

Sechzehnte Sitzung – Seizième séance

Donnerstag 16. März 1989, Nachmittag
Jeudi 16 mars 1989, après-midi

15.00 h

Vorsitz – Présidence: Herr Iten

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 506 hiervor – Voir page 506 ci-devant

Art. 61

Fortsetzung – Suite

Abs. 2 (neu) – Al. 2 (nouveau)

Mme **Dégli**: Je vous propose d'introduire un deuxième alinéa à l'article 61 qui autorise les cantons, en cas de pénurie de logements sur tout ou partie de leur territoire, de rendre obligatoire l'usage de la formule officielle de l'article 60 lors de la conclusion d'un nouveau bail.

S'il est un domaine dans lequel les conditions sont différentes d'un canton à l'autre, d'une région à l'autre, c'est bien le logement. Alors que certaines régions du pays souffrent d'un assèchement total du marché du logement, d'autres se trouvent dans une situation normale. Il me paraît dès lors judicieux de permettre aux cantons qui souffrent de pénurie de logement de prendre des mesures particulières.

Celle que je propose est de rendre obligatoire l'usage de la formule officielle à l'article 60, lors de la conclusion d'un nouveau bail. Pourquoi la formule officielle? Le système de la notification sur formule officielle a fait ses preuves en ce qui concerne les augmentations de loyer en cours de bail. Ce système assurera une meilleure protection des locataires pour la fixation du loyer lors de la conclusion du bail. En effet, en règle générale, le locataire entrant n'a pas connaissance du loyer payé par son prédécesseur.

Il est vrai qu'à l'article 8, alinéa 2, à la suite du Conseil des Etats, nous avons introduit la possibilité pour le locataire d'exiger que lui soit communiqué le montant du loyer découlant du précédent contrat de bail. Cette clause n'est à mon sens pas suffisante, car le locataire hésitera à demander des informations sur ce sujet à son bailleur de peur d'apparaître comme un querelleur qui l'a soupçonné à tort. De plus, cette clause n'indique ni le moment de cette communication, ni les conséquences de l'inexécution de cette obligation. Ensuite le locataire court le risque de ne recevoir la réponse de son bailleur qu'après le délai de trente jours, dès la délivrance de la chose louée, qui lui est impartie par l'article 61 pour contester le loyer abusif.

Ainsi, grâce à la formule officielle, le locataire est automatiquement informé de l'augmentation de loyer à laquelle il a été éventuellement procédé, car cette formule indique le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges, les

possibilités dont dispose le locataire pour contester le bien-fondé de la hausse, la liste des commissions de conciliation existant dans le canton et leur compétence suivant le lieu. Ma proposition a pour but essentiel de limiter les conséquences des hausses excessives de loyer en cas de changement de locataire. Ces conséquences sont les suivantes: tout d'abord le niveau général des loyers monte, alors même qu'il existe une relative stabilité des autres prix dans les transactions de consommation courante. Ensuite, les loyers bon marché dans les immeubles anciens tendent progressivement à disparaître, ce qui laisse prévoir la suppression de logements encore accessibles aux personnes ayant des revenus faibles ou moyens. Enfin, les augmentations de loyer en cas de changement de locataire conduisent beaucoup de locataires à renoncer à changer d'appartement; en particulier, les locataires qui sous-occupent leur appartement n'ont aucun intérêt à déménager dans un appartement plus petit dont le loyer est plus cher. La sous-occupation de logements constitue un facteur supplémentaire de pénurie. Ma proposition est celle que le Grand Conseil fribourgeois a transmise à l'Assemblée fédérale le 2 décembre 1988, en tant qu'initiative cantonale, lui demandant d'instituer des mesures contre les abus dans le secteur locatif. Elle a la teneur suivante: «Les cantons, en cas de pénurie de logement sur tout ou partie de leur territoire, peuvent rendre obligatoire l'usage de la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau bail et prévoir la suppression de la condition d'une situation difficile ayant contraint le locataire à conclure le bail.». L'article 61 tel que nous l'avons adopté répond partiellement à la deuxième partie de l'intervention fribourgeoise, reste la première partie, objet de ma proposition. Une proposition identique à celle du canton de Fribourg est pendante au Grand Conseil genevois. Le Conseil des Etats n'a pas eu connaissance de cette proposition fribourgeoise lors de ses travaux et n'a donc pas pu encore en délibérer.

En conclusion, ma proposition, reprise du Grand Conseil fribourgeois, préconise une solution économique et modeste. Il s'agit de mettre à égalité, face aux hausses de loyers, le locataire qui est en place dans son appartement et le locataire qui change d'appartement. Je propose d'utiliser les avantages de la formule officielle qui sont constatés pour la fixation des loyers lorsque le locataire reste dans son appartement et d'appliquer cette même mesure au cas où le loyer est augmenté en cas de changement de locataire. Il s'agit enfin de n'utiliser cette solution que dans les régions où sévit une grave pénurie de logement, ce qui constitue une solution fédéraliste, conforme aux traditions de notre pays. Ce sont les cantons qui pourraient introduire cette possibilité pour tout ou partie de leur territoire. Je vous demande donc de bien vouloir accepter ma proposition.

Hubacher, Berichterstatter: Frau Déglise bezieht sich auf Artikel 60. Dieser ist angenommen worden und schreibt vor, dass die Mietzinserhöhung dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen ist. Wenn ich den Antrag Déglise richtig verstehe, möchte sie das jetzt auch bei Abschluss eines neuen Mietvertrages vorschreiben.

Ich bin in der – je nach Standpunkt – entweder komfortablen oder nicht besonders guten Lage, dass die Kommission darüber natürlich nicht geredet hat. An sich gehen wir eher davon aus, keine unnötigen neuen Differenzen zum Ständerat zu schaffen. Es ist sicher kein besonders bedeutender Antrag. Von daher überlasse ich es Ihnen, was Sie damit anfangen wollen.

M. Guinand, rapporteur: Mme Déglise propose de laisser aux cantons la possibilité d'introduire la formule officielle qui est prévue à l'article 60, alinéa premier, également pour les baux qui viennent d'être conclus. Cette proposition peut, évidemment, se comprendre dans la mesure où nous avons rejeté la proposition de la minorité à cet article.

Pour ma part, je ne souhaiterais pas réintroduire, dans la législation, des différences territoriales, connaissant les dif-

ficultés que l'on a rencontrées, lorsque l'AMSL n'était applicable que dans les communes où sévit la pénurie de logement. A cet égard, on sait que certains cantons avaient pris des décisions plutôt politiques. Il s'agit aujourd'hui de créer un droit ordinaire et non plus un droit extraordinaire. Il est donc souhaitable que ce soit le même droit sur l'ensemble du territoire.

Bundesrat Koller: Wir haben heute morgen einen ähnlichen Antrag behandelt, den Antrag von Herrn Leuenberger Moritz. Ich habe Ihnen bekanntgegeben, weshalb ihn der Bundesrat ablehnt: weil uns scheint, dass beim Abschluss neuer Mietverträge die Mitteilungspflicht der früheren Mietpreise gemäss Artikel 8 des Gesetzes ausreichend ist und dass jedes Obligatorium ein unverhältnismässiger administrativer Aufwand ist.

Aus diesen grundsätzlichen Überlegungen sind wir der Meinung, dass wir das auch nicht auf kantonaler Ebene einführen sollten.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Déglise	64 Stimmen
Dagegen	46 Stimmen

Art. 62

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Antrag Spielmann

Abs. 2

.... die Schlichtungsstelle anrufen. Dieser Abschnitt ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 62

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Proposition Spielmann

Al. 2

.... le locataire peut saisir la Commission de conciliation dans un délai de trente jours. Cet alinéa n'est pas applicable lorsque la Commission de conciliation est déjà saisie d'un litige concernant le montant du loyer.

Abs. 1 – Al. 1

Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Mme **Jeanprêtre:** Je reprends au pied levé la proposition de M. Spielmann qui a dû s'absenter. Cette proposition n'est pas déterminante pour l'avenir des locataires, c'est vrai. Mais elle vous propose une simplification de procédure qui, je l'espère, trouvera grâce à vos yeux.

Cet alinéa 2 a trait à la demande de diminution de loyer par le locataire, alors que l'alinéa premier a trait à la contestation du montant du loyer par le locataire. En effet, durant le bail, le locataire peut, en vertu de l'article 19, AMSL, contester le montant du loyer qu'il estime abusif et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison de présumer que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif.

La demande de diminution doit être adressée par écrit au bailleur. Ce dernier a un délai de 30 jours dès réception de la demande pour donner son avis. S'il ne donne pas suite à la demande du locataire, soit qu'il la repousse, soit qu'il ne réponde pas, soit encore qu'il ne l'accepte que partiellement, le locataire peut s'adresser à la Commission de conciliation pour exiger la diminution demandée ou la part de diminution refusée par le bailleur. Le locataire a un nouveau délai de 30 jours pour s'adresser à la Commission de conciliation. Le délai commence à courir dès réception de la

réponse du bailleur ou à l'échéance du délai pendant lequel le bailleur pouvait donner son avis.

Ce que nous vous demandons est donc une simplification de la procédure, car selon l'article 19, AMSL, le locataire prend contact en règle générale avec le bailleur avant de saisir la Commission de conciliation. Une telle démarche n'a cependant aucun sens lorsque bailleur et locataire sont déjà en conflit, au sujet d'une augmentation de loyer par exemple. Si cette proposition telle que nous vous la présentons n'est pas acceptée, on aurait là une aggravation de la protection des locataires par rapport au droit actuel. Par ailleurs, comme cette proposition évite des procédures inutiles, j'espère que vous la soutiendrez. Je vous en remercie.

Hubacher, Berichterstatter: Es scheint eine versteckte Finesse in diesem Antrag zu liegen, die wir beiden Berichterstatter nicht ganz klar erkannt haben. Ich gebe zu, wir haben etwas Mühe, diesen Antrag zu interpretieren. Aber Herr Bundesrat Koller hat ja gute Spezialisten, vielleicht kann er uns helfen.

Bundesrat Koller: Beim Antrag Spielmann, der von Frau Jeanprêtre vertreten wurde, geht es offenbar darum, dass der Mieter bei der Geltendmachung eines Herabsetzungsanspruchs den Vermieter nicht – wie dies in Absatz 1 vorgesehen ist – vorgängig konsultieren muss, wenn er gleichzeitig eine Mietzinserhöhung anfechtet. Im Normalfall müsste er zunächst das Herabsetzungsbegehren dem Vermieter schriftlich bekanntgeben. Herr Spielmann meint nun, dass man darauf verzichten könnte, wenn das im Rahmen der Anfechtung einer Mietzinserhöhung geschieht.

Der Antrag hat *prima vista* einiges für sich, weil der Mieter auch die Anfechtung der Mietpreiserhöhung dem Vermieter gegenüber geltend machen muss. Aus diesem Grund habe ich eigentlich nichts dagegen einzuwenden, wenn Sie dem Antrag zustimmen. Wir könnten dann in aller Ruhe zuhänden des Ständerates den Antrag im einzelnen noch etwas detaillierter analysieren.

Präsident: Kommission und Bundesrat widersetzen sich dem Antrag nicht. Wird der Antrag aus der Mitte des Saales bestritten? – Das ist nicht der Fall. So beschlossen.

Angenommen gemäss Antrag Spielmann – Adopté selon la proposition Spielmann

Art. 63

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 64

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

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

Artikel 60, Absätze 1 und 2, ist sinngemäss anwendbar, wenn der Mietzins gestützt auf eine Vertragsklausel erhöht wird, wonach der Mietzins dem Landesindex der Konsumentenpreise folgt. Die Anfechtungsmöglichkeit dieser Mietzinserhöhung bleibt vorbehalten.

Art. 64

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

(Rechsteiner, Carobbio, Hubacher, Leuenberger Moritz, Meizoz, Seiler Rolf, Stocker, Weder-Bäle)

L'article 60, alinéas 1 et 2, est applicable par analogie lorsque le loyer est augmenté en fonction d'une convention prévoyant son adaptation à l'indice suisse des prix à la consommation. La possibilité de contester cette adaptation est réservée.

Rechsteiner, Sprecher der Minderheit: Ich erlaube mir, die Minderheitsanträge zu Artikel 64 und Artikel 65 gleichzeitig zu begründen, um kostbare Rede- und Behandlungszeit für diese Vorlage im Rat zu sparen.

Es geht im Grunde genommen bei diesen beiden Bestimmungen um dasselbe Problem. Sowohl bei der Indexmiete als auch bei der Staffelmiete würde durch diese Vorlage ein Rückschritt gegenüber der heute geltenden Ordnung herbeigeführt.

Der Bundesrat hat im allgemeinen – das ist ihm zu attestieren – mit dieser Revisionsvorlage, wie es auch dem Verfassungsauftrag entspricht, Verbesserungen gegenüber dem heute gültigen Zustand vorgeschlagen. Das kann bei diesen beiden Bestimmungen ausnahmsweise nicht gesagt werden; hier wurde das Gegenteil gemacht.

Heute kann der Mieter bei einer indexierten oder gestaffelten Miete jede Mietzinserhöhung anfechten, wenn sie missbräuchlich ist. Der Mieter hat das Recht, bei einer Indexmiete oder einer gestaffelten Miete die Erhöhung anzufechten. Es gibt dazu eine bewährte Rechtsprechung; freilich sind solche Anfechtungen nicht häufig vorgekommen. Es liegt aber immerhin eine gefestigte Rechtsprechung dazu vor, dass bei Indexmieten und gestaffelten Mieten Mietzinserhöhungen während der Vertragsdauer missbräuchlich sein können.

Der Bundesrat verzichtet in der Botschaft darauf, überzeugende Argumente dafür vorzubringen, warum diese bewährte Regelung von heute verschlechtert werden soll. Es ist unbestritten, dass die Anfangsmiete angefochten werden kann. Das soll in Zukunft auch im Vorschlag gemäss Bundesrat so sein. Das heisst aber nicht, dass der Mietzins bei einer Staffel- oder Indexmiete nicht im Verlaufe der Mietdauer noch missbräuchlich erhöht werden kann. Dies zum Beispiel dann – das ist der Hauptanwendungsfall –, wenn sich die realen Kosten für den Vermieter durch eine Hypothekarzinsen senkung im Laufe der Dauer des Mietvertrages erheblich senken. Dann kann während der Mietdauer und während der Dauer des Vertrages ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache eintreten. Dieser Missbrauch muss doch auch während der Dauer des Mietverhältnisses angefochten werden können, wenn der Schutzbereich gegen missbräuchliche Mieten, wie es dem Verfassungsauftrag entspricht, für die Staffelmiete und Indexmiete nicht empfindlich eingeschränkt werden soll.

Der Bundesrat hat übrigens selber noch in der Botschaft zum Bundesbeschluss 1972 anerkannt, es sei durchaus möglich, dass Verschlechterungen oder Missbräuche während der Mietdauer bei einer Indexmiete vorkommen können. Es ist nicht einzusehen, weshalb dies heute nicht mehr gelten soll. Noch ein konkretes Beispiel: Wenn sich der Index der Konsumentenpreise beispielsweise um 5 Prozent erhöht, während gleichzeitig die Hypothekarzinsen um 1 bis 2 Prozent gesenkt werden, stimmt doch mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit wenigstens etwas nicht mehr mit dieser Mietzinserhöhung, die ausschliesslich auf dem Index beruht. Die Mieter haben leider die allgemeine Erfahrung machen müssen, dass trotz Hypothekarzinsen senkungen die Mietzinsen gestiegen sind. Wenn nun mit Artikel 64 und Artikel 65 dieser Rückschritt beschlossen würde, wie von Bundesrat und Kommissionsmehrheit vorgeschlagen, würde einer solchen fragwürdigen Entwicklung Tür und Tor geöffnet.

Ich bitte Sie deshalb im Namen der Kommissionsminderheit, im Sinne der heutigen Praxis und im Sinne der heute geltenden Regelung die Anfechtbarkeit von Mietzinserhöhungen auch während der Mietdauer beizubehalten.

Hubacher, Berichterstatter: Der Antrag der Minderheit ist in der Kommission mit 12 zu 7 Stimmen abgelehnt worden. Es

geht um die Abwägung zwischen den Parteiinteressen. Bei indexierten Mietzinsen, wie das jetzt vorgesehen werden soll, hat der Mieter den Vorteil, dass er ein langfristiges Mietverhältnis abschliessen kann. Es hat den Nachteil, dass die indexierte Mietzinserhöhung nicht anfechtbar ist. Nun müssen Sie sich zwischen diesem Vorteil, der von der Minderheit nicht als Vorteil, sondern als Nachteil, sogar als Verschlechterung gegenüber dem heutigen Zustand betrachtet wird, entscheiden. Die Kommission hat den Antrag mit 12 zu 7 Stimmen abgelehnt.

