

92.3213

Motion de Dardel**Mietvertrag.****Kündigung bei Zahlungsverzug****Congés pour retard
dans le paiement du loyer***Diskussion – Discussion*

Siehe Jahrgang 1992, Seite 2166 – Voir année 1992, page 2166

M. de Dardel: Avec les difficultés économiques, avec la récession, beaucoup de locataires ont maintenant de la peine à payer leurs loyers, d'autant que ceux-ci ont fortement augmenté depuis trois ans, et beaucoup de jugements d'évacuation ou d'expulsion sont actuellement prononcés par les tribunaux et exécutés par la force publique.

Je vous rappelle simplement que, en trois ans et demi, les loyers ont augmenté en Suisse de 35 pour cent, soit un peu plus du double du coût de la vie. Il n'est donc pas étonnant que de larges couches de la population soient aujourd'hui mises en difficultés économiques du fait des hauts loyers que nous connaissons dans notre pays. L'OCDE a fait une estimation en 1992 et a constaté que le niveau moyen des loyers en Suisse est de 80 pour cent plus élevé que le niveau des loyers européens.

Si l'on ajoute le problème qui devient crucial aujourd'hui des chômeurs en fin de droits, qui sont semble-t-il actuellement 30 000, chiffre qui va probablement doubler ces prochains mois, il est évident que la loi actuelle, en matière de non-paiement du loyer, est beaucoup trop sévère pour les locataires. Il suffit de comparer la législation de la Suisse avec celles des pays qui l'entourent – notamment avec celles de l'Allemagne ou de l'Autriche, où des délais de paiement peuvent être accordés par le juge au locataire qui est en retard dans le paiement de son loyer, tout cela combiné avec une assistance des services sociaux – pour constater que notre législation est carrément arriérée dans ce domaine. Il est vrai qu'elle a été légèrement améliorée en 1990, mais très peu, lors de la réforme du droit du bail à loyer dans le Code des obligations. L'amélioration qui est intervenue est tout à fait insuffisante au regard de la situation très difficile de beaucoup de locataires actuellement. J'estime que même les partisans acharnés des loyers libres devraient être d'accord avec cette proposition. En effet, si les loyers totalement libres sont introduits peu à peu dans notre système helvétique, les loyers vont alors augmenter considérablement – les experts parlent d'une augmentation de 25 à 85 pour cent – et il y aura encore beaucoup plus de jugements d'expulsion, on pourra même dire que, dans une telle situation, il y aura une explosion de jugements d'expulsion. Par conséquent, une atténuation en faveur des locataires de la réglementation actuelle de l'évacuation des locataires en cas d'arriérés de loyer sera d'autant plus nécessaire.

Je vous remercie de donner une suite favorable à ma motion, que j'accepte de voir transformée en postulat.

Hegetschweiler: Ich bitte Sie, die Ueberweisung der Motion de Dardel auch als Postulat abzulehnen. Der Motionär scheint davon auszugehen, dass immer der Mieter der wirtschaftlich Schwächere ist und der Vermieter der Starke, was natürlich nicht zutrifft.

Der Vermieter ist in der Regel auf die Mieteinnahmen angewiesen. Sehr häufig ist dies ja quasi seine Rente aus dem Eigentum. Der Vermieter muss sich also darauf verlassen können, dass der Mieter den Mietzins zahlt, denn er hat ebenfalls laufende Verbindlichkeiten gegenüber Dritten zu erfüllen. Dazu zählt insbesondere die Zahlung des Hypothekarzinses an die Bank. Hinzu kommen aber auch die regelmässigen Zahlungen für Betriebskosten, für Verwaltungskosten, Versiche-

rungsprämien, Hauswartung, öffentliche Abgaben, Wasser, Abwasser, Elektrizität und alles, was sonst noch mit dem Hauseigentum verbunden ist.

