

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 421 hiervor – Voir page 421 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 28. November 1989  
 Décision du Conseil national du 28 novembre 1989

*Differenzen – Divergences*

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

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

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

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini**, rapporteur: Le dossier concernant la protection des locataires et la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme, que le Conseil national nous avait renvoyé avec une cinquantaine de divergences et que notre Conseil a retourné à la Chambre du peuple avec vingt divergences, nous est finalement revenu avec seulement deux divergences qui ont été examinées par votre commission lors de sa séance du 29 novembre 1989.

La première concerne l'article 31, alinéa 2, changement de propriétaire et aliénation de la chose. En principe, l'acheteur de l'immeuble doit observer le délai de congé établi dans le contrat. Cependant, s'agissant d'habitations ou de locaux commerciaux, le nouveau propriétaire peut résilier le bail en observant seulement le délai de congé légal s'il invoque un besoin propre pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. Le Conseil national a voulu préciser «impérieux» (dringend) le besoin propre, alors que notre Conseil, par 21 voix contre 18, n'a pas accepté ce qualificatif. La divergence a été maintenue par le Conseil national qui a décidé par 89 voix contre 32 de qualifier d'«urgent» le besoin propre. Cette définition signifie que le besoin propre doit être actuel, immédiat, réel, et qu'il ne se concrétise pas seulement à moyenne ou à longue échéance. La situation est d'ailleurs analogue à celle de l'article 68, alinéa 2, lettre a1, que nous avons adopté. Le problème est de savoir jusqu'à quand on peut prétendre que le nouveau propriétaire ne puisse pas utiliser la chose qu'il vient d'acheter. La réponse est: jusqu'au moment où il peut prouver un besoin propre et urgent. Deux conceptions différentes sur le même objet ne peuvent coexister dans la même loi, c'est contraire au principe de l'identité: *Idem et sub eodem respecto non potest esse et non esse*.

Je vous engage donc, au nom de la majorité de la commission, 7 voix contre 4, à vous rallier au Conseil national.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 68 Abs. 1bis**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 68 al. 1bis**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**M. Jelmini**, rapporteur: Cette disposition de l'article 68 a été ajoutée par le Conseil national afin de préciser que le congé est annulable non seulement s'il a été donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire qui portait sur le bail et au cours de laquelle le bailleur a,

dans une large mesure, succombé, abandonné ou réduit sa prétention, renoncé à saisir le juge, conclu une transaction, mais aussi parce que 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.

Notre Conseil avait rejeté par 22 voix contre 13 une première version du Conseil national. Ce dernier, par 63 voix contre 44, a modifié sa version en la précisant. La commission de ce conseil s'est ralliée, par 10 voix sans opposition mais avec une abstention, à la version du Conseil national.

On s'est demandé, au sein de la commission, si l'entente entre bailleur et locataire pouvait se rapporter à n'importe quel objet: par exemple, la détention d'animaux dans l'appartement. On a exclu la possibilité d'élargir le champ d'application à n'importe quel objet, comme l'a d'ailleurs fait le Conseil national. Il doit en effet s'agir d'une entente qui concerne une prétention relevant du bail, analogue à celle qui amène le bailleur à donner un nouveau congé. La preuve doit en outre être donnée sur pièces écrites. Le représentant du Conseil fédéral s'est déclaré disposé à confirmer cette interprétation, si besoin est, devant ce plénum.

Je vous prie de vous rallier à la version du Conseil national et d'éliminer ainsi cette dernière divergence.

**Hefti**: Diese Bestimmung wird abträglich sein, wenn sich Vermieter und Mieter jeweils zu finden suchen. Man wird sich hüten, auf der Vermieterseite diesen an sich normalen Weg zu befolgen, und zwar im Hinblick auf die Konsequenzen, die sich daraus ergeben könnten.

Sie wird auch zu sehr vielen unklaren und strittigen Verhältnissen führen, was sicher weder im Interesse der einen noch der andern Seite ist.

Ich beantrage Festhalten.

**Bundesrat Koller**: Man kann dieses Problem wirklich von zwei Seiten anschauen. Das war ja auch der Grund, weshalb es zu dieser Differenzbereinigung gekommen ist. Auf der einen Seite scheint es wenig Sinn zu machen, den Mieter im Fall einer Meinungsverschiedenheit mit dem Vermieter zu einem Verfahren vor der Schlichtungsbehörde und vor dem Gericht zu zwingen, nur damit er den dreijährigen Kündigungsschutz erhält. Das war der Grund, weshalb der Nationalrat diesen Vorschlag gebracht hat. Es sollte auch außerhalb dieser formellen Verfahren eine Einigung zwischen Vermieter und Mieter mit der Folge des dreijährigen Kündigungsschutzes möglich sein.

