

**Zweite Sitzung – Deuxième séance**

**Dienstag, 19. September 1989, Vormittag**  
**Mardi 19 septembre 1989, matin**

08.00 h

*Vorsitz – Présidence: M. Reymond*

85.015

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

Siehe Jahrgang 1988, Seite 137 – Voir année 1988, page 137  
 Beschluss des Nationalrates vom 16. März 1989  
 Décision du Conseil national du 16 mars 1989

*Differenzen – Divergences*

**Art. 2 Abs. 2, 3**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 2 al. 2, 3**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

M. **Jelmini**, rapporteur: A titre d'introduction, je rappelle que la commission a siégé une seule fois pour examiner 54 divergences survenues à la suite du débat du Conseil national, ainsi que deux initiatives cantonales et une motion. Nous proposons de liquider la moitié des divergences en adoptant le texte voté par le Conseil national; pour une vingtaine d'autres divergences, nous avons préféré maintenir la version de notre conseil. Il s'agit pour la plupart de problèmes de rédaction, de technique législative ou de questions mineures dépourvues de véritable importance politique.

A l'article 2, alinéa 2, le Conseil fédéral exclut du champ d'application les appartements de vacances, loués pour trois mois; le Conseil des Etats n'a pas accepté la limitation de temps sans discussion. Le Conseil national a approfondi le problème en estimant que les appartements loués pour une période indéterminée ne peuvent être considérés comme de véritables appartements de vacances. Le locataire devrait avoir la même protection en ce qui concerne la prolongation du contrat, même si le cas de rigueur et l'augmentation abusive du loyer sont plus difficiles à prouver. On estime aussi que l'augmentation générale des loyers dans certains endroits touristiques pourrait causer des difficultés à la population indigène. La commission propose de suivre la décision du Conseil national.

Une ordonnance est nécessaire. Il faut en effet combler les lacunes pour résoudre des questions de détail, que la loi ne doit pas régler. L'ordonnance actuelle se limite à certains domaines que nous avons voulu indiquer de façon exhaustive. Mais il peut y avoir d'autres domaines difficile à prévoir. C'est un problème de confiance dans le gouvernement que, pour finir, la commission a résolu positivement en vous priant de suivre le Conseil national.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 3, Abs. 2**

*Antrag der Kommission*

Festhalten

**Art. 3 al. 2**

*Proposition de la commission*

Maintenir

M. **Jelmini**, rapporteur: Le Conseil des Etats a adopté la formule du Conseil fédéral allant dans le sens d'une exclusion des appartements de luxe de la protection contre les loyers abusifs. Le Conseil national fait une autre réflexion. D'après un principe d'égalité de droit, il ne faut pas créer deux catégories de locataires. De plus, le mandat constitutionnel ne prévoit pas de différence entre les diverses catégories. Le risque de pousser les investissements dans la direction d'appartements de luxe existe pourtant. Mais, la commission du Conseil des Etats vous propose de maintenir sa version ainsi que celle du Conseil fédéral en estimant que le but de la protection sociale est de toute façon atteint et que l'on ne doit pas accorder une protection inutile et inopportune du point de vue social.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 4**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

M. **Jelmini**, rapporteur: Il s'agit des contrats-cadre. Il y a eu une longue discussion au sein de la commission et en séance plénière du Conseil national. L'autre chambre préfère une application complète et réfléchie du principe constitutionnel. Il faut étudier, discuter, passer par une procédure de consultation, il s'agit d'édicter des prescriptions sur la force obligatoire générale des contrats-cadres. La clause dérogatoire de caractère général que nous avons introduite et que nous avons estimée peu dangereuse fait naître quelques préoccupations. Le Conseil national a décidé par 83 voix contre 48 de biffer l'article que nous avons proposé et, à l'unanimité, d'adopter la motion concernant la «paix du logement». Nous en parlerons à la fin de ce débat.

Notre commission vous propose de suivre le Conseil national.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 5**

*Antrag der Kommission*

*Abs. 1*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Abs. 2*

Festhalten

**Art. 5**

*Proposition de la commission*

*Al. 1*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Al. 2*

Maintenir

*Abs. 1 – Al. 1*

M. **Jelmini**, rapporteur: Dans l'article 5, il y a trois problèmes. L'alinéa 1, lettre a, est complété dans le sens que la transaction couplée du bail d'habitation ou de locaux commerciaux est nulle, non seulement «lorsque la conclusion du bail y est subordonnée» mais aussi lorsque la continuation l'est également. Cette disposition s'applique spécialement au cas de congé-vente. Il s'agit d'un complément utile, même nécessaire, que la commission vous propose d'adopter.

*Angenommen – Adopté*

**Abs. 2 – Al. 2**

**M. Jelmini**, rapporteur: La commission vous propose d'accepter la version du Conseil national dans le sens d'ajouter les tiers comme auteurs possibles de la transaction, par exemple une compagnie d'assurance qui ne représente pas directement le bailleur. En revanche, la commission vous propose de maintenir sa décision de biffer l'article 2, alinéa 2, qui paraît tout à fait pléonastique.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 7 Abs. 1**

*Antrag der Kommission*  
Festhalten

**Art. 7 al. 1**

*Proposition de la commission*  
Maintenir

**Jelmini**, Berichterstatter: Die Aenderung ist zum Teil redaktionell und betrifft insbesondere den deutschen Text. Es handelt sich um die Uebergabe und die Erhaltung der Sache. Der Nationalrat lehnt sich an das geltende Recht und spricht vom Zustand der vermieteten Sache, der zum «vertragsgemässen Gebrauch» geeignet ist. Mit dem Bundesrat schlagen wir hingegen die Fassung vor: vom Zustand, der «zum vorausgesetzten Gebrauch» tauglich ist. Man will damit die Unterschiede zwischen einerseits dem deutschen und andererseits dem französischen und italienischen Text vermeiden. Die Fassung bringt übrigens viel besser zum Ausdruck, dass die Mietsache für den Zweck taugen muss, wofür sie gemietet bzw. vermietet worden ist. Ich möchte vorausschicken, dass sich diese redaktionellen Unterschiede bei anderen Bestimmungen der Vorlage wiederholen werden, nämlich bei den Artikeln 19, 22, 24 und 278, bei denen die gleiche Wendung gewählt werden soll.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 12 Abs. 1<sup>1/2</sup>**

*Antrag der Kommission*  
Streichen

**Art. 12 al. 1<sup>1/2</sup>**

*Proposition de la commission*  
Biffer

**M. Jelmini**, rapporteur: Les alinéas 1<sup>1</sup> et 1<sup>2</sup> concernant le comportement du bailleur en matière de décompte de frais accessoires appartiennent-ils à la loi ou à l'ordonnance? C'est la deuxième hypothèse qui a été revenue par votre commission qui vous engage donc à biffer ces alinéas introduits par le Conseil national.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 14 Abs. 1, 2**

*Antrag der Kommission*  
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 14 al. 1, 2**

*Proposition de la commission*  
Adhérer à la décision du Conseil national

**Jelmini**, Berichterstatter: Artikel 14 regelt den Zahlungsrückstand des Mieters. Bei Absatz 1 beantragt der Nationalrat eine Präzisierung. Sie bringt zum Ausdruck, dass der Vermieter, wenn er den Mietvertrag wegen Zahlungsrückstand des Mieters auflösen will, dem Mieter eine Frist zur Zahlung der ausstehenden Mietzinse setzen und gleichzeitig androhen muss, dass er bei unbenütztem Ablauf dieser Frist den Vertrag kündigen wird. Die Kommission beantragt Ihnen, dem Nationalrat zuzustimmen.

Unser Rat hat damals eine Aenderung vorgenommen, wonach der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen mit einer Nachfrist von 30 Tagen kündigen kann, wenn der Mieter bis zum Ablauf der ihm gesetzten Frist den Mietzins nicht bezahlt hat. Der Nationalrat wird hier dem Bundesrat folgen. Die Kommission hat sich von den vorgebrachten Gründen überzeugen lassen. Unser Rat wollte verhindern, dass der Mieter, der mit der Bezahlung des Mietzinses im Rückstand ist, eine Erstreckung der Miete verlangen kann, aber eine solche Erstreckung ist in Artikel 70 Absatz 1 Buchstabe a ausdrücklich ausgeschlossen. Die von uns eingeführte Aenderung in Artikel 14 ist somit gegenstandslos. Ich bitte Sie deshalb, dem Nationalrat zu folgen.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 15 Abs. 1**

*Antrag der Kommission*  
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 15 al. 1**

*Proposition de la commission*  
Adhérer à la décision du Conseil national

**Jelmini**, Berichterstatter: Der Nationalrat präzisiert bei Absatz 1 zum einen, dass die Sicherheit des Mieters auch dann auf seinen Namen angelegt werden muss, wenn sie nicht in Geld, sondern in Wertpapieren geleistet wird. Zum zweiten wurden zur Entgegennahme solcher Sicherheiten alle Kreditinstitute, die dem Bankengesetz unterstehen, zugelassen. Die Kommission beantragt Ihnen, beiden Aenderungen zuzustimmen.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 18 Abs. 3**

*Antrag der Kommission*  
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 18 al. 3**

*Proposition de la commission*  
Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini**, rapporteur: En ce qui concerne l'obligation de tolérer les réparations et les inspections de la chose, le Conseil national précise que le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux ou les inspections. La commission est d'accord et j'espère que vous l'êtes également.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 19 Abs. 1 und 3 Bst. a**

*Antrag der Kommission*  
Festhalten

**Art. 19 al. 1 et 3 let. a**

*Proposition de la commission*  
(Ne concerne que le texte allemand)

**Jelmini**, Berichterstatter: Bei Absatz 1 und 3 Buchstabe a hat der Nationalrat die redaktionelle Aenderung vorgenommen, die wir bereits bei Artikel 7 diskutiert und angenommen haben.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 22**

*Antrag der Kommission*  
Abs. 1

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

**Abs. 2**

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

## **Art. 22**

*Proposition de la commission*

*Al. 1*

(Ne concerne que le texte allemand)

*Al. 2*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Abs. 1 – Al. 1*

**Jelmini**, Berichterstatter: Das gleiche Problem wie bei Artikel 19 stellt sich bei Buchstaben a und b von Artikel 22 Absatz 1. Auch hier sollten Sie dem Antrag Ihrer Kommission zustimmen, am früheren Beschluss festzuhalten.

