistischen Europa, eine Wohnungsverknappung? Lesen Sie die neue «WoZ»; da steht es ja drin! Wollen Sie eine solche Wohnungsverknappung? Sagen Sie doch einmal, wie der Wohnungsbau im Sozialismus aussieht! Nennen Sie mir ein Land in Europa, eine Grossagglomeration, wo die Wohnungsversorgung besser wäre als in der Schweiz!

Bundesrat Koller: Die Eintretensdebatte hat gezeigt, dass die Gesamtrevision des Miet- und Pachtrechtes, wie sie Ihnen vom Bundesrat vorgeschlagen wird, von keiner Seite grundsätzlich bestritten wird. Das ist auch verständlich, denn bei dieser Vorlage handelt es sich um nichts anderes, als um die Erfüllung eines Verfassungsauftrages, den Sie sich selber in Form eines Gegenvorschages zur Mieterschutz-Initiative gestellt haben und womit Sie von Volk und Ständen in der Volksabstimmung des Jahres 1986 mit eindrücklichem Mehr beauftragt wurden.

Im übrigen darf ich Sie schon hier daran erinnern, dass der bundesrätliche Vorschlag bereits vor der Volksabstimmung, im Dezember 1986, veröffentlicht war und dass er damals in der Diskussion um den Verfassungsartikel eine gute Aufnahme gefunden hat. Vor diesem Hintergrund ist es verständlich, dass heute die Beratung der Mietrechtsvorlage in diesem Rat auch ausserhalb des Bundeshauses sehr aufmerksam verfolgt wird. Denn es geht dabei eigentlich um die Einlösung eines Checks, den Sie damals mit dem Gegenvorschlag zur Mieterschutz-Initiative selber ausgestellt haben. Der politische Anlass für die Gesamtrevision des Miet- und Pachtrechts – Sie wissen es alle – ist vor allem die Immobilienmiete, das heisst die Wohnungs- und Geschäftsmiete. In diesem Bereich ist das Mietrecht eben auch ein bedeutsamer Teil des Bodenrechts, welches gegenwärtig unter ganz verschiedenen Aspekten im Zentrum des Interesses steht. Ich erinnere an den Entwurf zu einem neuen bäuerlichen Bodenrecht, mit dessen Beratung die ständeräliche Kommission gestern begonnen hat, und an das neue Gesetz über die landwirtschaftliche Pacht, das seit zwei Jahren in Kraft ist.

Im Gefolge der Abstimmung über die Stadt-Land-Initiative sind sodann zahlreiche neue Anregungen zu bodenpolitischen Massnahmen eingebbracht und letzte Woche im Ständerat in Form von Motionen und Postulaten überwiesen worden. Ich darf übrigens auch in diesem Rat mitteilen, dass der Bundesrat zurzeit eine ganze Vielzahl bodenrechtlicher Massnahmen zur Bekämpfung der Bodenspekulation und zur Förderung des Wohnungseigentums prüft und dass er untersucht, ob es nötig und zweckmässig ist, Ihnen demnächst gewisse Massnahmen sogar auf dem Dringlichkeitswege vorzuschlagen.

Wie das landwirtschaftliche Pacht- und Bodenrecht will auch dieses revidierte Mietrecht zu einer verbesserten und sozial angemessenen Nutzung des knappen Raumes führen, auf welchem wir zusammenleben. Es geht letztlich um eine realistische Anpassung an elementare Bedürfnisse im Rahmen einer freiheitlichen Rechtsordnung.

Trotz der allgemein guten Aufnahme der bundesrätlichen Vorlage ist im einzelnen daran auch Kritik geübt worden. Man hat der Vorlage etwa vorgeworfen, sie höhle die Vertragsfreiheit und die Eigentumsgarantie aus. Dieser Vorwurf ist weder berechtigt noch begründet. Niemand bestreitet, dass Vertragsfreiheit und Eigentumsgarantie zwei fundamentale Grundsätze unserer Rechtsordnung und auch des Mietrechtes sind und auch künftig bleiben werden. Das bedeutet aber nicht, dass diese beiden Grundsätze (Vertragsfreiheit und Eigentumsgarantie) absolut und schrankenlos gelten könnten. Zu unserer Rechtsordnung gehört auch der eingangs genannte Verfassungsauftrag in Artikel 34septies, der dem Bund aufgibt, bei der Gestaltung des Mietrechtes neben diesen bewährten Verfassungsprinzipien auch den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und vor missbräuchlichen Kündigungen miteinzubeziehen und mitzuberücksichtigen. Die Vertragsfreiheit kann nämlich nur dort uneingeschränkte Geltung beanspruchen, wo beide Parteien einander nicht bloss formell, sondern auch materiell gleichberechtigt und grundsätzlich mit gleichen Chancen gegenüberstehen. Nur im Bereich eines solchen Sozialmodells bietet die uneingeschränkte Vertragsfreiheit für das daraus entstehende Recht eine gewisse Richtigkeitsgewähr.

Gerade dies trifft nun im Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern von Wohnungen oft nicht mehr zu. Jeder von uns braucht nämlich ein Dach über dem Kopf, aber nicht alle haben das Glück, in den eigenen Wänden wohnen zu können. Gleiches gilt auch für die Mieter von Geschäftsräumen. Ich denke hier etwa an kleine Gewerbetreibende, die ihre Tätigkeit aufgeben müssen, wenn die Mietzinse in einer Weise steigen, dass die Unternehmer keinerlei wirtschaftliche Chance haben, die Kosten auf die Kunden zu überwälzen.

Ein modernes Gesetz muss daher Wohn- und Geschäftsräume anders behandeln als die übrigen Mietgegenstände, weil sie eine besondere soziale Funktion erfüllen. Ein modernes Mietrecht muss versuchen, das genannte strukturelle Ungleichgewicht auszugleichen, das vielfach zwischen Vermietern und Mietern besteht. Wir machen das ganz bewusst im Rahmen unserer freiheitlichen Privatrechtsordnung mit privatrechtlichen Mitteln und nicht mit den viel einschränkenderen Mitteln des Verwaltungsrechts, etwa in Form allgemeiner Mietzinsüberwachungen oder sogar in Form allgemeiner Mietzinskontrollen. Diesen gerechten Ausgleich zwischen Vermietern und Mietern strebt die bundesrätliche Vorlage in Erfüllung eines klaren Verfassungsauftrags an.

Ich werde das bei der Detailberatung, bei den entscheidenden Bestimmungen im einzelnen ausführen können und müssen.

Noch eine Bemerkung zu einem anderen allgemeinen Vorschlag.

Man wirft der Vorlage des Bundesrats auch vor, sie schütze einseitig und ausschliesslich die Mieter. Es gibt mindestens zwei Fälle, in denen die bundesrätliche Vorlage ganz bewusst hinter dem heutigen Rechtszustand zulasten der Mieter zurückbleibt. Zum einen wird für Kündigungstatbestände, für die das heutige Recht die Sanktion der Nichtigkeit vorsieht, bewusst – um der Rechtssicherheit willen, und weil wir überzeugt sind, dass den Mietern die Anfechtung zumutbar ist – die schwächere Rechtsfolge der Anfechtbarkeit gewählt.

Zum zweiten können nach der bundesrätlichen Vorlage Mietzinserhöhungen aufgrund von Index- und Staffelungsklauseln künftig nicht mehr angefochten werden, während dies nach geltendem Recht möglich ist. Das zeigt, dass der Bundesrat wirklich bemüht war, einen gerechten Ausgleich