M. Guinand, rapporteur: La proposition de minorité Rechsteiner à l'article 64, valable d'ailleurs pour l'article 65, a été rejetée par 12 voix contre 7. Il s'agit ici des baux à loyers qui sont conclus pour une longue durée et qui prévoient soit des loyers indexés, c'est l'article 64, soit des loyers échelonnés, c'est l'article 65.

Selon la proposition du Conseil fédéral, amendée par le Conseil des Etats, lorsque ces baux sont conclus et que les conditions de réalisation de l'indexation ou de l'échelonnement sont données, il faut que ces conditions puissent s'appliquer automatiquement. M. Rechsteiner propose que l'on applique les règles de l'article 60, alinéa premier, c'est-à-dire que bien que le contrat ait été indexé ou échelonné, on puisse tout de même revenir sur la contestation du loyer, non pas seulement sur la contestation des conditions de réalisation de l'indexation ou de l'échelonnement. Il est évident que si les conditions de l'indexation ne sont pas réalisées, elles peuvent être contestées mais, seules, justement, les conditions de l'indexation ou de l'échelonnement peuvent être contestées.

En ce qui concerne l'indexation, je voudrais attirer votre attention sur le fait que les nouvelles propositions qui vous sont faites indiquent clairement que l'indexation ne peut se faire que selon l'indice des prix à la consommation.

Bundesrat Koller: Bei diesem wie beim nächsten Artikel geht es um die Frage, ob sich bei indexierten oder gestaffelten Mietzinsen die Anfechtung auf die Konformität mit dem Index oder der Staffelung beschränken soll, wie das der Bundesrat und die Mehrheit Ihrer Kommission meinen, oder ob zusätzlich auch noch gemäss dem Antrag von Herrn Rechsteiner der Mietzins als Ganzes als missbräuchlich angefochten werden kann. Wir sind der Meinung, dass die Ueberprüfung der Konformität der Mietpreiserhöhungen mit dem vereinbarlich eingegangenen Index genügen muss, denn der Mieter hat gemäss Beschluss von heute morgen die Möglichkeit, den Anfangsmietzins im Rahmen des angenommenen Antrages Petitpierre zu überprüfen. Dann scheint es uns widersprüchlich, wenn auch nachher – nachdem diese Indexierung dem Mieter den Vorteil bringt, dass er sich während fünf Jahren keine anderen Erhöhungsgründe entgegenhalten lassen muss – noch einmal das Mietzinsganze angefochten werden könnte.

Aus diesem Grund beantragen wir hier und beim nächsten Artikel – es sind die gleichen Ueberlegungen –, die Minderheitsanträge von Herrn Rechsteiner abzulehnen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	92 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	44 Stimmen

Art. 65

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

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

Artikel 60, Absätze 1 und 2, ist sinngemäss anwendbar bei Mietzinserhöhungen, die sich auf eine vertragliche Vereinbarung über die Staffelung des Mietzinses stützen. Die Anfechtungsmöglichkeit dieser Mietzinserhöhung bleibt vorbehalten.

Art. 65*Proposition de la commission**Majorité*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

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

L'article 60, alinéas 1 et 2, est applicable par analogie lorsque le bailleur augmente le loyer selon un échelonnement convenu. La possibilité de contester cet échelonnement est réservée.

Präsident: Der Minderheitsantrag ist zurückgezogen.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 66*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 67*Antrag der Kommission**Abs. 1*

Die Kündigung

Abs. 2

Der Kündigende muss die Kündigung begründen, wenn die andere Partei dies verlangt.

*Antrag Segond**Abs. 1*

Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, insbesondere wenn die kündigende Partei kein legitimes Interesse an der Beendigung des Vertragsverhältnisses hat oder wenn ein offensichtliches Ungleichgewicht zwischen den Interessen der Parteien besteht.

*Antrag Longet**Abs. 2*

.... die Kündigung schriftlich begründen, wenn die andere Partei dies verlangt.

Art. 67*Proposition de la commission**Al. 1*

Le congé

Al. 2

La partie qui a donné le congé doit motiver sa décision si l'autre partie le demande.

*Proposition Segond**Al. 1*

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, notamment lorsque la partie qui a donné le congé n'a pas un intérêt légitime à l'expiration du contrat ou lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre les intérêts des parties.

*Proposition Longet**Al. 2*

.... sa décision par écrit si l'autre partie le demande.

Abs. 1 – Al. 1

M. Segond: Par leur vote de décembre 1986, le peuple et les cantons ont donné mandat aux Chambres de légiférer pour protéger les locataires sur deux points: la prolongation du bail limité dans le temps et l'annulabilité des congés abusifs. L'annulabilité des congés abusifs dont traite cet article 67 est donc, avec la suppression du critère de la pénurie, la

principale modification apportée par le vote du peuple et des cantons. Il importe dès lors de formuler cette disposition de la manière la plus claire possible.

Dans la version du Conseil fédéral, l'article se compose d'une clause générale: le congé est inefficace lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, et d'une clause spéciale, notamment lorsque le motif invoqué est manifestement un prétexte. Dans la version du Conseil des Etats et de la commission du Conseil national, seule demeure la clause générale, celle de la bonne foi.

Ma proposition reprend le texte du Conseil fédéral, mais en le précisant. C'est ainsi que le congé est abusif, notamment dans deux cas: lorsqu'il ne repose sur aucun intérêt digne de protection ou lorsqu'il est donné bien qu'il existe une disproportion évidente entre les intérêts des bailleurs et ceux du locataire. Ces précisions correspondent à l'intention du Conseil fédéral. Ma proposition vise à reprendre, dans le texte de loi, des notions qui figurent dans le message, au chiffre 421.21, de façon que la clause spéciale et ses exemples servent l'interprétation de la cause générale d'une manière claire et correcte.

Les choses vont parfois de soi mais elles vont encore mieux lorsqu'elles sont dites.

Je vous remercie de bien vouloir accepter cette proposition.

Hess Peter: Ich beantrage Ihnen, den Antrag Segond abzulehnen, und zwar aus folgenden Ueberlegungen: Wir befinden uns beim Artikel 67 in der vorliegenden Form bei einem Grundsatzartikel, der festhält, was schon bisher Geltung gehabt hat, nämlich den Grundsatz der Vertragsfreiheit. Das heisst, es soll sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter grundsätzlich nach wie vor möglich sein, ein Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften aufzulösen. Der Gesetzesentwurf enthält nachher ein nicht sehr übersichtlichen Artikel 68 und auch bei den weiteren Artikeln Massnahmen, die den Missbrauch dieses Grundsatzes der Vertragsfreiheit bekämpfen, in dem Sinne, dass ungerechtfertigte Kündigungen anfechtbar sind bzw. dass bei Kündigungen, die zu einer Notlage des Mieters führen, Erstreckungsmöglichkeiten vorgesehen sind.

Der Wortlaut des Antrages Segond scheint mir schwerlich justitiabel. Was heisst das: «.... die kündigende Partei kein legitimes Interesse an der Beendigung des Vertragsverhältnisses hat»? Das würde ja bedeuten, dass der Richter in das subjektive Innere einer Vertragspartei eingehen müsste. Ich möchte vor Prozessverfahren warnen, die durch einen solchen Artikel provoziert werden. Ich glaube, dem Verfassungswillen in der Abstimmung ist mit den Artikeln 68 und 69 genügend Rechnung getragen.

Ich beantrage Ihnen daher nochmals, den Antrag Segond abzulehnen.

Hubacher, Berichterstatter: Herr Segond hat dargelegt, er habe im Prinzip den Antrag des Bundesrates aufgenommen und ihn etwas modifiziert.

Die Kommission hat in einer Grundsatzabstimmung der Fassung des Ständerates zugestimmt, die sich darauf beschränkt: «Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.»; dies mit der Begründung, dass es für diesen Grundsatz wahrscheinlich vorteilhafter ist, wenn man ihn nicht erläutert, ihn nicht noch im Detail auflösen, sondern als Ganzes nehmen will. In der Fassung des Bundesrates beispielsweise wäre die Kündigung unwirksam, wenn der angegebene Kündigungsgrund offensichtlich vorgeschoben ist; aber eine unbegründete Kündigung ist dann wieder nicht betroffen.

Die Kommission ist also der Meinung, die Formulierung «gegen Treu und Glauben» und – wie das Herr Hess dargelegt hat – die Spezifizierung in den Artikeln 68 und 69 seien genügend. Daher erlaube ich mir, Ihnen zu empfehlen, den Antrag Segond abzulehnen, auch wenn er in der Kommission nicht vorgelegen hat.

M. Guinand, rapporteur: La proposition de M. Segond n'a pas été discutée en séance de commission. Cette dernière a

cependant estimé qu'il fallait se rallier à l'avis du Conseil des Etats, qui se bornait à se référer à l'article 67 qui consacre une règle générale semblable au principe figurant à l'article 2 du code civil, selon lequel chacun doit exercer ses droits suivant les règles de la bonne foi. Le congé doit donc être donné conformément aux règles de la bonne foi. L'article 67 précise que, si le congé n'est pas donné conformément aux règles de la bonne foi, il est annulable. Il est par conséquent préférable de maintenir ces dispositions générales, sans y apporter de précision particulière.

J'ajoute – et cela me semble important – que l'article 67 concerne aussi bien le congé donné par le bailleur que celui donné par le locataire, les deux parties devant respecter les règles de la bonne foi. Il s'agit donc d'une règle générale, alors que l'article 68 traite du congé donné par le bailleur exclusivement.

Bundesrat Koller: Herr Segond möchte, ähnlich wie das der Bundesrat wollte, neben dem generellen Anfechtungsgrund wegen Rechtsmissbrauchs noch eine Enumeration einzelner typischer Fälle vornehmen.

Persönlich bin ich zum Schluss gekommen, dass die ausschliessliche Verwendung der Generalklausel des Rechtsmissbrauchs bzw. des Verstosses gegen Treu und Glauben wahrscheinlich doch die bessere Lösung ist. Es ist zwar unbestritten – und das kann man in jedem Kommentar zu Artikel 2 ZGB nachlesen –, dass die Ausübung eines Rechtes ohne schutzwürdiges Interesse ein Beispiel von Rechtsmissbrauch ist; auch offensichtliche Ungleichgewichte zwischen den Interessen der Parteien sind solche Anwendungsbeispiele. Aber alle diese Anwendungsbeispiele, wie auch dasjenige, das der Bundesrat in seinem Vorschlag genannt hatte, sind doch irgendwie willkürlich. Deshalb scheint es mir am besten, wenn man es bei der Generalklausel bewenden lässt. Die Kommentare geben genügend Hinweise, wie sie dann konkretisiert und spezifiziert werden kann.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission	offensichtliche Mehrheit
Für den Antrag Segond	Minderheit

Abs. 2 – Al. 2

M. Longet: La commission a introduit l'idée de la motivation du congé. Cette idée fait son chemin; elle a tout d'abord été introduite dans le bail à ferme agricole, puis dans le contrat de travail, et maintenant à propos du bail à loyer.

Si j'examine cette proposition, je pense que, ou bien l'on souhaite inscrire la motivation dans la loi – ce qui est une très bonne chose – mais alors il serait nécessaire qu'elle se fasse par écrit, sur demande d'une des parties; ou bien l'on ne le souhaite pas, et évidemment la question ne se pose pas.

Nous désirons une motivation écrite, non seulement en raison des égards que se doivent les parties, mais aussi en raison de la preuve à établir en cas d'abus. J'ai en effet de la peine à imaginer que la sécurité qui résulterait d'une motivation purement orale suffirait. Une personne qui aurait invoqué un motif verbalement pourrait, par la suite, changer d'avis, se rétracter, dire ne pas s'en souvenir. Bien d'autres malentendus encore, volontaires ou non, pourraient s'installer. La forme écrite me semble nécessaire pour l'établissement de la preuve, et de la définition de la matérialité de la motivation.

C'est la raison pour laquelle je demande que la proposition de la commission, que je trouve très positive, soit complétée par la précision «par écrit».

Hubacher, Berichterstatter: Die Kommission hat neu in Artikel 67 Absatz 2 aufgenommen: «Der Kündigende muss die Kündigung begründen». Wir haben offengelassen, in welcher Form dies zu geschehen hat. Ich würde eher dazu neigen, bei der Fassung der Kommission zu bleiben.

M. Guinand, rapporteur: La question de la motivation du congé est importante. En effet, l'initiative pour la protection des locataires voulait faire de la motivation du congé une condition de validité du congé. Or, tant la proposition du Conseil fédéral que celle de la commission ne considèrent pas la motivation comme une condition du congé. Par conséquent, le congé, même non motivé, est valable.

En revanche, à l'article 68, il est possible pour le locataire de demander l'annulation du congé pour un certain nombre de motifs auxquels il doit s'en prendre s'il veut pouvoir faire valoir ses droits en justice. L'article 67 doit donc donner au locataire la possibilité de demander au bailleur qu'il lui indique les motifs du congé, pour lui permettre de faire valoir ses droits.

Si l'on introduit, comme le suggère M. Longet, l'exigence d'une motivation écrite, on se retrouvera à nouveau devant le problème de la sanction à appliquer contre le non-respect de cette forme.

Nous avons ici, je le répète, un système dans lequel la motivation n'est pas une condition de validité du congé. On ne peut donc pas exiger une forme écrite pour la motivation. Il est bien évident que, si le locataire n'obtient pas la réponse qu'il demande, en vertu de l'article 67, alinéa 2, il pourra saisir le juge et l'informer qu'il ne peut obtenir la motivation, ce qui démontrera vraisemblablement que cette motivation est contraire aux règles de la bonne foi.

En conclusion, je vous invite à rejeter la proposition de M. Longet, en raison du risque de ne pas savoir quelle sanction infliger en cas de non-respect de cette forme écrite.

Bundesrat Koller: Der Bundesrat begrüsst die Begründungspflicht von Kündigungen, ähnlich wie im Arbeitsvertragsrecht, das seit Anfang dieses Jahres in Kraft ist. Die Begründungspflicht ist ein Mittel, um künftige Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter zu vermeiden. Wenn man jedoch diese Begründung an eine bestimmte Form bindet, wie hier an die Schriftlichkeit, müsste man sich sofort fragen – wie das Herr Guinand ausgeführt hat –, welches denn die Sanktion sei, wenn diese Form nicht eingehalten wird. Die Begründungspflicht ist nach Entwurf des Bundesrates und Ihrer Kommission eine reine Ordnungsvorschrift. Wenn man darin mehr sehen wollte, müsste man das im Gesetz ausdrücklich sagen, und es wäre unserer Meinung nach unverhältnismässig.

Aus diesem Grund beantrage ich Ihnen, zwar an der Begründungspflicht festzuhalten, aber den Antrag von Herrn Longet abzulehnen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Longet	53 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	77 Stimmen

Art. 68

Antrag der Kommission

Abs. 1 Einleitungssatz

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

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

Die Kündigung des Vermieters ist nichtig, wenn sie

Antrag der Kommission

Bst. a und b

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Bst. bbis (neu)

bbis. im Hinblick auf den Verkauf oder infolge des Verkaufs einer bereits vermieteten Wohnung;

Bst. c und d

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Bst. e (neu)

e. weil Änderungen in der familiären Situation eintreten.

Abs. 1bis (neu)

Absatz 1 Buchstabe d ist auch anwendbar, wenn sich der

Mieter mit Erfolg gegen eine Mietzinserhöhung oder eine andere Forderung des Vermieters zur Wehr gesetzt hat, ohne dass er dafür die Schlichtungsstelle oder das Gericht anrufen musste.

Abs. 2 Einleitungssatz

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Bst. a' (neu)

Mehrheit

Streichen

Minderheit

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

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Antrag der Kommission

Bst. a und b

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Bst. c

Streichen

Bst. d und e

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Antrag Fischer Hägglingen

Abs. 1 Bst. e

Streichen

Antrag Rychen

Abs. 1 Bst. d

d. vor Ablauf von zwei Jahren

Abs. 1bis

Streichen

Eventualantrag Seiler Hanspeter

Abs. 1 Bst. bbis

(falls der Antrag der Mehrheit zu Art. 68 Abs. 1 abgelehnt wird)

Streichen

Abs. 2 Bst. c

(falls der Antrag der Mehrheit zu Art. 31 Abs. 2 abgelehnt wird)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 68

Proposition de la commission

Al. 1 phrase introductive

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

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

Le congé est nul lorsqu'il est donné par le bailleur:

Proposition de la commission

Let. a et b

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Let. bbis (nouveau)

bbis. En prévision ou à la suite de la vente d'un logement précédemment loué;

Let. c et d

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Let. e (nouveau)

e. Parce qu'il y a des changements dans la situation familiale.