*Angenommen – Adopté*

*Abs. 2 – Al. 2*

**Jelmini**, Berichterstatter: Das ist eine systematische Aenderung, der ebenfalls zuzustimmen ist.

*Angenommen – Adopté*

## **Art. 23**

*Antrag der Kommission*

Festhalten

*Proposition de la commission*

Maintenir

**M. Jelmini**, rapporteur: Il s'agit ici du droit du bailleur de remplacer la chose au lieu de la remettre en état. Avec le Conseil fédéral, nous avons décidé d'appliquer ce principe aux choses mobilières ainsi qu'aux immeubles. Le Conseil national veut restreindre cette faculté seulement aux baux mobiliers. La commission a bien estimé que le remplacement d'un objet mobilier est plus difficile que celui des meubles, mais on ne peut pas exclure que dans des situations particulières – par exemple un bailleur qui dispose de plusieurs logements au même endroit – on puisse compter sur l'offre d'un logement équivalent. Evidemment, les frais de déménagement sont compris dans le remplacement. C'est pourquoi, la commission propose de maintenir sa décision précédente.

*Angenommen – Adopté*

## **Art. 24**

*Antrag der Kommission*

Festhalten

*Proposition de la commission*

(Ne concerne que le texte allemand)

**Jelmini**, Berichterstatter: Auch bei Artikel 24 ist wie bereits bei Artikel 7, 19 und 22 an unserem Beschluss festzuhalten, damit eine einheitliche Terminologie erreicht wird.

*Angenommen – Adopté*

## **Art. 27 Abs. 1, 28 Abs. 1 und 2, 28bis**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

### **Art. 27 al. 1, 28 al. 1 et 2, 28bis**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini**, rapporteur: Les articles 27, 28 et 28bis concernent la consignation du loyer. Il faut rappeler que le droit actuel ne donne pas au locataire la possibilité d'exiger l'éloignement des défauts. S'il retient le loyer, il risque l'expulsion. La proposition du Conseil fédéral est une sorte de compromis entre le droit de rétention du loyer et rien du tout. L'argent du loyer est disponible à condition que les défauts soient éloignés.

L'article 27 ne s'applique qu'aux immeubles. Le projet du Conseil fédéral, avec lequel le Conseil des Etats est d'accord, contient deux conditions pour faire valoir le droit de consigner les loyers. D'abord, le locataire doit annoncer le défaut et exiger la réparation. Ensuite, il doit communiquer par écrit au bailleur son intention de consigner le loyer. Le Conseil national ajoute une troisième condition, à savoir que le locataire doit fixer par écrit un délai pour la réparation et en même temps pour le dépôt si la réparation n'est pas exécutée.

La commission vous propose d'adopter la version du Conseil national qui a été acceptée par 110 voix contre 54. L'alinéa 2 (les loyers consignés sont réputés payés) subiste naturellement.

Le premier alinéa de l'article 28 n'a donné lieu à aucune divergence. A l'alinéa 2, la disposition prévue à l'article 259 j) du projet du Conseil fédéral doit rester comme telle dans l'article 28 si on adopte, comme vous le propose la commission, suivant le Conseil national, un nouvel article 28bis, qui devient alors indispensable pour compléter la réglementation de la consignation des loyers. Dans notre première décision, nous avons enlevé la décision préalable de l'autorité de conciliation et renoncé par conséquent à établir le rôle des parties – demandeur ou défendeur – devant le juge dans la procédure successive. En outre, nous avons réduit à 10 jours le délai pour intenter l'action. Nous avons ainsi affaibli la position du locataire qui serait pratiquement toujours obligé de demander l'ouverture d'un procès même s'il a vraisemblablement raison. A l'unanimité et sans discussion, le Conseil national a adopté, en plénum, la version que votre commission vous propose d'accepter.

Si on adopte l'article 28, il faut ajouter un article 28bis qui est contenu dans la proposition du Conseil fédéral.

*Angenommen – Adopté*

## **Art. 30 Abs. 3**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

### **Art. 30 al. 3**

*Proposition de la commission*

(Ne concerne que le texte allemand)

**Jelmini**, Berichterstatter: Bei Absatz 3 hat der Nationalrat einen redaktionellen Fehler korrigiert, der übrigens auf den Fahnen nicht mehr erscheint. Es soll «schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche» heissen.

*Angenommen – Adopté*

## **Art. 31 Abs. 2**

*Antrag der Kommission*

*Mehrheit*

Der neue Eigentümer kann jedoch:

- a. das Mietverhältnis über Wohnungs- oder Geschäftsräume mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht;
- b. das Mietverhältnis über eine andere Sache mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn der Vertrag keine frühere Auflösung ermöglicht.

*Minderheit*

(Piller, Béguin, Bühler, Jelmini)

a. ....

.... einen dringenden Eigenbedarf ....

### **Art. 31 al. 2**

*Proposition de la commission*

*Majorité .*

Le nouveau propriétaire peut cependant:

- a. S'agissant d'habitations ou de locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il invoque un besoin propre pour lui-même ou ses proches parents ou alliés;

b. S'agissant d'une autre chose, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal, à moins que le contrat ne permette d'y mettre fin plus tôt.

#### Minorité

(Piller, Béguin, Bühler, Jelmini)

a. .... un urgent besoin ....

**M. Jelmini**, rapporteur: L'article 31 règle le rapport juridique entre locataire et bailleur ainsi qu'entre locataire et acheteur en cas d'aliénation de l'immeuble. Le droit en vigueur repris dans le projet du Conseil fédéral et que nous avons adopté, prévoit que le bail passe à l'acquéreur qui peut cependant résilier le contrat en observant le délai de congé légal, à moins que le contrat ne permette de le résilier plus tôt.

Le Conseil national améliore quelque peu la situation du locataire en ce sens que l'acheteur de l'immeuble, seulement dans le cas de bail portant sur des habitations ou des locaux commerciaux, doit observer pleinement les termes établis dans le contrat, sauf si l'acheteur n'invoque un besoin propre ou impérieux de ces locaux pour lui-même ou ses proches parents. La commission a modifié le texte proposé par le Conseil national, qui pourrait induire en erreur et laisserait croire à la possibilité de fixer des termes de congé de durée inférieure à celle prévue par la loi. Dans son ensemble, la commission a adopté la solution du Conseil national à une exception près, c'est-à-dire que les besoins propres invoqués par le nouveau propriétaire ne doivent pas être définis de façon impérieuse.

Une minorité de la commission insiste pour maintenir cette distinction qu'elle traduit dans le terme «urgent», ce qui signifie que les besoins propres sont actuels, immédiats et réels, et ne se concrétisent pas à longue ou à moyenne échéance. La situation est d'ailleurs analogue à celle figurant à l'article 68, alinéa 2, lettre a1 que nous examinerons plus tard. Le problème consiste à savoir jusqu'à quand on peut prétendre que le nouveau propriétaire n'utilise pas la chose qu'il vient d'acheter. La réponse est: jusqu'au moment où il peut prouver un besoin propre et urgent ou, bien entendu, à l'échéance du contrat conclu par le locataire avec le propriétaire précédent. La majorité de la commission, par 8 voix contre 5, exprime cependant l'avis que même sans l'indication «urgent» la protection offerte au locataire peut être considérée comme suffisante.

Au nom de la commission, je vous invite à accepter la version de la majorité, bien que je ne la partage cependant pas personnellement.

**Piller**, Sprecher der Minderheit: Der Kommissionspräsident hat ausgeführt, warum es hier zur neuen Fassung – vorgeschlagen von Bundesrat und Verwaltung – gekommen ist. Der Unterschied zwischen Kommissionsmehrheit und -minderheit besteht nur im Wörtchen «dringend».

Der Nationalrat will den dringenden Eigenbedarf im Gesetz verankern, und ich bitte Sie im Namen der Kommissionsminderheit, so zu beschliessen.

Warum? In der Fassung des Nationalrates tritt der neue Eigentümer der Mietsache von Gesetzes wegen grundsätzlich voll in den früheren Mietvertrag ein. Eine Ausnahme ist nur für den Fall vorgesehen, dass der neue Eigentümer einen dringenden Eigenbedarf für sich oder für seine nahen Verwandten oder Verschwägerten geltend machen kann. Er kann unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, selbst wenn der Vertrag längere Kündigungsfristen kennt oder die Miete für eine bestimmte längere Zeit eingegangen wurde. Der Eigenbedarf ist dann dringend, wenn es für den neuen Eigentümer unzumutbar ist, die vertragliche Kündigungsfrist einzuhalten oder den Ablauf der bestimmten vertraglichen Dauer abzuwarten. Fehlt das «dringend», muss es für den neuen Eigentümer nicht mehr unzumutbar sein. Ich darf zwei Beispiele nennen:

Der neue Eigentümer hat einen nahen Verwandten, der bereits in einer Wohnung wohnt, die hinsichtlich Preis erschwinglich ist und in Wohnkomfort und Wohngrösse vollauf genügt. Er möchte aber etwas mehr Sonne und bessere Sicht auf die Alpen, die mit der neuen Wohnung gegeben sind. Der Eigenbedarf kann geltend gemacht werden, nicht aber der dringliche. Soll hier innerhalb der gesetzlichen, aber ausserhalb der

vertraglichen Frist gekündigt werden können? Ich meine: nein.

Ein weiteres Beispiel: Ein Gewerbetreibender hat einen Schreinereibetrieb aufgezogen, einen guten Kundenkreis aufgebaut und seine Existenz über einen längerfristig laufenden Vertrag zusätzlich abgesichert. Der neue Eigentümer möchte einem Verwandten diese Lokalitäten als Lagerraum vermieten. Dieser besitzt zwar bereits genügend Lagerraum, der verkehrstechnisch etwas ungünstig liegt, aber der ohne weiteres zumutbar ist. Soll nun dieser Schreinermeister seiner Existenz beraubt werden, nur wegen der Bequemlichkeit des andern? Ich finde: nein.

Es könnten weitere Beispiele angeführt werden, die zeigen, dass wir uns hier der Kommissionsminderheit und dem Nationalrat anschliessen sollten, vorausgesetzt, wir nehmen den Verfassungsauftrag ernst, und wir wollen dementsprechend ein griffiges Gesetz machen.

Ich darf zum Schluss noch darauf hinweisen, dass wir in Artikel 68 Absatz 2 bei der Erstreckung der Miete ebenfalls den dringlichen Eigenbedarf eingeführt haben.

Wir würden mit der Fassung der Kommissionsmehrheit den unbefriedigenden Zustand ungleicher Voraussetzungen schaffen.

Ich bitte Sie, der an sich starken Minderheit für einmal den Vorschlag zu geben.