zwischen den Interessen der Vermieter und denjenigen der Mieter zu finden. Eine Bemerkung schliesslich zum Vorwurf, die Vorlage führe zu einer Bürokratisierung des Verhältnisses zwischen Vermietern und Miatern. Ich habe Ihnen vorhin bereits ausgeführt, dass die bundesrätliche Vorlage bewusst mit rein privatrechtlichen Mitteln und unter Verzicht auf reglementarische verwaltungsrechtliche Massnahmen arbeitet. Im Vergleich zum geltenden Recht kennt die Vorlage eine einzige Neuheit, die als bürokratisch taxiert werden könnte. Es geht um die Vorschrift, wonach der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen die Kündigung mit einem Formular mitteilen muss, das vom Kanton genehmigt wird und eine Rechtsmittelbelehrung enthält. Von einer Bürokratisierung des Mietverhältnisses kann aber wegen dieses Formularerfordernisses wirklich nicht gesprochen werden. Es geht keineswegs um eine Verhinderung der Auflösung des Mietverhältnisses, sondern es geht dabei einzig um die Schaffung von Rechtssicherheit, und an Rechtssicherheit kann gerade auch einem Einzelvermieter durchaus gelegen sein. Wenn er dieses Formular benutzt, hat er die Gewähr, dass er auch wirklich korrekt und gültig gekündigt hat. Für professionelle Vermieter bringt das Formular ohnehin keine zusätzliche Belastung. Ich bin deshalb sicher, dass dieses Formularerfordernis vernünftig ist und letztlich Streitigkeiten vermeiden wird, was übrigens auch im Ständerat anerkannt wurde. Die Volksabstimmung vom Dezember 1986 hat die politische Notwendigkeit der Revision des Miet- und Pachtrechts klar bestätigt. Volk und Stände haben den Gegenvorschlag des Parlaments zur inzwischen zurückgezogenen Mieterschutz-Initiative mit starkem Mehr angenommen. Dies bekräftigt meine feste Ueberzeugung, dass die bundesrätliche Vorlage ausgewogen ist und dass Sie daher allen Grund haben, dieser Vorlage, die einen gerechten Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieter und der Mieter anstrebt, zu folgen. Die Revision bezweckt, in Erfüllung des Verfassungsauftrags, bewusst die Verstärkung des bestehenden Mieterschutzes. Dieses Ziel wird aber in einer Weise verwirklicht, das die Investitionen in Wohnbauten nicht hemmen wird. In letzter Zeit hat der Wohnungsbau bekanntlich zugenommen. Das wäre aber eher unwahrscheinlich, wenn die betroffenen Kreise befürchten würden, dass die bevorstehende Mietrechtsrevision eine wirklich investitionshemmende Wirkung zur Folge hätte. Die Vorlage beschränkt sich bewusst auf die Bekämpfung von Missbräuchen. Sie wird deshalb nur für die wenigen schwarzen Schafe unter den Vermietern spürbare Folgen haben, und auch das nur soweit, als die neuen Bestimmungen nicht schon präventiv zu wirken vermögen. Aus all diesen Gründen bitte ich Sie, auf die Vorlage einzutreten und der Linie des Bundesrats zu folgen.

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen
Le conseil décide sans opposition d'entrer en matière*

Detailberatung – Discussion par articles

Titel und Ingress

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Titre et préambule

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 2

Antrag der Kommission

Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 3

Der Bundesrat erlässt die notwendigen Ausführungsvorschriften.

Antrag Seiler Hanspeter

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 2

Proposition de la commission

Ai. 1

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Ai. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Ai. 3

Le Conseil fédéral édicte les prescriptions d'application nécessaires.

Proposition Seiler Hanspeter

Ai. 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Abs. 1 – Ai. 1

Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Ai. 2

Seiler Hanspeter: Mein Antrag betrifft ein Nebengeleise des Miet- und Pachtrechts. Unsere Kommission hat in Artikel 2 Absatz 2 wieder die bundesrätliche Fassung übernommen. Ich bin selbstverständlich einverstanden damit, dass die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen grundsätzlich nicht für Ferienwohnungen angewandt werden. Die Kommission hingegen setzt zur Abgrenzung eine Frist von drei Monaten.

Ich beantrage Ihnen, die Fassung des Ständerates vorzuziehen. Er formulierte nämlich schlicht und einfach: « gelten nicht für Ferienwohnungen. »

Ich komme selber aus dem Berggebiet und habe indirekt mit der Ferienwohnungsvermietung zu tun. Ich kann also ein wenig aus Erfahrung sprechen.

Ein erster Grund: Die drei Monate sind meines Erachtens eine willkürlich festgesetzte Frist. Es stimmt, dass Ferienwohnungen zwar mehrheitlich für kürzere Zeitspannen gemietet werden. Sehr oft aber – das ist auch im Interesse der jeweiligen Vermieter – werden Ferienwohnungen für eine ganze Saison gemietet. Die Zeitspanne ist dabei verschieden: Sie kann zweieinhalb, drei, dreieinhalb, in Einzelfällen sogar bis zu vier Monaten dauern. Entsprechend lange sind dann eben auch die Mietzeiten.

Drei Monate bedeuten in diesem Sinne eine Zeitgrenze, die für das Mieten von Wohnraum für denselben Zweck zweierlei Recht schafft. Für Ferienwohnungen also, die kürzer als drei Monate gemietet werden, gelten die Bestimmungen nicht, für solche, die von Feriengästen für eine etwas längere Zeit beansprucht werden, gilt plötzlich ein anderes Recht. Das ist der erste Grund, der mich dazu bewogen hat, die ständeräliche Fassung vorzuschlagen.

Es gibt noch einen zweiten Grund. Man mag einwenden: Wo liegt denn eigentlich die Grenze, und fallen etwa dauer gemietete Zweitwohnungen auch unter den Begriff Ferienwohnungen bzw. unter diese Sonderbehandlung? Natürlich nicht. Gemäss Artikel 2 Absatz 3 aber erlässt der Bundesrat die notwendigen Ausführungsvorschriften. Darin kann er die Details regeln, die von den Bestimmungen ausgenommenen Ferienwohnungsmietdauern festlegen, praxisbezogene Mietdauern, die dem Charakter saisonaler Ferienwohnungsmieten entsprechen, hineinbringen. Schaffen Sie hier bitte

nicht mit einer Zeitgrenze auf eine willkürliche Art zweierlei Recht für Gleisches. Geben Sie via Absatz 3 dem Bundesrat die Möglichkeit, diese Grenzen praxisgerecht zu regeln und stimmen Sie deshalb – vor allem auch aus praktischen Vernunftgründen – der Fassung des Ständerates zu.

Hubacher, Berichterstatter: Wir haben in der Kommission betreffend Fassung Ständerat gegen Fassung Bundesrat eindeutig entschieden. Die Kommission hat sich mit 13 zu 2 Stimmen für die Fassung des Bundesrates geäussert, und zwar aus folgenden Gründen: Der Bundesrat schlägt vor, dass für Ferienwohnungen mit einer Mietdauer unter 3 Monaten keine Schutzbestimmungen existieren sollen, aus der Ueberlegung heraus, dass hier eine Flexibilität erwünscht ist. Für sogenannte Ferienwohnungen aber, die auf längere Zeit gemietet werden, sei eigentlich nicht einsehbar, weshalb gegen Missbrauch keine Einwände, keine rechtlichen Sperren nötig sein sollten. Kurz: Die Kommission war sich mit 13 zu 2 Stimmen einig, dass die Fassung des Bundesrates richtig ist.

M. Guinand, rapporteur: La commission a, par 13 voix contre 2, adopté la solution du Conseil fédéral et estimé que la loi ne s'appliquerait pas aux logements de vacances, dans la mesure où ces logements étaient loués pour une période allant jusqu'à trois mois. Les raisons essentielles sont les suivantes. Il est extrêmement difficile à certaines occasions de définir ce qu'est réellement un logement de vacances par rapport à un logement d'habitation et le Conseil fédéral est d'avis que, au-delà de trois mois, un appartement secondaire loué à l'année n'est plus un véritable appartement de vacances et qu'il n'y a pas de raisons que celui-ci ne soit pas aussi soumis aux règles ordinaires applicables aux baux d'habitations. C'est la raison pour laquelle nous vous proposons de suivre la proposition de la commission.

Bundesrat Koller: Es geht hier um die Frage, ob und wie weit Ferienwohnungen der Missbrauchsgesetzgebung unterstellt werden sollen. Der Ständerat will die Ferienwohnungen generell von der Missbrauchsgesetzgebung ausnehmen. Der Bundesrat und die Mehrheit Ihrer Kommission sind der Ueberzeugung, dass Ferienwohnungen, die auf eine feste Dauer von länger als drei Monaten gemietet werden, keine echten Ferienwohnungen mehr sind, denn der Mieter verbringt in solchen Wohnungen normalerweise nicht nur seine Ferien, sondern sehr oft und regelmässig auch seine Wochenenden. In dieser Situation ist nicht einzusehen, weshalb der Mieter vor den Härten einer missbräuchlichen Kündigung oder auch vor den Härten missbräuchlicher Mietzinse nicht geschützt werden sollte. Aus diesen Gründen beantragen wir Ihnen, der Mehrheit der Kommission und dem Bundesrat zuzustimmen; denn wenn Sie Herrn Seiler zustimmen würden – der die entsprechende Ordnung in der Ausführungsverordnung des Bundesrates sähe –, dann müsste ich immerhin festhalten, dass sich die Ausführungsverordnung in der selben Grössenordnung bewegen müsste, wie wir es Ihnen auf Gesetzesebene vorschlagen haben. Der Ständerat möchte die Ferienwohnungen total von der Missbrauchsgesetzgebung ausnehmen. Ich kann daher dem Antrag Seiler aus der Sicht des Bundesrates nicht zustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Seiler Hanspeter	36 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	54 Stimmen

