

mission d'experts des Suisses, mais comme un groupe qui n'est pas suffisamment représentatif ni de la sensibilité politique ni de la communauté scientifique. Je vous remercie d'avance de votre réponse.

Bundesrat Ogi: Die schweizerischen Experten, die in Creys-Malville tätig wurden und um die es in diesem Postulat auch geht, sind im Rahmen des Abkommens, das wir mit den Franzosen abgeschlossen haben, tätig geworden. Dank dieser verbesserten Zusammenarbeit kann man heute auch die Situation in Frankreich besser beurteilen und sagen, ob in unserem Nachbarstaat eine wirkliche Gefährdung besteht oder nicht. Die Beurteilung war aufgrund dieses Abkommens besser möglich.

Sie müssen zur Kenntnis nehmen, dass wir hier an die Abmachungen mit Frankreich gebunden sind. Es sind die Leute zu melden, die in Creys-Malville ein- und ausgehen können, die Zugang haben zu all diesen Dossiers. Ich bitten Sie, auch zur Kenntnis zu nehmen, dass es Leute sind, die unsere Sicherheit beurteilen, die für unsere Kernkraftwerke eingesetzt werden und die sich auch durch ein besonderes Fachwissen ausweisen, sich mit Brüttreaktoren beschäftigen, sich dieser Technologie seit Jahren annehmen. Es sind Leute, die ihre Verantwortung spüren. Ich kenne sie persönlich.

Nach Ansicht des Bundesrates ist es jetzt nicht nötig, diese Kommission, die mit Frankreich diese Beziehungen aufgebaut hat, zu erweitern. Es könnte sein, dass der Informationsfluss beeinträchtigt würde.

Wir sind aber bereit, Gespräche mit all den Experten, die Sie erwähnt haben, aufzunehmen, sobald der Bericht Benecke vorhanden ist, und namentlich das Hearing mit Herrn Rubbia zu machen. Ich erkläre Ihnen, dass wir dieses Hearing durchführen werden, sobald dieser Expertenbericht Benecke da ist.

Weil es aber – ich habe das Postulat mehrmals gelesen – um die Kommission geht, die mit Frankreich diesen Informationsaustausch aufgebaut hat, bitte ich Sie, jetzt nicht mit einem Postulat die Erweiterung dieser Kommission zu fordern.

Ich darf Sie namens des Bundesrates bitten, dieses Postulat abzulehnen.

Abstimmung – Vote

Für Ueberweisung des Postulates	65 Stimmen
Dagegen	68 Stimmen

85.015

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

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 461 hiervor – Voir page 461 ci-devant

Art. 15

Antrag der Kommission

A1.

... in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot anlegen, das auf den Namen des Mieters lautet. (Rest des Absatzes streichen)

Abs. 2 bis 4

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 15

Proposition de la commission

A1.

... fournit une sûreté en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit la déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou un dépôt au nom du locataire.

A1. 2 à 4

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 16 und 17

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 16 et 17

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 18

Antrag der Kommission

Abs. 1

... Schäden dringend notwendig sind.

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 3

... Besichtigungen rechtzeitig anzeigen

Antrag Rychen

Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 18

Proposition de la commission

A1.

... les travaux urgents destinés

A1. 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

A1. 3

Le bailleur doit annoncer à temps au locataire

Proposition Rychen

A1.

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Abs. 1 – A1. 1

Rychen: In Artikel 18 Absatz 1 schlägt Ihnen die Kommission – in Abweichung zur Fassung von Bundesrat und Ständerat – vor, das Wort «dringend» einzuschlieben.

Der Mieter muss also Arbeiten an der Sache, zum Beispiel an der Wohnung, nur dann dulden, wenn sie zur Behebung von Schäden dringend notwendig sind. Dieser Vorschlag erscheint mir als ungerechtfertigte Verschärfung des Textes, die weder dem Vermieter noch dem Mieter wirklich dienen kann.

Ich vertrete die Auffassung, dass der Vermieter die Möglichkeit haben muss, seiner gesetzlichen Pflicht, die Sache in tauglichem Zustand zu erhalten, nachzukommen. Er hat besonders Mängeln vorzubeugen. Der Unterhaltpflicht des Vermieters, die ja gesetzlich festgehalten ist, muss auf der anderen Seite die Duldungspflicht des Mieters zwangsläufig gegenübergesetzt werden.

Ich bin selbst Mieter und akzeptiere diese Duldungspflicht, wie Sie der Bundesrat in seiner Fassung vorsieht.

Wenn man die Botschaft des Bundesrates genau liest, wissen wir, dass sich diese Duldungspflicht nur auf Ausbesserungen der Wohnung oder der Sache bezieht, nicht auf deren Umgestaltung, auf Umbauten oder auf grössere Renovierungen.

Es ist nämlich auch im jetzigen Recht so, dass der Mieter diesen Umbauten selbstverständlich nicht zustimmen muss, sondern dass der Vermieter warten muss, bis der Mieter

ausgezogen ist. Es erscheint mir deshalb nicht einsichtig, dem Vermieter verwehren zu wollen, die Sache gut instand halten zu wollen.

Die Formulierung des Bundesrates genügt also bestens. Deshalb bitte ich Sie, der Fassung von Bundesrat und Ständerat zuzustimmen und die Fassung der Kommission abzulehnen.

Herr Vizepräsident, damit habe ich auch meinen Antrag zum analogen Artikel 287 Absatz 1 im Pachtrecht begründet.

M. Carobbio: J'interviens brièvement pour soutenir la proposition de la commission et pour rappeler à M. Rychen, qui demande de revenir au texte initial du Conseil fédéral, que la commission n'a fait que reprendre la disposition déjà prévue aujourd'hui à l'article 256 du code des obligations. L'alinéa premier stipule: «Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, le preneur doit les souffrir » Par conséquent, déjà maintenant, les interventions que le locataire doit accepter sans s'opposer se limitent aux réparations urgentes. Dans la version du Conseil fédéral, cette notion a été abandonnée, et dans la discussion au sein de la commission, on a relevé le risque que cela représentait, car certains bailleurs pourraient utiliser la possibilité d'imposer aux locataires des travaux non indispensables, afin de justifier ultérieurement des augmentations de loyer.

La situation me semble très claire. S'il y a un accord entre locataire et bailleur, tous les travaux peuvent être réalisés. Si tel n'est pas le cas, seuls les travaux urgents ou nécessaires pour prévenir des dégâts importants doivent être subis par le locataire, même s'il n'est pas d'accord. Pour les autres travaux, le bailleur peut attendre que le contrat soit terminé pour les réaliser.

Je vous invite donc à en rester à la proposition de la commission et à refuser celle de M. Rychen.

Hubacher, Berichterstatter: Es ist wahrscheinlich nicht die zentrale Frage in dieser Vorlage. Die Kommission hat die Abänderung gegenüber dem Vorschlag des Bundesrates, der auch der Ständerat zugestimmt hatte, mit 10 zu 8 Stimmen angenommen, nicht zuletzt aus der Ueberlegung heraus, die Herr Carobbio soeben dargelegt hat, dass eigentlich da nichts Neues vorgeschlagen, sondern die bisherige Praxis beibehalten werden soll. Ich bitte Sie daher, der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

M. Guinand, rapporteur: La proposition de M. Rychen d'en revenir au texte du Conseil fédéral a été rejetée en commission par 10 voix contre 8 parce que la notion de travaux urgents – comme l'a dit M. Carobbio – figure déjà dans la loi actuelle.

J'aimerais simplement préciser que l'article 18, donc l'article 256f, dit bien quels travaux le locataire doit tolérer, à savoir les travaux urgents. Mais cela ne veut pas dire, pour autant, que le locataire ne pourrait pas accepter que des travaux non urgents soient faits. Toutefois, il devra se mettre d'accord avec le bailleur pour fixer les conditions dans lesquelles ces travaux non urgents pourraient être faits. C'est le sens de la proposition de la commission.

Bundesrat Koller: Ich glaube nicht, dass das eine kapitale Divergenz ist. Die Fassung der nationalrätlichen Kommission entspricht genau dem geltenden Recht in Artikel 256 Absatz 1 und hätte daher in bezug auf die massgebliche Gerichtspraxis den Vorteil der Klarheit.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Rychen	51 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	48 Stimmen

*Abs. 2 und 3 – Al. 2 et 3
Angenommen – Adopté*

Art. 19 Antrag der Kommission

Abs. 1

.... Tauglichkeit zum vertragsgemässen Gebrauch ausschliessen

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 3

....

a. welche die Tauglichkeit zum vertragsgemässen Gebrauch zwar vermindern

b.