**Bundesrat Koller**: Es geht hier bei Artikel 31 eigentlich um die Frage, was von dem bisher bekannten Rechtssatz «Kauf bricht Miete» noch übrigbleiben soll.

Bestehende Mietverhältnisse gehen bei Veräusserung der Mietsache durch den Vermieter von Gesetzes wegen im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf den Erwerber der Sache über. Der neue Eigentümer tritt nun aber gemäss Absatz 2 der Vorlage und der ständerätlichen Fassung nicht in die genau gleiche Rechtsstellung ein, wie sie der bisherige Vermieter hatte, sondern er muss den Mieter nur bis zu dem Termin in der Miete belassen, auf welchen nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden kann. Diese Regelung stimmt mit derjenigen des geltenden Rechts – ich verweise auf Artikel 259 Absatz 2 OR – für die Miete unbeweglicher Sachen überein.

Der Nationalrat hat hier eine Aenderung vorgenommen: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen – und bloss bei dieser – ist Absatz 2 nur anwendbar, wenn der Erwerber dieser Räumlichkeiten für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte dringend bedarf. Dies bedeutet, dass der neue Eigentümer der Mietsache von Gesetzes wegen grundsätzlich voll in den früheren Mietvertrag eintritt. Eine Ausnahme ist jedoch für den Fall vorgesehen, dass der neue Eigentümer einen dringenden Eigenbedarf für sich oder seine Nächsten geltend macht.

Bei einer Ueberprüfung von Absatz 2 in der nationalrätlichen Fassung haben wir festgestellt, dass diese nicht korrekt, sondern irreführend ist. Es kann nämlich bei der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen keine vertraglichen Kündigungsfristen geben, die kürzer sind als die gesetzlichen; denn die drei- bzw. sechsmonatige Frist in den Artikeln 40 und 41 sind zwingende Mindestfristen. Um jede Unsicherheit zu vermeiden, hatten wir Ihrer Kommission zu Artikel 31 Absatz 2 eine neue Fassung unterbreitet – Sie finden sie auf der Fahne –, die die Zustimmung Ihrer Kommission fand. Sie enthält zwei Buchstaben. Buchstabe a regelt die Kündigung durch den neuen Eigentümer bei der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen. Sie kann nur bei dringendem Eigenbedarf und nur unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine erfolgen. Buchstabe b bezieht sich demgegenüber auf die Miete anderer Sachen. Hier kann unabhängig von einem Eigenbedarf des neuen Eigentümers gekündigt werden, und die gesetzliche Regelung von Fristen und Terminen spielt nur, wenn der Vertrag keine frühere Auflösung ermöglicht.

Ihre Kommission stimmt grundsätzlich der Lösung des Nationalrates in dieser bereinigten neuen Fassung zu; es besteht jedoch noch eine Differenz in der Umschreibung des Eigenbedarfs. Die Mehrheit der Kommission möchte nur von Eigenbedarf reden, die Minderheit möchte, dass ein dringender Eigenbedarf verlangt wird.

Worin liegt der Unterschied? Von dringendem Eigenbedarf ist auch in einer andern Bestimmung der Gesetzesvorlage die Rede, nämlich in Artikel 68 Absatz 2 Buchstabe a im Zusammenhang mit der Kündigung des Vermieters. Diese Bestimmung geht auf einen im Nationalrat angenommenen Antrag von Herrn Nationalrat Gysin zurück. Er definierte diesen Begriff als einen Eigenbedarf, der «unmittelbar gegeben» sei und gerade deshalb «unmittelbar» realisiert werden müsse. Es gehe «nur um den tatsächlichen», um den «realen und aktuellen Bedarf» und nicht um einen «zukünftig möglichen».

Die Situation in Artikel 68 Absatz 2, also bei der Kündigung des Vermieters aus dringendem Eigenbedarf, ist tatsächlich sehr ähnlich wie jene hier in Artikel 31 Absatz 2. Die Frage lautet nämlich in beiden Fällen: Wann kann dem Eigentümer nicht zugemutet werden, dass er länger mit der Kündigung wartet? Die Antwort sollte in beiden Fällen dieselbe sein: Nämlich dann, wenn er einen dringenden, dem Sinne nach einen unmittelbaren Eigenbedarf geltend macht.

Eine unterschiedliche Regelung in Artikel 68 Absatz 2 und in Artikel 31 Absatz 2 würde unweigerlich dazu führen, dass die Kündigungen gemäss Artikel 31 Absatz 2 weniger geschützt würden als diejenigen nach Artikel 68 Absatz 2. Dies ist angesichts der analogen Ausgangslage zweifellos unerwünscht und ungerechtfertigt.

Schliesslich ist zu bedenken, dass selbst die Voraussetzung des dringenden Eigenbedarfs keineswegs eine prohibitive Auswirkung auf das Kündigungsrecht des Eigentümers haben wird, und ich möchte Sie daher bitten – in Übereinstimmung mit der Fassung in Artikel 68 –, auch hier die Formulierung «dringender Eigenbedarf» zu wählen. Ich bin nämlich auch fast davon überzeugt, dass das Bundesgericht auf jeden Fall in diesem Sinne interpretieren müsste; denn es geht ja hier um die Frage: Wann ist es dem Eigentümer nicht zumutbar, die vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen abzuwarten?

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	21 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	18 Stimmen

#### Art. 36bis

##### Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

##### Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini**, rapporteur: Il s'agit de la compensation des créances. Cette disposition est nécessaire afin d'empêcher que des situations indésirables ne se produisent. En effet, nombre de contrats préimprimés excluent la possibilité d'une compensation. Le locataire qui a réparé, dans les limites établies par la loi et le contrat, des défauts de la chose louée qui auraient dû être réparés par le bailleur, et qui peut faire valoir des prétentions, doit pouvoir les compenser avec le loyer. Le résultat de la votation au sein de notre conseil avait été de 20 voix contre 20. La voix prépondérante du président allant dans le sens du rejet.

Le Conseil national, à l'unanimité et sans discussion, a adopté la version proposée par le gouvernement, version que votre commission vous engage à accepter également.

#### Angenommen – Adopté

#### Art. 49

##### Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

##### Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

#### Angenommen – Adopté

#### Art. 49bis

##### Antrag der Kommission

.... einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 14) sind dem Mieter ....

#### Art. 49bis

##### Proposition de la commission

.... un délai de paiement avec menace de résiliation (art. 14) doivent être ....

**M. Jelmini**, rapporteur: Cet article règle le cas particulier de la location familiale. Le projet du Conseil fédéral, que nous avons adopté, règle, dans le même article mais en deux alinéas, le congé donné par le locataire à l'alinéa premier et celui donné par le bailleur à l'alinéa 2. Le Conseil national prévoit deux articles. A l'article 49, (congé donné par le locataire), on reprend la disposition de l'article 169, alinéa premier du Code civil, qui exige le consentement du conjoint pour résilier le contrat. On devra évidemment demander l'intervention du juge si le consentement est refusé sans motif valable.

Le nouvel article 49bis, qui prévoit le congé donné par le bailleur, exige que le congé soit adressé séparément aux conjoints. Des envois séparés sont nécessaires dans le cas de la fixation d'un délai de paiement précisant la menace de résiliation. Il s'agit d'un complément indispensable pour des raisons de cohérence avec le principe adopté dans le droit de famille.

#### Angenommen – Adopté

#### Art. 53 – 55

##### Antrag der Kommission

Mehrheit

Festhalten

Minderheit

(Piller, Bühner)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

#### Art. 53 – 55

##### Proposition de la commission

Majorité

Maintenir

Minorité

(Piller, Bühner)

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini**, rapporteur: Ces trois articles stipulent du droit de rétention pour les locaux commerciaux. On se retrouve au point de départ. Le Conseil fédéral ne veut pas de ce droit, tout en reconnaissant que les parties contractantes ont généralement la même force. Le gouvernement est de l'avis qu'il ne faut pas accorder le privilège de la couverture totale des loyers avant de considérer d'autres prestations importantes telles que les salaires des employés, les assurances sociales, les cotisations à des institutions de prévoyance.

Notre conseil a décidé de maintenir le droit de rétention par 31 voix contre 10. Le Conseil national, par 87 voix contre 59, a préféré biffer cette disposition qui a été définie comme contraire au système, anachronique et atypique.

La commission, dans sa majorité et avec quelques abstentions, propose de maintenir le droit de rétention. Ses arguments sont connus. Entre autres, on a rappelé que certains commerçants, surtout des jeunes, auraient quelques difficultés à louer des locaux pour leur activité si le droit de rétention n'existait pas, ce qui, au fond, représente une garantie pour le bailleur.

**Piller**, Sprecher der Minderheit: Der Bundesrat hat die Bestimmungen über das Retentionsrecht des Vermieters nicht übernommen. Der Nationalrat ist ihm in dieser Frage gefolgt, nicht aber unser Rat.

Ich bitte Sie im Namen der Minderheit unserer Kommission, Bundesrat und Nationalrat zu folgen. In der Tat ist heute das Retentionsrecht doch eher fragwürdig und schafft grosse Ungerechtigkeiten. Beim Konkurs werden nach diesem Recht zuerst die pfandgesicherten Forderungen gedeckt. Erst dann werden die anderen Gläubiger befriedigt oder gehen oftmals leer aus. Das betrifft die Arbeitnehmer und die Vorsorgeeinrichtungen unverhältnismässig hart und einseitig. Herr Bundesrat Koller führte in der Kommission überzeugend aus, dass mit Artikel 15 der Vermieter die Möglichkeit hat, seine Forde-

rungen sicherzustellen. Zum andern werden heutzutage die Mietzinse ohnehin meistens zum voraus entrichtet. Darf ich ein Beispiel nennen? Die SBB vermieten ein Bahnhofbuffet. Der Wirt gerät dann in Zahlungsschwierigkeiten, er schuldet neben der Miete die Löhne und Sozialversicherungsbeiträge seiner Angestellten. Machen die SBB vom Retentionsrecht Gebrauch, werden sie zum Nachteil der Angestellten zum privilegierten Gläubiger. Solche Privilegierungen führen zu krassen Ungerechtigkeiten, weil sich der Vermieter gegenüber den anderen Gläubigern in der Regel in einer weit besseren und stärkeren Position befindet. Mein Rechtsempfinden sagt mir, dass wir diese unberechtigte Privilegierung aufheben sollten, wie es der Bundesrat vorschlägt und der Nationalrat bereits beschlossen hat.

Ich bitte Sie, der Kommissionsminderheit zu folgen.