*Abs. 3 – Al. 3
Angenommen – Adopté*

Art. 3
Antrag der Kommission
Abs. 1
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2
Streichen
Abs. 3
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 3
Proposition de la commission
Al. 1
Adhérer à la décision du Conseil des Etats
Al. 2
Biffer
Al. 3
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 4
Antrag der Kommission
Mehrheit
Streichen
Minderheit
(Gysin, Aliesch, Aubry, Bonvin, Frey Claude, Früh, Guinand, Humber, Wyss William)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 4
Proposition de la commission
Majorité
Biffer
Minorité
(Gysin, Aliesch, Aubry, Bonvin, Frey Claude, Früh, Guinand, Humber, Wyss William)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Gysin, Sprecher der Minderheit: Als Sprecher der Minderheit begründe ich den Antrag für einen Artikel 4 gemäss Beschluss des Ständerates. Es geht hier um Rahmenmietverträge zwischen Vermieter- und Mieterverbänden. Diese haben nur einen Sinn, wenn man den Partnern eine weitgehende Gestaltungsmöglichkeit einräumt, z. B. auch hinsichtlich der Nebenkosten und des Unterhaltes. Es braucht immerhin etwas, bis sich die Partner auf einen Vertrag geeinigt haben. Es braucht sogar enorm viel, und man kann sicher sein, dass die Mieterverbände keine für die Mieter ungünstige Regelung akzeptieren. Aber wo ein Vertragswerk ausgehandelt wird, verzichtet eventuell ein Partner auf eine Klausel, um dafür einen anderen Vorteil zu erreichen. Schliesslich ist für ihn massgebend, ob der Rahmenvertrag insgesamt für seine Seite annehmbar bzw. günstig ist. Die Gesamtwichtung kann wichtiger sein als gewisse Einzelpunkte. Da ist es je nachdem erwünscht, von zwingenden Vorschriften des Gesetzes abweichen zu dürfen, wie es unsere Minderheit beantragt. Gesetz und Rahmenvertrag unterscheiden sich in ihrem Wesen. Das allgemein gültige Gesetz muss mehr oder weniger schematische Regelungen treffen. Es kann nicht Dutzende von Varianten zur Verfügung stellen. Anderseits ist ein Vertragswerk nur dann sinnvoll, wenn es den Anliegen beider Partner in einer besonderen konkreten Gestaltung gut angepasst werden kann. Das Gesetz sollte dagegen keine Barriere aufstellen.

Anfänglich hatte man erwogen, ob man die Abweichung der Rahmenverträge vom zwingenden Gesetzesrecht einschränken sollte. Die Fachstellen des Bundes haben jedoch davon abgeraten, mit Grund, denn die Regelung wäre verzwickt und schlecht durchschaubar geworden. Die Bundesstellen erklärten wörtlich: «Weiter ist die Gefahr, dass Organisationen von Mietern und Vermietern Verträge abschliessen, welche den Kerngehalt des Mietvertrages oder wichtige Grundsätze unserer Rechtsordnung verletzen, als sehr gering einzuschätzen.»

Die Aeußerung, die Gefahr sei sehr gering einzuschätzen, ist zurückhaltender Bundesstil, einfacher gesagt, sie besteht überhaupt nicht. Deshalb erachteten die Bundesstellen eine weitgefasste Bestimmung als annehmbar. Für den Fall, dass

das Parlament sie wolle, formulierten sie eine Bestimmung, deren Wortlaut unsere Minderheit getreulich in den beantragten Artikel 4 aufgenommen hat. Für einmal sind wir also brav dem Bundeshaus gefolgt.

Es bleibt noch zu präzisieren, dass niemand unter einen Rahmenvertrag gezwungen wird. Die Parteien des einzelnen Mietvertrages bleiben frei, sich dem Rahmenvertrag zu unterstellen oder auch nicht. Die Rechtslage wäre anders, wenn durch ein besonderes Gesetz die Allgemeinverbindlichkeitserklärung von Rahmenverträgen eingeführt würde. Aber das ist ja noch völlig offen. Will man aber den Abschluss von Rahmenverträgen fördern, was Sinn und Geist des Verfassungsartikels entspricht, so sollte man dem beantragten Artikel 4 zustimmen. Die darin erlaubte Abweichung von den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen bei Rahmenmietverträgen zwischen Mieter- und Vermieterverbänden bedeutet kein Risiko und wirkt andererseits als Förderung von Rahmenverträgen, die uns willkommen sein müssen.

Von Gegnern des Artikels 4 wurde allerdings die Gefahr an die Wand gemalt, von Vermieterseite könnten unechte, finanzierte Mieterverbände aufgezogen werden. Gleiches könnte – nach meinen Wahrnehmungen aus der Praxis – auch den Eigentümern widerfahren. Bauen wir aber keine Gespenster auf! Jenen, die so etwas in Szene setzen möchten, wäre der geharnischte Protest der Öffentlichkeit gewiss. Sie müssten rasch zurückkrebsen.

Nochmals: der Rahmenvertrag kann niemandem aufgezwungen werden, und den Versuch, mit Schlichen einen falschen Vertrag zu erreichen, würde der Richter als Verstoss gegen geltendes Recht verurteilen.

Im übrigen muss ich den Kollegen William Wyss unterstützen, der in seinem Eintretensvotum auf die schizophrene Haltung der Kommissionsmehrheit in bezug auf den Rahmenvertrag hingewiesen hat. Einerseits will die Kommissionsmehrheit keine Bestimmung über den Rahmenvertrag in der zur Behandlung stehenden Vorlage, andererseits hat sie eine Motion formuliert – Sie haben sie auf der Traktandenliste –, welche die Allgemeinverbindlichkeitserklärung von Rahmenmietverträgen verlangt.

Geben wir darum der Förderung von Rahmenverträgen eine Chance, eine Chance, wie wir sie bereits aus dem Arbeitsrecht bei den Gesamtarbeitsverträgen kennen. Darauf ist der Akzent zu setzen.

Namens der Kommissionsminderheit empfehle ich Ihnen Annahme von Artikel 4.

M. Leuba: La presse nous a annoncé que nous allions assister, lors de ce débat, à une guerre de tranchée. C'est regrettable et dommage parce que, quelles que soient les dispositions que nous prenions, il est tout à fait évident que les bailleurs et les locataires devront continuer à discuter pour fixer le contrat de bail afin de louer des habitations. Il est évident que le locataire doit se loger. Cette nécessité n'est contestée par personne et justifie les dispositions que nous discutons actuellement. Mais, le bailleur a, lui aussi, un intérêt tout aussi évident à louer sa chose, et cela, le plus longtemps possible et à un bon locataire. Il est bien sûr dans la nature des choses que le bailleur cherche à retirer le meilleur profit possible de la chose louée et que le locataire cherche – ce qui est aussi dans la nature des choses – à payer le loyer le plus bas possible. Cela est normal et humain. Néanmoins, quels que soient les sondages que l'on peut mettre en doute ici, la grande majorité des locataires est satisfaite de ses logements ainsi que des loyers qu'elle doit payer. Ces réflexions, qui n'ont rien de philosophique mais qui sont très pratiques, expliquent la situation telle que nous la trouvons au moment où nous légiférons.

Bien entendu, personne ne saurait contester le déséquilibre conjoncturel. Il y a des spéculateurs, des propriétaires irresponsables, et, comme on l'a déjà dit, c'est à ceux-là qu'il faut barrer le chemin. La partie faible dans la conjoncture actuelle est en principe le locataire, mais c'est une présomption qui n'est pas toujours exacte. D'abord, ce n'est pas vrai partout: il y a des situations et des endroits dans notre pays où il y a assez de logements à louer et, par conséquent,

l'équilibre n'est pas rompu. Et puis, il y a aussi – et j'aimerais parler en leur nom – ces petits propriétaires qui sont souvent des personnes âgées louant un ou deux appartements et n'ayant rien à voir avec ce spéulateur sanguinaire qui aurait le couteau entre les dents pour exterminer ses locataires. Or, les dispositions que nous allons prendre, par la force des choses, s'appliqueront à tout le monde, aux grandes régies comme à ces petits propriétaires qui, en général, ont de bonnes relations avec leurs locataires. Cela nous amène donc directement à l'article 4 qui est en discussion aujourd'hui. Lorsque l'on a rétabli le déséquilibre entre la partie faible et la partie présumée forte, c'est-à-dire lorsqu'il y a des associations de locataires et des associations de bailleurs qui se mettent d'accord pour adopter un certain contrat-cadre, alors, pourquoi l'Etat devrait-il encore intervenir? Pourquoi l'Etat devrait-il encore protéger l'une des parties contre l'autre?

Cet équilibre souhaitable que le législateur cherche à rétablir lorsqu'il n'y a pas de contrats-cadres peut l'être grâce à ces derniers. Il n'y a donc aucune raison de ne pas revenir au système ordinaire, celui que M. le chef du Département a rappelé tout à l'heure, c'est-à-dire le système principal de la liberté de contracter. Dès le moment où il est possible d'avoir deux parties sur un plan d'égalité, pourquoi ne pas revenir au système de la liberté de contracter, système équilibré et qui donne des assurances du fait qu'il y a deux associations contractantes?