Art. 19

Proposition de la commission

Al. 1 à 3

Adhérer à la décision du Conseil des Etats
(La modification ne concerne que le texte allemand)

Angenommen – Adopté

Art. 20 und 21

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 20 et 21

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 22

Antrag der Kommission

Abs. 1

....
a. die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vertragsgemässen Gebrauch beeinträchtigt oder wenn der Mangel die Tauglichkeit einer beweglichen Sache zum vertragsgemässen Gebrauch vermindert;
b. der Sache zum vertragsgemässen Gebrauch

Abs. 2

Streichen

Art. 22

Proposition de la commission

Al. 1

....
a. l'usage pour lequel une chose immobilière a été louée ou si le défaut restreint l'usage pour lequel une chose immobilière a été louée;
b.
(La modification ne concerne que le texte allemand)

Al. 2

Biffer

Angenommen – Adopté

Art. 23

Antrag der Kommission

Der Mieter einer beweglichen Sache hat

Proposition de la commission

Dans les baux mobiliers, le locataire

Angenommen – Adopté

Art. 24

Antrag der Kommission

.... zum vertragsgemässen Gebrauch beeinträchtigt

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats
(La modification ne concerne que le texte allemand)

Angenommen – Adopté

Art. 25 und 26

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 25 et 26*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 27*Antrag der Kommission**Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

(Früh, Aliesch, Aubry, Bonvin, Frey Claude, Guinand, Gysin, Wyss William)

Abs. 1

Hat der Vermieter einer unbeweglichen Sache nach Ablauf der angesetzten Frist einen erheblichen Mangel nicht beseitigt und ist ein Herabsetzungsanspruch des Mieters nach Bestand oder Umfang streitig, so kann dieser die streitigen Mietzinse bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen. Er hat die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich anzukündigen.

Abs. 2

Mit der Hinterlegung gelten die streitigen Mietzinse als bezahlt.

*Antrag Fischer-Sursee**Abs. 1*

Verlangt der Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels, so muss er ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann damit die Androhung verbinden, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.

Art. 27*Proposition de la commission**Majorité*

Adhérer à la proposition du Conseil des Etats

Minorité

(Früh, Aliesch, Aubry, Bonvin, Frey Claude, Guinand, Gysin, Wyss William)

AI. 1

Lorsque le bailleur d'une chose immobilière n'a pas remédié à un défaut important dans le délai imparti et qu'une demande de réduction du loyer est contestée quant à son existence, ou quant à son étendue, le locataire peut consigner les loyers contestés auprès d'un office désigné par le canton. Il en avise le bailleur par écrit.

AI. 2

Les loyers contestés sont réputés payés.

*Proposition Fischer-Sursee**AI. 1*

Le locataire d'une chose immobilière qui exige la réparation d'un défaut est tenu de fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet et peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera d'avance et par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers.

Früh, Sprecher der Minderheit: Ich möchte diesen Minderheitsantrag aus der Sicht der kleineren Vermieter begründen. Ich möchte auch darauf hinweisen, dass ich persönlich Vermieter von ein paar Wohnungen, selbst aber Mieter eines Verkaufsgeschäftes bin.

Denken Sie doch bitte bei dieser Gesetzgebung daran, dass wir Normen aufstellen müssen, die dem kleinen Vermieter, eben mit fünf Wohnungen, und dem institutionellen Anleger mit Tausenden von Wohnungen gerecht werden müssen. In Absatz 1 wird ein für den kleineren Vermieter existenzgefährdendes Instrument geschaffen. Wenn die Mietzinse nicht mehr grundsätzlich als Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung bezahlt werden müssen, kommt der

kleinere Vermieter über kurz oder lang in Zahlungsschwierigkeiten, dies um so mehr, als es relativ lange dauert, bis der richterliche Entscheid dann endlich gefällt ist.

Der Mieter erbringt seine Leistung grundsätzlich durch die Bezahlung des Mietzinses, Hinterlegung an Zahlungs Statt muss daher die Ausnahme bleiben und in einzelnen Fällen auch genau umschrieben sein. Der Mieter soll das Verfahren nicht für jede Kleinigkeit in Gang setzen können; das Verfahren muss daher auch den korrekten Vermieter schützen und den böswilligen Mieter abhalten. Aufgrund der Tatsache, dass streitige Mietzinsreduktionsansprüche des Mieters in der Regel nicht überaus hohe Beträge betreffen, sollte die Möglichkeit bestehen, vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens eine gütliche Regelung zu finden. Die Interessen des Mieters werden hinreichend geschützt, wenn er den Mietzins erst dann hinterlegen kann, wenn der Vermieter den Mangel in der ihm angesetzten Frist nicht beseitigt hat. Außerdem soll die Hinterlegung nur für den streitigen Betrag und nicht für den ganzen Mietzins, der fortan fällig wird, möglich sein. Nach dem Vorschlag des Bundesrates riskiert der Mieter – anders als nach geltendem Recht – nicht mehr, dass der Vermieter den Vertrag auflösen kann, wenn mehr als der gerechtfertigte Anteil des Mietzinses hinterlegt wird. Die Hinterlegungsstreitigkeiten werden sich deshalb häufen. Im Rahmen solcher Verfahren wird es für den Vermieter nicht attraktiv sein, sich mit dem Mieter zu einigen. Nach dem Willen des Bundesrates geniesst der Mieter in einem solchen Fall nämlich einen dreijährigen Kündigungsschutz. Gerade deshalb besteht für querulatorische Mieter ein recht erheblicher Anreiz, solche Verfahren in die Wege zu leiten und nicht zu einer gütlichen Einigung Hand zu bieten. Gütlichen Einigungen sollte man keine Hindernisse in den Weg legen, ist doch ein Mietverhältnis in einem gewissen Sinne – das haben wir heute oftmals gehört – auch eine Partnerschaft. Ich bitte Sie um Zustimmung zu meinem Minderheitsantrag.

Fischer-Sursee: Bei meinem Vorschlag geht es inhaltlich um nahezu das gleiche wie beim Minderheitsantrag und ebenso beim Antrag des Bundesrates. Ich gehe aber anders vor, indem ich auf den Allgemeinen Teil des OR, genauer: auf Artikel 107, abstelle und von dort ausgehe. Sie wissen, dass wir im allgemeinen Vertragsrecht bei zweiseitigen Verträgen die Bestimmung haben, dass der Schuldner abgemahnt werden muss, dann kommt er in Verzug, und dann entstehen die entsprechenden Rechtsfolgen aus diesem Verzug wie Erfüllungsanspruch, Schadenersatz usw.

Bei der Miete ist es ähnlich. Wenn das Mietobjekt nicht im vertragsgemäßen Zustand erhalten wird, dann haben wir von Seiten des Vermieters eine nicht gehörige Erfüllung, und der Mieter kann die entsprechenden Ansprüche geltend machen.

Der Vorschlag des Bundesrates sieht – im Gegensatz zum Allgemeinen Teil des OR – keine Fristansetzung vor, sondern der Mieter kann sofort, wenn er glaubt, eine Sache sei nicht ordnungsgemäß unterhalten, den Mietzins deponieren, ohne vorher dem Vermieter eine Frist zu setzen. Damit steht dieser Vorschlag im Widerspruch zum Allgemeinen Teil des OR 107, der eine Abmahnung verlangt. Diese Fristansetzung ist aber auch sachlich gerechtfertigt. In den allermeisten Fällen wird der Vermieter im eigenen Interesse einen Schaden an der Wohnung beheben, um seinen Vertrag zu erfüllen und das Mietobjekt in Ordnung zu halten. Nun zum Vorschlag der Minderheit. Inhaltlich gehen wir in die gleiche Richtung. Mein Antrag ist aber – wie ich es beurteile – klarer und präziser gefasst und folgt der Linie des OR 107. Ein scheinbarer Unterschied besteht beim Mangel: Die Minderheit spricht von einem erheblichen Mangel, ich spreche nur von einem Mangel. Dieser Unterschied ist aber nur scheinbar, denn Artikel 7 (neu) bzw. 255 OR verpflichtet den Vermieter, das Mietobjekt im Zustand zu erhalten, in dem es zum vorgesehenen Gebrauch benutzt werden kann. Es ist also nicht nötig zu sagen, erheblicher Mangel. Wenn ein Mangel da ist, ist die Pflicht zum Unterhalt, zu seiner Beseitigung, gegeben.

Nicht enthalten in meinem Vorschlag ist die Deponierung des Mietzinses bei streitigen Mietzinsen. Es ist meines Erachtens gar nicht nötig, das aufzunehmen. Es ist allgemein so, dass man bei einer streitigen Forderung gemäss Allgemeinem Teil OR eine Hinterlegung auch nicht verlangen kann. Wo aber eine Forderung streitig ist und unklar ist, ob sie zu Recht besteht oder nicht, haben wir heute schon die Möglichkeit, den Betrag zu deponieren. In den prozesualen Bestimmungen der Kantone ist vorgesehen, dass der streitige Betrag an der beim Kanton bezeichneten Stelle (in der Regel die Gerichte) hinterlegt werden kann.