Al. 1bis (nouveau)

La lettre d du premier alinéa est également applicable lorsque le locataire a manifesté son désaccord avec une hausse de loyer ou une autre prétention, à laquelle le bailleur a ensuite renoncé ou qui est nulle, sans que l'autorité de conciliation ou l'autorité judiciaire n'ait été saisie.

Al. 2 phrase introductive

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Let. a' (nouveau)

Majorité

Biffer

Minorité

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

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Proposition de la commission

Let. a et b

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Let. c

Biffer

Let. d et e

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Proposition Fischer-Hägglingen

Al. 1 let. e

e. Biffer

Proposition Rychen

Al. 1 let. d

d. Dans les deux ans à compter

Al. 1bis

Biffer

Proposition subsidiaire Seiler Hanspeter

Al. 1 let. bbis

(en cas de rejet de la proposition de majorité à l'art. 68 al. 1)

Biffer

Al. 2 let. c

(en cas de rejet de la proposition de majorité à l'art. 31 al. 2)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Abs. 1 Einleitungssatz

Al. 1 phrase introductive

Leuenberger Moritz, Sprecher der Minderheit: Nach heutiger Missbrauchsgesetzgebung ist eine Kündigung nichtig, wenn sie während eines Streites um die Erhöhung des Mietzinses erfolgt.

Nach künftigem Recht soll sie nicht nichtig, sondern anfechtbar sein, d. h. nach künftigem Recht soll der Mieter an das Gericht gelangen, wenn er findet, eine Kündigung sei ungültig.

Heute ist das nicht so. Er muss nichts dagegen unternehmen. Die Kündigung entfaltet einfach keine Wirksamkeit. Wenn der Vermieter ein Ausweisungsbegehren stellt, kann der Mieter immer noch sagen, die Kündigung sei eben nichtig, sie habe ihre Wirkung gar nie entfaltet.

Nach dem neuen Recht wäre es so, dass der Mieter gegen jede Kündigung innert der Frist von 30 Tagen ans Gericht gelangen muss. In den Rechtsberatungen der Mieterverbände erleben wir es immer wieder, dass Leute keine Einsprache gegen eine nichtige Kündigung machen, aus Unbeholfenheit oder weil sie nicht wissen, dass man sich an eine Frist halten muss.

Wenn der Vermieter schon eine nichtige, ungültige Kündigung erlässt, sollte man nicht den Mieter an eine Frist binden und zu einem Gang ans Gericht zwingen. Insofern ist dieser Vorschlag im Gesetz eher ein Schritt hinter die heutige Rechtslage zurück, und das entspricht ja eigentlich nicht dem Auftrag, den Volk und Stände uns 1986 gegeben haben.

Wir möchten Ihnen daher beliebt machen, eine nichtige und nicht eine ungültige Kündigung vorzusehen.

Mme Jeanprêtre: Nous pourrions aborder ici un long débat juridique, mais le problème est plutôt d'importance politique. Nous nous trouvons un peu à l'heure de vérité dans ce débat.

Le droit de bail actuel ne connaît pas la notion de «congé annulable», c'est-à-dire la résiliation que le juge peut déclarer sans effet, pour autant que le locataire agisse en justice dans les 30 jours. En revanche, la loi et la jurisprudence considèrent nuls, de plein droit, les congés donnés dans certaines hypothèses. La nullité de ces résiliations peut être constatée en tout temps, peu importe que le locataire ait saisi ou non le juge dans le délai de 30 jours. Je citerai

quelques cas de nullité: le congé non notifié par écrit, le congé notifié à l'occasion d'une majoration de loyer, le congé donné pendant la procédure, le congé signifié dans les deux ans suivant la fin d'une procédure etc.

Dans le droit futur, seront clairement nuls les congés qui comporteront un vice de forme, soit uniquement les trois cas suivants: le congé non notifié par écrit ni sur une formule officielle, le congé pour le logement familial donné à un seul des conjoints, le congé notifié à l'occasion d'une vente par l'acquéreur non encore inscrit. Par contre, ne seront annulables que les cas visés par les articles 67 et 68. Certes, le Conseil fédéral dit dans son message que la clause générale de l'article 67 est une norme spéciale de l'article 2 du code civil, norme spéciale dans laquelle on renonce à l'exigence de l'abus manifeste de droit. Il suffit que l'exercice d'un droit ne corresponde à aucun intérêt digne d'être protégé et qu'il apparaisse comme une véritable chicane. Mais, en contrepartie, la sanction prévue est plus faible que celle admise pour l'abus de droit en général. Un congé abusif n'est pas nul mais annulable, et l'annulabilité doit être invoquée dans un délai de péremption de 30 jours. Le droit futur est plus défavorable au locataire que le droit actuel, en tant qu'il ne déclare annulable que des congés aujourd'hui nuls. Le Conseil fédéral avait pourtant clairement indiqué que la révision du droit de bail a pour objectif principal d'améliorer la protection du locataire d'habitations et de locaux commerciaux contre les résiliations arbitraires ou chicanières du bailleur, ainsi que d'atténuer les conséquences pénibles d'un congé en prolongeant le contrat de bail. Si l'on considère que le mandat constitutionnel impliquait une amélioration du droit sur certains points et sur d'autres le simple maintien du statu quo, l'on rédigerait l'article 68 du projet en disant «le congé est nul lorsqu'il est donné par le bailleur avec les conditions énumérées».

L'article 67 est la véritable nouveauté de la révision. C'est lui qui concrétise l'article constitutionnel voté en 1986. L'article 68 reprend des dispositions qui existent déjà actuellement. Il serait inconcevable que l'on ait sur ce point un recul par rapport au droit actuel. Si nous ne voulons pas trahir les initiateurs et les électrices et les électeurs, nous ne devons pas répéter ce qui s'est produit avec l'initiative sur la surveillance des prix et la loi que vous avez votée à l'époque, très en retrait par rapport au texte constitutionnel.

Avec un tel mépris de la volonté populaire, on ne fait qu'affaiblir nos institutions démocratiques et, notamment, l'engagement civique des citoyennes et des citoyens, en ne respectant pas ce que, dans le cas présent, une très forte majorité d'électrices et d'électeurs ont appelé de leurs vœux, et ceci depuis des années et à une époque où – on l'a dit des dizaines de fois aujourd'hui – on vit une véritable crise du logement.

Hubacher, Berichterstatter: Der von Herrn Moritz Leuenberger vertretene Antrag ist in der Kommission, obschon er hier als Minderheitsantrag figuriert, nicht diskutiert worden. Wo liegt die Differenz?

Der Bundesrat hat, wie Sie aus der Fahne ersehen, «Die Kündigung des Vermieters ist insbesondere unwirksam» vorgeschlagen. Der Ständerat hat das «insbesondere unwirksam» in «insbesondere anfechtbar» umgewandelt, was zweifellos nicht die gleiche Qualität darstellt.

Das «nichtig» im Antrag Leuenberger nähert sich dem bundesrätlichen «insbesondere unwirksam». Das ist wahrscheinlich das gleiche, nur etwas kürzer und vielleicht auch präziser.

Der Antrag Leuenberger Moritz ist sozusagen der ursprüngliche Antrag des Bundesrates, der gegenüber dem heutigen Recht an sich eine Verbesserung darstellt, eine Verbesserung insofern, als nach Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe d eine Rachekündigung nicht vor Ablauf von drei Jahren erfolgen darf. Bisher waren es nur zwei Jahre. Daher unterstütze ich persönlich den Antrag Leuenberger Moritz. Ich bitte Sie, das ebenfalls zu tun.

M. Guinand, rapporteur: Il est question ici de terminologie juridique qui a, il faut bien s'en rendre compte, un certain nombre de conséquences. La proposition de M. Moritz Leuenberger nous demande de prévoir que le congé est nul lorsqu'il est donné par le bailleur au sens de l'article 68, ainsi que dans les différents cas qui y sont indiqués.

Le projet qui a été discuté au niveau constitutionnel parlait tout d'abord de l'inefficacité des congés, notion située entre la nullité et l'annulabilité. Mais, comme vous le savez, le Parlement a décidé de retenir le terme d'«annulabilité». C'est celui qui a été soumis au vote du peuple et des cantons et qui figure maintenant à l'article 34 septies de la constitution; d'où la modification proposée par le Conseil des Etats, qui n'est que rédactionnelle par rapport au texte constitutionnel – le congé est «annulable» selon la nouvelle terminologie.

Il est important de souligner ici ce que Mme Jeanprêtre a eu raison de dire tout à l'heure. Il y a un certain nombre de cas de nullité absolue. C'est le cas lorsque le vice empêche le congé de déployer ses effets; exemple: le vice de forme.

Dans la mesure où nous avons introduit l'ensemble des dispositions sur la protection des locataires dans le droit ordinaire, c'est-à-dire dans le code des obligations, nous devons utiliser les notions du droit des obligations. Or, il reste effectivement, au sens des dispositions générales du droit des obligations, un certain nombre de cas de nullité: ceux dans lesquels un congé ne déploie aucun effet. Le juge peut alors en constater la nullité en tout temps.

Ce qui est nouveau, c'est de donner la possibilité au locataire de contester des congés qu'il considère comme abusifs au sens des articles 67 et 68. Pour assurer la clarté et la sécurité de la situation, la proposition du Conseil fédéral a introduit un délai péremptoire pendant lequel le locataire doit agir; s'il ne le fait pas, le congé va déployer ses effets. Au fond, on applique en matière de congé la même règle que l'on a en matière de majoration de loyer, qui donne au locataire un délai pour contester. S'il ne l'a pas fait pendant ce délai, le nouveau loyer est définitif. Je pense que la sécurité du droit implique que l'on soit au clair sur la situation juridique. Bailleur comme locataire doivent savoir que si, dans un certain délai, les choses n'ont pas été remises en cause, le contrat sera appliqué ou le congé déploiera ses effets.

Je ne crois pas que l'on puisse dire qu'il y ait véritablement un recul par rapport à la situation actuelle. On donne au locataire des moyens supplémentaires, par rapport à la situation actuelle, de contester la validité de son congé qui aurait été donné contrairement aux règles de la bonne foi. On peut donc raisonnablement exiger du locataire qu'il agisse dans un certain délai.

Pour cette raison, je vous propose de rejeter la proposition de la minorité de M. Leuenberger.

Bundesrat Koller: Es geht hier um die Frage, ob eine Kündigung, die gegen Treu und Glauben verstösst oder an andern Mängeln leidet, nur anfechtbar oder sogar nichtig sein soll. Der Bundesrat meint, dass die Rechtsfolge der Anfechtbarkeit hier zumutbar und genügend ist, vor allem aus Gründen der Rechtssicherheit.

Sie wissen es, die Nichtigkeit kann zu jeder Zeit geltend gemacht werden, also in einem konkreten Fall selbst noch im Verfahren der Ausweisung. Nachdem die Voraussetzungen der Kündigung nicht mit letzter Klarheit definiert sind, sondern zum Teil Ermessensbegriffe enthalten, sind wir der Meinung, dass es dem Mieter zumutbar ist, auf eine Kündigung hin innert 30 Tagen bei der kantonalen Schlichtungsstelle zu reagieren; dieses Verfahren ist zudem kostenlos. Denn wenn Sie Nichtigkeit annehmen, führt das möglicherweise zu einem Zuwarten des Geltendmachens, das dann selber wiederum mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nur schwer vereinbar wäre.

Aus all diesen Gründen beantragt Ihnen der Bundesrat, diesen Minderheitsantrag abzulehnen und an der Rechtsfolge der Anfechtbarkeit festzuhalten.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	82 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	57 Stimmen

Bst. a und b – Let. a et b
Angenommen – Adopté

Bst. bbis – Let. bbis

Präsident: Der Eventualantrag Seiler Hanspeter entfällt.

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

Bst. c – Let. c
Angenommen – Adopté

Bst. d – Let. d

Rychen: In Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe d schlagen sowohl Bundesrat wie Kommission eine Erhöhung der Sperrfrist für Kündigungen seitens des Vermieters vor. Diese Sperrfrist soll den Mieter nach Abschluss eines Rechtsstreites vor Rachekündigungen schützen, wie man der Botschaft entnehmen kann. Ich vertrete die Auffassung, dass mit den soeben genehmigten Buchstaben a, b und c in Artikel 68 Absatz 1 dem Mieter zusätzliche Schutzmöglichkeiten gegeben worden sind. Das bedeutet gegenüber dem jetzigen Recht eine Verbesserung, und deshalb scheint mir die Verlängerung der Sperrfrist nicht notwendig zu sein. Die jetzige, nach geltendem Recht zugemessene zweijährige Sperrfrist scheint uns annehmbar und sollte nicht ohne Not verlängert werden. Der Mieter kann nämlich auch nach Ablauf der Sperrfrist noch eine Erstreckung verlangen. Meines Erachtens ist auch zu befürchten, dass bei einer solchen gesetzlich festgelegten Verlängerung die Bereitschaft vieler Vermieter zu einem Kompromiss bei Abschluss von Verträgen sinkt. Auch mit einer Erhöhung der Sperrfrist – das ist sicherlich einsehbar – kann man Rachekündigungen an sich nicht bekämpfen und auch nicht ausschliessen. Ich bitte Sie deshalb, diese Sperrfrist nicht unnötig zu erhöhen und sie nach bisherigem Recht zu belassen, nämlich bei zwei Jahren. Dies tun Sie, wenn Sie meinen Antrag zustimmen.

Hubacher, Berichterstatter: Dieser Antrag und der Antrag, die Frist auf fünf Jahre zu verlängern, lagen der Kommission vor. In der Eventualabstimmung ist der Antrag, die Frist auf zwei Jahre zu verkürzen, mit 10 zu 8 Stimmen, in der definitiven Abstimmung der Vorschlag des Bundesrates gegen den jetzigen Antrag Rychen mit 17 zu 2 Stimmen angenommen worden. Das heisst, der Antrag Rychen ist in der Kommission mit 17 zu 2 Stimmen abgelehnt worden. Ich möchte Sie bitten, der Mehrheit zuzustimmen. Es ist nicht ganz zutreffend, Herr Rychen, dass mit der Annahme von Artikel 68 Ziffer 1 Buchstaben a – d die Möglichkeiten für den Mieter verbessert worden sind. Das trifft an sich zu, aber nach der bisherigen Praxis hat eine Schutzfrist von zwei Jahren bestanden. Innerhalb von zwei Jahren waren sogenannte Rachekündigungen ganz klar, deutsch und deutlich, nichtig. Das ist durch die vorhergehende Abstimmung nicht bestätigt worden, und damit begründet ja der Bundesrat auch die Verlängerung auf drei Jahre. Die Kommissionmehrheit hat sich dieser Meinung angeschlossen. Ich bitte Sie, diesen Antrag abzulehnen.

M. Guinand, rapporteur: Le Conseil fédéral vous propose de fixer le délai à trois ans, essentiellement du fait qu'il ne s'agira plus de cas de nullité mais de cas d'annulabilité. La proposition de M. Rychen (cinq ans au lieu de trois) qui avait été faite dans les travaux de la commission avait recueilli 10 voix contre 8. Au vote final, la commission s'est ralliée à la proposition du Conseil des Etats et à celle du Conseil fédéral – c'est-à-dire trois ans – par 17 voix contre 2. Je vous propose de suivre la majorité de la commission.

Bundesrat Koller: Eine gewisse Verlängerung der Erstreckungsdauer war auch in der Vorphase der Beratung dieser Gesetzgebung unbestritten, weil auch eine solche Verlängerung zum Mieterschutz, dem Zweck dieses Gesetzes, massgeblich beitragen kann. Deshalb bitte ich Sie, an der dreijährigen Frist festzuhalten.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Rychen	47 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	75 Stimmen

Präsident: Herr Peter Hess hat das Wort zu einer Frage zu Buchstabe bbis.

Hess Peter: Ich möchte mich entschuldigen, dass ich nicht so schnell gewesen bin wie der Herr Präsident. Wir haben heute morgen bei Artikel 31 beschlossen, dass der Grundsatz: «Kauf bricht Miete» beibehalten werden soll. Vorläufig ist der Rückkommensantrag von Herrn Moritz Leuenberger noch nicht behandelt. Trotzdem gestatte ich mir die Frage, vielleicht auch zuhanden der Prüfung im Ständerat, ob wir hier jetzt nicht einen Widerspruch schaffen, wenn wir für Eigentumswohnungen die Kündigung infolge des Verkaufs als anfechtbar erklären. Ich möchte, dass man mir dazu eine Antwort gibt oder es später prüfen lässt.