Dès lors, je vous invite à faire confiance finalement aux associations. Si on les empêche de négocier ou si on leur retire la matière de la négociation, sur quoi négocieront-elles, sur quoi s'entendront-elles? La paix du logement dont on a parlé aujourd'hui veut que, lorsque des accords partiels se réalisent comme pour des contrats-cadres, ils puissent remplacer l'intervention de l'Etat, qui ne doit être ici que subsidiaire.

David: Bei diesem Artikel 4 geht es ja nicht um die Frage, ob wir künftig Rahmenverträge haben, sondern nur um die Frage, ob sie vom zwingenden Recht des Gesetzes abweichen dürfen. Also können die Mieter- und Vermieterverbände auch in Zukunft ihre Formularverträge machen, wie das heute üblich ist.

Die Frage ist nur, ob in diesen Formularverträgen vom Gesetz, wie wir es hier erlassen, abweichen werden soll. Dabei geht es nach meiner Meinung um eine rechtspolitisch ganz brisante Frage, nämlich um die Frage, ob wir die Gesetzgebung zur Disposition der Verbände stellen sollen, wo es um das zwingende Recht geht. Es wäre – so wie ich es sehe – vermutlich das erste Mal in der Privatrechtsordnung, dass wir sagen, die Verbände könnten von uns geschaffenes zwingendes Recht nachher wieder ändern. Diese Kompetenz können und dürfen wir aus grundsätzlichen, rechtspolitischen Gründen den Verbänden nicht einräumen. Das geht mir zu weit. Wenn man hier die Gesamtarbeitsverträge anspricht, ist zu sagen, dass klar im Gesetz geregelt ist, dass die Gesamtarbeitsverträge gemäss Artikel 358 des Obligationenrechtes nicht vom zwingenden Recht abweichen dürfen, nur ausnahmsweise zugunsten des Arbeitnehmers.

Ich habe noch ein verfassungsrechtliches Bedenken, wenn wir hier die Verbände als Gesetzgeber im zwingenden Recht einsetzen. Die Verfassung sagt ganz klar, dass der Bund beauftragt ist, gegen missbräuchliche Mietzinse, gegen missbräuchliche Kündigungen und gegen die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen Bestimmungen zu erlassen. Wenn wir diesem Artikel 4 zustimmen, delegieren wir das wieder an die Verbände. In dem Fall erlassen die Verbände die Bestimmungen über die missbräuchliche Kündigung, über den missbräuchlichen Mietzins und über die Erstreckung der Mietverhältnisse. Es ist unsere Sache, die Interessenlage abzuwägen.

Ein letzter Punkt ist für mich die Einheitlichkeit der Rechtsordnung in der Schweiz. Es wäre nicht gut, wenn wir uns im Mietrecht – in einer sehr wichtigen Materie, von der viele Leute betroffen sind – auf den Weg der Rechtszersplitterung begeben würden. Es dient allen, wenn wir hier in den

wesentlichen und wichtigen Punkten eine einheitliche Grundordnung haben. Daher dürfen wir diese Kompetenz, wie sie im Artikel 4 vorgesehen ist, den Verbänden nicht einräumen. Aber ich betone ganz klar, die Rahmenmietverträge bleiben selbstverständlich möglich, und ich glaube auch, Herr Gysin, man wird in Zukunft in den Rahmenmietverträgen Regelungen über Nebenkosten und ähnliche Fragen treffen können. Hier geht es ja nur um die zentralen Punkte, die man nicht abändern soll.

Nicht richtig ist schliesslich – und damit komme ich zum Schluss – nach meiner Meinung die Auffassung von Herrn Wyss, die er im Eintretensvotum abgegeben hat, dass wir uns hier mit der Gutheissung der Motion Guinand in Widersprüche verwickeln. Die Motion Guinand zielt in eine ganz andere Richtung, sie will ja die Allgemeinverbindlicherklärung in gewissen Fällen ermöglichen, aber sie sagt nichts aus, dass wir durch Rahmenmietverträge vom zwingenden Recht des Gesetzes abweichen können. Daher muss man das sehr wohl auseinanderhalten.

Der Standpunkt, den ich Ihnen hier jetzt dargelegt habe, ist auch der Standpunkt der mehrheitlichen CVP-Fraktion. Ich ersuche Sie im Namen der Mehrheit der CVP-Fraktion, den Minderheitsantrag abzuweisen und dem Mehrheitsantrag und dem Bundesrat zuzustimmen.

M. Carobbio: J'interviens au nom du groupe socialiste pour soutenir la majorité de la commission. Comme vient de le dire mon prédécesseur à cette tribune, il me semble important de rappeler qu'en ce qui concerne cette question, on est confronté à deux propositions. D'une part, la proposition de la motion émanant de la commission demande au Conseil fédéral d'appliquer l'article constitutionnel et de présenter un projet de loi organique qui permette de réaliser les contrats-cadres. Nous sommes tous d'accord avec cette motion.

En commission, nous avons longuement discuté de la question des contrats-cadres et, sur la base d'un rapport de l'administration, nous avons vu que la réglementation de ces mêmes contrats-cadres exige que l'on s'occupe de divers aspects du problème qui ne peuvent pas être contenus dans un simple article, tel que celui proposé à l'article 4. C'est pour cette raison que nous avons choisi la voie de la motion. Je ne veux pas allonger mon intervention; je vous donne simplement la lecture du rapport de l'administration qui dit, à la page 5: «que l'application de contrats-cadres aux parties d'un contrat individuel de bail dépendrait, par conséquent, de deux conditions: d'une part, l'objet du bail devrait être soumis aux champs d'application territoriale du contrat-cadre, l'appartement ou les locaux commerciaux devraient donc être situés dans la région où les associations parties au contrat sont actives et pour laquelle le contrat a été conclu. D'autre part, il faudrait que les parties aux contrats individuels de bail se soient soumises aux contrats-cadres, soit par un renvoi exprès au contrat-cadre contenu dans le contrat individuel du bail, soit directement par l'utilisation du contrat-cadre». Il y a là toute une série de questions qui ne sont pas encore résolues et que la motion demande au Conseil fédéral de fixer dans une loi séparée. D'une manière générale, il me semble, pour ces raisons, qu'accepter la proposition de la minorité, de maintenir l'article 4, ainsi qu'il a été proposé par le Conseil des Etats, va à l'encontre des indications qui nous ont été données. Voilà la première raison pour laquelle je vous invite à refuser la proposition de la minorité de la commission.

Le deuxième aspect me semble encore plus important. A l'article 4, on n'affirme pas seulement vouloir développer une politique d'accord entre les parties sociales au travers des contrats-cadres, mais on introduit un élément important et négatif, celui qui donne la possibilité aux contrats-cadres de déroger aux dispositions impératives de la loi. Une telle disposition ne peut pas être acceptée. Des dispositions impératives, à mon avis, ne devraient pas pouvoir être modifiées par des accords, même dans le contexte des contrats-cadres.

Je vous invite donc à en rester aux décisions de la majorité de la commission.

Rechsteiner: Auch ich möchte Ihnen beliebt machen, den Minderheitsantrag von Herrn Gysin abzulehnen und der Mehrheit zuzustimmen. Herr Gysin hat das Vorgehen der Kommissionsmehrheit als schizophren bezeichnet, dies wegen des Umstandes, dass diese Bestimmung, die vom Ständerat her kommt, abgelehnt wird und stattdessen eine Motion vorgeschlagen wird.

Herr Gysin sieht die Dinge falsch. Ich muss vielmehr sagen, dass der Vorschlag des Ständerates in formaler Hinsicht fragwürdig ist. Es würden mit dieser Bestimmung neuartige Voraussetzungen geschaffen für das kollektive Vertragsrecht, die bis heute unbekannt sind. Diese Vorschriften haben eine grosse Tragweite. Sie würden insbesondere nicht in Übereinstimmung stehen mit dem, was wir aus dem Arbeitsrecht kennen. Diese Bestimmung ist eingeführt worden, ohne dass ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt worden wäre und ohne dass die beteiligten und interessierten Verbände sich je hätten dazu aussprechen können. Ein Vernehmlassungsverfahren muss doch Voraussetzung für die Einführung von Bestimmungen von solcher Tragweite sein. Schon allein deshalb ist der Weg über eine Motion, den die Kommissionsmehrheit gewählt hat, richtig. Gravierender sind aber noch die inhaltlichen Dimensionen des Vorschlags von Herrn Gysin und der Minderheit der Kommission. Herr David hat den ersten gravierenden Nachteil erwähnt, dass von zwingenden Bestimmungen abgewichen werden könnte, sogar im Bereich des Kündigungsschutzes, der ja das zentrale Element der ganzen Revisionsvorlage überhaupt ist. Das ist der erste gravierende, inhaltliche Nachteil. Ebenso schwerwiegend ist der Umstand, dass keine Bestimmungen über die Repräsentativität der Verbände, die solche Rahmenmietverträge abschliessen könnten, vorgesehen sind. Kann es nun ausgeschlossen werden, dass bei den Praktiken, die wir im Mietrecht schon erlebt haben und immer wieder erleben, gewisse Vermieter – beispielsweise Immobilienfirmen – ihre hauseigenen Mietervereine aufbauen, um damit das zwingende Mietrecht zu unterlaufen? Das ist eine Gefahr, die wir leider nicht ausschliessen können. Die Bestimmung, die vom Ständerat und von der Kommissionsminderheit vorgeschlagen wird, ist derart rudimentär, dass sie keine Vorkehrungen gegen solche Missbräuche trifft. Ich möchte Ihnen deshalb beliebt machen, der Kommissionsmehrheit zu folgen und die Motion zu überweisen, diese Bestimmung aber abzulehnen.