Ich möchte Sie daher bitten, meinem Antrag zuzustimmen, weil er meines Erachtens klarer ist und weniger Probleme schafft als der Antrag der Minderheit.

Vielleicht noch ein Wort zum zweiten Satz meines Antrags. Er lautet: «Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.» Das habe ich vom Text des Bundesrates übernommen. Es fragt sich, ob dies noch nötig ist, nachdem schon im ersten Satz steht, man müsse die Hinterlegung schriftlich androhen. Der Ständerat könnte überprüfen, ob dieser Satz noch erforderlich ist. Er kann allerdings einen Sinn haben: Der Vermieter weiss, dass der Mieter von der Androhung Gebrauch gemacht und den Mietzins deponiert hat.

Ich bitte Sie daher, meinem Antrag zuzustimmen.

Müller-Meilen: Gestatten Sie mir zunächst eine einleitende Bemerkung. Herr Hubacher hat heute morgen in seinem Einleitungsreferat die «*NZZ*» zitiert. Ich begrüsse das grundsätzlich sehr. Er hat allerdings vergessen zu sagen, dass es sich dabei um einen Brief an die «*NZZ*» gehandelt hat. Auch Herr Kollege Moritz Leuenberger hat nachher diesen Brief zitiert und darüber gesprochen. Nur um dies klarzustellen: Wir publizieren keine anonymen Briefe, und der Name des Briefschreibers ist mit seinem Einverständnis publiziert worden. Ich habe diese Zitate selbstverständlich mit Befriedigung entgegengenommen. Ich hoffe, dass neben der Briefseite auch die redaktionellen Beiträge der «*NZZ*» von Herrn Hubacher und Herrn Leuenberger mit dem gleichen Interesse und der gleichen geistigen Offenheit zur Kenntnis genommen werden.

Oberstes Ziel dieser Gesetzesrevision sollte es sein, das im grossen und ganzen gute Verhältnisse zwischen Mietern und Vermietern in der Schweiz zu erhalten oder noch zu verbessern. Auch die Hauseigentümer sind keineswegs nur sture Interessenvertreter, das hat man etwa beim Vorstoss des Zürcher Hauseigentümerverbandes – dem ich angehöre – für ein befristetes Kaufverbot für Liegenschaften und gegen die Bodenspekulation gesehen. Zur wesentlichen Verschärfung des Mietrechts besteht – dies muss man hier nochmals mit aller Deutlichkeit sagen – auch kein Verfassungsauftrag. Wenn heute die Linke in den von Volk und Ständen angenommenen Gegenvorschlag den Auftrag zu dieser Verschärfung hineinzulesen versucht, ist sie an ihre eigenen Worte zu erinnern. Dieser Gegenvorschlag wurde, Herr Herczog, von der bürgerlichen Ratsseite gegen die Linke beschlossen, und Herr Kollege Moritz Leuenberger als Sprecher der SP erklärte in diesem Rat, dass der Gegenvorschlag «nur geringe Abweichungen von der heutigen Rechtslage» enthalte. All diese Voraussetzungen muss man sich in Erinnerung rufen, wenn man den Antrag einer knappen Kommissionsmehrheit beurteilt, nachdem der Mieter den Mietzins dem Vermieter schon vorerthalten kann, wenn er die Beseitigung eines Mangels erst verlangt. Eine solche Bestimmung öffnet dem Missbrauch durch querulierende Mieter – auch das gibt es, wenn auch in sehr geringer Zahl – Tür und Tor. Bei einem ernsthaften Mangel liegt es auch im Interesse des Vermieters, dass der Mangel rasch behoben wird. Man muss doch fairerweise dem Vermieter eine Frist einräumen, um diesen Mangel zu beheben, bis man zum sehr rigorosen Mittel des Zurückhaltens des Mietzinses greifen kann.

Der Antrag Fischer-Sursee wahrt sowohl die Interessen des Mieters wie des Vermieters in angemessener Weise. Diesem Antrag ist deshalb zuzustimmen.

David: Ich glaube, dem Minderheitsantrag Früh liegt ein Missverständnis zugrunde: Dieser Artikel 27, den wir hier behandeln, ist eine Verfahrensbestimmung. Da geht es nur noch um das Verfahren der Hinterlegung. Wann soll hinterlegt werden können? Die Einwände, die gegen die Herabsetzung als solche vorgebracht werden, müssten eigentlich im Artikel 24 festgelegt werden. Es müsste dort gesagt werden, dass nur bei erheblichen Mängeln der strittige Betrag herabgesetzt werden kann. Der Ort, wo man in dieser Sache entscheiden müsste, wäre Artikel 24.

Der Artikel 27 ist eine Verfahrensbestimmung. Da geht es darum, keine Gummibegriffe aufzunehmen. Das Verfahren muss klar und eindeutig sein. Im Zeitpunkt der Hinterlegung entscheidet niemand darüber, ob der Herabsetzungsbetrag strittig oder ob der Mangel erheblich ist. Es bringt überhaupt nichts, diese zusätzlichen Voraussetzungen in diesen Artikel 27 einzupacken. Für den Vermieter ist doch entscheidend, dass das Verfahren schnell abläuft. Das ist im Artikel 28 so vorgesehen, indem innert 30 Tagen die Sache entschieden werden muss.

Aus diesen Gründen bitte ich Sie, der Mehrheit zu folgen und hier den Minderheitsantrag Früh abzulehnen.

Hubacher, Berichterstatter: Eine Vorbemerkung an Herrn Kurt Müller: Ich habe die «*Neue Zürcher Zeitung*» nicht falsch zitiert. Ich habe lediglich erwähnt, dass diese Vorlage keinen umfassenden Mieter- und Kündigungsschutz darstellt, also keine extreme Lösung ist, sondern dass eben – wie dieser Mann schreibt – «jeder Mieter früher oder später raus muss, wenn es der Eigentümer will». Damit ist der Stellenwert dieser Vorlage umschrieben. Ich gebe aber gerne zu, dass dies eine Antwort auf Ihren Artikel ist: Mehr Bürokratie im Mietwesen. Sie haben eine ganz andere Auffassung. Sie finden, diese Mieterschutzvorlage des mehrheitlich bürgerlichen, Ihnen sehr nahestehenden Bundesrates sei nur die Spitze eines grossen Eisbergs, der eine wesentliche Ausdehnung der Mieterrechte mit sich bringt. Sie befürchten, dass eine Bürokratisierung vor sich gehen und das gegenseitige Vertrauensverhältnis zwischen Mieter und Vermieter gestört sein könnte. Aber vielleicht, Herr Müller-Meilen, wird es Ihnen auch zu denken geben, dass dieser Leserbriefschreiber, der nicht irgend jemand, sondern Generalsekretär einer Organisation ist, der 25 europäische Grossfirmen angehören, dann schreibt: «Nach dem Leserbrief allerdings bestand Herr Müller darauf, dass ich meinen vollen Namen bekanntgebe, so dass ich nun erneut in Angst lebe, da ich besonders dem Anwalt des Eigentümers eine Rache kündigung zutraue.» Das ist die Situation, wie sie Herr Moritz Leuenberger aufgrund des Briefes geschildert hat.

Zurück zum Artikel 27, Antrag der Minderheit: Es geht hier darum, bei allfälligen Mängeln, die nicht behoben sind, das Verfahren – Herr David hat es dargelegt – zu regeln. Es geht, Herr Früh, nicht darum, dass der Mieter schikanös wegen jedem kleinen Mangel, wegen jeder kleinen Reparatur, die nicht ausgeführt worden wäre, den Mietzins hinterlegen kann. In Artikel 20 bis 22 sind die Mängel beschrieben und geregelt. Die kleineren Mängel muss der Mieter ohnehin selber beheben; er kann den Vermieter damit nicht stark schikanieren.

Wir sind der Meinung – die Kommission hat mit 11 zu 8 Stimmen entschieden –, der Vorschlag des Bundesrats sei klarer als der Antrag Früh. Es ist in der Kommission gesagt worden, dass in solchen Situationen klare Vorschriften bestehen, leicht verständliche und auch einfach zu handhabende Gesetzesbestimmungen bei uns Eingang finden müssen, damit Mieter und Vermieter nicht allzu grosse Auslegungsschwierigkeiten haben. Von daher ist die Vorlage des Bundesrates, der die Mehrheit der Kommission zugestimmt hat, absolut klar.