Bundesrat Koller: Wenn ich richtig sehe, geht es bei diesem Buchstaben bbis um die Bekämpfung der sogenannten «congé-ventes». Als Beispiel: Wir haben auch vorne bei den Koppelungsgeschäften solche Klauseln, diese «congé-ventes», als nichtig erklärt, und hier erfolgt nun der entsprechende Rechtsschutz im Rahmen des Kündigungsverfahrens. Ich sehe also keinen Widerspruch.

Bst. e – Let. e

Fischer-Hägglingen: Ich bitte Sie, Buchstaben e in Absatz 1 zu streichen. Diese Bestimmung wurde von der Kommission mit einer wenig überzeugenden Stimmenzahl in das Gesetz aufgenommen, sie ist überflüssig, verwirrend und kann zu Auslegungsschwierigkeiten führen. Zudem enthält die Umschreibung «Änderungen in der familiären Situation» einen unbestimmten Rechtsbegriff.

Um was geht es? Artikel 67 umschreibt die Voraussetzungen für die Anfechtbarkeit einer Kündigung. Er enthält die Generalklausel, dass eine Kündigung anfechtbar ist, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst oder – anders ausgedrückt – missbräuchlich ist. Damit können alle Kündigungen, die missbräuchlich ausgesprochen werden, angefochten werden.

In Artikel 68 werden vier Fälle des Missbrauchs aufgeführt, die nicht unbedingt auf den ersten Blick als solche erkennbar sind. Deshalb werden sie speziell im Gesetz aufgeführt, damit ja kein Zweifel darüber aufkommen kann. Es handelt sich dabei um klar umschriebene Tatbestände. Der neu eingeführte Buchstabe e passt, da er sehr unbestimmt ist, schon von der Systematik, aber auch vom Inhalt her nicht in die Aufzählung in Artikel 68. Änderungen in der familiären Situation können einen Verstoß gegen den in Artikel 67 enthaltenen Grundsatz von Treu und Glauben darstellen. Aber auf der anderen Seite stellt nicht jede Änderung in der familiären Situation einen Grund für eine Anfechtung einer Kündigung dar.

Zum Beispiel kann bei einer Scheidung eine ausgesprochene Kündigung missbräuchlich sein, also gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, aber es muss nicht sein. Eine Kündigung kann in diesem Fall ohne weiteres zumutbar und angebracht sein, es ist deshalb immer auf den konkreten Fall abzustellen.

Wenn z. B. mit einem begründeten Kündigungsgrund eine Kündigung ausgesprochen wird und zu diesem Zeitpunkt zufällig ein Kind des Mieters aus der Familie wegzieht, könnte man wegen der Bestimmung «Änderung in der

familiären Situation» die zu Recht ausgesprochene Kündigung als missbräuchlich anfechten. Aenderungen in den familiären Situationen können sehr mannigfaltig sein, und in all den verschiedenen Fällen könnten die Mieter sich jedes Mal auf den Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe e berufen, obwohl kein Verstoss gegen Treu und Glauben vorliegt. Im Interesse einer sauberen Gesetzgebung bitte ich Sie, meinem Streichungsantrag zuzustimmen. Artikel 67 genügt voll und ganz. Unter Anrufung dieser Generalklausel können ohne weiteres Kündigungen angefochten werden, die aus der Sicht der familiären Aenderungen missbräuchlich sind. Wenn z. B. durch den Tod eines Ehegatten der Mieter in eine finanzielle Notsituation gerät, kann man, aufgrund des Artikels 67, ohne weiteres diese Kündigung anfechten. Das Anliegen der Antragstellerin in der Kommission ist damit mit der Generalklausel in Artikel 67 voll und ganz abgedeckt.

Frau Dormann: Wir sind alles Realisten in diesem Saal und wissen, was wir unter «Aenderungen in den familiären Verhältnissen» verstehen müssen. Es darf nicht unser Ernst sein, dass wir mit der Streichung des Artikels 68 Absatz 1 Buchstabe e zulassen, dass Menschen, die durch Scheidung oder Trennung der Ehe, durch den Tod eines Ehegatten oder die Geburt eines Kindes, also allein aufgrund eines familiären Schicksals, die Wohnung gekündigt werden kann. Verwitwete oder geschiedene Ehepartner dürfen nicht durch ihr Schicksal zu unwürdigen Mietern degradiert werden. Sie sind durch ihr Schicksal, wie Tod eines Partners oder Auflösung der Ehegemeinschaft, genug belastet und dürfen nicht in ihrer Existenz bedroht werden. Sie haben den besonderen Schutz des Gesetzes nötig, gerade bei solchen Schicksalsschlägen. Dieser Schutz ist in Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe e gewährleistet. Es ist in der heutigen Zeit ohnehin schwierig, für Eltern-Familien oder für Familien mit mehreren Kindern eine Wohnung zu finden. Ich beantrage Ihnen, den Streichungsantrag von Herrn Fischer-Hägglingen abzulehnen.

Mme Paccolat: L'article 68, lettre a, postule quatre cas particuliers qui rendent inefficace le congé donné par le bailleur. La commission vous propose de prendre en compte également un cinquième cas, celui d'un changement de situation familiale. Cette proposition a toute sa raison d'être, si l'on reconnaît l'interaction de la politique du logement avec d'autres politiques, précisément la politique familiale. Le rapport sur la politique familiale en Suisse de 1982, postule, notamment, que la politique du logement doit aussi remplir des tâches de politique sociale. Dans cette perspective, les aspects qualitatifs du logement sont importants, pour ne citer que, par exemple, les relations géographiques entre les lieux d'habitation et de travail.

De plus, la politique du logement doit aussi tenir compte des besoins spécifiques de groupes sociaux se trouvant dans des conditions particulièrement difficiles ou financièrement défavorisés. La proposition de la commission se rattache à cette dimension qualitative de la politique du logement, à cette signification psychosociale du logement pour la famille. Et précisément, un changement de situation familiale, comme le décès d'un conjoint, un divorce, peut engendrer déjà suffisamment de souffrance psychique, morale, de difficultés financières, de détérioration des relations sociales et perturber le climat familial, sans que viennent encore s'ajouter des problèmes de logement. Chacun d'entre nous connaît des situations particulières chargées d'affectivité pour apprécier le degré de perturbations que peut engendrer la recherche d'un nouveau logement, le changement de voisinage, d'environnement social, lorsque la famille est déjà affectée par une circonstance de vie pénible qui la rend plus fragile.

Il est incontestable que la notion de changement de situation familiale introduit un élément de subjectivité dans l'appréciation juridique. A mon avis, le changement pourrait se définir par la notion d'augmentation ou de diminution des

membres de la famille, engendrée par des événements de la vie, tels que la naissance ou l'accueil d'un enfant, d'un parent âgé, le décès du conjoint ou le divorce. Il appartiendra à la jurisprudence de définir précisément ce qui s'entend par changement de situation familiale et, de cas en cas, d'indiquer si les principes juridiques, notamment le principe d'égalité de traitement, sont respectés.

Considérant que le logement et son environnement agissent en relation avec d'autres éléments pour assurer la qualité de la vie familiale, je vous invite à soutenir la proposition de la commission et à rejeter la proposition de M. Fischer-Hägglingen.

Hubacher, Berichterstatter: Wir haben diesen Antrag in der Kommission mit 9 zu 7 Stimmen angenommen. Es ist in der Argumentation auch zugegeben worden, dass vielleicht die Formulierung, wie sie jetzt auf der Fahne steht, nicht gerade sehr präzise ist, aber die Kommissionsmehrheit ist der Auffassung, die Antragstellerin habe die richtige Stossrichtung gefunden. Der Grundsatz ist richtig, dass «Aenderungen in der familiären Situation» nicht Anlass für eine Art Strafaktion werden dürfen – eine Strafaktion, die gegen Treu und Glauben, gegen die Sittlichkeit oder gegen was weiss ich was verstösst.

Wir würden Ihnen vorschlagen, diesen Antrag so stehenzulassen und es dem Ständerat zu überlassen, ob er eine etwas präzisere, aber das Anliegen berücksichtigende Formulierung findet. Der Ständerat muss ja auch noch etwas zu tun haben. Ich bitte Sie, zuzustimmen.

M. Guinand, rapporteur: La lettre e a été introduite par la commission par 9 voix contre 7. Je crois qu'il y a là un souci réel de considérer certaines situations familiales – en particulier celles résultant du divorce ou du décès d'une personne dans la famille – qui ne devraient pas être prises comme motif de congé, et qui devraient être protégées dans le cadre de l'article 68.

Nous reconnaissons cependant que les arguments développés par M. Fischer ont une certaine pertinence. La formulation paraît effectivement un peu trop vague et il conviendrait de la préciser si l'on veut avoir une plus grande efficacité.

C'est la raison pour laquelle nous vous proposons, en accord avec le président, de maintenir la lettre e pour son esprit, en admettant que le Conseil des Etats aura vraisemblablement à préciser cette disposition dans le cadre de la procédure de divergence.

Bundesrat Koller: Ich begreife, dass Herr Fischer-Hägglingen geltend macht, es sei noch nicht ganz gelungen, diese berechnete, familienschutzpolitische Idee als präzisen Tatbestand zu erfassen. Das Grundanliegen ist wirklich sehr berechnete, aber die Formulierung ist im Moment noch zu vage. Weil aber eine richtige Idee dahinter steckt, sollten Sie diesen Buchstaben e belassen. Der Ständerat kann dann versuchen, eine präzisere Formulierung zu finden. Wenn das nicht möglich wäre, könnte man dann immer noch den von Ihnen postulierten Rückgriff auf den allgemeinen Grundtatbestand von Treu und Glauben genügen lassen. Aus diesem Grund, damit überhaupt noch ein weiterer Versuch und eine Differenzbereinigung möglich bleiben, beantrage ich Ihnen, den Buchstaben e so zu belassen, obwohl er auch nach meiner Meinung präzisionsbedürftig ist.

Fischer-Hägglingen: Ich habe ja mit meiner Argumentation nicht den Sinn dieses Artikels bestritten, sondern nur seine juristische Formulierung in Frage gestellt. In der Hoffnung, die Verwaltung und der Ständerat finden eine bessere Lösung, ziehe ich vorläufig den Antrag zurück. Sollte dies nicht der Fall sein, kann ich immer noch bei der Differenzbereinigung darauf zurückkommen.

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

Abs. 1bis – Al. 1bis

Präsident: Herr Rychen hat seinen Antrag zurückgezogen. Das Wort ist nicht verlangt.

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

*Abs. 2 Einleitungssatz
Al. 2 phrase introductive
Angenommen – Adopté*

Bst. a' – Let. a'

Gysin, Sprecher der Minderheit: Bis anhin war es anerkannt und unbestritten, dass der Besitzer einer Liegenschaft für seinen persönlichen Gebrauch und für denjenigen seiner Familie ohne weiteres kündigen durfte. Es ist ein selbstverständliches Recht eines jeden Eigentümers, über seinen Besitz im Rahmen der eingegangenen Verträge zu verfügen, eine elementare Grundlage des Eigentumsrechts überhaupt. Der Bundesrat will dieses Recht nicht mehr anerkennen, und zwar trotz der klaren Bestimmung von Artikel 22ter der Bundesverfassung, die das Eigentum gewährleistet.

Die Kommissionsminderheit beantragt Ihnen, dem Ständerat zu folgen und einen neuen Buchstaben a' einzufügen. Die Kündigung soll also auch wegen Eigenbedarf des Vermieters gerechtfertigt sein. Dabei wollen wir die Berufung auf Eigenbedarf in Fällen ausschliessen, wo klar rechtsmissbräuchlich gekündigt wird. Das betrifft die Buchstaben a und b von Absatz 1. Aber in allen anderen Fällen muss der Eigenbedarf zu seinem Recht kommen. Ich formuliere das ganz bewusst so. Eigentum muss den Eigentümer dazu berechtigen, die Sache selber zu nutzen. Dieses Erfordernis ist elementar, sonst machen wir aus dem Eigentümer, aus dem Vermieter, einen reinen Hausverwalter. Ich vermute, diese Idee schwebt auch gewissen Kreisen vor. Aber ich muss Sie darauf aufmerksam machen, dass die Revision des Mietrechts nicht das Eigentum abschaffen soll.

Es entgeht mir nicht, dass der Eigenbedarf bei der Frage der Erstreckung des Mietverhältnisses in die Abwägung der Interessen einbezogen wird. Das ist jedoch deutlich zu unterscheiden vom Eigenbedarf als Motiv der Kündigung. Dieses Motiv ist schon bei der Kündigung selber legitim und muss es weiterhin bleiben.

Der Kommissionspräsident wird mir entgegenhalten, die Vorlage schliesse Kündigung wegen Eigenbedarf nicht prinzipiell aus. Im Prinzip ist sie tatsächlich nicht ausgeschlossen. Aber die Vorlage schliesst sie aus während eines rechtlichen Verfahrens und unter Umständen noch drei Jahre danach. Wegen irgend einem Verfahren, selbst wenn es nicht von grosser Bedeutung wäre, könnte der Eigentümer während mehr als drei Jahren vom Eigengebrauch abgehalten werden. Ein derartiger Ausschluss des Eigengebrauchsrechts ist unhaltbar.

Man beachte, dass unser Antrag einen dringenden Eigenbedarf verlangt. Wenn aber der Eigenbedarf dringend, d. h. unmittelbar gegeben ist, so muss er unmittelbar unbedingt realisiert werden können. Die Geltendmachung von Eigenbedarf hat keinerlei Zusammenhang mit einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren in einer anderen Sache. Anders würde es sich verhalten, wenn der geltend gemachte Eigenbedarf nur ein Vorwand wäre. Doch in diesem Fall bleibt dem Mieter das Recht gewährt, nach Artikel 67 die Unwirksamkeit der Kündigung feststellen zu lassen.

Es geht also nur um den tatsächlichen Eigenbedarf. Wenn er geltend gemacht wird, muss ihm stattgegeben werden. Bei einem realen und aktuellen Bedarf soll der Eigentümer nicht während Jahren hingehalten werden. Das wesentliche Eigentumsrecht der Eigennutzung muss stets ausgeübt werden können.

Wir anerkennen eine wichtige Einschränkung dieses Grundsatzes. Sie betrifft aber einzig eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses. Im Falle, dass der Mieter nach der Kündi-

gung ein Erstreckungsgesuch stellt, werden nach Artikel 69 sein Interesse an der Erstreckung und das Interesse des Vermieters am Eigenbedarf gegenseitig abgewogen. Das akzeptieren wir, nicht aber, dass in bestimmten Fällen die Kündigung wegen Eigenbedarf zum vorneherein unwirksam sein sollte.

Ich bitte Sie, dem Beschluss des Ständerates zuzustimmen.

Hubacher, Berichterstatter: Was Herr Gysin als Vertreter der Minderheit vorschlägt, ist in der Kommission mit 11 zu 6 Stimmen abgelehnt worden. Warum? Es hat eine recht knappe Diskussion darüber stattgefunden. Die Kommissionsmehrheit ist mit 11 zu 6 Stimmen auf die Position Bundesrat zurückgegangen. Im Ständerat ist – Herr Gysin hat es soeben begründet – der dringende Eigenbedarf neu eingeführt worden. Das ist ein Terminus, der bis anhin überhaupt nirgends aufgetaucht ist. Die Frage Eigenbedarf und viele andere Probleme müssen geregelt werden. Aber macht plötzlich irgendjemand aus der Besitzerfamilie von einer Woche oder von einem Monat zum anderen einen dringenden Eigenbedarf geltend, dann muss sofort alles geräumt werden. Das hat der Bundesrat nicht vorgesehen, das hat die Kommissionsmehrheit abgelehnt. Wir bitten Sie in diesem Sinne, den Antrag der Minderheit ebenfalls abzulehnen.

M. Guinand, rapporteur: La commission a décidé par 11 voix contre 6 de s'en tenir à la version du Conseil fédéral et de ne pas soutenir la proposition du Conseil des Etats qui vise à inscrire au deuxième alinéa de l'article 68 la lettre a 1 nouvelle. Cette lettre a, selon le Conseil des Etats, devrait permettre au bailleur de donner le congé et de ne pas se voir opposer l'annulation du congé dans l'hypothèse des lettres c et d de l'article 68, s'il a un besoin urgent pour lui-même et pour ses proches parents ou alliés d'utiliser les locaux.

