

cette affaire a déjà mandat de délibérer sur le projet du Conseil fédéral concernant la révision du Code pénal suisse (législation sur le blanchissement d'argent et le défaut de vigilance en matière d'opérations financières, 89.043).

La commission souligne que le 11 septembre 1989, elle a proposé au Conseil national la modification du Code pénal suivante:

**«Art. 305bis (nouveau)**

**Blanchissement d'argent**

1. Celui qui aura commis un acte propre à entraver l'identification de l'origine, la découverte ou la confiscation de valeurs patrimoniales, dont il savait ou devait présumer qu'elles provenaient d'un crime,

sera puni de l'emprisonnement ou de l'amende.

2. Dans les cas graves, la peine sera la réclusion pour cinq ans au plus ou l'emprisonnement. La peine privative de liberté sera cumulée avec une amende d'un million de francs au plus.

Le cas est grave, notamment lorsque l'auteur:

- a. Agit comme membre d'une organisation criminelle;
- b. Agit comme membre d'une bande formée pour se livrer de manière systématique au blanchissement d'argent;
- c. Réalise un chiffre d'affaires ou un gain important en se livrant au blanchissement d'argent par métier.

3. L'auteur sera également puni lorsque l'infraction principale a été commise à l'étranger et qu'elle est aussi punissable dans l'Etat où elle a été perpétrée.

**Art. 305ter (nouveau)**

**Défaut de vigilance en matière d'opérations financières**

Celui qui, professionnellement, aura accepté, conservé, aidé à placer ou à transférer des valeurs patrimoniales d'un tiers et qui aura omis de vérifier, conformément à la vigilance requise par les circonstances, l'identité de l'ayant droit économique, sera puni de l'emprisonnement pour une année au plus, des arrêts ou de l'amende..»

Une minorité de la commission tient à pénaliser aussi la perpétration de l'acte par négligence.

Par le biais d'un postulat, la commission invitera ainsi le Conseil fédéral à présenter un rapport sur le crime organisé et un projet de loi sur le caractère répréhensible de ce dernier.

La commission est d'avis que la révision de la loi tient déjà compte de la demande du canton de Genève.

**Antrag der Kommission**

Aus diesen Gründen beantragt die Kommission, die Initiative des Kantons Genf als erledigt abzuschreiben.

**Proposition de la commission**

C'est la raison pour laquelle la commission propose de classer l'initiative du canton de Genève.

**M. Ziegler:** Je voudrais simplement signaler quelque chose à l'intention du Bulletin officiel puisqu'il n'y a pas de débat sur cette initiative.

Le canton de Genève est affligé par la présence d'un certain nombre de sociétés financières qui lavent l'argent de la drogue. Si vous consultez le Mémorial du 24 février dernier concernant la séance consacrée au blanchissement d'argent sur territoire genevois, le Grand Conseil et le Conseil d'Etat parlent de dix-sept «lavoirs» identifiés, de dix-sept sociétés financières qui lavent régulièrement l'argent de la mort. Le Conseil d'Etat et le Grand Conseil, par une initiative cantonale, demandent aux Chambres fédérales une loi pour combattre la société Mirelis, certaines banques privées, les institutions de Safra, etc.

Ce matin, vous semblez considérer que cette loi est une réponse positive à l'initiative genevoise, que le désir ardent de Genève d'obtenir les moyens légaux pour lutter contre cette peste de la drogue sur son territoire sont assurés. J'affirme ici que ce n'est pas du tout le cas. Vous refusez de punir la négligence, vous refusez de punir le crime organisé, vous avez refusé les deux propositions de minorité et aucune des affaires genevoises ne peut être traitée à l'aide de la loi telle qu'elle a été adoptée ce matin. Nulle part l'intentionnalité n'était en jeu, nulle part des convoyeurs individuels n'étaient en jeu. La Mirelis travaille avec le crime organisé, elle a toujours répondu, pour ne prendre que ce seul exemple, à toutes les enquêtes

de police: «Comment voulez-vous que nous puissions identifier les millions de la drogue, les millions en billets qui arrivent chez nous?» Autrement dit, le scandale genevois, l'impuissance genevoise, et ce malgré la volonté de Bernard Ziegler, chef du Département de justice et police, qui enrage et qui veut lutter contre ce fléau, malgré tout cela, l'impuissance genevoise restera totale, le scandale continuera et notre territoire, hélas, servira d'abri à des «lavoirs» multiples, cyniques, arrogants, pour l'argent de la mort qui affluera du monde entier comme par le passé, à Genève. Je le regrette profondément.