**Bundesrat Koller:** Der Bundesrat hat Ihnen in seiner Vorlage tatsächlich einen Verzicht auf das geltende Retentionsrecht bei der Miete vorgeschlagen, und zwar waren dabei zwei Überlegungen massgeblich, nämlich jene, die Herr Ständerat Piller jetzt genannt hat. Es schien uns zum einen, dass im Falle des Konkurses des Mieters eine gerechte Ordnung doch verlangen würde, dass Arbeitnehmer, Vorsorgeeinrichtungen etc. nicht erst dann zum Zuge kämen, wenn alle pfandgesicherten Forderungen bereits gedeckt wären, dies träfe aber im Falle des Retentionsrechts zu. Der zweite Grund, weshalb wir Ihnen die Aufhebung des Retentionsrechts des Vermieters vorschlugen, war, dass diese Mobiliarsicherheit an sich ein systemfremdes Element in unserem Privatrecht ist.

Hingegen befinden wir uns jetzt bereits im Differenzbereinungsverfahren, und ich anerkenne, dass Sie hier das Retentionsrecht wenigstens auf die Miete von Geschäftsräumen reduzieren, wo sich in der Regel zwei Parteien gegenüberstehen, die ungefähr gleich stark sind.

In diesem Sinne überlasse ich Ihnen den Entscheid.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	32 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	7 Stimmen

#### Art. 61, Abs. 1, 2

##### Antrag der Kommission

##### Mehrheit

##### Abs. 1

a. .... Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah;

b. ....

##### Minderheit

(Bührer, Béguin, Jelmini, Piller)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

##### Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

#### Art. 61 al. 1, 2

##### Proposition de la commission

##### Majorité

##### Al. 1

a. .... familiale; (Biffer le reste)

b. ....

##### Minorité

(Bührer, Béguin, Jelmini, Piller)

Adhérer à la décision du Conseil national

##### Al. 2

Adhérer à la décision du Conseil national

#### Abs. 1 – Al. 1

**M. Jelmini, rapporteur:** La contestation du loyer initial a été l'objet de longues discussions au Conseil national et récemment dans notre commission. Au point de départ, la proposition du Conseil fédéral prévoit simplement la possibilité de contester le loyer qui peut être estimé abusif d'après les articles 56 et 57. Ces articles définissent comme abusifs les loyers qui permettent un rendement excessif ou qui résultent d'un prix d'achat exagéré. Notre conseil a jugé trop large l'ouver-

ture prévue par le Conseil fédéral et a admis la contestation si le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle et familiale et en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.

On a déjà eu l'occasion d'affirmer que cette solution constitue un pas en arrière par le rapport au droit en vigueur qui se limite à constater la situation de nécessité du locataire pour le légitimer à contester le loyer. Au Conseil national, la version proposée par notre conseil a été modifiée en enlevant le cumul des deux conditions. Il faut rappeler que personne n'a soutenu notre version dans le débat au Conseil national et que, en revanche, une forte minorité de 85 voix a manifesté sa préférence à la version du Conseil fédéral.

Nous sommes toujours à la recherche d'une solution de compromis. La commission du Conseil des Etats a voulu faire un effort ultérieur de rapprochement en renonçant au cumul des deux conditions dont nous avons parlé, par l'abandon de la situation du marché immobilier; c'est cette version qui a été adoptée par 7 voix contre 6. Une minorité de la commission préfère la version du Conseil national. Celui-ci a ajouté à l'article 61 un alinéa 2 qui donne la compétence aux cantons d'introduire, en cas de pénurie de logements, l'obligation de la formule officielle, c'est pratiquement ce que demandent les initiatives des cantons de Fribourg et de Genève. Je vous propose donc, au nom de la commission, d'adopter cette disposition qui nous permet de classer, après leur avoir donné suite, les initiatives des cantons de Fribourg et de Genève, en ce qui concerne leur première partie.

**Frau Bührer, Sprecherin der Minderheit:** Die Minderheit beantragt Ihnen, dem Nationalrat zu folgen. Sie ist der Meinung, dass die nationalrätliche Fassung gestattet, den Verfassungsauftrag zu erfüllen, d. h. den Mieter vor Missbräuchen, insbesondere vor missbräuchlichen Mietzinzen, zu schützen.

Die beste und sauberste Lösung in dieser Frage hat der Bundesrat vorgeschlagen, und ich möchte ihm diese Blume bringen. Die nationalrätliche Fassung stellt ein Minimum dar, mit dem der Verfassungsauftrag gerade noch erfüllt werden kann. Alles andere lässt bewusst Lücken – ich könnte auch sagen: Schlupflöcher – offen oder nimmt sie zumindest in Kauf. Ich frage Sie: Was sind Artikel 56 und 57, in denen der Missbrauch definiert wird, noch wert, wenn es Missbräuche gibt und geben darf, die davon nicht erfasst werden? Wie lässt sich begründen, dass missbräuchliche Mietzinse nicht angefochten werden können, nur weil es Anfangsmietzinse sind? Missbrauch bleibt Missbrauch. Das ist – glaube ich – der zentrale Satz in der ganzen Diskussion.

Es kann nicht gehen, dass die Kriterien, die festlegen, wann Mietzinse als missbräuchlich zu gelten haben, nur gerade auf Mietzinserhöhungen Anwendung finden, während bei den Anfangsmieten, wie das die ständerätliche Fassung vorschlägt, eine subjektive Notlage vorausgesetzt wird. Ich erinnere mich, dass bei der letzten Diskussion über diese Frage im Rat eine sehr weitherzige Interpretation des Begriffs «Notlage» in Aussicht gestellt wurde. Warum dann nicht gleich die nationalrätliche Fassung annehmen, die durch den Hinweis auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt der praktischen Unfreiheit und damit einer Notlage Rechnung trägt? Auf einem ausgetrockneten Wohnungsmarkt, der an vielen Orten in der Schweiz, besonders in den grossen Agglomerationen, anzutreffen ist, wird die viel beschworene Vertragsfreiheit zur Fiktion. Von Freiheit kann keine Rede sein. Die Unfreiheit, der Zwang regieren, und zwar weit in Schichten hinein, bei denen von einer eigentlichen materiellen Notlage nicht gesprochen werden kann. Auch wenn es zum Nötigsten reicht, übt das übersetzte Mietzinsniveau einen unerträglichen Druck aus. Nicht selten steht dieser Druck am Anfang von familiären Zerwürfnissen. Lassen wir die Möglichkeit für überhöhte Anfangsmieten bestehen – die ständerätliche Kommission schlägt Ihnen das vor –, dann wird sich dieser Teufelskreis weiterhin so drehen, wie wir es heute kennen. Das heisst: die überhöhten Anfangsmieten werden das allgemeine Mietzinsniveau anheben. Denken Sie nur an das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit. Die überhöhte Basis wirkt sich bei allen späteren Anpassungen verhängnisvoll aus. Die einmal festgesetzte Miete kann während der Dauer

des Mietverhältnisses nicht mehr auf Missbräuchlichkeit überprüft werden.

Demgegenüber wäre die Anfechtbarkeit der Anfangsmieten ein Beitrag zur Bekämpfung der Bodenspekulation, ein Stichwort, das uns ja noch in dieser Session beschäftigen wird. Damit würde dem Erwerber einer Liegenschaft verwehrt, einen übersetzten Kaufpreis – wie bis anhin – auf die Anfangsmieten überzuwälzen.

Ich habe noch den Schrecken vor Augen, der offenbar einige meiner Kollegen beim Gedanken erfasste, dass abgeschlossene Verträge angefochten und unter Umständen umgestossen werden könnten. Diese Vorstellung müsste einiges an Schrecken verlieren, wenn wir uns vor Augen hielten, dass die Anfechtbarkeit nur dort greift und Wirkungen zeitigt, wo ein Missbrauch vorliegt. Die anständigen Vermieter – das ist die grosse Mehrheit – haben nichts zu befürchten. Selbst diejenigen, die über Jahre hinweg auf Mietzinserhöhungen verzichtet haben und dann bei einem Mieterwechsel einen Nachholbedarf haben, werden von der Anfechtbarkeit nicht berührt werden.

Die Praxis zeigt heute, dass Mieterwechsel sehr oft dazu benutzt werden, die Miete weit über das Mass zu erhöhen, das bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses zulässig wäre. Diese Umstände gilt es zu verhindern. Hinter die nationalrätliche Fassung zurückgehen hiesse, ein volkswirtschaftlich und sozial schädliches Verhalten gewähren zu lassen und eine Kategorie von Missbräuchen zu tolerieren.

Missbrauch bleibt Missbrauch! Aus schwarz wird nicht weiss, nur weil ein profitgieriger Vermieter einen Dummen oder einen Verzweifelten gefunden hat.

Ich bitte Sie, der Minderheit und damit dem Nationalrat zu folgen.

**M. Béguin:** La solution de compromis du Conseil national, que la minorité de la commission soutient, ne fait en réalité que confirmer le *statu quo*, c'est-à-dire la jurisprudence dégagée par le Tribunal fédéral sur la base de l'actuel article 17 de l'AMSL. Par conséquent, la solution que nous soutenons pour rejoindre le Conseil national n'est pas une innovation. Je dirais même que ce n'est pas un progrès, mais que c'est maintenir un acquis, et la moindre des choses est que nous maintenions la situation actuelle en matière de protection des locataires, dans la mesure où nous avons un article constitutionnel extrêmement clair qui précise que la Confédération doit légiférer pour protéger les locataires contre les loyers et autres prétentions abusives des bailleurs.

Ces derniers temps, nous avons pu constater que bien de nos collègues étaient très attentifs à la constitutionnalité des lois. On pourrait même se demander s'il n'y avait pas dans chaque conseiller un constitutionnaliste qui sommeillait, vigilant pour dénoncer tout ce qui ne serait pas strictement conforme à la constitution. Nous avons là un article très clair, un article impératif, et nous n'avons pas le droit de revenir en arrière étant donné cette base extrêmement claire, voulue par le peuple et les cantons.

Je vous invite donc à soutenir la minorité et à rejoindre le Conseil national. Je m'y suis personnellement rallié par réalisme politique, bien que j'eusse préféré la version première proposée par le Conseil fédéral.

**Iten:** Ich bekenne mich zum Minderheitsantrag. Da ich leider an der Kommissionssitzung nicht teilnehmen konnte, steht mein Name nicht auf der Fahne. Ich bin aber nach wie vor überzeugt, dass wir ein griffiges Instrument haben müssen, um krasse Missbräuche bei Neuvermietungen bekämpfen zu können.