C'est une question qui a été beaucoup discutée que celle de savoir s'il fallait ou non maintenir l'exception absolue. On la retrouve plus loin en ce qui concerne la prolongation du bail en faveur du besoin personnel du bailleur. Le Conseil des Etats a considéré que l'on ne pouvait pas en faire abstraction mais il a aggravé la situation par rapport à la situation actuelle puisque le Conseil des Etats a prévu l'obligation d'un besoin urgent. Certes, il faudrait, si cette disposition est adoptée, interpréter la notion de besoin urgent.

Il s'agit de nouveau d'une pesée d'intérêts: l'intérêt du locataire à pouvoir contester un congé qu'il considérerait comme abusif et l'intérêt du bailleur à pouvoir mettre le logement à disposition de ses proches parents ou alliés. Pour ma part et après réflexion, je me rallierai à la version de la minorité.

Bundesrat Koller: Der Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Nächsten wird heute gelegentlich vorgeschoben, um zu verhindern, dass der Mieter eine Erstreckung der Miete verlangt und erhält. Aus dieser Ueberlegung anerkennt auch der bundesrätliche Entwurf den Eigenbedarf nicht mehr als absoluten Grund, um eine Erstreckung auszuschliessen, sondern er ist eines von vielen Elementen, die im Rahmen dieser Interessenabwägung zum Zuge kommen sollen. Es besteht auch die Gefahr, dass diese Massnahme als Retorsionsmassnahme gegenüber unerwünschten Kündigungen eingesetzt werden könnte.

Aus diesen Gründen empfiehlt Ihnen der Bundesrat, den Eigenbedarf nicht als ausreichenden Grund für eine vorzeitige Kündigung zuzulassen, sondern lediglich als Anlass für eine ordentliche Kündigung.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit
Für den Antrag der Minderheit

68 Stimmen
73 Stimmen

*Bst. a und b – Let. a et b
Angenommen – Adopté*

Bst. c – Let. c

Seiler Hanspeter: In Anbetracht des Rückstandes auf die Marschtabelle halte ich mich ganz kurz. Meines Erachtens hat man diesen Artikel mit Artikel 31 Absatz 2 in Bezug zu bringen. Wir haben ihn heute morgen diskutiert, und dem Antrag der Minderheit zugestimmt. Er entspricht also dort der Fassung Bundesrat und Ständerat. Damit wurde uns faktisch der Grundsatz «Kauf bricht Miete» wiederum bestätigt. Logischerweise müsste man nun Buchstabe c nicht streichen. Ein Streichen würde sonst meines Erachtens zu einem Widerspruch führen; wir wollen nicht Gesetze schaffen, in denen Widersprüche enthalten sind. Ich beantrage Ihnen deshalb im Interesse einer sauberen und konsequenten Gesetzgebung, in Absatz 2 Buchstabe c gemäss Ständerat wieder einzufügen.

Hubacher, Berichterstatter: Nachdem wir heute morgen bei Artikel 31 mit Namensabstimmung entschieden haben, ist das, was Herr Seiler jetzt vorschlägt, richtig. Das heisst, dass Buchstabe c jetzt bleiben muss.

*Angenommen gemäss Antrag Seiler Hanspeter
Adopté selon la proposition Seiler Hanspeter*

*Bst. d und e – Let. d et e
Angenommen – Adopté*

Art. 69
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Antrag Spielmann
Abs. 2 Bst. c
c. die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien; (Rest des Buchstabens streichen)

Antrag Scherrer
Abs. 2 Bst. d
Streichen
Abs. 4 (neu)
Bei Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte kann das Mietverhältnis um höchstens 6 Monate erstreckt werden.

Art. 69
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Proposition Spielmann
Al. 2 let. c
c. de la situation personnelle, familiale et financière des parties; (supprimer la fin de la phrase)

Proposition Scherrer
Al. 2 let. d
Biffer
Al. 4 (nouveau)
Lorsque le bailleur ou ses proches parents ou alliés ont besoin d'utiliser eux-mêmes les locaux, le bail peut être prolongé de 6 mois au plus.

*Abs. 1 und 2 Bst. a, b und e
Al. 1 et 2 let. a, b et e
Angenommen – Adopté*

Bst. c – Let. c

Präsident: Der Antrag Spielmann ist zurückgezogen.

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

Bst. d – Let. d

Scherrer: Aufgrund des Entscheides zugunsten der Minderheit bei Artikel 68 Absatz 2 Buchstabe a¹ ziehe ich hiermit meinen Antrag zurück. Dieser Rückzug betrifft auch den neu zu schaffenden Absatz 4.

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

*Bst. e – Let. e
Angenommen – Adopté*

*Abs. 3 – Al. 3
Angenommen – Adopté*

Abs. 4 – Al. 4

Präsident: Herr Scherrer hat seinen Antrag zurückgezogen.

Art. 70
Antrag der Kommission
Abs. 1

....
c.;
d. eines Mietvertrages, welcher im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung eingegangen wurde.
Abs. 2
.... Mieter einen gleichwertigen Ersatz für anbietet. (Rest des Absatzes streichen)

Art. 70
Proposition de la commission
Al. 1

....
c.;
d. Lorsqu'un contrat de bail prévoit expressément, en relation avec un projet de transformation ou de démolition, une période limitée jusqu'au début des travaux ou jusqu'à réception de l'autorisation requise.
Al. 2
.... des locaux d'habitation ou commerciaux équivalents. (Biffer le reste de l'alinéa)

Angenommen – Adopté

Art. 71
Antrag der Kommission
Abs. 1
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates
Abs. 2
.... gebunden, und der Mieter kann auf eine zweite Erstreckung verzichten.

Abs. 3
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 71
Proposition de la commission
Al. 1
Adhérer à la décision du Conseil des Etats
Al. 2
.... durée maximale, et le locataire peut renoncer à une deuxième prolongation.
Al. 3
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 72 bis 78
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 72 à 78
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen – Adopté***Art. 79***Antrag der Kommission**Abs. 1*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2

Die Vermieter und Mieter sind durch ihre Verbände oder andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in den Schlichtungsbehörden paritätisch vertreten.

Abs. 3

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*Antrag Rychen**Abs. 2*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 79*Proposition de la commission**Al. 1*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 2

Baillleurs et locataires sont représentés de façon paritaire au sein des autorités de conciliation par l'intermédiaire de leurs associations ou d'autres organisations défendant des intérêts semblables.

Al. 3

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Proposition Rychen**Al. 2*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Abs. 1 – Al. 1**Angenommen – Adopté**Abs. 2 – Al. 2*

Rychen: Bei Artikel 79 Absatz 2 geht es um die Schlichtungsbehörden im Mietrecht. Bisher mussten die Organisationen der Mieter und Vermieter paritätisch vertreten sein, wenn eine Gemeinde dem Bundesbeschluss über die Missbräuche im Mietwesen unterstellt war. Jetzt soll diese Parität als Vorschrift ins ordentliche Recht überführt werden. Dies erachte ich aus den folgenden Gründen als unzweckmässig: 1. Dieser Vorschlag widerspricht nach meinem Empfinden Artikel 274 der bundesrätlichen Vorlage. Dort steht nämlich: «Die Kantone bestimmen die Behörden.» Aber wir sollen im Bundesrecht dieses Recht der Kantone sofort wieder massiv einschränken.

2. Es ist selbstverständlich, dass in einer Schlichtungsbehörde beide Seiten vertreten sein müssen. Aber die starre Lösung, die die Kommission vorschlägt, wird den örtlichen Unterschieden in unserem Land kaum gerecht. Die Verhältnisse im Wohnungsmarkt sind nämlich sehr verschieden. Das haben wir in dieser Debatte, gerade im Mietrecht gespürt. Die Unterschiede sind enorm gross. Zürich hat nicht die gleichen Bedürfnisse wie das Oberwallis oder der Kanton Jura.

3. Die Mitglieder der Schlichtungsbehörde müssen die örtlichen Verhältnisse, den örtlichen Wohnungsmarkt, die Behörden, die Infrastruktur, die Mentalität in diesem Gebiet und vor allem die Gepflogenheiten im Mietsektor kennen. In Agglomerationen – das gestehe ich zu – wird es sehr sinnvoll sein, die Parität von Mietern und Vermietern herzustellen und zu wahren. Dies werden die Kantone sicher auch tun. Für die übrigen Gebiete aber sollten die Kantone die Freiheit haben, in einzelnen Fällen von der Parität absehen zu können.

Aus diesen Gründen bitte ich Sie, der föderalistischen Lösung und damit der Fassung des Ständerates zuzustimmen.

Stucky: Wie der Antragsteller, Kollege Rychen, gesagt hat, haben die Kantone heute schon die Schlichtungsstellen

paritätisch zu bestellen. Ich habe noch nie davon gehört, dass Beanstandungen laut geworden wären, weil diesem Grundsatz nicht entsprochen worden wäre. Dennoch müssen die Kantone eine gewisse Flexibilität haben. Es geht vor allem darum, dass man auch Personen in diese Funktion wählen kann, die fähig sind, zerstrittene Parteien wieder zusammenzubringen, also eine Art Vermittlertypen.

Ich halte deshalb die sture und starre Lösung, wie sie hier vorgeschlagen wird, für übertrieben. Sie ist ein Eingriff in den Föderalismus, man könnte sogar sagen: ein Misstrauensvotum an die kantonalen Behörden.

Ich bitte Sie deshalb, dem Antrag Rychen zuzustimmen.

David: 1. Es handelt sich beim Antrag der Mehrheit um bisheriges Recht, soweit es um den Missbrauchsbeschluss geht. Dieses Recht hat sich bewährt. Sie kennen die Schlichtungsstellen. Ich sehe nicht ein, warum wir in diesem Bereich, in dem es um das Verfahren geht, eine Neuordnung treffen müssten.

2. Es geht mir darum, dass wir in der Schweiz im Mietrecht nicht zu einer Rechtszersplitterung kommen. Das gilt auch für den Bereich dieser Schlichtungsbehörden.

3. Es geht hier letztlich um ein Schiedsgericht. Es ist von beiden Vorrednern gesagt worden, es sei nicht gut oder unter Umständen von Nachteil, wenn in dieser Schlichtungsstelle Parität vorhanden sei. Das Wesen eines Schiedsgerichtes und einer Schlichtungsstelle besteht doch darin, dass beide Seiten in dieser Instanz vertreten sind und ein Dritter der Obmann ist. Wenn diese Regelung für eine Schiedsstelle nicht eingehalten wird, ist die Schiedsstelle willkürlich zusammengesetzt. Es wäre also rechtsstaatlich nicht in Ordnung, wenn man mit dem Antrag Rychen von der paritätischen Besetzung abweichen wollte. Wenn das die Zielrichtung dieses Antrages wäre, müsste er um so mehr abgelehnt werden.

Hubacher, Berichterstatter: Wir haben in der Kommission zuerst knapp, mit 10 zu 9 Stimmen, den Antrag angenommen, auf die Fassung des Bundesrates überzugehen. Dann ist für die zweite Lesung das Departement beauftragt worden, eine andere, etwas konsensfähigere Formulierung zu finden. Das ist die Formulierung auf der Fahne, die in der Kommission einstimmig angenommen worden ist.

Ich bitte Sie, diesem einstimmigen Vorschlag der Kommission zuzustimmen. Ich glaube, Herr Stucky, es ist keine Anmassung, es ist keine Verletzung kantonaler Hoheiten, und es wird keine föderalistische Struktur missachtet, wenn der Grundsatz, Schlichtungsstellen seien paritätisch zusammenzusetzen, in diesem Gesetz festgehalten wird. Als Gesetzgeber sollten wir Klarheit schaffen. Das war auch der Grund, weshalb die Kommission in der zweiten Lesung diesem Antrag einstimmig zugestimmt hat.

M. Guinand, rapporteur: La proposition de la commission à l'article 79, alinéa 2, résulte d'une proposition de mise au point du texte par l'administration qui a été acceptée sans opposition par la commission.

S'il y a ici une discussion, cela provient du fait que le projet du Conseil fédéral a été scindé en deux. On avait un projet de modification du code des obligations et une loi sur les abus dans le secteur locatif. Dans le code des obligations, il était prévu que les cantons instituèrent des autorités cantonales de conciliation et dans la loi sur les abus dans les secteurs locatifs, qui reprenait le système de l'AMSL, il était prévu l'existence de commissions de conciliation, comme on les connaît aujourd'hui. Or, on a fondu le tout dans une seule loi, c'est la raison pour laquelle on n'a plus aujourd'hui des autorités ou des commissions de conciliation, on a seulement des autorités de conciliation.

Ce qui est souhaité, c'est que ces autorités de conciliation soient effectivement composées de manière paritaire, d'où la proposition de l'article 79, alinéa 2 qui provient donc du remaniement complet du projet initial du Conseil fédéral.

Bundesrat Koller: Ich glaubte, hier dem heute morgen von Herrn Früh angerufenen appenzellischen Reflex einmal freien Lauf geben zu können, vor allem auch mit der Bemerkung, dass es allenfalls sogar schwierig sein könnte, in einem kleinen Kanton überhaupt entsprechende Verbandsvertreter zu finden. Aber nach den sehr gründlichen Ueberlegungen, die hier vorgetragen worden sind, komme ich auch zum Schluss, dass wir an der Formulierung des Bundesrates aus prinzipiellen Ueberlegungen festhalten müssten.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission	75 Stimmen
Für den Antrag Rychen	49 Stimmen

Abs. 3 – Al. 3
Angenommen – Adopté

Art. 80

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 80bis (neu)

Antrag der Kommission
Randtitel
Cbis. Schiedsgericht
Wortlaut

Bei der Miete von Wohnräumen dürfen die Parteien die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörden und der richterlichen Behörden nicht durch vertraglich vereinbarte Schiedsgerichte ausschliessen. Artikel 79 Absatz 1 Buchstabe e bleibt vorbehalten.

Art. 80bis (nouveau)

Proposition de la commission
Titre
Cbis. Tribunal arbitral
Texte

Pour les baux de locaux d'habitation, les parties ne peuvent pas exclure la compétence des autorités de conciliation et judiciaires en désignant par convention des tribunaux arbitraux. L'article 79, premier alinéa, lettre e, reste réservé.

Angenommen – Adopté

Art. 81

Antrag der Kommission
Randtitel und Abs. 1
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2 und 3

Mehrheit
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates
Minderheit

(Rechsteiner, Carobbio, David, Hubacher, Leuenberger Moritz, Meizoz, Seiler Rolf, Stocker, Weder-Basel)
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 4

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 81

Proposition de la commission
Titre marginal et al. 1
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 2 et 3

Majorité
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

(Rechsteiner, Carobbio, David, Hubacher, Leuenberger Moritz, Meizoz, Seiler Rolf, Stocker, Weder-Bâle)
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 4

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Randtitel und Abs. 1 – Titre marginal et al. 1
Angenommen – Adopté

Abs. 2 und 3 – Al. 2 et 3

Rechsteiner, Sprecher der Minderheit: Namens der Kommissionsminderheit möchte ich Ihnen beantragen, dem Bundesrat zu folgen und das Verfahren bis zu einem Streitwert von 20 000 Franken nicht nur vor der Schlichtungsstelle, sondern auch vor dem ordentlichen Richter als kostenlos zu erklären.

Der Ständerat hat diese Bestimmung abgeändert. Wenn man die Protokolle der ständerätlichen Beratungen durchliest, findet sich kein Wort der Begründung zu dieser Abänderung. Man weiss also nicht, weshalb der Ständerat diesen Vorschlag des Bundesrates abgeändert, d. h. nicht übernommen, hat.

Die Kommissionsminderheit ist der Auffassung, dass im Mietrecht an sich die genau gleichen sozialpolitischen Zielsetzungen gelten müssen wie im Arbeitsrecht.

Der Bundesrat schlägt nämlich für das Mietrecht eine Regelung vor, die wir im Arbeitsrecht seit langem kennen und die sich auch bewährt hat: ein rasches, einfaches, aber eben auch ein kostenloses Verfahren, wo es um niedrige Streitwerte bis zu 20 000 Franken geht. Weshalb? Es besteht ein unverhältnismässiges Kostenrisiko im Gerichtsverfahren bei niedrigen Streitwerten, wenn die ordentlichen Gerichtskosten und die Anwaltskosten anfallen. Es hat sich deshalb bewährt und ist richtig, die Kostenfreiheit für solche niedrigen Streitwerte vorzusehen. Es sind in diesen Fällen vielfach Mieterinnen und Mieter betroffen, die sich ein solches Kostenrisiko nicht leisten können.