**Bundesrat Koller:** Ich kann mich kurz fassen, aber ich muss diese Vorwürfe natürlich zurückweisen.

Es ist unbestritten, dass der Kampf gegen den illegalen Drogenhandel und die Geldwäscherei eine äusserst schwierige Aufgabe ist. Das zeigen ganz klar auch die Erfahrungen in den Vereinigten Staaten, wo auf diesem Gebiet Pionierleistungen erbracht wurden. Aber ich bin überzeugt, dass wir mit diesem Gesetz und mit allen anderen Massnahmen, die ich Ihnen angekündigt habe, auch in der Schweiz ein sehr effizientes Instrumentarium entwickeln und das Mögliche auf diesem Gebiet tun werden.

**Abgeschrieben – Classé**

**85.015**

**Mieterschutz.**

**Revision des Miet- und Pachtrechts**

**Protection des locataires.**

**Révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme**

Siehe Seite 495 hiervor – Voir page 495 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 19. September 1989

Décision du Conseil des Etats du 19 septembre 1989

**Differenzen – Divergences**

**Hubacher, Berichterstatter:** Die Kommission hat die Differenzen, die mit der Behandlung im Ständerat entstanden sind, beigelegt. Statistisch sieht es so aus, dass in 16 Fällen die Kommission die Version Ständerat übernommen hat. Es hat zum Teil unbedeutendere, nur redaktionelle Artikel dabei. In zwei Fällen – darauf werden wir gesondert zurückkommen –, in Artikel 31 Absatz 2 und Artikel 68 Absatz 1 bis –, beantragt Ihnen die Kommission Festzuhalten an den Beschlüssen des Nationalrates.

Wir sind uns darüber hinaus in der Kommission einig gewesen, dass keine der beiden Seiten – wenn Sie die Begriffe links und rechts wählen wollen – Minderheitsanträge einreichen werden, d. h. die Kommission war sich eigentlich einig, in zwei Fällen festzuhalten, in 16 Fällen auf die Linie des Ständerates einzugehen. Ich beantrage Ihnen, dass wir dort, wo wir die Version des Ständerates übernehmen, von uns aus kein Wortbegehr stellen und dass wir das nicht jedes Mal erklären. Mit Ausnahme der Formulierung von Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe e – da werden wir uns kurz äußern – werden wir nichts dazu sagen.

Ich bitte Sie, der Anträgen der Kommission zu folgen.

**M. Guinand, rapporteur:** La commission a examiné les divergences entre sa version et celle du Conseil des Etats. Elle vous propose d'adhérer aux décisions du Conseil des Etats dans seize cas. Restent deux cas, pour lesquels la commission vous invite à maintenir la décision de votre conseil, tout en adoptant une formulation quelque peu différente à l'article 68,

alinéa 1bis; nous y reviendrons tout à l'heure. La commission a décidé de vous soumettre ces deux maintiens sans amendement de minorité.

Pour gagner du temps dans le débat, et dans la mesure où cela ne nous paraît pas absolument nécessaire, nous ne commenterons pas chacune des décisions dans lesquelles notre commission s'est ralliée au Conseil des Etats.

**Art. 3 Abs. 2, Art. 5 Abs. 2, Art. 7 Abs. 1, Art. 12 Abs. 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup>, Art. 19 Abs. 1, 3 Bst. a, Art. 22 Abs. 1 Bst. a, b, Art. 23, Art. 24**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 3 al. 2, art. 5 al. 2, art. 7 al. 1, art. 12 al. 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup>, art. 19 al. 1, 3 let. a, art. 22 al. 1 let. a, b, art. 23, art. 24**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen – Adopté*

**Art. 31 Abs. 2 Bst. a**

*Antrag der Kommission*

....; wenn er einen dringenden Eigenbedarf ....