Wir weisen auch darauf hin, dass nicht einfach Willkür – Herr Früh hat Angst, es könnte eine Art Mieterwillkür Platz greifen – herrscht. Der Vermieter kann, wenn er die Massnahme des Mieters XY nicht akzeptieren will, sofort die Schlichtungsbehörde anrufen. In diesen Fällen geht es mei-

nes Erachtens darum, dass der Vermieter wahrscheinlich seiner Verpflichtung nachkommen muss, das Mietobjekt in einem zumutbaren, in Ordnung gehaltenen Zustand an den Vermieter abzugeben. Wenn er dieser Verpflichtung nicht nachkommt, muss der Mieter eine Möglichkeit haben, sich dagegen zu wehren. Die bisherige Praxis – das ist in der Kommission eindeutig dargelegt worden – hat hier dem Mieter keine Druckmittel in die Hand gegeben. Er hat mehr oder weniger nur resignieren oder kündigen können, weil es kein Mittel gegeben hat, gegen solche Machenschaften aufzukommen.

Es ist in der Kommission auch zu Recht erklärt worden, dass beispielsweise die grossen Vermieter (Versicherungsgesellschaften, Immobiliengesellschaften, Pensionskassen) keinerlei Schwierigkeiten hätten, mit dieser Bestimmung – wie sie der Bundesrat vorschlägt und die Kommissionsmehrheit akzeptiert hat – zu leben. Es geht immer darum, allfällige schwarze Schafe zu treffen, nicht den anständigen, landesüblichen Vermieter. Dieser wird wohl deshalb mit dem Mieter keine Schwierigkeiten bekommen, sondern Mängel beheben. Das ist der Normalzustand. Bei der Missbrauchsge setzgebung geht es jedoch darum, gegen Unverstand, gegen schwarze Schafe – es gibt sie auf beiden Seiten – vorgehen zu können. Hier ist der Mieter bisher stark benachteiligt worden.

Wir bitten Sie daher, den Antrag der Minderheit abzulehnen. Der Antrag Fischer-Sursee ist in der Kommission nicht diskutiert worden; es gibt daher keine offizielle Kommissionsmeinung. Ich verstehe ihn so: er liegt irgendwie in der Mitte zwischen Minderheit und Mehrheit und ist daher aus der Sicht der Kommissionsmehrheit sicher eher vertretbar als der Antrag der Kommissionsminderheit. Ich würde wagen, das zu behaupten und die Kommissionsmehrheit in diesem Sinne zu interpretieren.

M. Guinand, rapporteur: Cette disposition de l'article 27 est importante. Elle est nouvelle par rapport au droit actuel. Vous avez tout à l'heure accepté les articles 20 et suivants qui traitent de la garantie en raison des défauts, c'est-à-dire des droits du locataires lorsque la chose louée a un certain nombre de défauts. L'article 21 énumère les droits du locataire en cas de défauts. Ces droits existent déjà aujourd'hui mais ils sont parfois difficiles à mettre en oeuvre. C'est la raison pour laquelle, afin de garantir ces droits, il a été prévu que le locataire pourrait consigner le loyer. Vous trouvez déjà cette disposition à l'article 21, alinéa 2, dans les principes, et vous la retrouvez à l'article 27 en ce qui concerne la procédure de consignation.

Je voudrais souligner le fait que ces dispositions sont plus favorables que celles d'aujourd'hui dans la mesure où, selon le droit actuel, il est pratiquement impossible, si ce n'est très difficile, de consigner un loyer ou une partie de loyer que l'on conteste.

Les nouvelles dispositions autoriseront, si elles sont acceptées, le locataire à consigner non seulement la partie du loyer pour laquelle il estime avoir droit à une réduction, mais la totalité du loyer échu. D'où la règle de l'article 27, alinéa 2, qui dit que le loyer consigné est réputé payé: il sera consigné auprès de l'office de conciliation et ensuite il sera déconsigné en faveur de la partie qui aura droit à ce loyer ou à la partie du loyer qui sera déconsignée.

La majorité de la commission vous propose d'accepter la proposition telle qu'elle résulte du texte du Conseil fédéral. La commission a accepté cette solution par 11 voix contre 8. Cela signifie que le locataire pourra consigner le loyer dès qu'il exige la réparation au sens de l'article 21 que nous avons adopté tout à l'heure.

La proposition de la minorité Früh de même que la proposition de la minorité de M. Fischer-Sursee veut mettre des conditions supplémentaires à la consignation. Pour la majorité de la commission et le Conseil fédéral, ces conditions supplémentaires sont difficilement acceptables car elles pourraient créer une certaine insécurité quant à savoir si les conditions sont ou ne sont pas remplies en vue de la consignation.

C'est la raison pour laquelle la majorité vous propose d'accepter la solution du Conseil fédéral. A titre personnel, j'ai signé la minorité de M. Früh mais je trouve le texte de M. Fischer plus simple et peut-être plus clair. Je me rallierai à la proposition de M. Fischer.

Bundesrat Koller: Bei Artikel 27 handelt es sich um eine wesentliche Neuerung der hier zu beratenden Vorlage. Die Praxis zum geltenden Recht zeigt nämlich, dass heute dem Mieter wenig geeignete Mittel zur Verfügung stehen, eine rasche Behebung des Mangels, also die gehörige Erfüllung des Mietvertrages, durch den Vermieter zu erwirken. Es fehlt dem Mieter an einem Druckmittel, das er einsetzen könnte, um den Vermieter zum Handeln zu zwingen. Behält nämlich nach heute geltendem Recht der Mieter den Mietzins wegen fehlender Mängelbeseitigung zurück, gerät er in Verzug und riskiert, ausgewiesen zu werden.

Aus diesen Ueberlegungen räumte der Vorentwurf dem Mieter sogar das Recht ein, den Mietzins von sich aus herabzusetzen, falls die Mietsache Mängel aufweist. Dieser Vorschlag ist im Vernehmlassungsverfahren auf heftige Kritik gestossen. Der Bundesrat hat deshalb eine Mittellösung gesucht. Sie ist im Entwurf vorgesehen und besteht darin, dass der Mieter zwar den Mietzins bezahlen muss, der Vermieter jedoch nicht in den Besitz des Geldes gelangt. Dem Mieter wird ermöglicht, den Mietzins bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle zu hinterlegen.

Dieses Recht auf Hinterlegung ist an drei Voraussetzungen gebunden. Bei der Mietsache muss es sich erstens um eine unbewegliche Sache handeln. Zweitens muss der Mieter dem Vermieter vorerst einmal den Mangel melden und dessen Beseitigung verlangen. Drittens hat der Mieter dem Vermieter schriftlich anzukündigen, dass er inskünftig die Mietzinse hinterlegen wird. Hinterlegt werden dürfen somit nur Mietzinse, die in Zukunft fällig werden. Es ist ausgeschlossen, dass der Mieter Mietzinse hinterlegt, mit denen er sich bereits in Verzug befindet. Absatz 2 präzisiert schliesslich, dass hinterlegte Mietzinse als bezahlt gelten. Der Mieter, der vom Hinterlegungsrecht Gebrauch macht, ist somit von der Pflicht befreit, den Mietzins an den Vermieter zu bezahlen, und kann daher nicht wie nach geltendem Recht in Verzug gelangen.

Der Ständerat hat diese Bestimmung des bundesrätlichen Entwurfes unverändert angenommen, die Mehrheit Ihrer Kommission ebenfalls.

Es liegt zu Artikel 27 ein Minderheitsantrag von Herrn Früh vor, der von der Vorlage des Bundesrates in zweifacher Hinsicht abweicht. Zum einen darf nach diesem Antrag die Hinterlegung des Mietzinses nur erfolgen, wenn der Mieter dem Vermieter eine Frist zur Beseitigung des Mangels gesetzt hat und diese Frist unbenutzt abgelaufen ist. Zum zweiten darf der Mieter nicht den ganzen Mietzins hinterlegen, sondern er kann nur den Teil des Mietzinses hinterlegen, den er infolge eines Herabsetzungsanspruches nicht zu bezahlen hätte. Der Bundesrat hat vor allem schwerwiegende Bedenken gegenüber dieser zweiten Bedingung. Die hinterlegten Mietzinse sollen nämlich primär zur Bezahlung der Mängelbeseitigung eingesetzt werden. Sie dürfen deshalb nicht mit dem Herabsetzungsanspruch verrechnet werden, wie es der Minderheitsantrag tut. Insofern würde der Minderheitsantrag einen Einbruch ins Konzept der Vorlage bewirken, wenn nur ein Teil des Mietzinses, insbesondere im Ausmass der mutmasslichen Herabsetzung, hinterlegt werden könnte. Gerade diese letztere Lösung trüge wesentlich zur Rechtsunsicherheit bei, weil nämlich der Mieter durch die zu hoch erfolgte Hinterlegung mit Zinszahlungen allenfalls doch in Verzug geraten und der Vermieter dadurch zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt wäre.

Das Instrument der Hinterlegung könnte somit wegen dieser Rechtsunsicherheit seinen Zweck nicht erfüllen.

Aus diesen Gründen beantrage ich Ihnen, der Mehrheit der Kommission und dem Ständerat zuzustimmen.