Es ist ohnehin generell fragwürdig, zwar materiell im Recht Schutzbestimmungen vorzusehen, die zugunsten der Schwächeren lauten, dann aber auf der Seite des formellen Rechts, auf der Seite des Prozessrechts nicht zu gewährleisten, dass von diesen materiellen Schutzbestimmungen, von den Anfechtungsmöglichkeiten effektiv auch Gebrauch gemacht werden kann – und zwar wegen des Kostenrisikos! Das formelle Recht muss die Durchsetzung des materiellen Rechts garantieren. Das gilt insbesondere auch für das Mietrecht.

Weil im Arbeitsrecht mit genau derselben Bestimmung gute Erfahrungen gemacht worden sind, möchte ich Ihnen im Namen der Kommissionsminderheit vorschlagen, dem wohlbegründeten Vorschlag des Bundesrates zu folgen und nicht dem unbegründeten Abänderungsantrag des Ständerates.

M. Aguet: Nous avons la mission de légiférer en faveur des locataires; nous nous y employons depuis un jour et demi. La mission constitutionnelle a été préparée sous cette coupole, puisque c'est le contre-projet qui a été soumis à l'approbation du peuple et des cantons. Trop souvent, à mon sens, c'est en faveur des propriétaires que nous avons légiféré entre hier et aujourd'hui.

Pourtant, nous sommes d'accord sur beaucoup de points: sur la nécessité de légiférer dans ce vaste domaine, de fixer des règles nombreuses et détaillées, de protéger les locataires avec un certain nombre de nuances bien sûr, de définir avec précision les limites de l'influence du droit que nous sommes en train de rédiger, et également de rééquilibrer les rapports entre bailleur et locataire selon la propre expression de M. Koller, conseiller fédéral, en début de ce débat. Il y a des heures que nous parlons et que nous nous efforçons de faire oeuvre utile.

Ce qui nous sépare, dans l'appréciation de cet article 81, c'est la gratuité ou non de la procédure devant le juge ordinaire. A quoi sert-il d'échafauder un appareil législatif aussi important, complet, détaillé et d'en limiter beaucoup l'efficacité par le refus de la proposition du Conseil fédéral? En effet, nous savons que pour tous nos concitoyens les plus modestes, pour les gagne-petit, quand il s'agit d'engager une procédure et de défendre ses intérêts devant le propriétaire, la justice, l'Etat et la puissance publique, cela demande un effort considérable. Faire appel à un avocat, remplir des papiers, remettre son sort entre les mains de gens dont on ne perçoit pas tout de suite l'impartialité, voilà qui ne va pas de soi.

Il ne faut pas ajouter à ces difficultés, en particulier pour les plus faibles de nos concitoyens, la nécessité d'engager des sommes relativement importantes pour faire trancher les petits litiges. Si nous allons dans la même voie que celle qui nous est proposée par la minorité, nous pouvons être sûrs que notre belle loi perdra une partie significative de son utilité. C'est en général la crainte d'engager des frais relativement importants qui décourage le locataire de faire valoir ses droits. Les bailleurs le savent. Certains d'entre eux en profitent pour se montrer intransigeants déjà lors de la phase de conciliation. Ils prévoient – et les faits leur donnent malheureusement raison – que le locataire abandonnera ses prétentions lorsqu'il s'agira de saisir le juge ordinaire avec tous les frais que cela implique. Il est donc essentiel de maintenir la gratuité de la procédure devant le juge ordinaire.

Nous connaissons les procédures gratuites dans le canton de Vaud. D'autres cantons aussi disposent par exemple d'un tribunal des baux. La procédure y est gratuite et, sous réserve de sa sous-dotation en personnel, cette institution fonctionne bien.

La seule question qui peut encore se poser est la suivante: est-il judicieux que l'Etat prenne en charge les frais de justice d'entreprises puissantes sur le plan financier, qu'il s'agisse d'ailleurs du bailleur ou du locataire? Mais le Conseil fédéral, dans sa proposition, a répondu à cette question puisqu'il a limité à 20 000 francs la valeur litigieuse qui entre en ligne de compte pour cette procédure gratuite. Nous pouvons donc le suivre.

Le deuxième souci que nous pourrions formuler est le suivant: la gratuité de la procédure ne va-t-elle pas encourager un trop grand nombre de nos concitoyens à engager la justice dans des travaux parfaitement inutiles? L'alinéa 3 fixe une limite claire, puisqu'il propose la charge des émoluments et une amende à la partie téméraire. Cette rédaction est donc raisonnable.

Pensez d'abord à tous ceux pour qui il est indispensable de rédiger cette loi, loi qui doit les protéger. Dès lors, je vous invite à accepter les trois premiers alinéas de l'article 81 tels que proposés par le Conseil fédéral, et l'alinéa 4 comme suggéré par le Conseil des Etats. Proposition de la majorité de la commission.

Weder-Basel: Es ist nicht selten so, dass das Kostenrisiko die Mieter davon abhält, ihre Rechte geltend zu machen. Gewisse Vermieter – nämlich genau jene, derentwegen wir überhaupt ein Gesetz machen müssen – zeigen sich oft auf der Stufe der Schlichtungsbehörden nicht vergleichsbereit. Sie rechnen damit, dass der Mieter vor einem Weiterzug und dem damit verbundenen Kostenrisiko zurückschreckt. Es ist ja auch schlimm, was da hie und da passieren kann. Deshalb geht die Rechnung dieser Vermieter immer wieder auf. Es ist daher wichtig, dass wir das kostenlose Verfahren auch vor dem ordentlichen Richter beibehalten und uns ganz im Sinne des bundesrätlichen Entwurfs entscheiden.

Hubacher, Berichterstatter: Dieser Antrag hat in der Kommission recht viel zu diskutieren gegeben. In der ersten Runde wurde er mit 8 zu 7 Stimmen abgelehnt, in der zweiten Lesung mit 11 zu 9 Stimmen, also beide Male recht knapp.

Worum geht es? Ganz kurz: Der Bundesrat hält fest, dass das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde immer kostenlos ist, das heisst, er bestätigt die heutige Praxis. Der Ständerat, mit echt schweizerischer Vorsicht, hat wahrscheinlich Schwierigkeiten gehabt, dass da etwas immer kostenlos angeboten wird, und hat eingebaut: «... bei mutwilliger Prozessführung kann ...» man Kosten erheben. Das ist die Differenz.

Der Kommission ist nicht bekannt, dass es so viele mutwillige Schweizerinnen und Schweizer gibt, die aus lauter Lust, Sadismus und anderen Gründen vor die Schlichtungsstellen marschieren und völlig blödsinnige Prozesse führen; ich weiss beispielsweise von Basel, dass das gar nicht der Fall ist, aber die Basler sind natürlich besonders vernünftig, das ist halt so. Spass beiseite: 80 Prozent der Fälle, die vor die Schlichtungsstellen kommen, werden laut gesamtschweizerischer Statistik à l'amiable, durch eine einvernehmliche Lösung, erledigt. Das spricht ja eigentlich gegen die Annahme, dass es so viele mutwillige oder querulatorische Eidgenossinnen und Eidgenossen gibt.

Ich möchte Sie bitten – obschon der Antrag der Minderheit zweimal ganz knapp unterlegen ist –, grosszügig zu sein und die bisherige Praxis beizubehalten und keine Angst zu haben vor ein paar Mutwilligen. In diesem Sinne bitte ich, den Antrag Rechsteiner zu unterstützen.

M. Guinand, rapporteur: La proposition de l'article 81 a été discutée en deux fois. La commission s'est ralliée à la proposition du Conseil des Etats une première fois, par 8 voix contre 7 et une seconde fois, par 11 voix contre 9. La proposition du Conseil des Etats se borne à maintenir le principe du premier alinéa, selon lequel la procédure doit permettre de «vider» les causes rapidement. Au second alinéa, il est question de la procédure devant l'autorité de conciliation qui doit être gratuite, avec la réserve de sanctions à l'égard de la partie téméraire.

Enfin, le Conseil des Etats a biffé tout ce qui avait trait à la procédure devant le juge, en considérant vraisemblablement qu'il s'agissait là d'une question qui relevait essentiellement du droit cantonal.

Je vous propose, dès lors, de suivre la majorité de la commission et d'accepter le texte adopté par le Conseil des Etats.

Bundesrat Koller: Unbestritten bleibt, dass das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde unentgeltlich bleiben soll. Umstritten ist eigentlich nur noch die Frage, ob das Verfahren vor den ordentlichen Gerichten bis zu einem Streitwert von 2000 Franken auch unentgeltlich sein soll oder ob die Unentgeltlichkeit auf das Verfahren bei der Schlichtungsbehörde begrenzt bleiben soll. Nach nochmaliger Ueberprüfung der Frage kommen wir zum Schluss, dass wir Ihnen beantragen, hier dem Ständerat zuzustimmen, und zwar aus folgender Ueberlegung:

Ein grundlegender Unterschied, Herr Rechsteiner, zwischen den Verfahren in Arbeitsstreitigkeiten und Mietstreitigkeiten besteht darin, dass wir im Mietrecht ein obligatorisches Schlichtungsverfahren haben, das kostenlos ist, im Unterschied zum Arbeitsvertragsrecht. Dieses obligatorische, kostenlose Schlichtungsverfahren scheint uns ein genügender Sozialschutz zu sein, um so mehr, als mit einer solchen Regelung auf beide Parteien ein sanfter Druck ausgeübt wird, beidseitig die Empfehlungen der Schlichtungsstelle zu akzeptieren. Weiter kommt hinzu, dass vor dem ordentlichen Richter in eigentlichen Notfällen ja immer noch die Möglichkeit der unentgeltlichen Rechtspflege besteht. Aus all diesen Gründen beantrage ich Ihnen, dem Antrag des Ständerates zuzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	82 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	56 Stimmen

Abs. 4 – Al. 4

Angenommen – Adopté

Art. 82*Antrag der Kommission**Randtitel und Abs. 1*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2

.... Schlichtungsbehörde in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen einen Entscheid; in den anderen Fällen stellt sie das Nichtzustandekommen der Einigung fest.

Abs. 3

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*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.

Art. 82*Proposition de la commission**Titre marginal et al. 1*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 2

.... rend une décision dans les cas prévus par la loi; dans les autres cas, elle constate l'échec de la tentative de conciliation.

Al. 3

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Proposition Ducret**Al. 1*

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

Al. 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.

*Randtitel – Titre marginal**Angenommen – Adopté**Abs. 1 und 2 – Al. 1 et 2*

M. Ducret: Le bouleversement apporté par le Conseil des Etats à la systématique qui avait été adoptée par le Conseil fédéral est à l'origine à la fois du dépôt et du retrait de la proposition d'amendement que je souhaitais développer au moment de l'examen de l'article 28bis du projet qui nous est soumis.

Il est également responsable de mes hésitations – je dois l'avouer – quant aux modifications que je souhaite apporter aux articles 82 et 83.

Le projet du Conseil fédéral prévoyait, en apparence tout au moins, car les textes que nous avons sous les yeux jettent un trouble sur les choix du gouvernement, deux procédures spéciales et une procédure générale devant la Commission de conciliation. Les deux procédures spéciales concernaient, d'une part, les conflits portant sur la consignation des loyers (article 259 f) et, d'autre part, sur les oppositions à congé (article 273 a et b). Quant à la procédure générale, elle pouvait être déduite des articles 274 et suivants du projet du Conseil fédéral, notamment de l'article 274 a qui fixe les compétences de la Commission de conciliation, mais donne peu de précisions quant à la procédure que doit suivre cette autorité dans les cas qui ne sont pas visés par les procédures spéciales auxquelles je viens de faire référence.

Dans le projet du Conseil des Etats, la première de ces procédures spéciales a été maintenue; l'article 259 f est devenu l'article 28bis. En revanche, la seconde, celle qui a trait à l'opposition à congé, semble avoir été évacuée et renvoyée au chapitre IV qui définit la procédure générale

devant la Commission de conciliation (les articles 273 a et b deviennent les articles 82 et 83).

Tout cela est bien compliqué – je vous l'accorde – mais c'est précisément la raison pour laquelle j'entends apporter, par mes amendements, une clarification à la systématique adoptée. En fait, mon souci est le suivant: A Genève l'institution de la Commission de conciliation existe depuis 1936. C'est dire que les autorités judiciaires de mon canton ont acquis une certaine expérience – pour ne pas dire une expérience certaine – du rôle que cette autorité peut jouer dans le règlement des litiges entre bailleurs et locataires. Aujourd'hui d'ailleurs, elle traite tous les conflits entre les bailleurs et les locataires et elle est saisie, malheureusement, de plus du quart des dossiers de toute la Suisse en matière d'abus dans le secteur locatif. Son taux de succès est toutefois sensiblement égal à la moyenne suisse, c'est-à-dire 80 pour cent.

Cette expérience me permet d'affirmer – avec le corps judiciaire genevois qui est à l'origine de mon intervention – qu'il serait psychologiquement faux de vouloir imposer à la Commission de conciliation des attributions de jugement qui ne seraient pas expressément acceptées, voire sollicitées par les parties. En effet, son succès et son efficacité sont directement liés au fait qu'elle ne peut et ne doit pouvoir imposer de décision aux parties. C'est pour cette raison que ces dernières acceptent généralement de s'exprimer franchement, sans réserve mentale ou tactique, ce qui ne serait, bien évidemment, pas le cas si leurs déclarations devant la commission amènent celle-ci à fonder une décision. Il n'est pas douteux que la conciliation deviendrait alors une formalité inutile et inefficace, et qu'elle perdrait ainsi le rôle essentiel que le législateur de 1972 lui avait attribué.

A ce sujet, il est intéressant de relire l'extrait du message du Conseil fédéral du 24 avril 1972 se rapportant à la création de la Commission de conciliation: « La tâche de la Commission de conciliation doit consister notamment à conseiller les parties, et si l'une d'elles le désire, à s'entremettre dans toutes les questions relatives au bail. Le devoir de trouver une solution équitable pour les deux parties veut que la Commission de conciliation soumette aux parties une proposition de conciliation et, le cas échéant, qu'elle leur fasse signer l'acte de conciliation. Les Commissions de conciliation doivent disposer de la plus grande liberté possible dans l'accomplissement de leur tâche. Comme il s'agit uniquement d'obtenir une solution amiable, il ne saurait être question de leur reconnaître un pouvoir de décision. Il serait d'ailleurs contraire au système que les Commissions de conciliation soient astreintes par la loi à transmettre à l'autorité judiciaire au cas où la conciliation échouerait ».

Ainsi, en l'état de la législation actuelle, le rôle de la commission consiste, par définition, à concilier et non à juger, la qualité de tribunal arbitral ne pouvant lui être reconnue que si les parties acceptent formellement, et dans tous les cas, de lui accorder cette compétence. Dès lors, pourquoi vouloir modifier ce qui donne satisfaction aujourd'hui? Dans les cantons où les dossiers de contestation de loyers ou de congés sont nombreux – c'est malheureusement le cas à Genève – les Commissions de conciliation seraient vite submergées, vite paralysées et l'on irait ainsi à fin contraire des objectifs visés par les modifications qui nous sont soumises.

En conclusion, la confusion qui résulte des différents textes qui ont été successivement proposés par le Conseil fédéral, puis par le Conseil des Etats, enfin par la commission du Conseil national, rend incohérente à mes yeux la solution finalement retenue. En effet, si l'on voulait maintenir une procédure spéciale pour l'opposition à congé, il aurait fallu la situer dans la systématique de la loi, à la place qui lui avait été primitivement assignée par le Conseil fédéral, c'est-à-dire dans le chapitre II relatif à la protection contre les congés, en créant à cet effet un article 74bis et un article 74ter.

Pour ma part, je suis formellement opposé à ce que la Commission de conciliation puisse rendre une décision

dans le cadre d'une procédure d'opposition à congé, sauf accord des parties, bien évidemment, sur sa compétence pour statuer en sa qualité de tribunal arbitral, possibilité qui est expressément prévue par l'article 79, lettre e que nous avons accepté il y a quelques instants. Une seule exception peut être admise à mes yeux, c'est celle de la procédure applicable aux litiges se rapportant à la consignation des loyers, visée par l'article 28bis, cela parce qu'ils sont relativement peu nombreux, et par économie de procédure. Dans tous les autres cas, la Commission de conciliation devrait demeurer une autorité de conciliation exclusivement.

Ma proposition consiste donc, au chapitre IV, «Autorités et procédure», à consacrer le caractère spécifique de la Commission de conciliation et à rappeler qu'en dehors de l'article 28bis, ladite commission ne peut que constater l'échec ou le succès de la conciliation. En cas d'échec, la partie qui succombe peut alors saisir le juge dans les trente jours. Quant au biffage de l'article 83, alinéa 3, il a pour but d'éliminer la procédure spéciale se rapportant à l'opposition à congé, ma conviction profonde – je le répète – consistant à considérer que l'on dénature la procédure de conciliation et qu'on lui enlève toute son efficacité si la commission a des compétences de décision, notamment dans ce cas particulier.