Hubacher, Berichterstatter: Ich will nicht Gesagtes wiederholen. Herr David vor allem hat sehr klar dargelegt, worum es geht.

Warum hat die Kommission eine Motion vorgeschlagen, übrigens einstimmig mit 20 zu 0 Stimmen? Sie will den Bundesrat beauftragen, Ziffer 2 der neuen Verfassungsbestimmung zu konkretisieren, mit Ausführungsbestimmungen inhaltlich aufzufüllen. Ziffer 2 der Bestimmungen in der Bundesverfassung heisst eben: «Der Bund ist befugt, zur Förderung gemeinsamer Regelung und zur Verhinderung von Missbräuchen auf dem Gebiete des Miet- und Wohnungswesens Vorschriften aufzustellen über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen und von sonstigen gemeinsamen Vorkehrungen von Vermieter und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen.» Es besteht also ein Kompetenzartikel; die Kommission ist der Meinung, das Instrument der Rahmenmietverträge sei in der Schweiz, zumindest in der Deutschschweiz, noch nicht sehr entwickelt und gebräuchlich.

Es wäre wahrscheinlich richtig, dieses Gebiet näher abzuklären, mit dieser Motion dem Bundesrat Gelegenheit zu geben, uns Vorschläge vorzulegen, Abklärungen zu treffen, allfällige eine Vernehmlassung durchzuführen und den ganzen Fragenkomplex etwas intensiver zu bearbeiten. Deshalb ist Artikel 4, wie er vom Ständerat beschlossen worden ist,

erstens eine Vorwegnahme dieses Kompetenzartikels und zweitens eine sehr einseitige Vorwegnahme, weil es dort am Schluss ja heisst: « ... können von den zwingenden Bestimmungen dieses Titels abweichen.» Zum vornehmerein lässt also der Ständerat zu, dass das, was wir hier als Gesetzgeber beschliessen wollen, allenfalls sofort wieder durch private Vereinbarungen unterlaufen werden könnte. Die Kommission meint, das sei sehr gefährlich und unüblich. Es lohnt sich, dem Bundesrat den Auftrag zu erteilen, er solle den ganzen Fragenkomplex Rahmenmietverträge, Allgemeinverbindlicherklärung studieren – auch inhaltlich, was damit erzielt und bezeichnet werden soll –, und nicht voreilig schon eine Richtung einzuschlagen, die ja uns selber als Gesetzgeber ein Stück weit desavouieren würde.

Deshalb bitten wir Sie, in dieser Frage den Minderheitsantrag abzulehnen, dafür aber die Motion der Kommission gutzuheissen und in diesem Sinne den Bundesrat zu beauftragen, die Frage zu studieren.

M. Guinand, rapporteur: La commission a passablement discuté de cette disposition proposée par le Conseil des Etats. Elle a même, par deux fois, repris la discussion et vous propose finalement de biffer cette proposition par 10 voix contre 9. Mais, en même temps, la commission a adopté par 20 voix sans opposition une motion demandant au Conseil fédéral de mettre effectivement en oeuvre l'article 34septies, alinéa 2, de la constitution.

J'aimerais rappeler ici, l'ayant dit tout à l'heure dans le débat général, que cette disposition existe déjà depuis 1972, mais qu'elle n'a pas été mise en oeuvre depuis lors, malgré un certain nombre de tentatives. Un postulat a été accepté. Il a conduit à la préparation d'un vague avant-projet qui n'est pas allé au-delà. Il est donc important que la motion proposée par la commission soit maintenant transmise et acceptée par le Conseil fédéral, en tant que motion, pour que la mise en oeuvre de l'article 34septies puisse être effective dans les meilleurs délais.

La commission rejette la proposition du Conseil des Etats, estimant que l'on ne peut pas accepter sans autre une disposition dans la loi, qui permettrait de déroger aux dispositions impératives du titre en question. Mais j'aimerais insister sur le fait que la législation d'application de l'article 34septies devra bien dire à quelles conditions l'on peut déroger aux règles impératives de la loi, parce que, si l'on veut véritablement qu'il y ait des conventions entre associations de bailleurs et associations de locataires, il faut qu'il y ait un intérêt à passer ces conventions. Or, cet intérêt doit exister pour les deux parties. Il faudra donc que les dispositions qui seront proposées comme dispositions d'application de l'article 34septies, alinéa 2, fixent les conditions auxquelles on peut déroger aux dispositions impératives de la loi.

La commission vous propose, dans sa majorité, de rejeter l'article 4 proposé par le Conseil des Etats. A titre personnel, j'appuierai la proposition de la minorité, ne serait-ce que pour faire bouger les choses.

Bundesrat Koller: Artikel 4 ist nicht vom Bundesrat, sondern vom Ständerat in die Vorlage eingefügt worden. Wie in der Diskussion richtig festgehalten worden ist, geht es hier keineswegs um die Frage der Zulässigkeit von Rahmenmietverträgen. Rahmenmietverträge zwischen Vermieter- und Mieterverbänden sind als solche unbestritten. Es geht hier allein um die Frage, ob solche Rahmenmietverträge – also Verbandsrecht – zwingendes staatliches Recht derogieren können. Für eine derart weitgehende Derogierung zwingenden staatlichen Rechts zuungunsten der schwächeren Vertragspartei müssten nach der Meinung des Bundesrates gewisse Bedingungen erfüllt sein. Vor allem müsste garantiert sein, dass die beiden Verbände einander wirklich gleichwertig und gleichgewichtig gegenüberstehen. Solche Vorschriften fehlen aber zurzeit in unserer Rechtsordnung. Ich möchte Ihnen daher im Namen des Bundesrates empfohlen, den Minderheitsantrag wegen dieser Bedenken abzulehnen. Der Bundesrat ist anderseits bereit, die Motion

der Kommission anzunehmen und die ihm zustehende Kompetenz, nach Artikel 34septies Absatz 2 der Bundesverfassung über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu legiferieren, sobald als möglich zu nutzen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	83 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	48 Stimmen

Art. 5

Antrag der Kommission Abs. 1

....
a. der Abschluss oder die Weiterführung des
b. dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung

Abs. 2

Ein Koppelungsgeschäft ist zum Beispiel nichtig, wenn sich der Mieter verpflichtet,

Antrag Leuenberger Moritz

Abs. 3 (neu)

Die Vollmacht des Mieters für Zahlungen aus dem Mietverhältnis im Lastschriftverfahren kann für jede Lastschrift innert 30 Tagen seit deren Anzeige an den Mieter rückwirkend widerrufen werden. Auf dieses Widerrufsrecht kann nicht verzichtet werden.

Art. 5

Proposition de la commission

Al. 1

Une transaction couplée au bail d'habitation au de locaux commerciaux est nulle:

a. Lorsque la conclusion ou la continuation du bail
b. le bailleur ou un tiers de obligations

Al. 2

Une transaction couplée est nulle lorsque le locataire

Proposition Leuenberger Moritz

Al. 3 (nouveau)

La procuration délivrée par le locataire dans le cadre du recouvrement direct des créances afférentes au contrat de bail peut, à chaque recouvrement, être révoquée avec effet rétroactif dans les 30 jours qui suivent l'avis notifié au locataire. Ce droit de révocation est inaliénable.

Abs. 1 und 2 – Al. 1 et 2

Angenommen – Adopté

Abs. 3 – Al. 3

Leuenberger Moritz: Dieser Antrag lag in der Kommission nicht vor; ich habe ihn dort nicht gestellt, weil das Problem uns damals noch gar nicht bekannt war. Ich gebe zu, dass man über die Redaktion oder überhaupt über die Plazierung dieses Vorschlags diskutieren könnte. Mein Antrag ist nicht sehr ausgedehnt; falls irgendjemand eine noch bessere Lösung vorschlägt, könnte ich mir das durchaus erklären. Es geht mir eigentlich darum, dass das Problem erkannt wird und zur Sicherung in die Fahne kommt, damit der Ständerat noch seriöser darüber tagen kann.