Wenn sich auch Bundesrat Koller dieser Lösung anschliesst und die Kommission laut Protokoll dringlich bat, wenigstens der nationalrätlichen Fassung zuzustimmen, haben hierfür die politische Notwendigkeit und die Realität der Verhältnisse den Ausschlag gegeben. Das Rechtsgefühl sagt hier deutlich, worin die bessere Lösung besteht.

Seit der ersten Behandlung des Miet- und Pachtrechts im Ständerat hat sich die Situation keineswegs verbessert, im Gegenteil, die Lage ist an verschiedenen Orten noch schwieriger

geworden. Mir sind Fälle bekannt, die es angezeigt erscheinen lassen, wenigstens der Lösung des Nationalrates zuzustimmen. Dabei ist gerade die Klausel «wegen der Verhältnisse» erheblich, denn es gibt Vermieter, die die Not der Wohnungssuchenden schonungslos ausnützen. Das folgende Beispiel aus dem angespannten Wohnungsmarkt in Zug mag dies veranschaulichen.

Vor etwa zwanzig Jahren wurde ein grosser Block an schlechter Verkehrs- und Wohnlage gebaut. Vor sieben Jahren kostete eine Dreizimmerwohnung in diesem Block zirka Fr. 860.–; eine Miete, die zweifellos eine gute Rendite abwarf. In den letzten drei Jahren wurde die Miete schrittweise auf Fr. 1180.– angehoben, ohne dass am Haus etwas verbessert worden wäre. Als eine Mieterin diese Wohnung verliess, meldeten sich über 20 Interessenten. Es wurde nun eine Miete von sage und schreibe Fr. 1480.– verlangt. Die Interessenten fanden diese Miete, gemessen an der Leistung, übersetzt, aber schliesslich übernahm ein junges Ehepaar die Wohnung, weil es sonst keine fand. Die Wohnung wurde nur gerade frisch gestrichen. Dieser Aufwand war aber über den Mietzins längst abgegolten.

Wenn man bedenkt, dass die Miete dieses zwanzig Jahre alten Blocks, der in einer Zeit gebaut wurde, wo die Bau- und Bodenpreise tief waren, in den letzten sechs, sieben Jahren um mehr als Fr. 600.– erhöht wurde, kann man das nur als Raubzug auf das Portemonnaie kleiner Mieter betrachten. Der Vermieter nützte die Verhältnisse schamlos aus.

Wir haben allen Grund, den Versuch zu wagen, gegen einen solchen Missbrauch anzugehen und den Mieterorganisationen ein Instrument in die Hand zu geben, mit dem sie solchen «Situationsgewinnlern» ins Handwerk putzen können. Als Politiker müssen wir unmissverständlich sagen, dass wir solche Wuchermieten moralisch bedenklich finden. Es gibt keinen Grund, Vermieter zu schonen, die das Augenmass verloren haben und ihren Sinn nur auf rasche Gewinne und Bereicherung ausrichten. Mit der Anfechtbarkeit der Anfangsmiete kann auch verhindert werden, dass der Ertragswert einer Liegenschaft durch Kündigung und teure Neuvermietung innert kurzer Zeit einem spekulativen Kaufpreis angepasst werden kann.

Ich bitte Sie daher, dem Minderheitsantrag zuzustimmen.

**Hefti:** Ich bin weder Mieter noch Vermieter und darum der Auffassung, dass wir nicht einfach die eine Seite anschwärzen können, wie es der Vorredner getan hat. Ich habe in meiner Praxis auch von Fällen erfahren, wo sich die einen Mieter sehr ungehörig verhalten haben und die andern sich beklagten und aufregten, dass nicht vorgegangen werden konnte. Es gibt also auch schwarze Schafe unter den Mietern. Wir dürfen nicht von extremen Fällen ausgehen und darauf unsere Gesetzgebung aufbauen.

Nun bin ich der Auffassung, dass unsere frühere kumulative Lösung (Notlage plus Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt) zu weit ging. Wahrscheinlich ging sie auch hinter das bestehende Recht zurück. Nun sehen Sie aber, dass die Notlage bleiben soll, ohne dass gleichzeitig noch die allgemeine Lage berücksichtigt wird. Frau Bühner hat ja selber gesagt, wir müssten verhindern, dass die Dummen und die Verzweifelten, die sich nicht zu helfen wissen, hier unter die Räder kommen. Sie kommen mit der Vorlage der Mehrheit der Kommission eben nicht unter die Räder. Die Notlage ist anerkannt, nicht aber die allgemeine Lage; denn sonst könnten unzählige Anfechtungen aus nicht gerechtfertigten Gründen gemacht werden, und daran haben wir auch kein Interesse.

Ich möchte Ihnen also die Annahme der Lösung der Mehrheit beantragen, die die Notlage berücksichtigt und dazu nichts Zusätzliches verlangt, wie das ursprünglich der Fall war. Mit dieser Notlage ist auch schon der bestehenden Missbrauchsgesetzgebung in der Verfassung Genüge getan.

**Bundesrat Koller:** Hier geht es zweifellos – im Unterschied zum Retentionsrecht des Vermieters bei der Vermietung von Geschäftsräumen – um eine ganz zentrale Bestimmung dieser neuen Mietrechtsvorlage.

Unbestritten ist bei der Frage dieser Anfechtung der Mietzinse



die Litera b geblieben, wonach der Mieter den Anfangsmietzins anfechten kann, wenn der Vermieter gegenüber dem früheren Mietzins eine erhebliche Erhöhung des Mietzinses vorgenommen hat. Nun verlangt aber diese Litera b einen Mieterwechsel und lässt daher zweifellos eine wichtige Lücke offen: Missbräuchliche Mietzinse sind selbstverständlich auch bei erstmaliger Vermietung einer Sache möglich.

Diese Frage müssen wir zweifellos auch im Zusammenhang mit den bodenrechtlichen Massnahmen sehen, die wir ja nächste Woche in diesem Rat behandeln werden. Seit zwei, drei Jahren grassieren Preissteigerungen. Damit ist auch die Gefahr einer missbräuchlichen Ansetzung der Anfangsmietzinse verbunden. Das war ja auch der Grund, weshalb Ihnen der Bundesrat eine generelle Anfechtungsmöglichkeit vorgeschlagen hat.

Ich bin nun aber realistisch genug, um zu sehen, dass wir uns auch hier im Differenzbereinungsverfahren befinden, und ich möchte Ihnen daher sehr empfehlen, der Version des Nationalrates zuzustimmen. Das heisst, dass für die Anfechtung der Anfangsmietzinse alternativ eine persönliche Notlage oder aber gestörte Wohnverhältnisse massgeblich sind.

Wenn ich Sie richtig verstanden habe, möchte auch in Ihrem Rat niemand mehr auf Ihre ursprüngliche Version zurückkommen, die diese beiden Voraussetzungen «persönliche Notlage» und «gestörte Wohnverhältnisse» kumulativ verlangt. Es stellt sich also die Frage: Genügt es, wie die Mehrheit Ihrer Kommission vorschlägt, einfach eine persönliche Notlage zu verlangen? Nach Meinung des Bundesrates reicht das nicht aus; denn damit wären wir wieder beim rein «mietrechtlichen Uebervorteilungstatbestand» in Analogie zu Artikel 21 OR. Dies bedeutet gegenüber der heutigen Rechtslage keinerlei Fortschritt und genügt nach Auffassung des Bundesrates zum Schutz der Mieter nicht; der Begriff der Notlage ist in der Praxis in Anlehnung an die Rechtsprechung zu Artikel 21 OR immer restriktiv interpretiert worden. An diesem Zustand würde sich zweifellos nichts ändern, wenn Sie an der Version der Kommissionsmehrheit festhalten, ja es bestände sogar die Gefahr, dass ein gewisser Rückschritt gegenüber der neuesten Rechtsprechung stattfinden würde. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf den Bundesgerichtsentscheid 114 II 75.

Im übrigen möchte ich Sie bitten, im Gesamtzusammenhang des Bodenrechts doch auch die Abstimmungsergebnisse im Nationalrat zu bedenken. Im Nationalrat hat der bundesrätliche Vorschlag, der eine generelle Anfechtungsmöglichkeit vorsah, 85 Stimmen auf sich vereint, während der Kompromissvorschlag, den ich Ihnen hier empfehle, also alternativ «persönliche Notlage» oder «gestörte Wohnverhältnisse» als Anfechtungsgrund für die Anfangsmietzinse, 101 Stimmen auf sich vereinen konnte. Es dient dies auch einer raschen und effizienten Erledigung der Differenzen. Ich war vorhin sehr grosszügig beim Retentionsrecht des Vermieters. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie hier nun auch grosszügig wären.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit	19 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	22 Stimmen

*Abs. 2 – Al. 2*

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 62 Abs. 2**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

#### **Art. 62 al. 2**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

M. Jelmini, rapporteur: Le Conseil national introduit un complément nécessaire qui vise à éloigner une possibilité de conflit inutile. En effet, si l'autorité de conciliation est saisie d'un litige concernant le montant du loyer, le locataire qui demande une réduction du loyer, ne doit pas engager de procédure ul-

térieure. Il profitera de la procédure ouverte pour faire valoir ses raisons.

La commission vous propose d'adhérer à la version du Conseil national.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 67 Abs. 1, 2**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

#### **Art. 67 al. 1, 2**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

M. Jelmini, rapporteur: Le Conseil national introduit l'obligation de motiver le congé sur demande de l'une ou l'autre partie. C'est une prescription d'ordre analogue à celle qui a été adoptée pour les rapports de travail que la commission vous propose d'adopter.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 68 Abs. 1 Bst. bbis, e und Abs. 1bis**

*Antrag der Kommission*

*Abs. 1 Bst. b bis*

*Mehrheit*

*Streichen*

*Minderheit*

(Piller, Béguin, Bühler, Jelmini)

um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen;

*Abs. 1 Bst. e*

*Mehrheit*

*Streichen*

*Minderheit*

(Piller, Béguin, Bühler, Jelmini)

wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.

*Abs. 1bis*

*Mehrheit*

*Streichen*

*Minderheit*

(Bühler, Béguin, Piller)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

#### **Art. 68 al. 1 let. bbis, e et al. 1bis**

*Proposition de la commission*

*Al. 1 let. b bis*

*Majorité*

*Biffer*

*Minorité*

(Piller, Béguin, Bühler, Jelmini)

Dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué;

*Al. 1 let. e*

*Majorité*

*Biffer*

*Minorité*

(Piller, Béguin, Bühler, Jelmini)

En raison de changements dans la situation familiale du locataire qui ne présentent pas des inconvénients considérables pour le bailleur.