Nun habe ich durchaus Verständnis gehabt für die Bedenken, die Herr Ständerat Hefti hier wieder formuliert. Wir haben daher zwei Präzisierungen vorgenommen. Einerseits wird nun – damit keine Rechtsunsicherheit entsteht – klar festgehalten, dass sich diese Einigung anhand von Schriftstücken muss nachweisen lassen können. Damit sind Diskussionen, ob es tatsächlich zu einer Einigung gekommen ist, zum vorneherein ausgeschlossen. Rein mündliche Einigungen, ohne dass der Nachweis der Einigung durch Schriftstücke geführt werden könnte, sind durch die neue Formulierung ausgeschlossen.

Die zweite Präzisierung, die ich im Nationalrat gebracht habe und auch hier bestätigen möchte: Die Bestimmung soll nur anwendbar sein auf strittige Geldforderungen, also beispielsweise Höhe des Mietzinses oder Reparaturarbeiten und derartige geldwerte Leistungen.

Es sollen damit Meinungsverschiedenheiten ausgeschlossen sein, die wirklich Bagatellen darstellen. Wenn beispielsweise zwischen Vermieter und Mieter eine Meinungsverschiedenheit entstanden ist, ob der Mieter eine Katze halten dürfe, und man sich einigt, dann wäre es unverhältnismässig, wenn der Mieter, nachdem man sich geeinigt hat, einen dreijährigen Kündigungsschutz daraus ableiten könnte. Deshalb die präzisierende Erklärung: Nur für Geldforderungen und nur dann, wenn das durch Schriftstücke nachweisbar ist.

**Hefti**: Ich möchte allerdings darauf hinweisen, dass es im Text eben nicht «Geldforderungen», sondern «Forderungen» heisst.

**Bundesrat Koller:** Ich habe aber jetzt in diesem Sinne in beiden Räten diese präzisierende Formulierung und Erklärung zu Handen der Materialien abgegeben, und ich hoffe und bin sogar überzeugt, dass das in der Rechtsprechung auch berücksichtigt werden wird.

**Abstimmung – Vote**

Für den Antrag der Kommission	25 Stimmen
Für den Antrag Hefti	7 Stimmen

89.048

**Weiterbildung  
und Förderung neuer Technologien**  
**Formation continue et promotion  
des techniques de fabrication intégrée**

Botschaft und Beschlussentwürfe vom 28. Juni 1989 (BBI II, 1273)  
Message et projets d'arrêté du 28 juin 1989 (FF II, 1153)

*Antrag der Kommission*

*Eintreten*

*Proposition de la commission*

*Entrer en matière*

**Hänsenberger**, Berichterstatter: Die Kommission für Wissenschaft und Forschung Ihres Rates unterbreitet Ihnen dieses Geschäft, das aus fünf Bundesbeschlüssen besteht, aus zwei Departementen stammt und von drei Bundesämtern bearbeitet worden ist.

Das einigende Band um diese fünf Beschlüsse ist die Absicht, mit einer zeitlich auf sechs Jahre beschränkten Aktion mit Bundesmitteln die Weiterbildung auf beruflichem und universitärem Gebiet entscheidend zu fördern und neue Fertigungs-techniken zu unterstützen.

Die Botschaft führt aus, dass der Mangel an Fachkräften immer grösser werde und dass sich eine solche Aktion als Anstoss für Weiterbildungsprogramme aufdränge, die dann von privaten Institutionen und Kantonen zu übernehmen und weiterzuführen sein werde. Die Aktion soll auf die zeitlich schwierige Anfangsperiode beschränkt sein – ein «coup de pouce décisif», wie sich Herr Bundespräsident Delamuraz ausdrückte.

In allen Ländern des Europarates ist die Anpassung der Fähigkeiten der Arbeitnehmer an neue Erfordernisse als eine der grossen Aufgaben der Arbeitswelt erkannt. Die Lösung für die Schweiz kann nicht darin bestehen, dass wir immer mehr Ausländer anstellen. Unsere internationale Konkurrenzfähigkeit muss erhalten bleiben. Die inländischen Arbeitskräfte sollen besser eingesetzt werden können. Der einzelne soll befähigt werden, durch Vertiefung und Verbreiterung seiner Kenntnisse aus der Grundausbildung gesteigerten Ansprüchen gerecht zu werden.

Es geht darum, dass die bei uns gute und sehr verbreitete Basisausbildung bis zum Lehrabschluss allein für das ganze Leben nicht genügt und dass während der vollen beruflichen Aktivitätsperiode, also während 45 Jahren, gelernt werden sollte. Diese Weiterausbildung, sowohl in gewerblichen als auch in akademischen Berufen, kann nicht aus einmaligen Tages- oder Abendkursen bestehen, sondern es müssen längerdauernde, berufsbegleitende Programme angeboten werden können.