Es geht um das Lastschriftenverfahren. Dabei geht es um eine neue Methode, die langsam um sich greift und auch durch die Banken und die Bankiervereinigung gefördert wird. Der Mieter gibt dem Vermieter die Ermächtigung, bei der Bank den Mietzins, aber auch andere Forderungen im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis direkt einzufordern. Er gibt also dem Vermieter eine Blankovollmacht, und der Vermieter kann das Bankkonto des Mieters belasten. Meines Erachtens handelt es sich, wenn es zur Bedingung des Mietvertrages gemacht wird, um ein Koppelungsgeschäft, und das sollte speziell geregelt werden. Es kann nämlich geschehen, dass bestrittene Forderungen, vor allem beim Auszug aus der Wohnung, wenn es um angebli-

che und bestrittene Schadenersatzansprüche des Vermieters geht, vom Vermieter einfach via diesen Weg einkassiert werden. Man könnte nun allerdings auch sagen, ein solches Koppelungsgeschäft sei ohnehin durch Absatz 1 von Artikel 5 erfasst, und wenn dem so wäre, wäre das Problem eigentlich schon geregelt. Aber da würde ich gerne noch hören, was der Bundesrat dazu meint. Man könnte sich rechtlich auch auf den Standpunkt stellen, dieser Teil der Abtretung sei ein Auftragsverhältnis gegenüber der Bank, und ein Auftragsverhältnis ist ohnehin jederzeit kündbar, auch als Bestandteil des Mietvertrages. Aber Sie sehen, dass es da noch Rechts- und faktische Probleme gibt, und ich wäre froh, wenn Sie den Antrag einstweilen aufnehmen könnten, damit der Ständerat noch drübergeht.

Fischer-Sursee: Ich möchte Ihnen beliebt machen, diesem Antrag nicht zuzustimmen. Dass der Ständerat das Problem vielleicht noch näher prüft, ist durchaus möglich, ohne dass wir es auf die Fahne nehmen.

Das Problem ist folgendes: Der Widerruf 30 Tage rückwirkend, nachdem die Belastung erfolgt ist, stellt schon rein technisch Probleme, da die Auszahlung unter Umständen bereits weg ist und die Rückbuchung gar nicht mehr erfolgen kann. Das heißt, dass das Konto unter Umständen leer ist. Herr Leuenberger visiert zwei Möglichkeiten an. Es gibt die erste Möglichkeit, die Bank zu beauftragen, den Mietzins direkt dem Konto des Kunden oder des Vermieters zu belasten. Eine zweite Möglichkeit besteht darin, nicht nur den Mietzins, sondern gleich alle Forderungen zu belasten, so dass der Vermieter fast eine Blankovollmacht erhält. Das ist meines Erachtens nicht sehr klug, sondern ein Unsinn. Dass der Mietzins automatisch belastet wird, ist normal, das wird heute viel gemacht. Hingegen sollten Nebenforderungen usw. natürlich nicht mit einem solchen Blankoauftrag belastet werden. Aber jeder Mieter hat es ja in der Hand, so etwas nicht zu unterschreiben.

Dazu kommt ein Weiteres. Solche Vollmachten, auch wenn sie erteilt werden, geben dem Vermieter wohl die Macht, aber nicht ohne weiteres das Recht, jegliche Belastung vorzunehmen. Das ist wie bei einem Anwaltsformular, da kann man auch alles, aber man darf es nicht. Wenn also der Vermieter der Bank einen Lastschriftauftrag erteilt für eine Forderung, die nicht zu Recht besteht, stellt sich die Frage, ob er sich nicht strafbar macht. Es kann dann nämlich der Straftatbestand der Veruntreuung gegeben sein. Also ist auch der strafrechtliche Schutz des Mieters gegeben, wenn der Vermieter von dieser Blankovollmacht falschen Gebrauch machen würde.

Ich möchte Sie daher bitten, diesem Antrag nicht zuzustimmen, vor allem auch, weil es heißt, «jede Lastschrift» – er betrifft also beide denkbaren Varianten und würde grosse Rechtsunsicherheit schaffen.

Hubacher, Berichterstatter: Der Antragsteller hat selber gewisse Unsicherheiten zugegeben und möchte eigentlich eine Erklärung des Bundesrates. Ich habe die Juristen konultiert, die uns in der Kommissionsarbeit begleitet haben. Die Frage von Herrn Leuenberger, ob dieses Koppelungsgeschäft nicht mit Ziffer 1 abgedeckt sei, wurde dort bejaht, aber es ist besser, wenn das aus bundesrätlichem Munde noch bestätigt wird.

M. Guinand, rapporteur: La proposition de M. Moritz Leuenberger n'a pas été discutée en séance de commission. La question qui se pose est celle de savoir si la procuration, dont parle M. Leuenberger, peut véritablement être considérée comme une transaction couplée. Il me semble qu'il s'agit davantage d'une condition ou d'une clause du contrat de bail et que, par conséquent, elle n'aurait pas sa place à l'article 5.

J'attire votre attention sur le fait que la commission a réintroduit le deuxième alinéa de l'article 5 tel que proposé par le Conseil fédéral et que voulait biffer le Conseil des Etats. Cette disposition précise ce que l'on entend par une transaction couplée.

Je ne suis pas certain, en conséquence, que ce soit à cet endroit qu'il faille prendre en considération la proposition de M. Leuenberger. J'ajouterais que, s'il s'agit d'une procuration, celle-ci peut être révoquée en tout temps et que c'est un droit impératif auquel on ne peut pas renoncer. De surcroît, je vois une certaine difficulté en ce qui concerne l'effet rétroactif de la révocation si la procuration a été utilisée. Même si la révocation intervient avec effet rétroactif, le problème d'une restitution éventuelle des prestations effectuées sur la base de la procuration se posera.

Comme l'a dit le président de la commission, il nous intéresse cependant de connaître l'avis du Conseil fédéral.

Bundesrat Koller: Ich bin Herrn Leuenberger dankbar, dass er mit seinem Antrag das Problem des Lastschriftenverfahrens aufgeworfen hat. Die Banken bieten dem Vermieter heute dieses Verfahren tatsächlich in vermehrtem Mass an. Dabei unterschreibt der Mieter eine Vollmacht, die es dem Vermieter erlaubt, den Mietzins direkt vom Konto des Mieters abzuheben. Mit der Vollmacht, den Mietzins direkt einem Konto des Mieters belasten zu dürfen, werden nun aber dem Mieter unverzichtbare Rechte weggenommen, nämlich die Möglichkeit der Hinterlegung von Mietzinsen bei Mängeln der Mietsache – ich verweise auf die Artikel 27 ff., die wir behandeln werden – und auch die Möglichkeit der Verrechnung.

Nach Artikel 34 des Obligationenrechts kann eine Vollmacht jederzeit widerrufen werden, und das ist bekanntlich zwingendes Recht. Selbst eine Klausel, wonach der Mieter zum vornherein auf dieses Widerrufsrecht verzichten würde, ist angesichts des zwingenden Charakters dieser Bestimmung des Obligationenrechts ungültig.

Aus diesen Überlegungen erweist sich der Vorschlag von Herrn Leuenberger als gar nicht nötig; wie gesagt, es ist zwingend garantiert, dass eine freiwillig erteilte Vollmacht jederzeit widerrufen werden kann, und ein zum vornherein erteilter Verzicht wäre ungültig.

Im übrigen bin ich der Meinung – und das anscheinend im Unterschied zum welschen Referenten –, dass dann, wenn dieses Lastschriftenverfahren für den Abschluss oder die Weiterführung eines Mietvertrags zur Bedingung gemacht wird, ein Fall nichtigen Kopplungsgeschäfts im Sinne von Artikel 5 Absatz 1 des Gesetzes vorliegen würde.

Aus all diesen Überlegungen ist der Bundesrat überzeugt, dass das Anliegen von Herrn Leuenberger schon durch das geltende Recht voll berücksichtigt ist.

Leuenberger Moritz: Gestützt auf diese Erklärung, die ja protokolliert wird, ziehe ich den Antrag zurück.

Zurückgezogen – Retiré

Art. 6

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 7

Antrag der Kommission

Abs. 1

.... Zeitpunkt in dem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und während der Mietdauer in

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 7

Proposition de la commission

Al. 1

.... en cet état pendant la durée du bail.

Al. 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté**Art. 8 bis 11***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 8 à 11*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté**Art. 12***Antrag der Kommission**Abs. 1¹*

Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, so muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen.

Abs. 1²

Erhebt er sie pauschal, muss er auf Durchschnittswerte abstellen.