*Antrag Wyss William*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 31 al. 2 let. a**

*Proposition de la commission*

.... un besoin urgent propre ....

*Proposition Wyss William*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Hubacher**, Berichterstatter: Bei Artikel 31 Absatz 2 geht es um die Differenz, ob es nur «Eigenbedarf» heißen soll oder ob es, wie wir im Rat beschlossen haben, bei «dringendem Eigenbedarf» bleiben soll.

Die Kommission ist der Meinung, nachdem auch der Ständerat gemäss dem früheren Antrag von Herrn Gysin bei Geschäftsräumlichkeiten der «dringende Eigenbedarf» ausgewiesen werden muss, dass es auch bei den Wohnungen bei «dringendem Eigenbedarf» bleiben soll.

Wir bitten Sie daher, am Beschluss des Nationalrates festzuhalten.

**M. Guinand**, rapporteur: A l'article 31, j'aimerais brièvement rappeler qu'il s'agit du problème du changement de propriétaire. Selon le projet du Conseil fédéral, non contesté sur ce point, en cas de changement de propriétaire, les droits et obligations du contrat de bail passent de plein droit au nouveau propriétaire qui prend donc la place du précédent bailleur. Cela signifie que le contrat doit être respecté par le nouveau bailleur et qu'il ne pourra donc le résilier que selon les conditions de la loi et du contrat.

Le projet du Conseil fédéral voulait donner au nouveau bailleur un droit de résiliation extraordinaire. Notre conseil a cependant entendu limiter ce droit extraordinaire pour les baux d'habitations et les baux commerciaux, au cas où le nouveau bailleur invoque un besoin propre et impérieux pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. Le Conseil des Etats s'est partiellement rallié à notre décision, puisqu'il a admis le principe de la restriction. La seule divergence porte sur la question de savoir si le nouveau bailleur devra invoquer un besoin propre urgent ou seulement virtuel.

Par 13 voix contre 5, la commission vous propose de n'accorder l'exception qu'en cas de besoin urgent. Si le besoin propre du nouveau bailleur est urgent, il pourra résilier le bail plus tôt, dans les autres cas, il devra respecter l'échéance du contrat.

**Wyss William**: Im Namen der SVP-Fraktion beantrage ich Ihnen, beim Artikel 31 der Fassung des Ständerates zuzustimmen.

Bekanntlich wird ja in Artikel 31 der Wechsel des Eigentümers geregelt. In Absatz 1 wird klar festgehalten, dass beim Verkauf einer Sache nach Abschluss des Mietvertrages das Mietverhältnis auf den Erwerber übergeht. In Absatz 2 war in der Vorlage des Bundesrates vorgesehen, dass der neue Eigentümer das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen kann.

Der Ständerat hat als Erstrat seinerzeit dieser bundesrätslichen Fassung zugestimmt.

Als Zweitrat hat die Mehrheit unseres Rates hier beschlossen, dass die Wohnungs- und Geschäftsmiete nur bei dringendem Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte gekündigt werden darf. Der Ständerat hat nun in der ersten Differenzbereinigung unserer Ausnahmeregelung zugestimmt, mit der Einschränkung, auf das Wort «dringend» zu verzichten.

In unserer Fraktion sind wir der Auffassung, wir sollten hier dem Ständerat zustimmen. Das vorliegende Gesetz ist ja ein Rahmengesetz, ein Rahmengesetz für die ganze Schweiz. Und wir sollten den Kantonen auch noch eine gewisse Flexibilität lassen. Die Verhältnisse im Mietwesen im Raum Zürich sind sicher anders als diejenigen zum Beispiel im Kanton Graubünden. Ueberlassen wir es den Kantonen, den Eigenbedarf in ihren Ausführungsbestimmungen näher zu umschreiben.

Ich bitte Sie, hier der Fassung des Ständerates zuzustimmen.

**Hubacher**, Berichterstatter: Zum Votum von Herrn Wyss. Es ist ja bekannt, dass heute durchwegs eine sehr angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt besteht, und zwar nicht nur in grösseren Städten und Agglomerationen. Von daher ist es, glaube ich, schon der Sinn eines Mieterschutzes, dass wir bei Eigentumswechsel den bisherigen Mieter auch entsprechend schützen können. Von daher ist die Kommission mit grossem Mehr der Meinung, dass der «dringende Eigenbedarf» nachgewiesen werden soll.