En résumé, la Commission de conciliation doit demeurer une autorité de conciliation et non devenir une autorité de jugement.

Hubacher, Berichterstatte: Es geht beim Antrag Ducret um die Frage, ob eine Schlichtungsbehörde einen Entscheid fällen kann oder nicht. Sie ersehen aus der Fahne, dass der Bundesrat beantragt hat: «... Kommt keine Einigung zustande, so fällt die Schlichtungsbehörde einen Entscheid.» Das Gleiche hat der Ständerat beschlossen. Ihre Kommission hat diese deutliche Kompetenz insofern bestätigt, aber auch etwas modifiziert, als aufgrund eines Antrags der Verwaltung dann einstimmig die Formulierung angenommen wurde, dass Schlichtungsbehörden in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen einen Entscheid fällen können und in anderen Fällen einfach feststellen, dass keine Einigung zustande gekommen ist. Es gibt verschiedene Fälle; es gibt Hinterlegung von Mietzinsen, es gibt Kündigung des Mietverhältnisses. Die Kommission wollte den verschiedenen Anforderungen gerecht werden. Ich möchte Sie bitten, dem einstimmig von der Kommission verabschiedeten Antrag zuzustimmen.

M. Guinand, rapporteur: Le nouveau système mis en place prévoit de manière généralisée que tous les conflits entre bailleur et locataire seront d'abord portés devant une autorité de conciliation. En matière de loyer, l'existence des commissions de conciliation ont en effet démontré que la très grande majorité des litiges pouvaient être réglés dans le cadre de la conciliation et que ce n'était qu'en cas de non-conciliation qu'il fallait renvoyer les parties à procéder devant les tribunaux.

Dans la mesure où ce système a été généralisé, le projet prévoit que, dans certains cas, la Commission de conciliation puisse prendre une décision, ne serait-ce que pour déterminer quelle sera la partie qui devra se porter demanderesse devant le juge. D'où les propositions formulées par l'administration et qui nous engagent à réserver les cas dans lesquels la commission peut prendre une décision en vertu de la loi. Ces cas seront au nombre de deux: dans le cadre de la consignation prévue par l'article 28 que nous avons voté ce matin et dans celui de la contestation du congé abusif. La commission ne pourra en revanche pas prendre de décision dans la contestation des loyers.

Cette proposition a été acceptée par la commission. Le Conseil des Etats en avait fait de même. L'administration nous a suggéré un texte de mise au point. A titre personnel, je dirai que je partage entièrement l'avis de M. Ducret et j'irai encore plus loin, je n'aurais même pas réservé l'article 28. Je suis en effet d'avis qu'une commission de conciliation n'a

pas de décision à prendre, sinon on crée une instance judiciaire supplémentaire.

Bundesrat Koller: Materiell will Herr Ducret erreichen, dass ein Vorentscheid der Schlichtungsbehörde nur noch bei der Hinterlegung des Mietzinses möglich ist, aber nicht, wie vom Bundesrat vorgeschlagen, bei Anfechtung der Kündigung. Der Ständerat hatte übrigens diese beiden Fälle gerade umgekehrt entschieden, so dass es ohnehin zu einer Differenzbereinigung kommen muss.

Der Bundesrat möchte in diesen beiden Fällen, aber ausschliesslich in diesen beiden Fällen, der Schlichtungsbehörde die Möglichkeit eines *prima facie*-Vorentscheids geben. Die massgebliche Ueberlegung, die dahinter steht, ist die, dass durch diesen Vorentscheid die Rollenverteilung im Verfahren vor dem ordentlichen Richter entschieden wird. Wenn Sie diese Möglichkeit der Schlichtungsbehörde nicht schaffen, drängen Sie automatisch den Mieter im ordentlichen Verfahren immer wieder in die Klägerrolle, und das scheint uns unangemessen.

Aus diesem Grund beantragen wir Ihnen, bei Ihrer Kommission zu bleiben. Zu einem Differenzbereinigungsverfahren wird es auf jeden Fall kommen; der Text hat übrigens auch noch nicht die letzte Präzision erreicht. Auch das werden wir im Ständerat bereinigen müssen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Ducret	51 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	69 Stimmen

Präsident: Damit dürfte auch die Abstimmung über Artikel 83 Absatz 3 entfallen. Herr Ducret ist damit einverstanden. Damit haben Sie sachlich auch über seinen Antrag bei Artikel 83 entschieden.

Abs. 3 – Al. 3

Angenommen – Adopté

Art. 83

Antrag der Kommission

Abs. 1

Hat die Schlichtungsbehörde einen Entscheid gefällt, so wird dieser rechtskräftig, wenn die Partei, die unterlegen ist, nicht innert 30 Tagen den Richter anruft; hat sie das Nichtzustandekommen der Einigung festgestellt, so muss die Partei, die auf ihrem Begehren beharrt, innert 30 Tagen den Richter anrufen.

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 3

Artikel 82 Absatz 3

Antrag Ducret

Abs. 1

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

Abs. 2

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

Art. 83

Proposition de la commission

Al. 1

Si l'autorité de conciliation a rendu une décision, celle-ci devient définitive si la partie qui a succombé ne saisit pas le juge dans les 30 jours; si elle a constaté l'échec de la tentative de conciliation, la partie qui persiste dans sa demande doit saisir le juge dans les 30 jours.

Al. 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 3

L'article 82, 3e alinéa

*Proposition Ducret**Al. 1*

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.

Al. 2

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.

Präsident: Ich verweise auf die Diskussion zu Artikel 82.

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

Art. 84*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Achter Titel bis: Die Pacht**Titre huitième bis: Du bail à ferme****Art. 275 bis 277***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 275 à 277*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 278*Antrag der Kommission**Abs. 1*

.... in dem zur vertragsgemässen Nutzung geeigneten Zustand

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 3

Ebenso kann der Pächter verlangen, dass ihm die Höhe des Pachtzinses des vorangegangenen Pachtverhältnisses mitgeteilt wird.

Art. 278*Proposition de la commission**Al. 1*

(Ne concerne que le texte allemand)

Al. 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 3

De même, le fermier peut exiger que lui soit communiqué le montant du fermage découlant du précédent contrat de bail.

Angenommen – Adopté

Art. 279 bis 281*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 279 à 281*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 282*Abs. 1*

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

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 282*Proposition de la commission**Al. 1*

.... au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail.

Al. 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 283 bis 286*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 283 à 286*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 287*Antrag der Kommission**Abs. 1*

.... von Schäden dringend notwendig

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 3

.... Besichtigungen rechtzeitig anzeigen

*Antrag Rychen**Abs. 1*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 287*Proposition de la commission**Al. 1*

.... réparations urgentes destinées

Al. 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 3

.... annoncer à temps au fermier

*Proposition Rychen**Al. 1*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission

61 Stimmen

Für den Antrag Rychen

54 Stimmen

(Siehe Bemerkung des Präsidenten, Seite 548 hiernach – Voir intervention du président, page 548 ci-après)

Art. 288 bis 289a*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 288 à 289a*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 290*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*Antrag Nabholz**Abs. 1 Bst. a*

Streichen

Abs. 2 (neu)

Wird der Pachtgegenstand veräussert oder dem Verpächter im Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein.

Der Erwerber kann den Pachtvertrag auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar zum Eigengebrauch erwirbt.

Art. 290

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Proposition Nabholz***Al. 1**

a. Biffer

Al. 2 (nouveau)

Si le bailleur aliène la chose affermée ou si elle lui est enlevée en raison de poursuites ou de faillite, l'acquéreur succède au bailleur dans le contrat. Lorsque la chose affermée est aliénée pour l'usage personnel immédiat, le bail à ferme peut être résilié.

Frau Nabholz: Wir haben in dieser Debatte mehrfach vom Vertrauensverhältnis, das in Miet- und Pachtverhältnissen herrschen sollte, gesprochen, und ich meine, dass die Pacht eines dieser Verhältnisse darstellt, wo dieses Vertrauen in den Bestand eines Vertrags von besonderer Bedeutung sein kann. Es ist für einen Pächter wesentlich, dass ein Vertrag – vor allem wenn es ein langfristiger ist – bei Handänderungen nicht vorzeitig gekündigt werden kann. Ich denke dabei vor allem an die gewerbliche Pacht, die gar nicht so selten vorkommt, und bei der der Ertrag aus der Pacht ein Element zur Existenzsicherung des Pächters darstellt.

Ich erwähne z. B. Gastgewerbebetriebe, die einer Brauerei gehören und die vom Gastwirt in Pacht genommen werden. Ein Pächter muss sich darauf verlassen können, dass sein Vertrag im Falle einer Handänderung, die er ja nicht beeinflussen kann, nicht tangiert wird. Es scheint mir darum angezeigt, dass wir eine Angleichung an das bürgerliche Pachtrecht herstellen. Dort wird in den Artikeln 14 und 15 festgehalten, dass der Erwerber ins Pachtverhältnis eintritt, wenn der Pachtgegenstand veräussert oder dem Verpächter im Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen wird. Eine Ausnahme von diesem Prinzip erfolgt u. a. bei Eigenbedarf des Erwerbers. Diesfalls können auch langfristige Verträge gekündigt werden.

Ein gewerblicher Pächter kann sich – das meine ich – in der gleichen Situation befinden wie ein Bauer, weil auch sein gepachteter Gewerbebetrieb zu seiner Existenzsicherung dient.

Es scheint mir deshalb richtig, dass die Bestimmung, die im bürgerlichen Pachtrecht Eingang gefunden hat, auch auf das übrige Pachtrecht – vor allem eben dort, wo es den gewerblichen Pächter betrifft – ausgedehnt wird. Dies ist insbesondere deshalb angezeigt, weil wir heute morgen mit dem Entscheid zu Artikel 31 eine Situation geschaffen haben, die nun tatsächlich bei gewerblichen Betrieben, die im Pachtverhältnis geführt werden, zu stossenden Ergebnissen führen kann. Ich erinnere Sie an das Votum, das Herr Nussbaumer in seiner persönlichen Erklärung abgegeben hat.

Es gelingt auch bei Pachtverträgen – wie bei Mietverträgen – noch lange nicht jedem Pächter, dass sein Pachtvertrag im Grundbuch vorgemerkt wird.

Ich gehe davon aus, dass die Kommission dieser Frage gar nicht nachgegangen ist, nachdem sie mehrheitlich einen Artikel 31 beschlossen hat, der zu keinen Problemen beim gewerblichen Pächter hätte führen können. Dieser Mehrheitsantrag der Kommission ist aber heute abgelehnt worden.

Mein Antrag geht indes – das möchte ich betonen – nicht soweit wie der Mehrheitsantrag der Kommission zu Artikel 31. Ich erwähne diesen Artikel deshalb, weil, wie Sie der Fahne entnehmen können, im Pachtartikel 290 auf die Mietregelung in den Artikeln 31 folgende verwiesen wird. Mein Antrag stellt einen akzeptablen Vorschlag für beide Seiten, sowohl für den Pächter als auch für den Verpächter, dar.

Ich möchte noch einen anderen Aspekt in die Diskussion einbringen. Es ist meines Erachtens stossend, dass für ein Pachtverhältnis unterschiedliche Konsequenzen entstehen, je nachdem, aufgrund welcher Erwerbsart die Pachtsache den Eigentümer wechselt.

Ich verweise auf zwei wesentliche Möglichkeiten des Erwerbs: auf den Erbgang und auf den Verkauf. Wenn ein Pachtgegenstand durch Erbgang auf einen neuen Erwerber übergeht, dann tritt dieser Erbe automatisch in alle Rechte und Pflichten des Erblassers ein, d. h. er ist automatisch an Verträge gebunden. Der Erwerb durch Kauf hingegen ist nicht an die Pachtverträge gebunden. Eine solche Ungleichheit ist stossend. Man soll das Schicksal eines Pachtvertrages nicht dem Zufall überlassen. Hier wäre eine einheitliche Regelung angezeigt.

Ich bitte Sie aus diesen Gründen, dem Antrag zuzustimmen und eine Lücke zu schliessen, an die die Kommission offensichtlich nicht gedacht hat.

Nussbaumer: Gestatten Sie mir, als Bauernvertreter einmal eine Lanze für das Gewerbe – vor allem für das Kleingewerbe – zu brechen.

Wir müssten im Interesse der Rechtssicherheit, aber auch der Rechtsgleichheit, dafür sorgen, dass bei jenen Betrieben, die ursprünglich gemischte Gewerbe – Gastwirtschaft und Landwirtschaft – betrieben hatten und jetzt die Landwirtschaft aufgegeben haben, im Vergleich zu jenen Betrieben, die noch eine kleine, aber doch ins Gewicht fallende Landwirtschaft haben, nicht mit einem anderen Rechtsmassstab gemessen wird.

Ich glaube, der Antrag von Frau Nabholz trägt diesem Umstand Rechnung. Hier ist eine Nahtstelle zwischen nicht-bäuerlichem und bäuerlichem Pachtrecht. Wenn wir hier keine Rechtsunsicherheiten schaffen wollen, müssen wir dem Antrag von Frau Nabholz zustimmen. Ich bitte Sie, das zu tun.

Hubacher, Berichterstatter: Sie haben die Begründung des Antrages, unterstützt von Herrn Nussbaumer, gehört. Soweit ich den Zusammenhang zu beurteilen vermag – die Kommission hat sich darüber nicht unterhalten –, wird hier für das Kleingewerbe verlangt, was in Artikel 31 den Mietern nicht zugestanden worden ist. Ich bin mir nicht ganz im klaren, wieviele Pachtverhältnisse es in diesem Kleingewerbe gibt. Aber aus Konsequenzgründen kann ich mich dem Antrag anschliessen.

M. Guinand, rapporteur: On a essayé de faire en sorte que les règles relatives au contrat de bail à ferme soient, dans toute la mesure possible, identiques à celles que nous avons adoptées pour le bail à loyer. Il y a quand même une divergence que nous avons apportée tout à l'heure, puisque nous avons accepté, à l'article 287, la solution de la commission, alors que pour le bail à loyer, nous avons accepté de revenir à la solution du Conseil des Etats.

J'avoue que j'ai de la peine à saisir la portée de la proposition de Mme Nabholz, en tout cas au premier alinéa, puisque l'article 299 dit: «les dispositions sur le bail à loyer sont applicables par analogie en cas d'aliénation de la chose». L'article 31, alinéa premier comporte déjà la règle du nouvel alinéa 2 qui nous est proposé. En ce qui concerne l'alinéa 2, il n'a de sens que s'il va plus loin que l'article 31, alinéa 2, que nous avons adopté ce matin et qui permet de résilier le bail pour le plus prochain terme légal, moyennant le respect du délai de congé. Si l'idée de Mme Nabholz est que, dans l'hypothèse où l'acquéreur a besoin de la chose affermée pour son usage personnel immédiat, le bail à ferme peut être immédiatement résilié, sa proposition a effectivement un sens. Pourtant, la première phrase me paraît superflue. Quant à la seconde, elle n'a de sens, encore une fois, que si elle permet effectivement une résiliation immédiate.

Bundesrat Koller: Wenn ich den Antrag von Frau Nabholz richtig verstehe, handelt es sich um eine Art Kompromiss im Hinblick auf die Vorschläge, die wir heute morgen bei Arti-

kel 31 miteinander diskutiert haben. Frau Nabholz möchte mit der Kommissionsmehrheit von heute morgen – die ja dann unterlegen ist – an sich das Grundprinzip aufstellen, dass bei Erwerb eines Pachtgegenstandes der Erwerber die Verpflichtungen aus dem vorbestehenden Pachtvertrag voll übernimmt. Andererseits möchte sie dann aber diesen Grundsatz im Absatz 2 – im Falle des Eigenbedarfs – wieder einschränken. Wenn ich diesen Absatz 2 richtig verstehe, wäre ihm wahrscheinlich noch präziser beizufügen, dass der Erwerber bei Eigenbedarf auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen könnte, auf die Weise, wie das in Artikel 31 Absatz 2 vorgesehen ist. Das müsste man dann wahrscheinlich im Differenzbereinigungsverfahren noch präzisieren.

Es liegt in bezug auf die Miete ein ähnlicher Antrag von Herrn Leuenberger vor, der allerdings zunächst noch die Hürde des Rückkommens nehmen müsste.