Viele, vor allem auch kleine Vermieter sind zur Begleichung dieser laufenden Rechnungen auf die laufenden Mietzinseinnahmen angewiesen und haben gar nicht die finanziellen Reserven, um diese Beträge vorstrecken zu können. Der Vermieter darf deshalb, wie der Bundesrat zu Recht feststellt, auf gar keinen Fall schlechtergestellt werden als jeder andere Gläubiger. Bereits die jetzige Mietrechtsregelung führt dazu, dass der Vermieter häufig drei oder mehr ganze Monatszinse verliert. Es würde für viele Vermieter eine unverhältnismässige Härte darstellen, noch mehr Mietzinsausfälle in Kauf nehmen zu müssen. Gerät ein Mieter unverschuldet in Not, existiert ein weit entwickeltes soziales Netz, das verhindert, dass er seine Wohnung verlassen muss. Der Arbeitslose erhält Arbeitslosenunterstützung. Die Bezugsdauer ist ja gerade am Wochenende in der Volksabstimmung verlängert worden. Der Bedürftige erhält Fürsorgeleistungen. Es ist Sache des Staates, nicht der Vermieter, Sozialpolitik zugunsten bedürftiger Bevölkerungsgruppen zu betreiben.

Der Motionär wirft auch alle Mieter in einen Topf. Erneut soll nicht nur dem bedürftigen Mieter geholfen werden, sondern jedem Mieter, unabhängig davon, ob er es überhaupt nötig hat oder nicht. Insbesondere müsste der Vermieter auch für Mieter einstehen, die sich selbstverschuldet oder leichtsinnig finanzielle Probleme eingebrockt haben, zum Beispiel durch über-rissene oder luxuriöse Anschaffungen. Unter Miete versteht man die zeitweise Ueberlassung einer Mietsache gegen ein Entgelt. Kommt ein Mieter den Mietzinsforderungen nicht mehr nach, fehlt also die Gegenleistung. Der Vermieter muss sich deshalb von einem Mieter, der das Entgelt nicht leistet, innert nützlicher Frist trennen können, um einen Mieter zu suchen, der seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Die Motion läuft darauf hinaus, dass der Mieter, dessen Einkommen sich verringert, gar keinen Anreiz mehr hat, sich nach einer seinen tatsächlichen Einkommensverhältnissen entsprechenden Wohnung umzusehen. Würde man die Möglichkeit der teilweisen Begleichung des Mietzinses akzeptieren – das ist der zweite Teil der Motion –, so wären Missbräuche seitens der Mieter vorprogrammiert. Unter Umständen würde dann eine vergleichsweise lächerliche Ratenzahlung von – sagen wir – 20 Franken genügen, um sich vor einer Kündigung drücken zu können.

Dass die Ausweisungsentscheide zunehmen, wie behauptet wird, ist eine reine Zweckbehauptung, die in der Motion überhaupt nicht belegt wird. Es wäre richtig, erst einmal die Anzahl der Ausweisungsentscheide und die Gründe dafür richtig zu erheben. Sollten tatsächlich achtenswerte und unverschuldete Gründe vorliegen, dass ein Mieter vorübergehend den Mietzins nicht zahlt, wird auch der Vermieter Verständnis dafür haben und im Interesse einer dauerhaften Vermietung nach einer für alle tragbaren Lösung suchen. Es kommt schon heute häufig vor, dass Mieter die Zahlung regelmässig mit einer Verspätung von 30 Tagen leisten, weil sie wissen, dass der Vermieter ihnen erst nach Ablauf dieser Frist die Kündigung androhen kann.

Die Einführung der Regelung, wie sie der Motionär vorschlägt, wäre im übrigen gerade für die sozial schwachen Mieter kontraproduktiv, weil die Vermieter bei der Vermietung noch mehr als heute auf die Zahlungsfähigkeit und die Zahlungsmoral des Mieters achten müssten.

Ich bitte Sie aus diesen Gründen, den Vorstoss auch in der Form des Postulates abzulehnen.

M. Leuba: Je suis dans la situation difficile de devoir dire au Conseil fédéral qu'il a tout à fait raison dans ses conclusions, mais qu'il a simplement tort dans ses conclusions.

Le Conseil fédéral, en réponse à la motion de M. de Dardel, dit: la sécurité du droit, les possibilités qu'offre aujourd'hui déjà l'article 257 du CO, l'intérêt légitime du bailleur qui ne doit pas être placé dans une position plus défavorable que d'autres créanciers, l'adjonction éventuelle d'une clause sociale ou d'un contrat-cadre de baux à loyer qui tiendrait compte de tels cas, tous ces motifs doivent normalement conduire à dire: non

seulement on ne peut pas accepter la motion, mais encore on ne peut pas accepter non plus le postulat.