Herr Wyss, wir sollten aufpassen als Gesetzgeber, dass wir nicht in bald allen Fällen den Kantonen die Auslegung überlassen. Ich glaube, auch die Kantone brauchen klare gesetzliche Auflagen der Legislative dieses Staates. Wir können

nicht bei jedem Gesetz 26 verschiedene kantonale Interpretationen zulassen. Wir werden immer mehr und mehr ein einziger Raum, ein einziges Land, und wir werden immer mehr in Europa eingebettet, und wir sollten diesen «Kantönlgeist», so liebenswürdig und so nötig er in vielen Fragen ist, nicht immer so strapazieren.

Wir bitten Sie deshalb, es beim «dringenden Eigenbedarf» zu belassen. Ich darf daran erinnern, dass der Ständerat hier auch nur mit 21 zu 18 Stimmen gegen unseren Rat entschieden hat, d. h., die Kommission ist auch davon ausgegangen, dass in diesem Punkt, wenn wir festhalten, eine Einigung mit dem Ständerat möglich werden sollte.

**Bundesrat Koller**: Ich möchte Herrn Wyss doch zu bedenken geben, dass der Sinn dieser Revision darin besteht, dass wir einheitliches Bundesrecht schaffen. Es bleibt nachher kein Raum mehr für unterschiedliches kantonales Recht. Im übrigen bin ich der Meinung, dass auch eine Uebereinstimmung mit Artikel 68 verlangt, dass wir an der Vorschrift des dringenden Eigenbedarfs festhalten. In einem Artikel, den Sie bereits verabschiedet haben, Artikel 68 Absatz 2, ist ausdrücklich auch von dringendem Eigenbedarf die Rede. Die Rechtslage ist hier in Artikel 31 Absatz 2 eine sehr ähnliche. Die Frage lautet in beiden Fällen: Wann kann dem Eigentümer nicht zugemutet werden, dass er länger mit der Kündigung wartet? Die Antwort sollte schon aus rechtssystematischen Gründen in beiden Fällen dieselbe sein. In Artikel 68 haben Sie als Antwort: Nur dann, wenn dringender Eigenbedarf besteht. Es ist Sache einer Konsequenz, das nun auch hier so festzulegen.

Im übrigen habe ich die Verwaltung gebeten abzuklären, ob nicht die bereits bestehende bundesgerichtliche Rechtsprechung Hinweise gibt, worin der Unterschied liegt. Das geltende Recht macht zwar diese Unterscheidung nicht, aber trotzdem findet man in bundesgerichtlichen Entscheiden Hinweise, worin der Unterschied zwischen normalem und drin-

gendem Eigenbedarf bestehen könnte. Das Bundesgericht spricht von normalem Eigenbedarf dann, wenn der Vermieter ernsthafte, nach den Umständen einleuchtende Gründe für deren Geltendmachung habe. Dagegen sagt das Bundesgericht, sei ein dringlicher Eigenbedarf gegeben, wenn der Eigentümer ohne schwerwiegende Nachteile auf seine Wohnung nicht verzichten kann und sich daher die Geltendmachung seines Rechts geradezu aufdrängt.

Aus all diesen Gründen empfehle ich Ihnen, in diesem Punkte Ihrer Kommission zuzustimmen.

**Abstimmung – Vote**

Für den Antrag der Kommission	89 Stimmen
Für den Antrag Wyss William	32 Stimmen

**Art. 49bis, 53, 54, 55, 68 Abs. 1 Bst. b<sup>bis</sup>**

**Antrag der Kommission**

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 49bis, 53, 54, 55, 68 al. 1 let b<sup>bis</sup>**