Die zeitliche Beschränkung soll dazu führen, dass bei allen Vorlagen Mittel und Wege gesucht werden, die sich bewährenden Aktionen weiterzuführen, aber nicht mehr auf Bundeskosten. Wenn diese Kurse erfolgreich sind, können sie später

ohne öffentliche Mittel auskommen oder fast ohne Bundesmittel, und wenn sie sich nicht bewähren, ist auf eine Weiterführung ohnehin zu verzichten.

In der Kommission wurde die Frage gestellt, warum diese Beiträge nicht über die normale Gesetzgebung abgewickelt würden, also über das Hochschulförderungsgesetz oder das Bundesgesetz über die Berufsbildung. Man hat uns versichert, dass noch vor Ablauf der sechs Jahre das, was sich bewährt habe und was weitergeführt werden solle, in die ordentliche Gesetzgebung übergeführt würde. Die «Startrampe» würde abgewrackt, wenn die Rakete gut gestartet sei.

Es liessen sich gegen diese Botschaft ordnungspolitische Gründe ins Feld führen. Unser früherer Kollege Hans Letsch schreibt z. B. im «Badener Tagblatt» vom 25. November 1989 in gewohnter Schärfe, anstelle dieses Scharniers in Form einer Amtsstelle – ein Scharnier zwischen Privatwirtschaft und Lehranstalten – sei der direkte Zugang insbesondere der Klein- und Mittelbetriebe zu den Hochschulen und Ingenieurschulen unbürokratisch und effizienter zu gestalten.

Die Beschlüsse, die wir hier zu treffen haben, behindern ein solches Vorgehen nicht, eher im Gegenteil. Gerade der letzte Beschluss, der CIM-Beschluss, dürfte entscheidende Impulse für die Zusammenarbeit von innovativ gesinnten Unternehmen und den höheren Lehranstalten auslösen. Ich erlaube mir auch, darauf zu verweisen, dass eine analoge Bundeshilfe mit Sondermassnahmen bereits 1986 beschlossen worden ist, nämlich zugunsten der Aus- und Weiterbildung sowie der Forschung in der Informatik und den Ingenieurwissenschaften. Ein Zwischenbericht von 1989 zu den damaligen Sondermassnahmen zeigt einen rechten Erfolg aufgrund jener Beschlüsse auf. Der Ständerat hat 1986 die damaligen Sondermassnahmen diskussionslos beschlossen.

Die Kommission empfiehlt Ihnen, auf alle fünf Bundesbeschlüsse einzutreten. Wir haben die Eintretensdebatte über alle gemeinsam geführte und anschliessend Beschluss um Beschluss einzeln debattiert. Eintreten war bei keinem Bundesbeschluss bestritten, und alle sind in der Schlussabstimmung einstimmig angenommen worden. Ich beantrage dem Plenum, in gleicher Weise vorzugehen: eine allgemeine Eintretensdebatte und nachher einzelne Eintretensbeschlüsse auf jedes Geschäft.

**Präsident:** Sie haben den Antrag der Kommission gehört, über sämtliche Bundesbeschlüsse gemeinsam eine Eintretensdebatte zu führen. – Sie sind damit einverstanden.

**M. Cavadini:** La netteté du rapport de notre président, l'absolue nécessité dans laquelle nous nous trouvons de relever les défis de l'évolution technologique, de la formation et de la qualification professionnelle nous permettront d'être bref dans l'expression de notre approbation.

Nous aimerions simplement rappeler que l'évolution technologique, que la qualification professionnelle, sont devenues des éléments d'une telle importance dans la concurrence économique internationale que la Suisse ne saurait laisser s'accentuer les retards qui ont été perçus dans tel ou tel domaine. Nous avons l'obligation absolue de prêter la plus vive attention aux défis qui nous sont lancés.

Les propositions du Conseil fédéral vont dans ce sens et la première remarque que je souhaitais faire est qu'elles doivent avoir un effet d'entraînement. Le Conseil fédéral, à travers ces crédits, ne saurait apporter la totale solution à l'intégralité des problèmes et la limitation du temps durant lesquels ces crédits sont consentis doit permettre de mettre en place les relais qui permettront la consolidation décisive des mesures prises.

La deuxième remarque que je m'autorise est que, dans le domaine de la formation récurrente universitaire, nous prenons connaissance de programmes où les intentions sont plus affirmées que les réalisations et nous avons encore quelque doute quant à la nécessité de l'engagement dans ce domaine. Nous souhaitons simplement que les programmes en cours d'élaboration puissent véritablement répondre à l'attente qui leur est portée.

La troisième et dernière remarque aura trait au centre CIM. Il est évident que chaque canton, chaque région, voire chaque

## 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	Ständerat
Conseil	Conseil des Etats
Consiglio	Consiglio degli Stati
Sitzung	04
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	85.015
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	30.11.1989 - 08:00
Date	
Data	
Seite	683-684
Page	
Pagina	
Ref. No	20 018 225