

Vierte Sitzung – Quatrième séance**Donnerstag, 5. Dezember 1985, Vormittag****Jeudi 5 décembre 1985, matin**

8.00 h

Vorsitz – Présidence: Herr Gerber

85.015

**Mieterschutz. Volksinitiative und Gegenentwurf
Protection des locataires. Initiative populaire
et contre-projet***Fortsetzung – Suite*

Siehe Seite 639 hiervor – Voir page 639 ci-devant

A.**Bundesbeschluss über die Volksinitiative
«für Mieterschutz»****Arrêté fédéral concernant l'initiative «pour la protection
des locataires»***Eintreten ist obligatorisch**L'entrée en matière est acquise de plein droit**Detailberatung – Discussion par articles***Titel und Ingress, Art. 1***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule, art. 1*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté***Art. 2***Art. 34 septies Abs. 1**Neuer Antrag des Bundesrates*

Der Bund ist befugt, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen. Er regelt den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter, die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.

*Antrag der Kommission**Mehrheit**Abs. 1, Abs. 2 Ingress*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Art. 34 septies**Abs. 1*

Der Bund ist befugt, in Berücksichtigung des Grundsatzes der freien Gestaltung des Mietverhältnisses Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen. Er regelt den Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters sowie die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen.

Abs. 2

Der Bund ist befugt, Vorschriften über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen aufzustellen. Artikel 34ter Absatz 2 der Bundesverfassung ist sinngemäss anwendbar.

*Minderheit (Bührer, Piller)**Hauptantrag**Art. 2**Streichen**Eventualantrag*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Antrag Reymond**Art. 34septies Abs. 1 (Text der Mehrheit)*

Der Bund ist befugt, in Berücksichtigung des Grundsatzes der Vertragsfreiheit Vorschriften gegen ...

Art. 2*Art. 34septies al. 1**Nouvelle proposition du Conseil fédéral*

La Confédération a le droit d'édicter des prescriptions contre les abus en matière de bail. Elle légifère pour protéger les locataires contre les loyers et autres prétentions abusifs des bailleurs et sur l'annulabilité des congés abusifs ainsi que sur la prolongation limitée dans le temps du bail.

*Proposition de la commission**Majorité**Al. 1, al. 2 préambule*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Art. 34 septies**Al. 1*

La Confédération a le droit d'édicter des prescriptions contre les abus en matière de bail, en tenant compte du principe de la liberté de fixer le contenu des contrats de bail. Elle légifère pour protéger les locataires contre les loyers et autres prétentions abusifs du bailleur ainsi que sur l'annulabilité des congés abusifs.

Al. 2

La Confédération a le droit d'édicter des prescriptions sur la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres. L'article 34ter, 2e alinéa, de la constitution est applicable par analogie.

*Minorité (Bührer, Piller)**Proposition principale**Art. 2**Biffer**Proposition subsidiaire*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Proposition Reymond**Art. 34septies al. 1 (texte de la majorité)*

..., en tenant compte du principe de la liberté contractuelle. Elle légifère pour

Präsident: Hier schlage ich Ihnen folgendes Vorgehen vor: Wir entscheiden in einer ersten Abstimmung, ob wir den Artikel 2 streichen wollen oder nicht. Wenn Sie sich für Streichung entschliessen, fällt die Diskussion über Artikel 2 weg.

Abstimmung – Vote

Für Streichung von Artikel 2

6 Stimmen

Dagegen

33 Stimmen

Präsident: Wir kommen zur Bereinigung von Artikel 2. Sie haben heute morgen einen Vorschlag des Bundesrates sowie einen Vorschlag der Kommission erhalten. Ich schlage vor, dass wir absatzweise vorgehen.

Abs. 1 – Al. 1

Bundesrätin **Kopp:** Wir haben Ihnen eine bereinigte Fassung ausgeteilt, um damit Ihre Arbeit zu erleichtern. In Absatz 1 haben wir wunschgemäss anstatt der «Unwirksamkeit» den Terminus «Anfechtbarkeit» eingefügt. Im übrigen unterscheiden sich die beiden Absätze noch durch folgendes – nachdem gestern einige von Ihnen nicht anwesend waren, gestatte ich mir, mich zu wiederholen –:

Der Vorschlag der Kommission sieht vor, dass der Grundsatz der freien Gestaltung des Mietverhältnisses ausdrücklich erwähnt werden soll. Ich habe gestern darauf hingewiesen, dass es uns problematisch scheint, ausgerechnet dann die Vertragsfreiheit zu erwähnen, wenn sie mit einem Verfassungsartikel eingeschränkt wird. Aber der Grund, der noch mehr dagegen spricht, ist folgender: Die Vertragsfreiheit ist ein grundlegendes Prinzip unserer Verfassung. Wir haben es nirgends ausdrücklich erwähnt. Wenn Sie nun die Vertragsfreiheit ausgerechnet hier erwähnen, dann fragt man sich bei anderen Verhältnissen: Warum ist die Vertragsfreiheit hier nicht erwähnt? Deshalb möchten wir Ihnen sehr empfehlen, auf diesen überflüssigen Zusatz zu verzichten, der mehr Fragen aufwirft als beantwortet.