Schliesslich noch ein Wort zum Antrag von Herrn Fischer-Sursee. Er unterscheidet sich vom Antrag des Bundesrates und der Mehrheit Ihrer Kommission dadurch, dass er vom

Mieter neben der Meldung des Mangels auch noch die Ansetzung einer Frist zur Beseitigung dieses Mangels verlangt. Diese Anordnung im Antrag von Herrn Fischer-Sursee ist nichts anderes als die Uebernahme des allgemein gelgenden Rechts nach Artikel 107 des Obligationenrechtes. Der Bundesrat hat hier von dieser sonst allgemein gültigen Regel in bezug auf die Erfüllung von Verträgen Abstand genommen, weil er die Gefahr sieht, dass bei einer solchen Lösung allenfalls zunächst ein Streit über die Angemessenheit der Frist zur Beseitigung des Mangels entstehen könnte.

Während ich Ihnen aus den genannten Gründen der Rechtsunsicherheit die Ablehnung des Minderheitsantrages kategorisch empfehlen muss, könnte allenfalls der Antrag von Herrn Fischer-Sursee, der – wie gesagt – das allgemeine Obligationenrecht übernimmt, auch eine tragbare Lösung sein, weil sich immerhin in bezug auf die Angemessenheit der Frist wahrscheinlich rasch eine gewisse Rechtspraxis herausbilden würde.

Gesamthaft beantragt Ihnen der Bundesrat aber, der Mehrheit der Kommission und dem Ständerat zuzustimmen.

Früh, Sprecher der Minderheit: Ich danke für die Debatte, ich danke dem Herrn Bundesrat für die Antwort und würde Ihnen vorschlagen, dass wir dem Antrag Fischer-Sursee zustimmen.

Ich ziehe meinen Antrag zurück.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Fischer-Sursee	110 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	54 Stimmen

Art. 28

Antrag der Kommission

Abs. 1

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
(Art. 259g Abs. 1)

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
(Art. 259g Abs. 2)

Art. 28

Proposition de la commission

Ai. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral
(Art. 259g al. 1)

Ai. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral
(Art. 259g al. 2)

Angenommen – Adopté

Art. 28bis

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
(Art. 259h)

Antrag Ducret

Abs. 1

Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen.

Abs. 2

Kommt keine Einigung zustande, kann sie auf Verlangen aller Parteien einen Entscheid über die Ansprüche der Vertragsparteien und über die Verwendung der Mietzinse fällen.

Abs. 3

Falls sich die Parteien über die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle nicht einigen können, kann jede von ihnen innert 30 Tagen den Richter anrufen.

Abs. 4

Bei Einigung kann die unterlegene Partei innert 30 Tagen den Richter anrufen, sonst wird der Entscheid rechtskräftig.

Art. 28bis

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral
(Art. 259h)

Proposition Ducret

Ai. 1

L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord.

Ai. 2

Si elle n'y parvient pas, et pour autant que toutes les parties lui en fassent la demande, elle peut rendre une décision quant à leurs prétentions et à l'affectation des loyers.

Ai. 3

En cas de désaccord des parties sur la compétence de l'autorité de conciliation pour statuer, chacune d'elles peut saisir le juge dans les 30 jours.

Ai. 4

En cas d'accord, la partie qui succombe peut saisir le juge dans les 30 jours, à défaut de quoi la décision de l'autorité de conciliation devient définitive.

Angenommen gemäss Antrag der Kommission

Adopté selon la proposition de la commission

Art. 29

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

(Carobbio, Leuenberger Moritz, Rechsteiner, Seiler Rolf, Stocker, Weder-Basel)

Abs. 1

.... den Mieter nützlich und zumutbar

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 29

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

(Carobbio, Leuenberger Moritz, Rechsteiner, Seiler Rolf, Stocker, Weder-Bâle)

Ai. 1

Le bailleur n'a le droit d'entreprendre une rénovation ou une modification de la chose que si les travaux sont utiles au locataire, qu'ils peuvent raisonnablement lui être imposés et que le bail n'a pas été résilié.

Ai. 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

M. Carobbio, porte-parole de la minorité: A l'article 29, nous abordons une question qui revêt à mon avis une importance particulière dans les rapports entre le bailleur et le locataire. Il s'agit des conditions dans lesquelles le bailleur peut entreprendre une rénovation ou une modification de l'appartement. Pour commencer, il faut reconnaître que le Conseil fédéral, dans sa proposition, à l'alinéa 1er, a amélioré en partie la situation par rapport à celle que l'on connaît aujourd'hui. Mais à mon avis, cette amélioration que le Conseil fédéral a proposée n'est pas encore suffisante pour combattre toute une série de pratiques spéculatives qui sont exercées par certains bailleurs à travers le système de la rénovation et de la modification.

Puisque, selon le mandat constitutionnel, nous sommes ici appelés à prendre des mesures qui puissent vraiment garantir le locataire contre les opérations spéculatives pratiquées par certains bailleurs, il me semble nécessaire d'être le plus efficace et le plus précis possible. Et pour faire comprendre le sens de la proposition de minorité que je représente ici et qui reprend en pratique la proposition du Conseil fédéral en y ajoutant que les travaux que le bailleur peut imposer au locataire doivent lui être utiles, je vais vous présenter un exemple concret parce que je pense qu'au-delà des ques-

tions juridiques, il faut voir un peu comment les choses se déroulent sur le terrain.

C'est le cas d'un immeuble de douze appartements qui avait été construit, dans le canton du Tessin, avec l'aide publique, Confédération et cantons, et dans lequel étaient logés surtout des locataires avec des revenus très bas, en général des locataires qui étaient au bénéfice de rentes AVS.

Au bout de dix ans de subventions, cet immeuble sort du contrôle des appartements qui reçoivent des subsides des pouvoirs publics. Que fait le propriétaire? Il commence à imposer à chaque locataire des opérations de rénovation qui constituent en pratique des opérations qui ne sont pas nécessaires et qui ne changent pratiquement pas grand-chose, surtout pour un locataire qui est au bénéfice d'une rente AVS plus une rente complémentaire AVS, soit un revenu de 1300 francs par mois. Le bailleur impose une cuisine américaine complète, alors que la cuisine existante était tout à fait fonctionnelle et ne posait pas de problème pour le locataire. Ce dernier ne réussit pas à s'opposer aux travaux qui sont exécutés et le bailleur envoie une augmentation de loyer de 50 pour cent justifiée par les travaux qu'il a fait exécuter. Le résultat: le vieux rentier, avec sa femme, doit quitter l'appartement parce qu'il ne lui était pas possible de faire face à l'augmentation de son loyer. Il est évident que de telles situations ne devraient pas être admises parce qu'il s'agit de spéculations qui n'ont pour but que la réalisation d'avantages financiers pour le bailleur et qui ne se justifient pas pour les besoins du logement.

Donc, par ma proposition, j'introduis le principe selon lequel les travaux doivent aussi être utiles au locataire. En plus, ma proposition va dans le sens, à mon avis, de créer les conditions favorables à un dialogue entre bailleur et locataire. On pourra ainsi éviter des opérations qui sont imposées simplement avec des buts qui n'ont rien à voir avec le contrat de bail et un rapport correct entre bailleur et locataire. Voilà le sens de la proposition.

A mon avis, cette proposition de minorité, qui, apparemment, est particulière, car on peut discuter longtemps sur la notion d'utilité, est une proposition importante parce qu'elle intervient dans le cadre d'un phénomène préoccupant: la pratique des rénovations qui sont faites simplement pour des raisons qui visent à augmenter le loyer, pratique qui se répand toujours plus dans des régions comme le Tessin et la Suisse romande. Je ne connais pas bien la situation de la Suisse alémanique mais je pense qu'elle est identique. Cette pratique frappe surtout les locataires à revenu moyen et bas, c'est-à-dire les rentiers AVS, les personnes au bénéfice d'une pension et les jeunes qui n'ont pas encore une situation économique stable.

Voilà les raisons pour lesquelles j'ai présenté cette proposition de minorité que je vous invite à soutenir.

Mme Jeanprêtre: Cette précision de l'utilité des travaux pour le locataire, apportée par la minorité de la commission, trouve sa justification dans la réalité quotidienne. En effet, nous voyons dans les communes, là où viennent les dossiers de police des constructions, de vieux immeubles que les propriétaires rénovent à grands frais, voire démolissent et reconstruisent. Face à cette pratique, les autorités communales sont souvent désarmées.

Si c'est une bonne chose en soi qu'un propriétaire entretienne son immeuble, il est tout à fait regrettable et préjudiciable, sur le plan social, que toute une catégorie de personnes, les jeunes familles notamment, soit chassée du centre des villes pour des raisons économiques liées au coût exorbitant des nouveaux logements. Car les nouvelles constructions ou les immeubles rénovés à grands frais n'offrent plus d'appartements sur le marché et il existe toute une catégorie de locataires qui n'exigent pas le confort que leur propose le propriétaire. Combien de situations n'a-t-on pas vécues dans les communes où soudain, le propriétaire décide de doter son immeuble du confort le plus moderne (double salle de bains, cuisine luxueuse, cheminée, etc.) sans que dans le cadre du droit public l'autorité puisse intervenir.