*Al. 1bis*

*Majorité*

*Biffer*

*Minorité*

(Bühler, Béguin, Piller)

Adhérer à la décision du Conseil national



**M. Jelmini**, rapporteur: Si nous considérons le congé abusif donné par le bailleur, il y a deux divergences à l'alinéa 1er. D'après la lettre b bis, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué. Comme à l'article 5, il s'agit de combattre les abus dans les congés-ventes. Nous donnons au locataire le droit de se défendre contre un congé que le bailleur a pratiquement couplé de manière inadmissible à une offre de vente.

La version proposée par le Conseil national est évidemment exagérée parce qu'elle déclare abusif chaque congé donné en prévision ou à la suite d'une vente d'un logement précédemment loué. Cela signifie que le propriétaire, qui veut vendre sa propre maison, ne peut pas donner de congé. Cela signifie en outre que l'acquéreur ne peut donner aucun congé même si cette possibilité est prévue *expressis verbis* par l'article 31.

La version proposée par la minorité corrige ces lacunes, tout en maintenant le principe. La majorité de la commission préfère renoncer à cette disposition, car elle l'estime susceptible de restreindre la liberté du propriétaire de disposer de sa propre chose de façon exagérée et qu'on pourrait ainsi décourager l'accès à la propriété privée, surtout dans le cas de la réalisation de propriété par étage. Mais, d'après la version proposée par la minorité, c'est seulement la liaison entre l'offre de vente et le congé dans le but d'exercer une pression sur le locataire, que l'on veut combattre. Dans plusieurs cantons, ces mauvaises pratiques se sont manifestées mais vous savez que les habitudes spéculatives sont épidémiques et qu'elles peuvent se répandre même ailleurs. La commission a cependant décidé de biffer cette disposition par 9 voix contre 4.

Le Conseil national a proposé d'ajouter une lettre e par laquelle le congé est annulable parce qu'il y a eu des changements dans la situation familiale du locataire. On entend par là la naissance d'un enfant, un mariage, l'accueil d'une personne âgée, la mort du partenaire, etc. On peut se demander si le changement dans la situation familiale peut toujours justifier l'annulabilité du congé. Par exemple, le locataire d'un studio qui se marie et a trois ou quatre enfants ne peut exiger de rester avec toute sa famille dans une seule pièce.

C'est pourquoi la minorité de la commission vous propose une version moins rigide, en ce sens que le changement dans la situation familiale ne doit pas présenter des inconvénients considérables pour le bailleur. On a repris la restriction que nous venons d'adopter à l'article 34, alinéa 2, lettre c. Mais la majorité de la commission, par 7 voix contre 6, propose de biffer aussi cette disposition.

Le Conseil national propose ensuite un alinéa 1bis selon lequel le congé est annulable s'il a été donné par le bailleur dans les trois ans après le règlement d'un conflit qui a amené le bailleur à renoncer à une requête d'augmentation de loyer, sans saisir l'autorité de conciliation ou l'autorité judiciaire. Ce complètement est judicieux car il peut éviter des procédures inutiles, mais la commission, qui n'a peut-être pas saisi le sens véritable de la proposition, a décidé, par 8 voix contre 2 et quelques abstentions, d'y renoncer.

**Piller**, Sprecher der Minderheit: Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe bbis schafft das Instrument, um einer relativ neuen Form der Spekulation wirksam entgegenzutreten. In der Tat kennt man viele Fälle, insbesondere in der Westschweiz und im Tessin, bei denen sogenannte Promotoren Wohnblocks kaufen, um diese dann appartementsweise zu weit höheren Preisen weiterzuverkaufen. Die Möglichkeit, die Kündigung als Druckmittel zum Verkauf zu verwenden, erleichtert diese Operation natürlich beträchtlich. Der Nationalrat wollte mit seiner Formulierung dieser neuen Form der Spekulation Einhalt gebieten. Der Beschluss nach Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe bbis vermochte allerdings nicht voll zu befriedigen, so dass die Verwaltung eine neue Formulierung vorschlug, die von der Kommissionsminderheit heute vertreten wird.

In der Kommission wurde von den Gegnern dieser Bestimmung ausgeführt, dass diese der Eigentumsförderung zuwiderlaufe. Diese Befürchtung ist völlig unbegründet. Es gilt hier einzig und allein zu verhindern, dass der Vermieter den Mieter

unter Druck setzen kann: Kaufen oder gehen! Wenn der Mieter nicht kaufen will, kann der Vermieter innerhalb der normalen Termine kündigen. Es soll somit verhindert werden, dass der Mieter zum Kauf einer Wohnung zu übersetzten Preisen quasi gezwungen werden kann. Nach Zuschriften der Mietervereinigungen handle es sich hier um ein echtes und zum Teil gravierendes Problem, wie erwähnt insbesondere in der Westschweiz und im Kanton Tessin.

Es ist an dieser Stelle auch wieder einmal zu erwähnen, dass eine an sich gute Sache missbraucht werden kann und dass wir deshalb eine Missbrauchsbekämpfung vornehmen müssen. Ursprünglich wurden die sogenannten Congés-ventes begrüsst. Aussenseiter haben diese Möglichkeit aber ausgenutzt, um möglichst rasch viel Geld zu verdienen. Als äusserst stossend musste in vielen Fällen die enorme Differenz zwischen Miet- und Verkaufswert nach der Umwandlung in Stockwerkeigentum empfunden werden. Dies hat auch dazu geführt, dass anständige Eigentümer – und deren gibt es zum Glück noch sehr viele –, die eine solche Umwandlung durchführen wollen, zuerst kündigen, bis das ganze Haus leer ist, und erst dann in Stockwerkeigentum umwandeln, dies, um nicht als Spekulanten verschrien zu werden. So sehr ist dieser Congé-vente heute bereits in Verruf gekommen.

Mit der Bestimmung, wie sie die Kommissionsminderheit zur Annahme empfiehlt, soll der Congé-vente wieder einen Platz erhalten, d. h. er soll wieder als mögliche Eigentumsförderung praktiziert werden können. Den Spekulanten soll aber das Handwerk erheblich erschwert werden. Ich hoffe, Sie werden hier der Kommissionsminderheit und somit auch dem Bundesrat folgen.

Mit seiner Fassung von Absatz 1 Buchstabe e möchte der Nationalrat verhindern, dass eine Kündigung wegen Aenderung der familiären Situation ausgesprochen werden kann. Der Bundesrat akzeptierte diese im Familienschutz begründete Idee, fand aber die Formulierung zuwenig präzise. In der Tat kann man sich fragen, ob eine Kündigung, die wegen Aenderung in der familiären Situation entsteht, immer missbräuchlich sein soll. Die Verwaltung erarbeitete deshalb eine neue, klarere Fassung, die ebenfalls hier von der Minderheit vertreten wird. Diese Formulierung legt fest, dass eine Kündigung, die wegen einer Aenderung in der familiären Situation des Mieters ausgesprochen wird, immer dann missbräuchlich ist, wenn die Aenderung dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile bringt. Ich finde, dass es gerade heute die Familien besonders schwer haben, auf dem Wohnungsmarkt eine ihren legitimen Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden. Um so stossender ist es, dass wegen der Geburt eines Kindes, wegen Heirat, Tod eines Ehegatten oder wegen Aufnahme eines betagten Verwandten gekündigt werden kann. Ein wirksamer Mieterschutz ist auch ein guter Familienschutz! Darf ich bei dieser Gelegenheit wieder einmal an den eidgenössischen Familienbericht erinnern? In diesem Bericht können Sie nachlesen, wie wichtig für eine gute Familienpolitik gerade diese Bestimmung in Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe e sein kann.

Schon nur der Gedanke, dass die Geburt eines Kindes in unserem Lande die Ursache für eine Kündigung der Wohnung sein kann und dass eine solche Kündigung nicht als missbräuchlich gelten soll, muss doch die Mehrheit unseres Rates echt in Verlegenheit bringen.

Ich bitte Sie, der Kommissionsminderheit zuzustimmen.

**Bundesrat Koller**: Die bundesrätliche Vorlage enthielt in der Tat noch keine Bestimmung zur Bekämpfung des sogenannten Congé-vente, weil die Auswüchse dieses Institutes damals noch gar nicht bekannt waren. Heute weiss man aber, dass in der welschen Schweiz und im Tessin die Kündigung häufig als Druckmittel eingesetzt wird, um den Mieter zum Kauf seiner Wohnung zu zwingen, und zwar möglichst zu einem hohen, übersetzten Preis. Es kommt auch nicht von ungefähr, dass in mehreren Kantonen erfolgreiche Initiativen lanciert wurden, um dieser Erscheinung einen Riegel zu schieben.

Der Bundesrat ist daher der Auffassung, dass die Revision des Mietrechtes genutzt werden sollte, um diesen Congé-vente auch privatrechtlich, also gesamtschweizerisch, zu bekämpfen.

Nun hat der Nationalrat eine entsprechende Formulierung in Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe bbis aufgenommen. Die Fassung des Nationalrates zielt zwar in die richtige Richtung, schiesst aber über das anvisierte Ziel hinaus: Sie erklärt nämlich alle Kündigungen als missbräuchlich, die «im Hinblick auf den Verkauf oder infolge des Verkaufs einer bereits vermieteten Wohnung erfolgen». Dies bedeutet, dass der Eigentümer, der sein Haus verkaufen will, es vorher nicht leer kündigen darf; dies bedeutet auch, dass der Erwerber eines Hauses keine Kündigung aussprechen kann, obwohl diese Möglichkeit im Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist (Artikel 31).

Aus diesen Überlegungen heraus haben wir Ihrer Kommission einen Vorschlag unterbreitet. Dieser Vorschlag, der als Minderheitsantrag auf der Fahne erscheint, sagt, was die Bestimmung tatsächlich besagen soll, nämlich, dass eine Kündigung missbräuchlich ist, wenn sie eingesetzt wird, um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen. In Ihrer Kommission sind auch gegenüber dieser Fassung wieder Bedenken aufgekommen, so dass wir die Norm noch einmal überprüft haben. Ich möchte vor allem zu folgenden Fragen Stellung beziehen: Erstens: Was darf der Eigentümer sicher tun, selbst, wenn Buchstabe bbis zum Gesetz wird? Er kann sein Haus in Wohnungseigentum umwandeln; er kann alle oder einzelne Eigentumseinheiten an einen oder mehrere Dritte verkaufen, und der Käufer kann dem Mieter nach Artikel 31 kündigen. Ebenso kann er – was zweifellos zu begrüssen ist – die Wohnung dem Mieter zum Erwerb anbieten; lehnt dieser die Kaufofferte ab, so kann ihm der Vermieter gültig kündigen, denn eine Kündigung, die mit der Absicht begründet wird, die Wohnung zu verkaufen, ist nie missbräuchlich.