Der zweite Unterschied liegt darin, dass im bundesrätlichen Vorschlag auf die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen hingewiesen wird. Selbstverständlich ergibt sich diese Kompetenz bereits aus Artikel 64 der Bundesverfassung. Warum steht sie trotzdem hier? Wir haben auf einen sogenannten «schlanken Artikel» verzichtet, weil wir während der Bereinigung sahen, dass sowohl die Vermieterseite wie die Mieterseite gewisse Abgrenzungen im Artikel selbst enthalten haben wollen. Wir sind diesen Wünschen nachgekommen und haben hier einen Kompromiss gefunden, dem sich beide Seiten angeschlossen haben. Wir haben im Interesse der Mieter ausdrücklich den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter aufgenommen, einen Grundsatz, der bei Ihnen unbestritten blieb. Aufgrund der Wünsche der Vermieter und der Hauseigentümer haben wir die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen ausdrücklich in der Verfassung verankert. Wenn Sie nun wieder einen Teil herausbrechen, machen Sie genau diejenigen Kreise stutzig, die ohnehin potentielle Gegner dieses Artikels sein könnten. Deshalb möchte ich Sie wirklich bitten, dem Vorschlag des Bundesrates zuzustimmen; er ist meiner Meinung nach auch logischer als derjenige Ihrer Kommission – bei allem Respekt vor ihrer Arbeit.

Ich bitte Sie, dem leicht geänderten Absatz in der Fassung des Bundesrates zuzustimmen.

M. Reymond: Comme M. Jean-François Aubert, je ne suis pas convaincu de la nécessité de faire figurer dans cet article la question de la liberté des contrats. C'est d'ailleurs à la majorité que notre commission en a décidé.

Mon intention n'est pas d'introduire un long débat, mais bien de soulever un problème sur lequel le Conseil national pourra se prononcer, le cas échéant. Le texte choisi par la majorité des membres de la commission demande de tenir compte du principe de la liberté de fixer «le contenu des contrats de bail». Or, la version française – je ne suis d'ailleurs par certain que la traduction soit fidèle au texte allemand – est d'une lourdeur invraisemblable. En outre, cette formulation tend à faire croire que nous faisons une différence entre le principe général de la liberté contractuelle, qui est implicitement contenu dans les textes légaux, et celui de la liberté de fixer le seul contenu des contrats de bail. Or, la liberté contractuelle, en général, ne concerne pas seulement le contenu des contrats, mais aussi la volonté de conclure, de dénoncer, de part et d'autre les contrats, tant du côté des locataires que de celui des propriétaires.

Il ne ressort pas des débats de notre commission que nous ayons voulu limiter, dans notre texte, la notion de liberté contractuelle. Nous avons repris le principe général, lequel me paraît plus conforme à l'intérêt du bailleur et à celui du locataire. C'est pourquoi ma formulation, qui me semble être plus simple, devrait être retenue.

Schönenberger: Ich möchte Ihnen empfehlen, am Antrag der Kommission festzuhalten. Ich gehe zwar mit Frau Bundesrätin Kopp einig, dass die Vertragsfreiheit ein grundlegendes Prinzip unserer Verfassung ist; ich stelle aber auch fest, dass wir dieses grundlegende Prinzip je länger, desto mehr verletzen. Gerade bei diesem Mietrechtsartikel geht es um einen ausserordentlich starken Eingriff in die Vertrags-

freiheit. Deshalb halte ich es für dringend geboten, im Verfassungstext darauf hinzuweisen, dass wir die Vertragsfreiheit ausdrücklich achten und zeigen, dass die Ausnahme nur dann gerechtfertigt ist, wenn ausserordentliche Verhältnisse es erfordern. Im übrigen scheint es mir nicht richtig zu sein, dass man mit dieser Fassung sowohl den Mietern wie den Vermietern entgegengekommen ist. Ich habe gestern ausgeführt – Herr Affolter hat mich unterstützt –, dass an sich mit dem Grundsatz «Der Bund ist befugt, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen» eine umfassende, alles abdeckende Formulierung gefunden wäre. Man hat dann aber den zweiten Satz angefügt, um den Mietern entgegenzukommen, die sich mit dem allgemeinen Grundsatz nicht zufriedengegeben haben, weil sie befürchteten, wenn im Verfassungstext nicht noch weitere Ausführungen gemacht würden, seien ihre Anliegen nicht gewahrt.