Abs. 1 und 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 12*Proposition de la commission**Ai. 1¹*

Si le bailleur perçoit les frais accessoires sur la base d'un décompte, il doit établir celui-ci au moins une fois par an, et le communiquer au locataire.

Ai. 1²

S'il les perçoit de manière forfaitaire, il doit les calculer sur la base de valeurs moyennes.

Ai. 1 et 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté**Art. 13***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté**Art. 14***Antrag der Kommission**Abs. 1*

.... setzen und damit die Androhung verbinden, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Antrag Frey Walter**Abs. 1*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*Antrag Haller**Abs. 2*

.... bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen, es sei denn, dass der ausstehende Betrag unerheblich und der Verzug des Mieters ungewollt oder entschuldbar ist.

Art. 14*Proposition de la commission**Ai. 1*

.... un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux

Ai. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Frey Walter*Ai. 1*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Proposition Haller*Ai. 2*

.... de 30 jours pour la fin d'un mois, à moins que le montant dû soit négligeable et que le retard du locataire ne soit pas intentionnel ou soit excusable.

Abs. 1 – Ai. 1

Frey Walter: Sie ersehen aus meinem Antrag zu Artikel 14, dass ich Ihnen empfehle, Absatz 1 wie Bundesrat respektive Ständerat stehen zu lassen. Mit der Einschiebung von «und damit die Androhung verbinden, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündet werde» ist meiner Meinung nach für Mieter und Vermieter eher Verwirrung geschaffen worden.

In Absatz 2 ist die Formulierung klar. «Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht », kann ihm gekündigt werden. Wenn das jetzt aber mit dieser «Androhung», die in Absatz 1 eingeschoben wurde, verbunden wird, ist die Frage sehr wohl berechtigt, ob der Mieter dann eben nicht mit der Kündigung rechnen muss, wenn der Vermieter vergessen hat, diese Androhung zu machen.

Der Klarheit zuliebe sollte man bei der bundesrätlichen Fassung bleiben.

Hubacher, Berichterstatter: Diese Frage hat in der Kommission recht viel zu diskutieren gegeben. Es lagen verschiedene Meinungen vor, und die Verwaltung ist dann beauftragt worden, irgendwann in einem Stadium der Beratungen aus all diesen Meinungen eine neue Formulierung vorzulegen. Das ist geschehen, und diese neue Formulierung, die auf der Fahne steht, ist in der ersten Lesung mit 17 zu 0 Stimmen angenommen worden.

In der zweiten Lesung ist sie nochmals mit einem weiteren Gegenvorschlag getestet worden, der etwas weiter gegangen wäre als die Androhung der Kündigung bei Nichterfüllung der Zahlungspflichten. Die Kommission hat mit 13 zu 8 Stimmen die hier auf der Fahne vorliegende Formulierung bestätigt, in der Meinung, dass es bei Zahlungsrückstand zwar auch schlechten Willen, aber sehr oft auch soziale Umstände geben kann und dass hier zwischen den beiden Partnern Vermieter/Mieter nicht gleich die volle Härte gemäss Gesetz vorgeschrieben werden muss, sondern dem Vermieter die Möglichkeit gegeben werden kann, mit Androhung, «wenn du jetzt nicht bis dann und dann bezahlst», die Kündigung auszusprechen.

Ich möchte Sie daher bitten, der mehrfach getesteten und mehrfach bestätigten Version, wie sie hier auf der Fahne steht, zuzustimmen.

M. Guinand, rapporteur: Cet article 14 a donné lieu à bien des discussions au sein de la commission. Il nous paraissait que le texte proposé par le Conseil fédéral manquait de clarté. La version qui vous est proposée par la commission a été élaborée, sur sa demande, par l'administration.

Pour bien comprendre le problème, il faut préciser quelle est la situation actuelle et quelle serait la nouvelle réglementation si vous acceptiez la proposition concernant l'article 14. Actuellement, si le locataire ne paie pas son loyer, il peut être mis en demeure, c'est-à-dire que le bailleur peut lui fixer un délai pour payer son loyer, et le menacer en même temps de la résiliation du contrat. Dans le système actuel, si le bailleur fait usage de ce droit, le contrat sera résilié automatiquement à l'expiration du délai de paiement. Cela figure à l'article 265 du code des obligations.

Quant au Conseil fédéral, il nous propose d'être moins durs avec le locataire qui n'aurait pas payé, et désire lui donner une chance supplémentaire. Or, la version qu'il nous présente n'est pas suffisamment précise. En effet, il y est stipulé: «faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat». Il est bien dit «peut»

résilier, mais non «résiliera», d'où notre demande de précision.

La solution qui vous est proposée est la suivante: si le locataire ne paie pas, le bailleur lui fixera un délai pour payer et il lui indiquera que, en cas de non-respect de ce délai, il résiliera le bail. De cette manière, la situation est claire, le bail sera résilié, mais – et là réside la nouveauté – au lieu qu'il le soit à l'expiration du délai, il le sera après un délai supplémentaire de 30 jours que devra respecter le bailleur avant de pouvoir exiger l'expulsion.

Je vous invite donc à vous en tenir à la proposition de la commission.

Bundesrat Koller: Die Fassung Ihrer Kommission bringt in der Tat lediglich eine Präzisierung der Formulierung des Bundesrates. Materiell besteht vollständige Uebereinstimmung. Aber die Fassung der nationalrätlichen Kommission bringt klarer zum Ausdruck, was der Vermieter tun muss, wenn er den Mietvertrag wegen Zahlungsrückstandes des Mieters vorzeitig auflösen will. Er muss nämlich dem Mieter eine Frist zur Zahlung der ausstehenden Mietzinse setzen und ihm gleichzeitig androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist den Vertrag kündigen wird. Damit steht diese Bestimmung auch in vollständiger Uebereinstimmung mit dem grundlegenden Artikel 107 des Obligationenrechts, wo ganz generell die Folgen der nicht rechtzeitigen Erfüllung von Verträgen geregelt sind.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Frey Walter	Minderheit
Für den Antrag der Kommission	offensichtliche Mehrheit

Abs. 2 – Al. 2

Frau Haller: Beim Zahlungsrückstand des Mieters, den ja Artikel 14 beschlägt, werden die Fristen zum Verlassen der Wohnung und der Geschäftsräume ganz kurz angesetzt. Das ist auch richtig. Aber diese kurzen Fristen können zu Härten und zu Missverständnissen führen.

Der Zusatzantrag, den ich stelle, betrifft einen solchen Fall: Ich gebe zu, es ist eine geringfügige Sache, aber sie ist wichtiger, als man meinen könnte.

Der Ständerat hatte gegenüber der bundesrätlichen Fassung die vier Worte: «.... auf Ende eines Monates» fallengelassen. Die nationalrätliche Kommission hat das wieder korrigiert. Es wird jetzt also wieder beantragt, der Bundesratsfassung zu folgen, wo der Passus «.... auf Ende eines Monates» steht. Im übrigen gab es in der ständerätslichen Fassung auch eine sprachliche Unlogik. Dadurch, dass die nationalrätliche Kommission die Bundesratsfassung vorschlägt, ist auch dieser Fehler behoben.

Es gilt, in besonderen Fällen bei dieser Ausweisung Härten zu vermeiden. Mein Antrag zielt darauf ab, dann diese Härten zu vermeiden, wenn der Verzug des Mieters ungewollt oder entschuldbar ist und wenn der ausstehende Betrag geringfügig ist. Was meine ich damit? Ich nenne ein Beispiel. Offenbar war von diesem Beispiel schon in der Kommission die Rede.

Ein älterer Mann – es kann auch eine ältere Frau sein, ich will mich nicht verdächtig machen, die Verfassungsbestimmungen zu verletzen – hat z. B. verschiedentlich beim Vermieter oder bei der Vermieterin die Heizkostenabrechnung verlangt und diese trifft nie ein. Weil es diesem Mieter oder dieser Mieterin irgendwann einmal «verleidet» – auf deutsch gesagt –, zieht er oder sie 20 Franken vom Mietzins ab, einfach um den Vermieter oder die Vermieterin darauf aufmerksam zu machen, dass etwas nicht in Ordnung ist. Wenn die bundesrätliche Fassung jetzt so verabschiedet wird, wie wir sie vor uns haben, dann könnte dieser Mieter ausgewiesen werden; denn er hat den Mietzins nicht vollenfänglich bezahlt, er hat 20 Franken davon abgezogen, um den Vermieter oder die Vermieterin darauf aufmerksam zu machen, dass er seit Monaten auf die Heizkostenabrechnung wartet und dass ihn das ärgert.

Genau diese Fälle will mein Antrag vermeiden.