Zweitens: Was darf der Eigentümer aber nicht mehr tun, wenn diese neue Bestimmung geltendes Recht wird? Nur eines nicht, nämlich Kaufofferte und Kündigung so verbinden, dass letztere nicht zu ihrem eigentlichen Zweck, nämlich Auflösung der Miete, sondern als Druckmittel verwendet wird. Korrekte Geschäftspartner pflegen ihre Offerte nicht mit Drohungen oder gar mit Sanktionen für den Fall der Ablehnung zu verbinden. Mir scheint es daher wirklich nicht übertrieben, wenn die gleiche Korrektheit auch von den Eigentümern verlangt wird, die ihr Haus in Stockwerken verkaufen wollen.

Um besser und deutlicher zum Ausdruck zu bringen, dass wirklich nur die hier genannten Fälle anvisiert sind, beantrage ich Ihnen zusätzlich – ich gebe zu, Herr Präsident, das ist ein etwas unorthodoxer Weg –, in der Fassung des Minderheitsantrages noch das Wort «ausschliesslich» voranzustellen. Wir haben dann nämlich auch vollständige Harmonie mit einer analogen Bestimmung aus dem Arbeitsvertragsrecht – ich verweise auf Artikel 336 Absatz 1 Buchstabe c des Obligationenrechts –, so dass die Formulierung (Bst. bbis) lauten würde: «... ausschliesslich, um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen.»

Damit haben wir dann wirklich nur noch die eigentlichen Missbrauchstatbestände erfasst.

#### *Abs. 1 Bst. bbis – Al. 1 let. bbis*

**Le président:** Pour faciliter le débat, je demande à M. Piller, rapporteur de la minorité, d'accepter la proposition du Conseil fédéral et d'ajouter le mot «exclusivement», «ausschliesslich», à sa proposition.

M. Piller étant d'accord, nous passons au vote.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit	12 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	26 Stimmen

#### *Abs. 1 Bst. e – Al. 1 let. e*

**Le président:** Le rapporteur de la majorité comme celui de la minorité se sont déjà exprimés.

**Bundesrat Koller:** Der Nationalrat hat hier eine neue Litera e eingefügt. Danach ist eine Kündigung missbräuchlich, die

ausgesprochen wird, weil in der familiären Situation des Mieters Änderungen eingetreten sind.

Man kann sich durchaus fragen, ob eine Kündigung wegen Änderung in der familiären Situation stets und ausnahmslos missbräuchlich sein soll. Ich denke etwa an den ledigen Mieter einer Dreizimmerwohnung, der heiratet und dann ein oder zwei Kinder hat und mit der ganzen Familie weiter in der gleichen Wohnung lebt. Eine solche Kündigung erscheint – jedenfalls auf den ersten Blick – als missbräuchlich.

Diese Bedenken haben uns veranlasst, Ihrer Kommission auch hier eine präzisere Norm zu unterbreiten, die dann allerdings von der Mehrheit trotzdem abgelehnt wurde. Bei dieser neuen Norm, wie Sie sie auf der Fahne finden, ist die Gefahr des Ausufers dieses Missbrauchstatbestandes nach Auffassung des Bundesrates ausgeschlossen, weil sie nämlich auch ausdrücklich die Interessen des Vermieters berücksichtigt. Sie sieht vor, dass eine Kündigung, die wegen einer Änderung in der familiären Situation des Mieters ausgesprochen wird, nur dann missbräuchlich ist, wenn diese Änderung dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile verursacht. Wir haben hier die gleiche Einschränkung übernommen, wie sie bereits bei der Untermiete – ich verweise auf Artikel 34 Absatz 2 Buchstabe c der Vorlage – vorgesehen ist; dort hat sie Ihre Zustimmung gefunden.

Eine solche eingeschränkte Bestimmung scheint mir wünschenswert. Es gibt nämlich tatsächlich Fälle, wo die Kündigung unter dem Gesichtspunkt des Familienschutzes ungerechtfertigt erscheint. So beispielsweise, wenn nur deshalb gekündigt wird, weil etwa eine Scheidung oder eine gerichtliche Trennung erfolgt ist oder weil ein Todesfall eingetreten ist oder weil der Mieter eine betagte Mutter oder einen betagten Vater in seine Wohnung aufgenommen hat.

Die Fassung des Minderheitsantrages berücksichtigt dieses Anliegen und bietet gleichzeitig Garantie dafür, dass wirklich nur echte Missbrauchsfälle erfasst werden. Ich bin Ihnen daher dankbar, wenn Sie diesem korrigierten Antrag zustimmen.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit	13 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	22 Stimmen

#### *Abs. 1bis – Al. 1bis*

**Frau Bühner, Sprecherin der Minderheit:** Man könnte mit Recht sagen, es handle sich bei dieser Differenz um eine Kleinigkeit. Weil hier aber eine kluge und sinnvolle Bestimmung gestrichen werden soll, scheint uns ein Rettungsversuch angebracht. Worum geht es?

Es kommt gar nicht so selten vor, glücklicherweise, dass sich Vermieter und Mieter bei Differenzen gütlich in einem direkten Gespräch einigen, ohne dass die Schlichtungsstelle oder das Gericht angerufen wird.

Es ist nun ausserordentlich stossend, dass derjenige, der die Sache vor den Instanzen austrägt, einen dreijährigen Kündigungsschutz genießt und derjenige, der sich direkt mit dem Vermieter einigt, dieses Schutzes entbehren muss. Immerhin ist nicht auszuschliessen, dass ein Vermieter zwar vorerst auf die Einwände des Mieters eingeht, ihm aber bei nächster Gelegenheit kündigt. Wenn wir diese vom Nationalrat eingefügte Bestimmung streichen, ist vorauszusehen, dass den Mietern von den Mieterschutzverbänden empfohlen werden muss, selbst in klaren Fällen stets die Schlichtungsstelle anzurufen, um des dreijährigen Kündigungsschutzes nicht verlustig zu gehen.

Die Minderheit glaubt, dass der Nationalrat mit dieser Bestimmung eine Lücke schliesst, welche die Behörden und Gerichte nur entlasten kann. Das ist sicher ein Gebot der Vernunft.

Wir bitten Sie deshalb, der Minderheit und damit dem Nationalrat zuzustimmen.

**Bundesrat Koller:** Es ist von folgender Situation auszugehen: Zwischen Mieter und Vermieter bestehen Differenzen; der Mieter hat beispielsweise die Mietzinserhöhung angefochten.

Werden diese Schwierigkeiten vor die Schlichtungsbehörde oder vors Gericht gebracht und dringt der Mieter mit seinem Begehren durch, geniesst er nach Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe d einen dreijährigen Kündigungsschutz ab Beendigung des Verfahrens.

Die bundesrätliche Vorlage hat an den Fall nicht gedacht, dass sich der Mieter direkt an den Vermieter wendet. Dies ist eben auch möglich. Ja, es ist sogar erwünscht, dass sich Vermieter und Mieter ausserhalb der Instanzen einigen, also ausserhalb der Schlichtungsbehörde und der Gerichte. Dass der Mieter dann diesen Kündigungsschutz nicht haben soll, scheint tatsächlich unverhältnismässig. So zwingen Sie eigentlich indirekt alle Mieter, sich an die Schlichtungsbehörde oder die Gerichte zu wenden, damit sie diesen Kündigungsschutz erreichen. Das scheint dem Bundesrat einfach unverhältnismässig. Wenn sich die Parteien ohne behördliche Hilfe einigen, dann sollten sie die gleichen Vorteile geniessen wie beim Gang vor die Schlichtungsstelle oder vor das Gericht. Aus diesem Grunde beantrage ich Ihnen, hier Ihrer Minderheit zuzustimmen.

**Hefti:** Die von der Minderheit vorgeschlagene Bestimmung zwingt gerade umgekehrt, stets vor die Schlichtungsstelle zu gehen, denn zumindest der Vermieter verliert damit nichts. Ich kann hier Ihrer Argumentation, Herr Bundesrat, nicht folgen. Und wie wollen Sie die Sache beweisen? Liegt bereits ein Anwendungsfall dieses Tatbestands vor, wenn sich die Parteien einfach ausgesprochen haben? Ich glaube, hier öffnen Sie nun wirklich ungerechtfertigten Streitigkeiten Tür und Tor. Aus diesen Ueberlegungen beantrage ich, der Kommissionsmehrheit zu folgen.

**Danioth:** Ich möchte Bundesrat Koller bitten, uns zu sagen, ob dieser Zusatz des Nationalrats Absatz 1 bis nicht bereits durch Buchstabe b Ziffer 3 und 4 vollumfänglich abgedeckt ist, in denen der Verzicht auf die Anrufung des Richters, ein Vergleich oder eine Einigung mit dem Mieter erwähnt sind. Hier ist nun wirklich alles abgedeckt, was legitimerweise als Vergleich angesehen werden kann, inklusive das Anrufen der Schlichtungsstelle, so dass dieser vom Nationalrat beschlossene und von der Minderheit beantragte Zusatz als überflüssig erscheint.

**Bundesrat Koller:** Sowohl Herr Ständerat Hefti wie auch Herr Ständerat Danioth werfen die Beweisfrage auf. Das könnte tatsächlich eine mögliche Crux dieses Artikels sein. Aber mir scheint die Beweislage relativ klar. Wenn Sie von meinem Sachverhalt ausgehen, dass der Mieter eine Mietzinserhöhung angefochten hat, dann muss er das auf dem offiziellen Formular anzeigen. Aufgrund der eingereichten und zurückgezogenen Anfechtung wird diese Streitigkeit zwischen Mieter und Vermieter offensichtlich. Insofern scheint hier kein Beweisproblem zu bestehen.

Nun kann man sagen, es könnten sich noch Beweisprobleme in bezug auf die nachträgliche Einigung ergeben. Das ist vielleicht der Unterschied, auf den Herr Ständerat Danioth hingewiesen hat. In Ziffer 4 ist von einem Vergleich die Rede, während nach der Fassung des Nationalrates jeder Beweis einer Einigung möglich wäre. Der Mieter könnte also darlegen, er habe ja damals die Mietpreiserhöhung angefochten und der Vermieter habe nachher auf die Mietpreiserhöhung verzichtet, was beweise, dass man zu einer Einigung gekommen sei.

**Hefti:** Wie der Artikel gefasst ist, könnte schon ein blosses Gespräch unter den Parteien als unter diese Bestimmung fallend erklärt werden.