Wenn wir die Vertragsfreiheit zugunsten der Vermieter hier offen erwähnen und klar darauf hinweisen, haben wir eine gewisse Parität zwischen den beiden Gruppen. Es ist sicher nicht so, dass dieser Hinweis auf die Vertragsfreiheit Einfluss auf andere Rechtsgebiete hat. Dass die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen keiner Erwähnung in der Verfassung bedarf, habe ich gestern auch gesagt, denn das ist längstens geltendes Recht.

Ich bitte Sie also, dem Antrag der Kommission zuzustimmen. Ich bitte Sie auch, diesen Text dem Antrag Reymond vorzuziehen, denn die Berücksichtigung des Grundsatzes der freien Gestaltung der Mietverhältnisse sagt konkreter aus, was beabsichtigt ist, als der generelle Hinweis auf die Vertragsfreiheit.

M. Ducret: Je ne voudrais pas mettre en doute la qualité des travaux de la commission. Je suis donc un peu gêné, n'étant pas membre de celle-ci, de prendre la parole à ce sujet. Mais, je vous recommande de soutenir la proposition du Conseil fédéral.

Il faut se rendre compte que le peuple suisse se prononcera sur une initiative extrêmement claire, alors que le texte qui lui sera opposé contient des termes qui ne seront pas compris par la majorité des gens, du moins en français. Le mot «annulabilité» n'a certainement été utilisé que par la personne qui l'a éventuellement introduit dans le dictionnaire. D'ailleurs, je n'ai même pas vérifié s'il y était.

La situation dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui est tout à fait nouvelle. L'écart entre les anciens loyers et les nouveaux est tel que toutes les classes de la population – il ne s'agit pas de tendances politiques plus ou moins marquée – même dans les quartiers les plus aisés, comme l'a démontré récemment un vote populaire dans le canton de Genève, ont manifesté leur désir d'une protection des locataires. Si nous présentons un texte trop faible ou comme celui issu de la commission, qui laisse entendre que l'on va entreprendre quelque chose, mais en maintenant la liberté contractuelle comme une menace, nous permettrons à l'initiative de s'imposer. Par conséquent, nous devons chercher à présenter une proposition acceptable, car l'initiative est indiscutablement excessive. Si nous ne trouvons pas un texte qui aille le plus loin possible, vous pouvez d'ores et déjà dire que la version que nous déterminerons aujourd'hui fera gagner l'initiative.

C'est la raison pour laquelle je vous demande instamment de vous rallier à la proposition du Conseil fédéral. C'est un minimum. Même avec ce texte, je ne suis pas sûr que nous gagnerons devant le peuple.

M. Jelmini, rapporteur: En tant que président et rapporteur de la commission, je dois défendre son texte. J'avoue que je ne suis pas enthousiaste pour la phrase qui concerne le rappel à la liberté contractuelle, mais la question a été approfondie par la commission et n'est pas le fruit d'une improvisation. Nous avons cherché à nous rapprocher de l'initiative et avons accompli une partie du travail qui se poursuivra dans l'autre Chambre.

La majorité de la commission a décidé d'introduire cette phrase parce qu'il fallait trouver un consensus entre les

auteurs de l'initiative et les milieux qui s'y opposent ou qui ont proposé d'autres solutions qui n'ont pas été retenues. Nous sommes donc parvenus à un compromis rédactionnel. D'ailleurs, sur le plan juridique, tant la version de M. Reymond que celle de la commission que je préfère n'ont pas une grande importance, car le principe de la liberté contractuelle doit de toute façon être respecté. Il n'est pas renforcé ou diminué par l'adjonction proposée. Ce sont les raisons pour lesquelles je vous propose, dans l'espoir et avec l'intention de nous rapprocher de l'initiative sans courir trop de risques, d'accepter la version proposée par la commission.

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag der Kommission	26 Stimmen
Für den Antrag Reymond	14 Stimmen

Definitiv – Définitivement

Für den Antrag der Kommission	21 Stimmen
Für den Antrag des Bundesrates	20 Stimmen

Abs. 2 – Al. 2

Präsident: Hier schliesst sich der Bundesrat der Kommissionsformulierung an.