J'aimerais simplement rappeler ici, pour ne pas répéter ce qu'a déjà dit M. Hegetschweiler, trois éléments: premièrement, c'est une vue de l'esprit que de croire que le propriétaire est toujours la partie la plus forte dans un contrat de bail. Il peut arriver des situations tout à fait contraires dans lesquelles le propriétaire a besoin des loyers, simplement parce que ça assure ses moyens d'existence. Dès lors, dès le moment où le loyer n'est plus payé, le propriétaire se trouve dans une situation qui est au moins aussi défavorable que celle du locataire. Il y a certes de gros propriétaires, mais il y en a aussi de petits. Poser des règles abstraites nous paraît complètement faux.

Deuxièmement, dans la situation actuelle du marché du logement, qui n'est plus tout à fait celle qui régnait au moment où M. de Dardel a déposé sa motion, même le propriétaire qui obtient l'expulsion de son locataire n'est plus du tout sûr de pouvoir relouer tout de suite son logement. Et alors, il s'expose encore à davantage de pertes s'il ne peut pas réagir immédiatement au non-paiement du loyer.

Troisièmement – et c'est probablement l'argument fondamental –, nous devons éviter de créer, dans notre situation économique, des cascades. Nous avons vu, dans le domaine de la construction notamment, les conséquences tragiques de ces cascades. L'entrepreneur général ne peut plus payer, il ne paie pas ses sous-traitants. Par conséquent ces derniers, qui n'ont aucune responsabilité dans la catastrophe, sont à leur tour mis en difficulté et ne peuvent plus payer leurs fournisseurs. Ce genre de cascade compromet complètement notre système économique et juridique; il faut l'éviter.

Que l'on protège le locataire de manière générale – le locataire qui est disposé à payer ses loyers, qui remplit ses obligations – contre des congés abusifs, on l'a beaucoup demandé, vous l'avez obtenu. Que le locataire qui ne remplit pas ses obligations soit sanctionné, cela me paraît tout à fait normal.

Je vous propose de refuser la motion de Dardel, même transformée en postulat.

Abstimmung – Vote

Für Ueberweisung des Postulates	40 Stimmen
Dagegen	64 Stimmen

92.3576

Motion Baumberger

Uebergang zur Marktmiete

Passage d'un système de loyers déterminés par les coûts à un système de loyers libres

Wortlaut der Motion vom 18. Dezember 1992

Der Bundesrat wird – zur Förderung von Investitionen auf dem Wohnbaumarkt und im Interesse einer besseren und sozialen Wohnraumversorgung namentlich auch für jüngere Leute und Familien – eingeladen, dem Parlament Bericht und Antrag vorzulegen für die Revision des Achten Titels des Obligationenrechtes (Miete) mit folgender Zielsetzung:

1. Ueberarbeitung jener Vorschriften über die Mietzinsen, welche faktisch ein System der Kostenmiete bewirken, mit schrittweisem Uebergang zur Marktmiete auch im Bereiche der Altwohnungen.

2. Ueberarbeitung jener Vorschriften, welche die Investoren vom Wohnungsbau abschrecken, weil die Eigentumsrechte zu weitgehend beschränkt sind oder von schwer überblickbaren juristischen Fussangeln abhängen.

3. Beibehaltung und Anpassung jener Vorschriften, welche die Mieter im Sinne des Verfassungsauftrages (Art. 34septies Bundesverfassung) vor möglichen Missbräuchen schützen.

Texte de la motion du 18 décembre 1992

Afin d'encourager les investissements sur le marché du logement et d'améliorer l'offre de logements sociaux, surtout pour les jeunes et les familles, le Conseil fédéral est invité à soumettre un rapport au Parlement et à lui présenter une proposition de révision du titre huitième du CO (Du bail à loyer), qui contienne les points suivants:

1. Modification des dispositions relatives au loyer qui engendrent de fait un système de loyers déterminés par les coûts de passage progressif à un système de loyers libres, notamment pour ce qui est des anciens appartements.