**Proposition de la commission**

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Angenommen – Adopté**

**Art. 68 Abs. 1 Bst. e**

**Antrag der Kommission**

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 68 al. 1 let. e**

**Proposition de la commission**

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Hubacher**, Berichterstatter: Zu Buchstabe e gibt es keine Änderung, aber die Kommission hat beschlossen, hier zu handen der Materialien eine kurze Begründung abzugeben. In Buchstabe e heißt es, die Kündigung des Vermieters sei insbesondere unwirksam, wenn sie ausgesprochen wird «wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen». Es stellte sich die Frage in der Kommission – beispielsweise von Frau Stocker –, ob die Trennung oder die Auflösung der Ehe dazu führen könnte, dass eine Kündigung ausgesprochen werden dürfe, oder ob Buchstabe e in diesem Falle auch für die zurückgebliebene Ehefrau oder den geschiedenen oder getrennt lebenden Ehemann Gültigkeit habe. Die Interpretation der Juristen, der Kommissionsmitglieder, der Verwaltung war, dass in solchen Fällen der Vermieter keine wesentlichen Nachteile nachweisen kann. Eine Trennung der Ehe darf nicht zu einer Kündigung für den in der Wohnung zurückbleibenden Partner aus dieser Ehe führen.

**M. Guinand**, rapporteur: A l'article 68, premier alinéa, lettre e, notre conseil avait introduit une disposition qui permettait d'annuler le congé considéré comme abusif lorsqu'il y a des changements dans la situation familiale. Le Conseil des Etats a accepté cette solution mais a tenu à préciser que ce cas était admissible pour autant qu'il ne présente pas des inconvénients considérables pour le bailleur.

A cet égard, nous avons discuté au sein de la commission de la question de savoir si la séparation ou le divorce d'un couple vivant dans un appartement pouvait être considéré comme un changement dans la situation familiale présentant des inconvénients considérables pour le bailleur, et nous sommes arrivés à la conclusion que, dans un tel cas, ces dispositions ne devraient pas s'appliquer dans ce sens qu'il ne devrait pas y avoir des inconvénients considérables pour le bailleur.

Pour le surplus, notre commission se rallie à la proposition du Conseil des Etats.

**Angenommen – Adopté**

**Art. 68 Abs. 1bis**

**Antrag der Kommission**

Absatz 1 Buchstabe d ist auch anwendbar, wenn der Mieter

durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter außerhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat.

**Antrag Wyss William**

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 68 al. 1bis**

**Proposition de la commission**

La lettre d du premier alinéa est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail.

**Proposition Wyss William**

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Wyss William**: Wir haben hier eine ähnliche Situation wie bei Artikel 31. Seinerzeit hat der Ständerat als Erstrat der Vorlage des Bundesrates ohne diesen Absatz 1bis zugestimmt. Absatz 1 regelt und präzisiert die unwirksamen Kündigungsgründe des Vermieters. Buchstabe d regelt den Kündigungsschutz des Mieters nach Abschluss eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens.

Die SVP-Fraktion ist der Auffassung, der neue Absatz 1bis sei unnötig. Gerade in unserer politisch hastigen Zeit, ich erinnere an die Hypothekarzinsänderungen, Sofortmassnahmen in Sachen Bodenmarkt, Bodenrecht usw., in dieser politisch hastigen Zeit, ist es dem Vermieter nicht zuzumuten, vor Ablauf von drei Jahren nicht kündigen zu können, nur weil der Mieter mit Schriftstücken nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter außerhalb eines Schlichtungsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat. Mit diesem Absatz 1bis verhindern wir, dass Mieter und Vermieter außerhalb der Schlichtungs- und Gerichtsstellen Lösungen suchen, die die gegenseitigen Interessen berücksichtigen. Das ist schade. Der Vermieter wird praktisch gezwungen, in jedem Fall von Differenzen mindestens die Schlichtungsstelle anzurufen, damit er die vermietete Sache nicht unnötig für drei Jahre blockiert. Es kann auch nicht im Interesse der Mieter sein, dass in Zukunft keine gegenseitigen Lösungen ohne Schlichtungsstellen gesucht werden. Ich bitte Sie, das Fuder nicht zu überladen und der Streichung gemäss Ständerat zuzustimmen.