Il existe, c'est vrai, dans certains cantons, des dispositions légales cantonales qui soumettent les transformations à autorisation. Dans le cas du canton de Vaud, seuls les travaux dépassant le 20 pour cent de la valeur à neuf, valeur incendie de l'immeuble, sont soumis à autorisation. Il est dès lors usuel de voir des dossiers où l'on arrive juste à 19 pour cent de travaux, afin d'échapper à tout contrôle et à autorisation. Et c'est à coup de 19 pour cent que l'on rénove sans autre autorisation.

Nous sommes d'avis qu'un propriétaire doit entretenir régulièrement son immeuble. Il y va de son intérêt et de celui du locataire. Il est insoutenable que le parc immobilier tombe en décrépitude en certains endroits de nos villes, que les habitants en soient chassés pour des raisons de sécurité ou de salubrité, que ces immeubles vides soient occupés par des «squatters». Dans une période de pénurie de logements bon marché, telle que celle que nous vivons, les immeubles vides constituent une véritable provocation pour ceux qui cherchent à se loger.

De la part de certains propriétaires et en l'absence de toute disposition de droit, la pratique est de laisser tomber en ruine leurs immeubles, sachant que l'autorisation de démolir pour des raisons de sécurité et de salubrité sera d'autant plus facile à obtenir. Là aussi, le droit public ne va pas assez loin. Mais, c'est aussi un choix politique délibéré. Il est vrai aussi que les autorités doivent avoir une attitude exemplaire en entretenant régulièrement leur patrimoine immobilier, dans le sens de l'intérêt du plus grand nombre et, notamment, dans le sens de la minorité de la commission, soit en entreprenant des travaux considérés comme utiles aux locataires. Il n'y aura jamais rien à redire lorsqu'un propriétaire refera l'isolation périphérique de son immeuble et que les locataires auront tout à y gagner en économisant des frais de chauffage.

Nous l'avons dit lorsque le rapport sur le sol a été déposé et commenté au Conseil national l'année dernière, l'une des alternatives principales au grignotage du sol par les nouvelles constructions est la rénovation et l'entretien des bâtiments existants. Mais, avant de rénover, il faut entretenir. Il est choquant de constater qu'un grand nombre de propriétaires entreprennent des rénovations lourdes qui ne sont que la conséquence d'une absence totale de rénovation durant des décennies par de simples travaux d'entretien. Et, pourtant, mois après mois, le propriétaire a encaissé un loyer dont une part est précisément calculée en fonction de l'entretien de la chose louée.

Le fait que seuls les travaux utiles aux locataires pourront être entrepris implique que le bailleur, ou son représentant le gérant, entrent en discussion avec les locataires. Il est inadmissible, en effet, que ce soit seulement en cours de travaux que les locataires prennent conscience de l'ampleur de ceux-ci, ou simplement en soient informés. Voilà donc un deuxième point positif, celui du dialogue entre un propriétaire et le locataire, qu'il convient de souligner.

C'est pour cette double raison que je vous invite dès lors à soutenir la proposition de la minorité de la commission.

Hubacher, Berichterstatter: In der Fassung des Bundesrates, die von der Kommissionsmehrheit angenommen worden ist, steht, dass Erneuerungen nur vorgenommen werden können, wenn sie für den Mieter zumutbar sind. Nun will der Minderheitsantrag Carobbio «nützlich und zumutbar». Das ist die Differenz. Der Streit geht also darum, ob nur Neuerungen vorgenommen werden können, die zumutbar sind (nach Meinung der Mehrheit) oder die nützlich und zumutbar sein müssen.

Herr David hat in der Kommission die treffende Interpretation gegeben: «Das Wort 'nützlich' braucht nicht eingeführt zu werden. Nutzlose Einbauten, Änderungen und Erneuerungen sind nämlich für den Mieter nicht zumutbar.» Von daher glauben wir, dass die vorliegende Fassung des Bundesrates und der Mehrheit richtig ist. Der Antrag der Minderheit ist in der Kommission mit 14 zu 5 Stimmen abgelehnt worden. Wir hatten auf der anderen Seite einen anderen Antrag, der jede Neuerung, auch wenn sie nicht zumutbar

wäre, zulassen wollte. Dieser Antrag ist mit 16 zu 2 Stimmen abgelehnt worden.

Ich bitte Sie, der Mehrheit und dem Bundesrat zuzustimmen.

M. Guinand, rapporteur: L'article 29 règle une question qui, jusqu'ici, ne l'était pas dans la loi. C'est la question de savoir à quelles conditions le bailleur peut entreprendre des travaux dans les locaux loués.

Il me semble que le texte du Conseil fédéral devrait largement rassurer ceux qui craignent que des travaux excessifs soient entrepris. Le texte dit clairement que le bailleur n'a le droit d'entreprendre une rénovation ou une modification de la chose que si l'on peut raisonnablement les imposer aux locataires et que le bail n'a pas été résilié. D'ailleurs, l'alinéa 2 précise que, lors de l'exécution de ces travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire et réserve même les préférences en réduction du loyer ou en dommages-intérêts.

La proposition du Conseil fédéral me paraît tenir relativement bien compte des intérêts des parties en présence. Nous devons donc éviter d'introduire à l'article 29 des restrictions ne pouvant, en définitive, conduire le bailleur qu'à résilier le bail afin de pouvoir exécuter les travaux. Je pense que ce n'est pas ce que nous désirons.

C'est la raison pour laquelle je vous propose de rejeter la proposition de la minorité, elle-même rejetée en commission par 14 voix contre 5.

Bundesrat Koller: Es geht hier um die Frage, welche Veränderungen und Erneuerungen der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrages noch durchführen kann. Die Antwort der bundesrätlichen Vorlage ist die: jene, die dem Mieter zumutbar sind. Damit ist ein objektives Kriterium angesprochen, und wie der Kommissionspräsident schon ausgeführt hat, ist darin auch die Aussage inbegriffen, dass offensichtlich unnütze Änderungen oder Erneuerungen – weil nicht zumutbar – nicht gedeckt wären.

Andererseits möchte Herr Carobbio mit seinem Minderheitsantrag als zusätzliches Kriterium auch noch das der Nützlichkeit einführen. Dieses Kriterium ist ein rein subjektives und geht daher nach Meinung des Bundesrates zu weit. Der Antrag von Herrn Nationalrat Carobbio hätte nämlich zur Folge, dass beispielsweise in Mehrfamilienhäusern jeder einzelne Mieter praktisch ein Vetorecht gegen Änderungen hätte, die ihm persönlich nichts nützen.

Aus diesem Grund beantragen wir Ihnen, der Mehrheit der Kommission und dem Bundesrat zuzustimmen und den Antrag von Herrn Carobbio abzulehnen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	offensichtliche Mehrheit
Für den Antrag der Minorité	Minorité

Art. 30

Antrag der Kommission

Abs. 1 und 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 3

Mehrheit

.... weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche

Minorité

(Carobbio, Meizoz, Rechsteiner, Seiler Rolf, Stocker, Weder-Basel)

Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter eine Entschädigung verlangen:

1. für den Wertzuwachs, der aus der mit Zustimmung des Vermieters vorgenommene Erneuerung oder Änderung der Sache entstanden ist;
2. für Unterhaltsarbeiten, die der Mieter mit Zustimmung des Vermieters erbracht hat und ihm nicht obliegen.

Art. 30

Proposition de la commission

Abs. 1 et 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Abs. 3

Majorité

Ne concerne que le texte allemand

Minorité

(Carobbio, Meizoz, Rechsteiner, Seiler Rolf, Stocker, Weder-Basel)

A la fin du bail, le locataire peut exiger une indemnité:

1. pour la plus-value résultant de travaux de rénovation ou de modification consenties par le bailleur;
2. pour des travaux d'entretien importants que le locataire a exécutés avec l'accord du bailleur et qui ne lui incombaient pas.

Abs. 1 und 2 – Abs. 1 et 2

Angenommen – Adopté

Abs. 3 – Abs. 3

M. Carobbio, porte-parole de la minorité: La proposition de la minorité à l'article 30, alinéa 3, complète le texte du Conseil fédéral. Ici, on aborde la question du droit à une indemnité de plus-value que le locataire peut demander lorsqu'il effectue des travaux de rénovation et de modification de la chose avec l'accord du bailleur. Le Conseil fédéral reconnaît ce droit, mais il le limite à la plus-value résultant de la rénovation et de la modification.