2. Modification des dispositions qui dissuadent les investissements de s'engager dans la construction de logements, dans la mesure où elles limitent par trop les droits des propriétaires ou les font dépendre de règles piège difficilement compréhensibles.

3. Maintien et adaptation des dispositions qui protègent les locataires contre les abus, conformément au mandat défini à l'article 34septies de la Constitution fédérale.

Mitunterzeichner – Cosignataires: Allenspach, Bezzola, Blatter, Bonny, Bühner Gerold, Bürgi, Cincera, Columberg, Dettling, Ducret, Engler, Epiney, Fehr, Fischer-Seengen, Fischer-Sursee, Frey Walter, Früh, Giger, Gros Jean-Michel, Gysin, Hegetschweiler, Hildbrand, Iten Joseph, Jäggi Paul, Kühne, Leu Josef, Mauch Rolf, Maurer, Miesch, Mühlemann, Narbel, Neuschwander, Oehler, Poncet, Raggenbass, Reimann Maximilian, Ruckstuhl, Rutishauser, Segmüller, Spoerry, Vetterli (41)

Schriftliche Begründung – Développement par écrit

Am 1. Juli 1990 ist das neue Mietrecht in Kraft getreten. Es hat sich gezeigt, dass damit über das für eine Missbrauchsgesetzgebung Erforderliche hinausgegangen und Investitionen auf dem Wohnungsmarkt entmutigt worden sind. Die erforderliche Wohnraumversorgung stützt sich seither zunehmend auf Bundesmittel (WEG). Das Nein zum EWR vom 6. Dezember 1992 dürfte die Investitionsbereitschaft zusätzlich lähmen. Eine Revision des Mietrechts mit schrittweisem Uebergang von der Kostenmiete zur Marktmiete bildet Teil des erforderlichen Revitalisierungsprogrammes. Wohnungsbau muss wieder attraktiv werden. Ein ausreichend grosser Wohnungsmarkt (unter Einbezug der Altwohnungen) sorgt besser für bezahlbare Mietzinsen als deren Koppelung mit den Hypothekenzinsen und dergleichen.

Um eine qualitativ und quantitativ gute Wohnraumversorgung in der Schweiz sicherzustellen, drängt sich – neben verschiedenen bau- und erschliessungsrechtlichen Massnahmen – eine Ueberarbeitung des Achten Titels des OR über die Miete auf. Dieser muss auf seine eigentliche Aufgabe als Missbrauchsgesetzgebung zurückgeführt werden. Dem Investor muss wieder die Erzielung einer angemessenen Rendite zubilligt werden, auch ohne dass er sich zunächst juristischen Rat besorgen muss. Gleichzeitig ist der Wohnungsmarkt insofern zu vergrössern, als die vom neuen Mietrecht zementierte unsoziale Privilegierung für die Mieter von Altwohnungen schrittweise abgebaut wird.

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates

vom 5. Mai 1993

Rapport écrit du Conseil fédéral du 5 mai 1993

Die vom Bundesrat im Herbst 1991 eingesetzte Studienkommission «Marktmiete» prüft die Frage des Uebergangs zur Marktmiete, allenfalls verknüpft mit flankierenden Massnahmen wie einer Subjekthilfe für die betroffenen Mieter zur Linderung von Härtefällen. Diese Abklärungen erfordern Zeit; der Schlussbericht dürfte Mitte 1993 vorliegen.

Die Motion geht in die gleiche Richtung wie der Auftrag der Kommission, so dass der Vorstoss als Postulat entgegengenommen werden kann.

Schriftliche Erklärung des Bundesrates

Déclaration écrite du Conseil fédéral

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Motion de Dardel Mietvertrag. Kündigung bei Zahlungsverzug

Motion de Congés pour retard dans le paiement du loyer

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1993
Année	
Anno	
Band	IV
Volume	
Volume	
Session	Herbstsession
Session	Session d'automne
Sessione	Sessione autunnale
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	05
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	92.3213
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	27.09.1993 - 15:30
Date	
Data	
Seite	1592-1593
Page	
Pagina	
Ref. No	20 023 154

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.