**Schoch:** Ich gehöre an sich zur Kommissionsmehrheit, aber ich möchte Herrn Danioth sagen, dass seine Ueberlegung sachlich unzutreffend ist, weil in Buchstabe d von Artikel 68 Absatz 1 ausdrücklich von einem vorgängigen Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren die Rede ist. Was im neuen Absatz 1 bis geregelt werden soll, wäre ein Verfahren ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens. Das wäre eine gewöhnliche Einwendung auf informellem Wege. Da liegt der Unterschied. Die Frage von Herrn Danioth ist also in dem Sinne zu beantworten, dass die beiden Sachverhalte einander nicht decken.

**Meier Hans:** Ich gehöre ebenfalls zur Kommissionsmehrheit und möchte darauf hinweisen, dass es nicht so sehr um die Frage einer mit Erfolg bekämpften Mietzinserhöhung geht, sondern darum, was unter einer anderen Forderung des Vermieters zu verstehen ist. Sollten über diese Vereinbarungen keine schriftlichen Unterlagen vorhanden sein, wird die Sache mehr als problematisch, wenn man auf eine beliebige Vereinbarung zurückgreift, die grundsätzlich mit dem Hauptproblem gar nichts zu tun hat. Diese Grundlage darf nicht dazu dienen, dass Absatz 1 Buchstabe d angewendet werden kann. Das war eine weitere Ueberlegung der Kommissionsmehrheit, weshalb sie für Streichung dieses Absatzes votierte.

**Bundesrat Koller:** Es handelt sich hier also durchwegs um Forderungen, die mit einem Formular mitgeteilt werden müssen, wie die Mietzinserhöhung also. Insofern scheint mir der ursprüngliche Disput kein Problem zu sein, und über den Beweis der Einigung möchte ich Herrn Hefti einfach zu bedenken geben: selbstverständlich ist der Mieter, der sich auf diesen Artikel beruft, auch beweispflichtig.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	25 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	12 Stimmen

#### Art. 70 Abs. 1, 2

##### Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

#### Art. 70 al. 1, 2

##### Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini, rapporteur:** A l'alinéa premier, le Conseil national exclut par une nouvelle lettre d que la prolongation puisse être accordée si le contrat prévoit expressément une limitation de la durée en relation avec un projet de transformation ou de démolition.

A l'alinéa 2, on propose une simplification raisonnable. Je vous prie d'adopter cette version.

#### Angenommen – Adopté

#### Art. 71 Abs. 2

##### Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

#### Art. 71 al. 2

##### Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini, rapporteur:** Il s'agit de la durée de la prolongation. Le Conseil national précise mieux que les parties sont complètement libres de conclure une prolongation et d'en fixer la durée.

#### Angenommen – Adopté

#### Art. 74 Abs. 4, 5

##### Antrag der Kommission

##### Abs. 4

Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so fällt die Behörde einen Entscheid über die Ansprüche der Vertragsparteien.

##### Abs. 5

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

#### Art. 74 al. 4, 5

##### Proposition de la commission

##### Al. 4

L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord. Si elle n'y parvient pas, elle rend une décision quant aux prétentions des parties.

*Al. 5*

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.

**M. Jelmini, rapporteur:** La commission vous propose d'adopter une version permettant de combler une lacune. D'après l'article 82, l'autorité de conciliation a la compétence de prendre les décisions dans trois cas: la consignation du loyer, la contestation du congé et la prolongation du bail. Mais nous n'avons expressément prévu cette compétence que dans un cas (cf. article 28bis qui concerne la consignation du loyer). Cette lacune est comblée par les alinéas 4 et 5 que je vous prie d'adopter.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 79 Abs. 2**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 79 al. 2**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini, rapporteur:** La fusion de deux projets de révision en une seule réforme du Code des obligations exclut le maintien de deux manières de composer les autorités de conciliation. Or, il s'agit d'unifier le droit en admettant la composition paritaire de ces autorités. Je vous prie d'adopter la version qui est proposée par le Conseil national.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 80bis**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini, rapporteur:** Il s'agit de reprendre un principe qui a été proposé par le Conseil fédéral et que nous avons rejeté. Le Conseil national le reprend mais en simplifiant la rédaction. Il s'agit d'empêcher que la compétence des autorités de conciliation et judiciaires puisse être exclue en désignant par convention les tribunaux arbitraux. La disposition ne concerne que les baux immobiliers. Je vous prie d'adopter la version du Conseil national.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 82 Abs. 2**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 82 al. 2**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini, rapporteur:** Le Conseil national apporte une précision nécessaire en prévoyant que l'autorité de conciliation ne peut rendre une décision que dans les trois cas prévus par la loi. Pour le reste, elle se borne à constater l'échec de la tentative de conciliation.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 83 Abs. 1, 3**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 83 al. 1, 3**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini, rapporteur:** La version du Conseil national établit une procédure plus complète et plus claire. A l'alinéa 3, la correction doit être approuvée.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 278 Abs. 1, 3**

*Antrag der Kommission*

*Abs. 1*

Festhalten

*Abs. 3*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 278 al. 1, 3**

*Proposition de la commission*

*Al. 1*

(Ne concerne que le texte allemand)

*Al. 3*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Abs. 1 – Al. 1*

**Jelmini, Berichterstatter:** Der Nationalrat hat in Absatz 1 eine redaktionelle Aenderung vorgenommen, die derjenigen im Mietrecht entspricht. Die Kommission empfiehlt, an unserem Beschluss festzuhalten: Im Mietrecht soll von «vorausgesetztem Gebrauch» und im Pachtrecht dementsprechend von «vorausgesetzter Benutzung» der Sache gesprochen werden.

*Angenommen – Adopté*

*Abs. 3 – Al. 3*

**Jelmini, Berichterstatter:** Der Nationalrat hat einen neuen Absatz 3 eingeführt, der dem neuen Absatz 2 von Artikel 8 des Mietrechts entspricht. Danach hat der Pächter Anspruch auf Mitteilung der Höhe des Pachtzinses, den der frühere Pächter bezahlte. Im Namen der Kommission bitte ich Sie, dem Beschluss des Nationalrates zuzustimmen.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 282 Abs. 1**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 282 al. 1**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini, rapporteur:** Il s'agit d'une modification semblable à celle que nous avons adoptée à l'article 14, alinéa 1 du droit de bail.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 287 Abs. 3**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 287 al. 3**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini, rapporteur:** C'est l'adaptation du droit de fermage au droit du bail suite à notre décision à l'article 18.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 290**

*Antrag der Kommission*

Festhalten

*Proposition de la commission*

Maintenir

**M. Jelmini**, rapporteur: La commission vous propose de maintenir notre décision précédente. La situation dans le bail à loyer et le bail à ferme sera ainsi la même. L'acquéreur de locaux commerciaux doit observer le délai de contrat sauf s'il invoque un besoin pour un usage personnel immédiat.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 294**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini**, rapporteur: Il s'agit d'une adaptation à l'article 36bis.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 298 Abs. 1**

*Antrag der Kommission*

.... schriftlich erfolgen. (Rest des Absatzes streichen)

#### **Art. 298 al. 1**

*Proposition de la commission*

.... par écrit. (Biffer ler reste)

**M. Jelmini**, rapporteur: La commission propose de renoncer à la dernière phrase de l'alinéa premier parce que la nullité est déjà prévue à l'alinéa 3.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 299 Bst. c**

*Antrag der Kommission*

Festhalten

#### **Art. 299 let. c**

*Proposition de la commission*

Maintenir

**M. Jelmini**, rapporteur: C'est le pendant du droit de rétention des articles 53 à 55 que vous avez décidé de maintenir.

*Angenommen – Adopté*

#### **Abschnitt II – Partie II**

#### **Art. 1 Abs. 4**

*Antrag der Kommission*

...., mit Ausnahme der Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, derjenigen über die Hinterlegung des Pachtzinses und derjenigen über die Behörden und das Verfahren.

#### **Art. 1 al. 4**

*Proposition de la commission*

.... applicable, à l'exception des dispositions relatives aux baux d'habitations et de locaux commerciaux, de celles relatives à la consignation du loyer et de celles relatives aux autorités et à la procédure.

**M. Jelmini**, rapporteur: Les dispositions relatives aux baux d'habitation et de locaux commerciaux et celles relatives à la procédure ne sont pas applicables au bail à ferme agricole. Il faut pourtant ajouter l'inapplicabilité des dispositions relatives à la consignation du loyer, aux autorités et à la procédure. C'est pour cela que je vous engage à accepter cette modification.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 22a**

*Antrag der Kommission*

(Betrifft nur den französischen Text)

#### *Proposition de la commission*

Sans le consentement du bailleur, le fermier ne peut entreprendre de travaux de rénovation ni apporter de changements au mode d'exploitation de la chose si ces modifications peuvent revêtir une importance essentielle au-delà de la durée du bail.

**M. Jelmini**, rapporteur: On propose d'apporter une correction afin de faire correspondre le texte allemand et le texte français. Je vous prie de l'adopter.

*Angenommen – Adopté*

#### **7. Abschnitt bis**

*Antrag der Kommission*

Titel

Retentionsrecht des Verpächters

#### **Section 7 bis**

*Proposition de la commission*

Titre

Droit de rétention du bailleur

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 25b (neu)**

*Antrag der Kommission*

Der Verpächter hat für einen verfallenen und einen laufenden Jahrespachtzins das gleiche Retentionsrecht wie der Vermieter von Geschäftsräumen.

#### **Art. 25b (nouveau)**

*Proposition de la commission*

Le bailleur a, pour la garantie du fermage de l'année écoulée et de l'année courante, le même droit de rétention qu'en matière de bail à loyer.

**M. Jelmini**, rapporteur: Il s'agit d'une adaptation au droit de bail.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 5**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini**, rapporteur: A l'article 5, le Conseil national propose de renoncer à la fixation de délai pour l'adaptation des baux à loyer et à ferme au nouveau droit. Il préfère l'application du principe de l'article 3 des dispositions finales du Code civil, selon lesquelles des dispositions impératives sont applicables avec effet immédiat. Je vous prie d'accepter cette version.

*Angenommen – Adopté*

## **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	IV
Volume	
Volume	
Session	Herbstsession
Session	Session d'automne
Sessione	Sessione autunnale
Rat	Ständerat
Conseil	Conseil des Etats
Consiglio	Consiglio degli Stati
Sitzung	02
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	85.015
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	19.09.1989 - 08:00
Date	
Data	
Seite	421-433
Page	
Pagina	
Ref. No	20 017 940

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.