La proposition de minorité (chiffre 2) introduit un droit qui tient compte également des travaux d'entretien importants exécutés par le locataire avec l'accord du bailleur et qui ne lui incombaient pas. Parfois, il arrive que les locataires effectuent des travaux d'entretien importants avec l'accord du propriétaire. Il me semble donc correct qu'à la fin du bail le locataire ait le droit de demander un remboursement ou une indemnité pour les travaux qui auraient dû normalement être à la charge du bailleur. Voilà le but de la proposition de minorité. Elle va dans le sens de celle du Conseil fédéral et de la majorité de la commission. Elle les complète avec cette disposition qui concerne les travaux d'entretien importants qui normalement sont à la charge du propriétaire. Je vous invite donc à soutenir cette proposition de minorité.

Hubacher, Berichterstatter: Es verhält sich hier ähnlich wie beim vorherigen Antrag. Die Kommission hat ähnliche, sinn-gemäss gleiche Anträge bereits behandelt, hat die Ziffer 1 mit 10 zu 4, Ziffer 2 mit 10 zu 3 Stimmen abgelehnt. Ich muss Sie daher bitten, den Antrag der Minorität abzulehnen.

Bei der Begründung in der Kommission war klar: Um auch bei Beendigung des Mietverhältnisses möglichst handhabbare, klare Bestimmungen zu erhalten, will man von einem erheblichen Mehrwert, der ja auch in einer gewissen Relation zur Wohnung stehen muss, reden.

Es ist auch zu Recht erklärt worden, dass es in solchen Fällen wahrscheinlich ohnehin für den Mieter tunlich wäre und er gut beraten ist, wenn eigene Investitionen mit dem Vermieter vorher ganz klar abgesprochen werden. Um die Beratung nicht unnötig zu verlängern, muss ich sagen: die Anträge sind in der Kommission ganz klar abgelehnt worden.

Ich bitte Sie, der Mehrheit zuzustimmen.

M. Guinand, rapporteur: L'article 30 est aussi une nouvelle disposition par rapport au droit actuel. Elle est la bienvenue, car elle règle les conditions auxquelles le locataire est autorisé à exécuter lui-même des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée. Cet article 30 précise qu'il faut le consentement écrit du bailleur. Il y a donc, en principe, une convention entre le locataire et le bailleur qui, vraisemblablement, réglera le problème des indemnités.

Le Conseil des Etats a modifié le troisième alinéa de la version du Conseil fédéral. Il se peut effectivement que des travaux effectués par le locataire, avec l'accord du bailleur, entraînent une plus-value considérable qu'il est justifié d'indemniser. Très souvent, la plus-value est compensée par le fait que le locataire a vu son loyer maintenu à un niveau inférieur à celui que le bailleur aurait pu demander si les travaux avaient été effectués par ses soins.

La proposition de minorité qui vous est présentée a été rejetée par 10 voix contre 4 au sein de la commission. J'ajoute encore, à propos du chiffre 2, qu'à mon avis il ne concerne pas l'article 30. Celui-ci se rapporte aux travaux de rénovation et de modification, alors que le chiffre 2 de la proposition de minorité concerne les travaux d'entretien qui sont réglés par d'autres dispositions dont nous avons parlé tout à l'heure.

Bundesrat Koller: Es geht um die Frage, wieweit der Mieter einen Anspruch auf Entschädigung für Änderungen und Erneuerungen hat, die er aus eigener Initiative durchgeführt hat.

Der Grundsatz ist das Prinzip der Entschädigungslosigkeit. Davon gibt es zwei Ausnahmen, nämlich dann, wenn diese Erneuerungs- oder Änderungsarbeiten schriftlich mit dem Vermieter vereinbart worden sind und wenn die Änderung, die in Zustimmung mit dem Vermieter erfolgt ist, einen erheblichen Wertzuwachs bedeutet.

Demgegenüber möchte Herr Carobbio eine Entschädigung für jeden Wertzuwachs, also auch für Kleinigkeiten. Das widerspricht auch einem prozessökonomischen Prinzip; es bestünde nämlich die Gefahr, dass nachher zwischen Vermieter und Mieter wirklich über jede Kleinigkeit gestritten würde. Und noch einmal: es handelt sich hier ja immer nur um Änderungen, die der Mieter in seinem eigenen Interesse, ohne jegliche Obliegenheit, ohne jegliche Pflicht durchgeführt hat.

Aus diesen Gründen beantrage ich Ihnen, der Mehrheit der Kommission und dem Bundesrat zuzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	offensichtliche Mehrheit
Für den Antrag der Minorität	Minderheit

Art. 31

Antrag der Kommission

Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2

Mehrheit

... gestattet; davon ausgenommen sind Wohnungs- und Geschäftsmieten.

Minorität

(Aliesch, Aubry, Bonvin, Fischer-Hägglingen, Frey Claude, Früh, Guinand, Gysin, Spälti, Wyss William)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 3 und 4

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 31

Proposition de la commission

AI. 1

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

AI. 2

Majorité

Sauf si le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le nouveau propriétaire

Minorité

(Aliesch, Aubry, Bonvin, Fischer-Hägglingen, Frey Claude, Früh, Guinand, Gysin, Spälti, Wyss William)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

AI. 3 et 4

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Abs. 1 – AI. 1

Angenommen – Adopté

Abs. 2 – AI. 2

Aliesch, Sprecher der Minderheit: In Absatz 2 von Artikel 31 ist die Frage geregelt, was zu geschehen hat, wenn ein langfristiger Mietvertrag besteht und wenn die Mietsache vor Ablauf des Mietvertrages veräußert wird.

In diesem Fall soll nach Auffassung von Bundesrat, Ständerat und Kommissionsminderheit weiterhin die Möglichkeit bestehen, dass sich der neue Besitzer bei Wohnungen und Geschäftsräumen nicht unbedingt an die vom früheren Besitzer abgemachten Kündigungstermine halten muss. Vielmehr kann dieser langfristige Mietvertrag auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin gekündet werden.

Von dieser Regelung will die Kommissionsmehrheit nach einem knappen Abstimmungsergebnis von 9 zu 8 Stimmen für Wohnungs- und Geschäftsmieten abweichen.

Namens der Kommissionsminderheit beantrage ich Ihnen, der bundesrätlichen Fassung und der Fassung des Ständerates zuzustimmen.

Welches sind die Gründe, die für die Fassung von Bundesrat und Ständerat sprechen?

Der erste Grund ist die Eigentumsgarantie, wie sie in Artikel 22ter der Bundesverfassung festgesetzt ist. Der Bundesrat sagt zu Recht, dass das Eigentum der Miete vorgehen sollte. Zum zweiten: Der Mieter, der einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen hat, ist auch bei einer Veräußerung der Wohnung nicht ohne Schutz. So muss auch der neue Eigentümer gemäss den Artikeln 48 und 49 künden, also schriftlich und auf einem offiziellen Formular, in welchem der Mieter auf seine Rechte aufmerksam gemacht wird. Das bedeutet u. a., dass alle Kündigungsschutzbestimmungen der Artikel 67 ff. gelten, z. B. dass eine Kündigung unwirksam ist, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstößt.

Dritter Punkt, der für eine Annahme der Fassung der Kommissionsminderheit spricht: Bei einer vorzeitigen Kündigung durch den neuen Besitzer kann der Wohnungs- oder Geschäftsmieter vollen Schadenersatzanspruch geltend machen gegenüber dem bisherigen Vermieter. Diese Schadenersatzpflicht ist gerechtfertigt, da der bisherige Vermieter durch die Veräußerung der Sache die eingegangene langfristige Verpflichtung dem Mieter gegenüber nicht mehr einhalten kann.

Ein weiterer Punkt, der für die bundesrätliche Fassung spricht, ist der Umstand, dass der Mieter auch bei einer Kündigung wegen Veräußerung der Wohnungs- oder Geschäftsräume eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen kann.

Diese Erstreckung ist nach Artikel 69 möglich, wenn die Beendigung der Miete für den Vermieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte. Zudem soll die Dauer der Erstreckung nach dem neuen Recht ja noch verlängert werden, nämlich auf vier Jahre für Wohn- und sechs Jahre für Geschäftsräume. Im übrigen hat der Mieter im Einverständnis mit dem Besitzer beziehungsweise Vermieter das Recht, einen langfristigen Mietvertrag ins Grundbuch eintragen zu lassen. In diesem Fall ist auch der neue Vermieter an den bestehenden Vertrag gebunden, er muss ihn also zwingend übernehmen.

Was die Kommissionsmehrheit will, besteht also heute schon. Die bundesrätliche Fassung will es weiterhin ermöglichen, aber – und das ist der Unterschied – auf freiwilliger Basis. Diese freiwillige Möglichkeit ist meines Erachtens dem Zwang vorzuziehen.

Hinzu kommt – das der letzte Punkt –, dass dieser Zwang, den die Kommissionsmehrheit will, zu einem Bumerang für die Mieter werden könnte. Die Vermieter werden sich dann nämlich hüten, überhaupt noch langfristige Mietverträge abzuschliessen.