M. Aubert: A propos de l'alinéa 2: J'ai appris que le Conseil fédéral se ralliait à la version de la commission. Je maintiens le grief de nature formelle que j'ai exposé hier. Je souhaite vivement que la commission de la deuxième Chambre s'occupe de cette question rédactionnelle car on ne comprend plus, en français, le sens de cet alinéa. Le texte est trop court.

Angenommen – Adopté

Art. 3

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit (Bührer, Piller)

Die Bundesversammlung empfiehlt Volk und Ständen, die Volksinitiative anzunehmen.

Art. 3

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité (Bührer, Piller)

L'Assemblée fédérale recommande au peuple et aux cantons d'accepter l'initiative populaire.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Beschlussentwurfes	31 Stimmen
Dagegen	6 Stimmen

B. Obligationenrecht (Miete und Pacht)

C. Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen

B. Code des obligations (bail à loyer et bail à ferme)

C. Loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif

Antrag der Kommission

Die Verhandlungen werden ausgesetzt bis zur Volksabstimmung.

Proposition de la commission

Les délibérations sont suspendues jusqu'à la votation populaire.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission

33 Stimmen
(Einstimmigkeit)

An den Nationalrat – Au Conseil national

85.404

Motion des Nationalrates (Longet)

Alternativstrafen. StGB-Revision

Motion du Conseil national (Longet)

Peines de substitution. Révision du CPS

Beschluss des Nationalrates vom 21. Juni 1985

Décision du Conseil national du 21 juin 1985

Wortlaut der Motion

Der Bundesrat wird eingeladen, die Revision des Strafgesetzbuches, mit der die allgemeine Einführung von Alternativstrafen ermöglicht werden soll, zu beschleunigen.

Texte de la motion

Le Conseil fédéral est invité à accélérer la revision du code pénal permettant la généralisation des peines de substitution.

Andermatt, Berichterstatter: Diese Motion des Nationalrates wurde von der Petitionskommission behandelt. Der Nationalrat hat am 21. Juni 1985 die Motion betreffend Alternativstrafen ohne Gegenstimme und im Einverständnis mit dem Bundesrat an den Bundesrat überwiesen. Mit der Motion wird der Bundesrat beauftragt, die Revision des Strafgesetzbuches, mit der die allgemeine Einführung von Alternativstrafen ermöglicht werden soll, zu beschleunigen. Den Motionären schwebt vor, die beiden sich sehr positiv auswirkenden Institute des bedingten Strafvollzuges und der bedingten Entlassung zu verbessern. Vor allem sollen die Voraussetzungen für die Gewährung des bedingten Strafvollzuges und der bedingten Entlassung grosszügiger ausgestaltet werden.

Die Petitionskommission kann sich den Anliegen der Motion anschliessen. Wir sind allerdings der Meinung, dass nicht einzelne Sanktionen übereilt in den strafrechtlichen Sanktionenkatalog eingeführt werden sollten. Die Begehren der Initiative sind im Interesse eines dauerhaften und kohärenten Sanktionssystems vielmehr im Rahmen der Gesamtrevision des Allgemeinen Teils des Strafgesetzbuches zu verwirklichen.

In diesem Sinne empfiehlt Ihnen die Petitionskommission einstimmig, die Motion des Nationalrates an den Bundesrat zu überweisen.

Bundesrätin Kopp: Mit der Annahme der Motion hat der Bundesrat bereits klar gemacht, dass er mit dem Inhalt einverstanden ist, hingegen lässt sich der Allgemeine Teil zeitlich nicht vorziehen. Wir haben letzte Woche den Vorentwurf erhalten. Eine interne Arbeitsgruppe wird diesen bis 1986 überarbeiten, dann kommt die Phase der Expertenkommission und anschliessend die Ausarbeitung der Botschaft. Wir können also nicht vor 1990 damit rechnen, dass der Allgemeine Teil des StGB in Kraft treten wird. Die Aenderung der Sanktionen muss selbstverständlich dem Parlament vorbehalten bleiben, deswegen können wir nicht neue Sanktionen einführen. Hingegen besteht gemäss Artikel 397bis Absatz 4 StGB die Möglichkeit, dass in den Kantonen versuchsweise gewisse Vollzugsformen durchgeführt werden können. Mein Departement hat nun dem Bundesrat

Mieterschutz. Volksinitiative und Gegenentwurf

Protection des locataires. Initiative populaire et contre-projet

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1985
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	05.12.1985 - 08:00
Date	
Data	
Seite	652-654
Page	
Pagina	
Ref. No	20 014 072

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.