**Hubacher**, Berichterstatter: In unserem ursprünglichen Beschluss hat es geheißen, dass Buchstabe d auch anwendbar sei, wenn sich Mieter und Vermieter geeinigt haben, ohne eine Schlichtungsstelle oder das Gericht anzurufen. Dann hat der Ständerat die Bedenken geäußert, in einer Konfliktsituation werde oder könne sich der Mieter immer darauf berufen, er habe sich mit dem Vermieter verständig geeinigt. Die Kommission war der Meinung, dass da ein willkürlicher Spielraum durchaus offenbleiben könnte und hat die Verwaltung nach einheitlicher Meinungsbildung beauftragt, eine Formulierung zu suchen, mit der diesen Befürchtungen entgegengewirkt wird. Jetzt heißt es ja, dass Buchstabe d auch anwendbar ist, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich außerhalb der Schlichtungsstelle und Gerichtsverfahren mit dem Vermieter geeinigt hat.

Die Kommission möchte eigentlich solche Verständigungen nicht à tout prix verhindern. Wir finden im Gegensatz zu Herrn Wyss darin keinen beklagenswerten Zustand, wenn sich beide Partner ohne Gerichtsverfahren einigen können. Aber dies darf nicht nur eine Behauptung, sondern muss durch Schriftstücke nachweisbar sein. Im übrigen wird Ihnen Herr Guinand, der davon viel mehr versteht, die Zusammenhänge etwas eingehender darlegen.

**M. Guinand**, rapporteur: Il s'agit ici d'une question de procédure et de technique, mais aussi de fond, comme l'a relevé M. Wyss William il y a un instant.

Selon l'article 68, alinéa 1, lettre d du projet, le congé donné par le bailleur est annulable s'il est donné dans les trois ans à

compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire portant sur le bail et au cours de laquelle le bailleur a succombé dans une large mesure, abandonné ou considérablement réduit ses préentions ou conclusions. C'est le principe qui a été adopté.

Dans la pratique, il arrive qu'à la suite d'une préention du bailleur, contestée par le locataire, un arrangement intervient en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire. C'est pour éviter de pousser le locataire à mener ou à ouvrir une procédure pour qu'il puisse bénéficier de la protection de l'article 68, alinéa 1 lettre d que notre conseil a introduit l'alinéa 1bis. Le Conseil des Etats l'a rejeté. Notre commission l'a repris dans une nouvelle rédaction plus précise. Selon cette nouvelle rédaction, la protection de trois ans serait accordée lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur en dehors d'une procédure et que, bien entendu, les conditions de la lettre d de l'article 68 sont réalisées, c'est-à-dire lorsque dans l'accord intervenu, le bailleur a abandonné ou considérablement réduit ses préentions. Voilà le sens de cet article 68. alinéa 1bis.

Par 9 voix contre 7, la commission vous propose de maintenir cette disposition mais dans la version mise au point lors de sa séance de commission. M. Wyss William a dit tout à l'heure que cette disposition conduirait les bailleurs et locataires à ne plus s'arranger en dehors de la procédure. Il faut bien reconnaître que c'est un des risques de cette disposition qui pourrait aussi bien favoriser les transactions extra-judiciaires que conduire les deux parties à finalement préférer saisir une commission de conciliation pour être certain ensuite soit de pouvoir bénéficier de la protection de l'article 68 ou, au contraire, de pouvoir plaider que cette protection n'est pas accordée parce que le bailleur avait en grande partie raison dans ses préentions.

**Bundesrat Koller:** Worum geht es? Es ist von folgendem Sachverhalt auszugehen: Zwischen Mieter und Vermieter bestehen Differenzen, beispielsweise bezüglich des Mietpreises oder über Reparaturen, die auszuführen wären. Werden diese Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis vor die Schlichtungsbehörde oder vors Gericht gebracht, und hat der Mieter dort Erfolg, dann geniesst er nach Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe d des Gesetzes einen dreijährigen Kündigungsschutz. Da hat man sich in Ihrem Rat zu Recht gefragt: Soll für eine solche Lösung nun unbedingt der Weg über die Schlichtungsbehörde oder das Gericht nötig sein? Sollte es nicht auch möglich sein, dass sich Mieter und Vermieter unter vier Augen einvernehmlich einigen und dann die gleichen Rechtsfolgen eintreten? Es schien irgendwie unverhältnismässig, in einem solchen Streitfall unbedingt den Weg über die Schlichtungsbehörde oder das Gericht vorzuschreiben. Demgegenüber hat man im Ständerat befürchtet, dass gerade dieser von ihrem Rat eingefügte neue Absatz 1bis insofern kontraproduktiv wirken könnte, als einvernehmliche Einigungen zwischen Mieter und Vermieter nicht mehr zustande kommen könnten, weil der Vermieter befürchten könnte, er unterliege dann dem dreijährigen Kündigungsschutz. Und aus diesem Grunde haben wir zwei Präzisierungen vorgenommen.