Die bisherige Regelung, die im grossen und ganzen übernommen werden soll, hat sich bewährt. Es besteht keine Veranlassung, davon abzuweichen. Ich sage das aus Ueberzeugung und auch aus meiner beruflichen Erfahrung. Viele Gewerbetreibende, deren Anliegen mir eine Verpflichtung sind, sind nämlich Mieter und nicht Vermieter. Gerade ihnen dient der Antrag der Kommissionsmehrheit aus den dargelegten Gründen am wenigsten. Es handelt sich hier um einen bedeutsamen Entscheid.

Ich bitte Sie, der Kommissionsminderheit, also der Fassung Ständerat und Bundesrat, zuzustimmen.

Rechsteiner: Ich muss Sie ersuchen, den Minderheitsantrag von Herrn Aliesch abzulehnen und der Kommissionsmehrheit zu folgen. Es handelt sich bei diesem Artikel um ein ganz zentrales Ergebnis der Kommissionsberatungen überhaupt, nämlich um das Ergebnis, dass Mietverträge über Wohnungen und Geschäftsräume in Zukunft nicht einfach mehr gebrochen werden dürfen, wenn ein Haus veräussert werden soll. Bei beweglichen Sachen kann man nicht viel dagegen einwenden, dass ein Kaufvertrag einem Mietvertrag vorgeht. Eine Wohnung ist aber nicht einfach ein Gegenstand wie zum Beispiel ein Fernsehgerät oder ein Auto, auf den man vielleicht verzichten kann. Eine Wohnung, aber auch Geschäfts- und Gewerberäume sind etwas ganz Existenzielles für die betroffenen Menschen. Hier ist es doch stossend, dass unter Verweis auf einen Kaufvertrag ein Mietverhältnis einfach gebrochen werden kann, Schadenersatzanspruch dem Vermieter gegenüber hin oder her. Dieser Schadenersatzanspruch nützt leider den Mieterinnen und Mietern in der Praxis meistens nicht viel.

Es wird mit der Eigentumsfreiheit argumentiert und auch mit der Vertragsfreiheit. Aber es ist doch eine seltsame Auffassung von Eigentums- und Vertragsfreiheit, wenn man dem Käufer eines Hauses nicht zumuten will, bestehende Mietverträge zu übernehmen. Jeder Käufer eines Hauses übernimmt das Objekt doch so, wie er es vorfindet und wie es ihm angeboten wird. Er muss sich damit abfinden, welche Dispositionen der Verkäufer mit dem Haus getroffen hat, bevor der Verkauf stattgefunden hat. Es ist nicht einzusehen, weshalb dies für die Mietverträge, die abgeschlossen worden sind, einfach nicht gelten soll. Die Eigentümer haben die Freiheit, Mietverträge abzuschliessen, wie sie wollen. Aber sie sollen die Mietverträge, die sie abgeschlossen haben, dann nachher auch halten, sie sollen an sie gebunden sein. Dies verlangt ein ebenso wichtiger Grundsatz wie die Vertragsfreiheit, nämlich die Vertragstreue. Das ist nun genau das, was der Mehrheitsantrag verlangt, nämlich dass die Vermieter nun auch beim Verkauf an den Vertrag gebunden sein sollen.

Was heute geltendes Recht ist, ist nichts anderes als eine Einladung zum Vertragsbruch beim Eigentumswechsel. Nochmals anders argumentiert: Alle sind sich grundsätzlich einig, dass etwas gegen die Bodenspekulation unternommen werden soll, insbesondere gegen die Spekulation mit Wohnhäusern. Das geltende Recht und der Antrag der Kommissionsminderheit kommen geradezu einer Einladung zur Spekulation gleich. Der anständige Vermieter und Hauseigentümer wird in seiner Freiheit nicht eingeschränkt, wenn er bestehende Mietverträge einhalten muss. Dies ist nicht mehr als ein Minimum, das von jedem Eigentümer verlangt werden kann und muss. Wenn aber jede Handänderung zum Bruch von Mietverträgen berechtigt, wie es heute der Fall ist, dann ist dies letztlich nichts anderes als eine Schutzklause für Spekulanten, die dringend aufgehoben werden muss. Eine solche Regelung, wie sie heute besteht, hat sich bewährt, Herr Aliesch, aber sie hat sich leider insbesondere für Spekulanten bewährt. Sie müssen zur Kenntnis nehmen, dass in diesem Bereich, im Bereich der Bodenspekulation, im Bereich der Spekulation mit Wohnungen und Wohnhäusern, der Appell an Freiwilligkeit letztlich nichts nützt. Zum Schluss muss ich feststellen, dass sich der Bundesrat in der Botschaft leider nicht zum Antrag der Kommissions-

mehrheit hat entschliessen können, obschon dies noch der Vorschlag der Expertenkommission war. Der Bundesrat hat den Vorschlag nicht übernommen, ohne dafür allerdings einleuchtende Argumente vorbringen zu können. Ich hoffe, dass der Bundesrat inzwischen – gerade bei der heutigen Situation auf dem Wohnungs- und Bodenmarkt – seine Position revidiert und sich der Ueberlegung anschliessen kann, dass der Grundsatz «Kauf bricht Miete» im Bereich von Wohnungen und Geschäftsräumen überholt ist. Uebri gens hat der Vorschlag der Expertenkommission im Vernehmlassungsverfahren gar keine so schlechte Aufnahme gefunden. Er ist nicht nur von Arbeitnehmer- und Mieterverbänden unterstützt worden, sondern auch von Organisationen wie dem Schweizerischen Bauernverband, vom katholischen und evangelischen Frauenbund und von so konservativen Kantonen wie Glarus und St. Gallen. Ich möchte Ihnen deshalb empfehlen, der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

M. Leuba: L'article 31 (ou 261 du code des obligations) pose le principe selon lequel la vente ne rompt pas le bail. Par conséquent, les baux seront encore valables après l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire. Sur ce point, nous sommes d'accord en ce qui concerne le principe qui a été posé par le Conseil fédéral.

Toutefois, la difficulté survient à l'alinéa 2, en ce sens que la majorité de la commission veut empêcher le propriétaire de donner un congé régulier pour le prochain terme légal, et, partant, d'entrer en jouissance de la chose qu'il vient d'acheter. En fait, le problème se pose essentiellement, non pas pour les acquisitions de grands immeubles locatifs, mais dans les cas où un propriétaire achète un immeuble aux fins de se loger lui-même. C'est le cas d'appartements et de locaux commerciaux. En effet, les petits artisans ont souvent la possibilité – et doivent l'utiliser – d'occuper l'immeuble qu'ils viennent d'acquérir afin d'installer leur commerce ou leur atelier.

Si nous sommes d'accord quant au principe que la vente ne rompt pas le bail, en revanche, il faut permettre au propriétaire de jouter des locaux, dans la mesure où il entend le faire. A notre avis, la majorité de la commission se trompe en plaçant ici la protection du locataire, clause qui se trouve déjà aux articles 61 et suivants du projet de loi. En effet, ces derniers donnent au locataire la possibilité de s'opposer au congé qui lui est donné, d'obtenir une prolongation allant jusqu'à quatre ans, ce qui permet au juge de faire la juste pesée entre les intérêts du propriétaire, qui peuvent être légitimes, et ceux du locataire tendant à poursuivre le bail. Même la majorité de la commission s'est bien rendu compte du problème puisqu'elle n'a pas supprimé l'alinéa 2 de l'article 31. Elle n'a tout simplement pas voulu appliquer le principe prévu à l'alinéa 2 aux baux à loyer concernant des habitations ou des locaux commerciaux.

Or, le principe est tout à fait clair. En cas d'application de la solution préconisée par la majorité de la commission, celui qui aura acquis, pour s'y loger, une habitation ou des locaux commerciaux, risque de ne jamais pouvoir les habiter parce qu'il ne pourra pas dénoncer le bail. De plus, à l'échéance du bail, il sera encore confronté à toutes les prolongations possibles, et cela est manifestement excessif.

La présente loi doit donc établir un juste équilibre entre les droits du propriétaire et ceux du locataire. Ces derniers sont préservés par le principe selon lequel la vente ne rompt pas le bail. Je le répète, la majorité de la commission est allée trop loin en empêchant le propriétaire de dénoncer le bail. Par conséquent, nous vous invitons à suivre la minorité de la commission qui est d'ailleurs en bonne compagnie puisqu'elle est du même avis que le Conseil fédéral et le Conseil des Etats.

Le président: Etant donné l'importance de cet article et que quelques orateurs se sont encore inscrits, je vous propose d'interrompre ici les débats.

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

*Schluss der Sitzung um 19.55 Uhr
La séance est levée à 19 h 55*

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	14
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	85.015
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	15.03.1989 - 15:00
Date	
Data	
Seite	495-505
Page	
Pagina	
Ref. No	20 017 242