Zur Formulierung des Antrages: Er entspricht wörtlich dem Antrag des Bundesrates bzw. der nationalrätlichen Kommission «mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monates kündigen». Dann kommt der entscheidende Zusatz: «.... es sei denn, dass der ausstehende Betrag unerheblich und» – kumulative Voraussetzung – «.... der Verzug des Mieters ungewollt oder entschuldbar ist.» Genau das trifft zu für das Beispiel, das ich vorhin erwähnt habe. Es könnte dem nun entgegengehalten werden, es handle sich bei diesem Zusatz um einen Nebensatz mit zu vielen unbestimmten Rechtsbegriffen: «Unerheblich»: wieviel ist das? Ich habe jetzt von 20 Franken gesprochen. «Der Verzug des Mieters ungewollt oder entschuldbar»: Solche Rechtsbegriffe finden sich im Gesetz an vielen Orten. Richter und richterliche Behörden sind es gewohnt, solche Begriffe auszulegen und ihnen einen Inhalt zu geben. Insfern dürften der Begriff «unerheblich» oder die beiden anderen Begriffe «ungewollt» oder «entschuldbar» keine Probleme aufwerfen.

Es gibt noch einen Grund, warum diese Bestimmung zu einer zurückhaltenden Gerichtspraxis führen wird, ich habe ihn bereits angetönt: Die beiden Elemente müssen kumulativ gegeben sein. Der Betrag muss klein sein, 20 Franken habe ich gesagt, und – kumulative Voraussetzung – der Verzug des Mieters muss ungewollt oder entschuldbar sein. Nur wenn diese beiden Voraussetzungen kumulativ gegeben sind, kann die äusserst harte Folge der Ausweisung vermieden werden, wenn Sie diesem Antrag zustimmen.

Es scheint vielleicht eine Nebensache zu sein, aber wenn Sie sich das praktische Leben überlegen, was einem passieren kann, was einem Mieter, einem Vermieter, einer Mieterin, einer Vermieterin zustossen kann, wie das Leben eben so abläuft, wie es vielleicht «über einen kommen kann», 20 Franken abzuziehen von der Miete, um den Vermieter oder die Vermieterin auf irgend einen Missstand, der schon längst bekannt ist, aufmerksam zu machen, dann sollten Sie diese Bestimmung schon deshalb hineinschreiben, um beiden Seiten Ärger zu ersparen.

Ich bitte Sie deshalb, diesem Antrag zuzustimmen.

Hess Peter: Ich ersuche Sie ebenso eindringlich, diesen Antrag abzulehnen, und zwar aus meiner Erfahrung in der Praxis. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass wir heute und auch mit dem System des nun neu vorgeschlagenen Mietrechts eine klare Rechtslage haben, die uns auch Garantie gibt, dass wir Rechtssicherheit finden. Wenn wir dem Antrag Haller stattgeben, ist zu befürchten, dass es zusätzliche unnötige Prozesse gibt. Wir müssen immer davon ausgehen, dass es auch auf der Mieterseite Querulantin gibt. Ich kann Ihnen durchaus ein Lied davon singen, wie es geht, wenn Sie jemandem künden wollen, mit einem legitimen Interesse auf Kündigung, die auch vom Gesetz durchaus geschützt ist. Es gibt Querulantin, die mit solchen Bestimmungen prozessual umzugehen wissen. Es ist falsch, wenn wir eine solche Gummilösung ins Gesetz aufnehmen, wie sie Frau Haller vorschlägt. Es ist so, dass man gelegentlich auch im Falle von kleinen Beträgen oder sogenannt entschuldbarem Verhalten die Gerichte bemühen muss, um den nötigen Zustand wieder herzustellen.

Die Lösung, die wir vorhin beschlossen haben und in der wir die Androhung in den Formularen vorgesehen haben, ist eine klare Lösung, Sie ist der Version Haller eindeutig vorzuziehen.

Es stimmt nicht, wenn Frau Haller suggeriert, es seien sehr kurze Fristen vorgesehen. Wenn ein solches Ausweisungsverfahren überhaupt in Betracht gezogen wird, sind Zusatzfristen im Gesetz vorgesehen, die bis zu 60 Tagen gehen, weil wir zuerst die ordentliche Mahnung bzw. die Betreibung mit Androhung der Kündigung vorgesehen haben. Dann können Sie erst auf 30 Tage nach der Kündigung den Auszug durchsetzen. Der Rechtsschutz des Mieters ist eindeutig genügend; es besteht kein Anlass, diesem Antrag stattzugeben.

Hubacher, Berichterstatter: Dieser Antrag ist auch in der Kommission diskutiert und mit 12 zu 8 Stimmen abgelehnt worden. Ich möchte hier weniger juristisch argumentieren. Frau Haller hat den Zusatz eingefügt: «es sei denn, dass der ausstehende Betrag unerheblich und der Verzug des Mieters ungewollt oder entschuldbar ist.» Eigentlich basiert die Beziehung zwischen Vermieter und Mieter vor allem auf einem Vertrauensverhältnis, auf einem guten Einvernehmen. Wir können so etwas nicht im Gesetz regeln. Ich gehe davon aus, dass, wenn ein Mieter einen unerheblichen Betrag schuldet oder entschuldbar im Zahlungsrückstand ist, die überwiegende Mehrheit der Vermieter nicht sofort zur Kündigung schreiten wird, wenn das nicht zum siebenhundertsten Male passiert ist. Wenn wegen unerheblicher Beträge zur Kündigung geschritten wird, müsste wahrscheinlich auch davon ausgegangen werden, dass bereits ein Vorspiel stattgefunden hat, dass die Beziehungen schon gestört sind. Das war auch die Meinung in der Kommission; die Mehrheit hat daher diesen Antrag abgelehnt. Ich bitte Sie, der Kommission zu folgen.

*Hier wird die Beratung dieses Geschäfts unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu*

*Schluss der Sitzung um 12.20 Uhr
La séance est levée à 12 h 20*

M. Guinand, rapporteur: La proposition de Mme Haller a été discutée par la commission. Elle a été rejetée par 12 voix contre 8 pour les motifs essentiels suivants:

J'ai expliqué tout à l'heure que les nouvelles dispositions étaient plus favorables puisqu'un délai supplémentaire pouvait être accordé au locataire qui ne payait pas son loyer. J'aimerais insister sur le fait que toute cette procédure ne sera mise en oeuvre qu'à partir du moment où le bailleur aura effectivement réclamé le loyer et fixé le délai prévu par l'article 14, alinéa premier. Et, ce qui peut être réclamé, c'est un loyer en retard ou des frais accessoires. Je ne vois donc pas très bien quel est le montant qui pourrait être négligeable au sens où l'entend Mme Haller. Cela ne peut être que le loyer ou les frais accessoires.

En ce qui concerne la situation dans laquelle peut se trouver momentanément un locataire ayant des difficultés pour payer son loyer, je crois que l'on peut souhaiter que le bailleur fasse preuve d'une certaine compréhension et renonce à fixer le délai et à menacer de la résiliation, pour tenir compte de cette situation.

Si on suivait la proposition de Mme Haller, on aurait alors une situation qui ne serait pas suffisamment claire au niveau de son application concrète. On ne saurait jamais si les conditions de la résiliation sont ou ne sont pas réalisées. C'est pour cette raison que nous vous proposons de rejeter la proposition de Mme Haller.

Bundesrat Koller: Kündigungen verlangen klare Rechtsverhältnisse. Sie sind deshalb bekanntlich auch «bedingungsfeindlich». Es ist wichtig, dass die Voraussetzungen für eine Kündigung klar feststellbar sind. Das ist leider beim Antrag von Frau Nationalrätin Haller nicht der Fall. Immerhin darf ich Frau Nationalrätin Haller damit vertrösten, dass in einem Fall, wie sie ihn offenbar vor Augen hat, in dem wirklich nur eine Lappalie geschuldet wird und die Nichtzahlung zudem noch unverschuldet ist, allenfalls Artikel 67 des Gesetzes zugezogen werden könnte, wo ausdrücklich als Anfechtungsgrund eine Kündigung, die gegen das Prinzip von Treu und Glauben verstößt, vorgesehen ist.

Aus diesen Gründen beantrage ich Ihnen, den Antrag von Frau Haller abzulehnen.

Frau Haller: Ich möchte, gestützt auf die Ausführungen von Herrn Bundesrat Koller den Antrag zurückziehen, nachdem es sich zeigt, dass das Problem anders lösbar ist. Ich halte es aber für wichtig, dass das in den Materialien festgehalten wird.

*Angenommen gemäss Antrag der Kommission
Adopté selon la proposition de la commission*

Mieterschutz. Revision des Miet- und Pachtrechts

Protection des locataires. Révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1989
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	13
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	85.015
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	15.03.1989 - 09:00
Date	
Data	
Seite	461-480
Page	
Pagina	
Ref. No	20 017 239