Einerseits möchten wir diese Möglichkeit für jene Fälle vorbehalten, wo diese Einigung durch Schriften nachgewiesen ist, so dass sich in bezug auf die Beweislage klare Verhältnisse einstellen. Im übrigen kann es nur um Geldforderungen gehen. Wenn beispielsweise der Vermieter und der Mieter sich zunächst nicht einig sind, ob der Mieter eine Katze halten darf, und nachher der Vermieter dem Begehr des Mieters zustimmt, dann soll natürlich die Rechtsfolge nicht ein dreijähriger Kündigungsschutz sein. Es soll auf Geldforderungen beschränkt und durch Schriftstücke nachgewiesen sein, dass man sich geeinigt hat. Dann scheint aber dieser Antrag in der neuen Formulierung wirklich legitim zu sein.

**Abstimmung – Vote**

Für den Antrag der Mehrheit  
Für den Antrag Wyss William

63 Stimmen  
44 Stimmen

**Art. 74 Abs. 4, 5, Art. 278 Abs. 1, Art. 290, Art. 298 Abs. 1, Art. 299c, Ziff. II Art. 1 Abs. 4, Art. 22a, Abschnitt 7<sup>bis</sup> Titel, Art. 25b (neu)**

**Antrag der Kommission**

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 74 al. 4, 5, art. 278 al. 1, art. 290, art. 298 al. 1, art. 299c, ch. II art. 1 al. 4, art. 22a, section 7<sup>bis</sup> titre, art. 25b (nouveau)**

**Proposition de la commission**

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Angenommen – Adopté**

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

## 88.209

### **Standesinitiative Freiburg Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen**

### **Initiative du canton de Fribourg Mesures contre les abus dans le secteur locatif**

Beschluss des Ständerates vom 19. September 1989  
Décision du Conseil des Etats du 19 septembre 1989

#### **Wortlaut der Initiative vom 2. Dezember 1988**

Der Kanton Freiburg bittet die Bundesversammlung, den Bundesbeschluss vom 30. Juni 1971 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) um einen Artikel 17 Absatz 2 mit folgendem Wortlaut zu ergänzen:

«Die Kantone können bei Wohnungsnot auf dem ganzen Staatsgebiet oder auf einem Teil davon für den Abschluss eines neuen Mietvertrags die Verwendung des offiziellen Formulars, wie es Artikel 18 BMM vorsieht, verlangen.»

Damit soll die im selben Bundesbeschluss enthaltene Bedingung aufgehoben werden, wonach der Mieter einen Mietzins nur dann als missbräuchlich anfechten kann, wenn er sich wegen einer Notlage zum Abschluss des Mietvertrags gezwungen sah.

#### **Texte de l'initiative du 2 décembre 1988**

Le Grand conseil du canton de Fribourg prie l'Assemblée fédérale de compléter l'arrêté fédéral du 30 juin 1971 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) par un article 17, alinéa 2, dont la teneur est la suivante:

«Les cantons, en cas de pénurie de logements sur tout ou partie de leur territoire, peuvent rendre obligatoire l'usage de la formule officielle de l'article 18 AMSL lors de la conclusion d'un nouveau bail», soit de prévoir la suppression de la condition d'une situation difficile ayant contraint le locataire à conclure le bail, contenue dans le même arrêté.

## 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	V
Volume	
Volume	
Session	Wintersession
Session	Session d'hiver
Sessione	Sessione invernale
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	02
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	85.015
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	28.11.1989 - 08:00
Date	
Data	
Seite	1876-1879
Page	
Pagina	
Ref. No	20 018 033