Der Bundesrat muss aus prinzipiellen Ueberlegungen, die ich Ihnen heute morgen dargelegt habe, an seiner mittleren Lösung festhalten und aus diesem Grunde den Antrag Nabholz zur Ablehnung empfehlen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Nabholz	offensichtliche Mehrheit
Für den Antrag der Kommission	Minderheit

Art. 291 bis 293

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 291 à 293

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 294

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 295 bis 299b

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 295 à 299b

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 299c

Antrag der Kommission

Mehrheit

Streichen

Minderheit

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

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 299c

Proposition de la commission

Majorité

Biffer

Minorité

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

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Präsident: Ueber diese Anträge haben Sie bereits bei den Artikeln 53 bis 55 im Sinne der Kommissionsmehrheit

entschieden. Herr Wyss ist mit dieser Feststellung einverstanden.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité*

Art. 300 bis 304

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 300 à 304

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Ziff. II

Antrag der Kommission

Titel

Schluss- und Uebergangsbestimmungen zum achten Titel und zum achten Titelbis des Obligationenrechtes

Art. 1 bis 4

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Ch. II

Proposition de la commission

Titre

Dispositions finales et transitoires des titres huitième et huitième bis du code des obligations

Art. 1 à 4

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 5

Antrag der Kommission

Streichen

Proposition de la commission

Biffer

Angenommen – Adopté

Art. 6 bis 8

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 6 à 8

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Präsident: Zuhanden der Redaktionskommission haben wir noch eine Feststellung zu machen zu Artikel 18 Absatz 1 und Artikel 287: Wir haben bei Artikel 18 Absatz 1 gemäss Antrag Rychen «dringend» gestrichen, und dieser Entscheid hatte logischerweise auch Auswirkungen auf Artikel 287. Sind Sie mit dieser Feststellung einverstanden? – Dies ist der Fall.

Antrag Leuenberger Moritz

Rückkommen auf Artikel 31

Proposition Leuenberger Moritz

Revenir sur l'article 31

Präsident: Herr Leuenberger Moritz beantragt Rückkommen auf Artikel 31. Er hat das Wort zur Begründung des Rückkommensantrages.

Leuenberger Moritz: Wenn der Antrag von Frau Nabholz vorher nicht überwiesen worden wäre, hätte ich diesen Rückkommensantrag zurückgezogen. Es geht mir darum, dass im Pacht- und im Mietrecht dieselbe Lösung vorhanden sein muss. Inhaltlich ist es nicht derselbe Antrag, über den

Sie heute morgen abgestimmt haben. Es ist nicht so, wie ich schon gehört habe, dass man nun ein drittes Mal über diesen Artikel 31 abstimmen würde. Ich möchte einen Vermittlungsvorschlag, den Vermittlungsvorschlag, den Herr Nussbaumer auch «in petto» hatte und den Frau Nabholz jetzt für die Pacht unterbreitet hat.

Damit wir eine einheitliche Regelung haben, bitte ich Sie, diesem Rückkommensantrag zuzustimmen, damit Sie nachher dem Kompromissantrag auch zustimmen können.

Fischer-Seengen: Ich bitte Sie, diesem Rückkommensantrag nicht zuzustimmen. Ein Rückkommen ist dann sinnvoll, wenn neue Aspekte auftauchen, die in der ersten Beratung nicht bekannt waren, oder wenn Aspekte nicht richtig gewürdigt wurden, wenn beispielsweise der Wille des Rates nicht korrekt ermittelt wurde. Das ist hier nicht der Fall. Wir haben eine einlässliche Diskussion zu diesem Artikel geführt. Wir hatten Gelegenheit, alle Aspekte zu beleuchten und Varianten einzubringen. Wir hatten eine Abstimmung unter Namensaufruf. Der Wille des Rates wurde sorgfältig ermittelt. Der Antrag Leuenberger bringt keine grundlegend neue Erkenntnis. Er ist die Wiederaufnahme des abgelehnten Antrages in leicht, leicht abgeschwächter Form. Er ist um so weniger nötig, als Frau Nabholz dort, wo dieses Anliegen noch als berechtigt angesehen werden konnte, einen Antrag ein- und auch durchgebracht hat. Meines Erachtens genügen die Umstände nicht, um die Frage neu aufzurollen. Ich finde, der Antrag von Herrn Leuenberger sei abzulehnen, man solle sich mit dem begnügen, was heute morgen entschieden worden ist.

Leuenberger Moritz: Einen neuen Aspekt habe ich vorhin nicht genannt: Frau Nabholz hat diesen Vermittlungsantrag zu Artikel 31 gestern abend einreicht, und heute morgen wurde er nicht verteilt: die Zeit dafür sei zu knapp. Der Rat konnte also aus technischen Gründen über einen Vermittlungsantrag nicht abstimmen. Da ist es nichts als fair, wenn man auf diesen Vermittlungsantrag doch nochmals zurückkommt, nachdem heute morgen unter weit dubioseren Umständen auch schon einmal Rückkommen beschlossen wurde.

Hubacher, Berichterstatter: Es ist nicht Sache der Kommission, sich dazu zu äussern. Ich möchte nur bestätigen: Hier wurde der Antrag von Frau Nabholz zu Artikel 31 ausgeteilt. Dann ist er wieder eingezogen worden, weil zu spät eingereicht. Das heisst, die Beratungen darüber haben bereits begonnen.

Wir haben jetzt fast eineinhalb Tag darüber diskutiert. Kommission, Bundesrat und alle haben sich sehr bemüht, kurz zu sein, wir haben keine langfädigen Voten abgegeben. Nehmen wir uns die Zeit, auf diesen Artikel 31 zurückzukommen, und versuchen wir, ob wir aufgrund eines Vermittlungsantrages einen Konsens zustande bringen, dies im Interesse der Sache. Ich glaube, es lohnt sich. Ich wäre froh, wenn Sie dem Antrag Leuenberger folgen könnten.

Abstimmung – Vote

Für den Rückkommensantrag	75 Stimmen
Dagegen	66 Stimmen

Art. 31

Antrag Leuenberger Moritz

Abs. 2

.... gestattet; davon ausgenommen sind Wohnungs- und Geschäftsmieten, ausser bei dringendem Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte.

Art. 31

Proposition Leuenberger Moritz

Al. 2

.... plus tôt ou que le bailleur n'invoque un besoin propre et impérieux pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.

Leuenberger Moritz: Ich möchte Ihnen zunächst dafür danken, dass Sie es ermöglichen, dass wir jetzt noch einen Konsens finden können. Inhaltlich kann ich mich kurz fassen:

Mein Antrag nimmt die Bedenken von Herrn Leuba, die Idee von Herrn Nussbaumer wie auch die Meinung von Frau Nabholz auf. Es geht darum, dass im Pacht- und Mietrecht dieselbe Lösung gelten soll, nämlich: Kauf soll Miete grundsätzlich zwar brechen, ausser im Mietrecht bei Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten. Aber wenn diese für den Eigenbedarf genutzt werden, soll diese Ausnahme wiederum nicht gelten. Wenn jemand also ein Haus kauft und selbst drin wohnen oder die Verwandten oder Verschwägerten dort wohnen lassen will, soll er die Möglichkeit haben, auf den nächsten ortsüblichen Termin zu künden, damit er in sein Eigentum einziehen kann. Aber es soll ihm nicht möglich sein, langfristige Mietverträge einfach aufzulösen, wenn er selbst nicht einziehen will. Das ist der Vermittlungsantrag. Ich bitte Sie, diesem Gedanken zuzustimmen.

Hubacher, Berichterstatter: Die Kommissionsmehrheit hatte Ihnen, in Uebereinstimmung mit dem Bundesrat, eine viel härtere Fassung vorgeschlagen. In einer ersten Abstimmung, die unklar war, ist das Ergebnis bestätigt, in der zweiten namentlichen ist es nicht bestätigt worden.

Materiell ist zum Antrag Leuenberger zu sagen – ohne darauf jetzt lange inhaltlich einzutreten –: Es ist der redliche Versuch, hier etwas Härte wegzunehmen. Sie müssen sich auch damit befassen, wenn Sie mit der Ablehnung des Artikels 31 treffen, nämlich die grosse Mehrheit der Mieter. Wenn es auf der Basis dieses Vermittlungsantrages gelingen würde, die Härte etwas abzuschwächen, die in diesem Entscheid ausgesprochen worden ist, würde das der ganzen Vorlage gut tun. Eine weitere Bemerkung: Es wäre wohl nicht falsch, wenn wir diesen Vermittlungsantrag auch noch dem Ständerat überweisen und ihm die Gelegenheit geben würden, in diesem Sinne mitzuziehen.

In diesem Sinne wäre es gut und für die Vorlage schön, wenn wir den Vermittlungsantrag Leuenberger annehmen könnten.

Bundesrat Koller: Ich habe Ihnen vorhin die grundsätzliche Stellungnahme des Bundesrates beim Antrag von Frau Nabholz bekanntgegeben. Sie haben den Antrag von Frau Nabholz mit überwältigendem Mehr überwiesen. Da muss ich sagen, dass natürlich eine gewisse Logik dafür spricht, das auch mit dem Antrag von Herrn Leuenberger gleich zu halten. Er geht auf jeden Fall zurück an den Ständerat. Dort werden wir übrigens auch die beiden Vorschläge miteinander harmonisieren müssen. Sie stimmen jetzt auch textlich nicht vollkommen überein.

Nachdem die Beratung im ganzen doch recht harmonisch und gut verlaufen ist, möchte ich von seiten des Bundesrates nicht mehr Opposition machen, als mir das meine Pflicht tatsächlich auferlegt.

M. Guinand, rapporteur: On a certainement travaillé bizarrement à propos de cet article 31 qui a déjà été voté deux fois et que je veux bien voté encore une troisième fois, mais je ne peux me rallier à cette proposition.

Präsident: Kommission und Bundesrat widersetzen sich dem Antrag Leuenberger Moritz nicht. Herr Guinand stellt den Antrag, der bisherigen Fassung den Vorzug zu geben. Es steht der Antrag Leuenberger Moritz (Artikel 31 Absatz 2) dem bisherigen Beschluss gegenüber.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Leuenberger Moritz	80 Stimmen
Dagegen	63 Stimmen

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Gesetzentwurfes	107 Stimmen
	(Einstimmigkeit)

Abschreibung – Classement

Präsident: Der Bundesrat beantragt gemäss Seite 1 und 2 der Botschaft die Abschreibung von 13 Postulaten.

*Zustimmung – Adhésion**An den Ständerat – Au Conseil des Etats*

Ad 85.015

**Motion
der Kommission des Nationalrates
Mieterschutz.**

Revision des Miet- und Pachtrechts

**Motion
de la commission du Conseil national
Protection des locataires.
Révision du droit de bail à loyer
et du bail à ferme**

Wortlaut der Motion vom 1. November 1988

Um einen echten Wohnungsfrieden zu fördern, wird der Bundesrat eingeladen, schnellstens in Ausführung von Artikel 34septies Absatz 2 der Bundesverfassung Vorschriften über die Allgemeinverbindlichkeitserklärung von Rahmenmietverträgen und von sonstigen gemeinsamen Vorkehren von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, zu erlassen.

Texte de la motion du 1er novembre 1988

Pour favoriser l'établissement en Suisse d'une véritable paix du logement, le Conseil fédéral est invité, en application de l'article 34septies, alinéa 2, de la Constitution fédérale, à édicter rapidement «des prescriptions concernant la force obligatoire générale de contrats-cadre et d'autres mesures prises en commun par les associations qui défendent des intérêts semblables.»

Präsident: Der Bundesrat ist bereit, die Motion entgegenzunehmen.

Ueberwiesen – Transmis

87.973

**Motion Carobbio
Liegenschaftsverkäufe.
Schutz der Mieter
Mozione Carobbio
Disdetta-vendita. Misure urgenti
a protezione degli inquilini
Motion Carobbio
Ventes d'immeubles.
Protection des locataires**

Wortlaut der Motion vom 16. Dezember 1987

Die Kaufofferte mit Kündigungsandrohung, mit der Immobilienspekulanten, die eine Liegenschaft erwerben, den Mietern die Auflösung des Mietvertrags ankündigen und ihnen die Möglichkeit anbieten, einen neuen Vertrag mit bedeutend höherem Mietzins abzuschliessen oder die Wohnung als Eigentumswohnung zu einem exzessiven Preis zu erwerben,

ben, schafft in verschiedenen Regionen, namentlich im Tessin, grosse Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Die Mieter können gegen solche Praktiken fast nichts unternehmen, denn die geltende Gesetzgebung ist ungenügend und entspricht nicht mehr den Gegebenheiten. So sieht sie tatsächlich noch nicht vor, dass die Kündigung in einem solchen Fall nichtig erklärt werden kann. Will man die Mieter schützen und gegen solche Spekulationen etwas unternehmen, so drängen sich dringliche Massnahmen auf. Der Bundesrat wird beauftragt, dringliche Massnahmen einzuleiten mit dem Ziel, die schlimmen Folgen dieser neuen Praktiken in der Wohnungsspekulation für die Mieter zu mindern, indem er z. B. die Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen ändert oder einen dringlichen und befristeten Bundesbeschluss vorbereitet, der die Möglichkeit vorsieht, die Kündigung in den erwähnten Fällen nichtig zu erklären. Die Unterzeichneten verlangen zudem, dass neue gesetzliche Vorschriften zur Bekämpfung dieser Praktiken geprüft werden.

Testo della mozione del 16 dicembre 1987

Il fenomeno delle disdetta-vendita, con le quali speculatori immobiliari che acquistano immobili comunicano agli inquilini la disdetta dei loro contratti, offrendo poi loro la possibilità di sottoscrivere un nuovo contratto con affitti notevolmente maggiorati o di acquistare l'appartamento in proprietà per piani a prezzi eccessivi, sta creando grossi problemi sul mercato dell'alloggio in diverse regioni della Svizzera, in particolare in Ticino. Contro simili operazioni gli inquilini possono fare poco, perché la legislazione in vigore è insufficiente e inadeguata. Essa non contempla ancora l'annullabilità, in casi del genere, della disdetta. Si impongono, a protezione degli inquilini e per lottare contro le speculazioni, misure urgenti.

Il Consiglio federale è incaricato di adottare, modificando ad esempio l'ordinanza relativa al decreto in materia nel settore locativo o proponendo un decreto urgente e transitorio che preveda l'annullabilità, nei casi citati, della disdetta-vendita, misure urgenti per limitare le conseguenze negative per gli inquilini del nuovo fenomeno di speculazione immobiliare. Chiediamo inoltre lo studio di nuove disposizioni di legge per lottare contro questo fenomeno.

Texte de la motion du 16 décembre 1987

Le phénomène des résiliations-ventes, au moyen desquelles des spéculateurs immobiliers qui acquièrent des immeubles signifient aux locataires la résiliation de leurs contrats, en leur offrant par la suite la possibilité de conclure un nouveau contrat prévoyant des loyers sensiblement plus élevés ou d'acheter un appartement en propriété par étages à des prix excessifs crée de gros problèmes sur le marché du logement dans diverses régions de notre pays, en particulier au Tessin. Les locataires ne peuvent presque rien faire contre de tels procédés, parce que la législation en vigueur est insuffisante et inadéquate. En effet, elle n'envisage pas encore la possibilité d'annuler la résiliation dans de tels cas. Des mesures urgentes s'imposent si l'on veut protéger les locataires et lutter contre ces spéculations.

Le Conseil fédéral est chargé d'adopter, en modifiant par exemple l'ordonnance relative à l'arrêté en matière d'abus dans le secteur locatif ou en proposant un arrêté urgent et transitoire prévoyant la possibilité d'annuler la résiliation, des mesures urgentes visant à limiter les conséquences fâcheuses pour les locataires de ce nouveau phénomène de spéculation immobilière. Les soussignés demandent en outre qu'on étudie de nouvelles dispositions légales en vue de combattre ce phénomène.

Mitunterzeichner – Cofirmatari – Cosignataires: Aguet, Ammann, Bäumlín Richard, Bäumlín Ursula, Béguelin, Bircher, Bodenmann, Borel, Braunschweig, Brügger, Danuser, Euler, Fankhauser, Hafner Ursula, Haller, Hubacher, Jeanprêtre, Lanz, Ledergerber, Longet, Matthey, Mauch Ursula, Morf, Ott, Pitteloud, Rechsteiner, Ruffy, Spielmann, Uchtenhagen, Ulrich, Zbinden Hans, Züger

(32)

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	16
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	85.015
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	16.03.1989 - 15:00
Date	
Data	
Seite	530-550
Page	
Pagina	
Ref. No	20 017 244

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.
Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.
Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.