

Vierte Sitzung — Quatrième séance

Donnerstag, 8. Juni 1972, Vormittag

Jeudi 8 juin 1972, matin

08.00 h

Vorsitz — Présidence: M. Bolla

11 215. Mietwesen. Massnahmen gegen Missbräuche

Loyers. Mesures à prendre contre les abus

Fortsetzung — Suite

Siehe Seite 312 hiervor — Voir page 312 ci-devant

Ziff. II

Antrag der Kommission

Titel

Streichen

Ch. II

Proposition de la commission

Titre

Biffer.

Angenommen — Adopté

Art. 15

Antrag der Kommission

Titel

Ausschluss

Ingress

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn insbesondere eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

Buchst. a, b, c, d

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Buchst. c bis

Wenn sie lediglich der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dienen;

Antrag Heimann

Buchst. a

... und Geschäftsräume mit ungefähr gleichem Erstellungsjahr unter ...

Buchst. c

Uebersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten ...

Antrag Aubert

Buchst. a

... der Ausstattung des Zustandes der Mietsache und der Bauperiode halten;

Buchst. c

... Anlagekosten, halten. Deutlich übersetzte ...

Art. 15

Proposition de la commission

Titre

Exclusion

Préambule

Ne sont pas abusifs, en règle générale, les loyers qui répondent notamment à l'une des conditions suivantes:

Let. a, b, c, d

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Let. c bis

S'ils visent uniquement à maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques;

Proposition Heimann

Let. a

Se tenir dans les limites... et des locaux commerciaux construits à peu près la même année et comparables, compte tenu...

Let. c

Lorsque le coût du terrain, celui de la construction ou le coût d'acquisition est exagéré, il n'entre pas...

Proposition Aubert

Let. a

..., de l'agencement, de l'état de la chose louée et de l'époque de la construction;

Let. c

... le coût d'acquisition est nettement exagéré, ...;

1. Satz

Amstad, Berichterstatter: Bei Artikel 15 müssen wir literarisch vorgehen, weil zwei Abänderungsanträge vorliegen. Zum Ingress möchte ich sagen, dass die folgende Aufzählung nicht abschliessend gedacht ist, sondern nur Beispiele erwähnt. Zur Verdeutlichung wird das «insbesondere» im Ingress eingefügt.

Bei Buchstabe a liegen Abänderungsanträge von Herrn Aubert und von Herrn Heimann vor.

Heimann: Hier bei dem Absatz a handelt es sich darum, Mietzinserhöhungen als nicht missbräuchlich zu bezeichnen, wenn sie sich mehr oder weniger im Rahmen vergleichbarer Wohnungen halten, die sich im Quartier ebenfalls vergleichen lassen. Wenn wir aber den Text nehmen, wie er jetzt vorliegt, so würde das heissen, dass sich die Mietzinse mit quartierüblichen Mietzinsen vergleichbarer Wohnungen und Geschäftsräumen auf Häuser beziehen könnten, die aus einem ganz anderen Erstellungsjahr stammen. Dies könnte dann nachteilig sein, wenn ein Quartier viele neue Wohnungen aufweist. Hier könnte der Mietzins einer Altwohnung gelegentlich mit dem der Neuwohnung verglichen werden, so dass Mietzinssprünge denkbar sind, die sicherlich nicht die Absicht unseres Rates darstellen. Ich möchte Ihnen deshalb beantragen, dass man hier etwas klarer sagt, mit was verglichen werden soll. Deshalb stelle ich Ihnen den Antrag: «... mit ungefähr gleichem Erstellungsjahr». Ich habe gesehen, dass Herr Kollega Aubert den Vorschlag macht, zu sagen: «... von ungefähr der gleichen Bauperiode». Nun stellt sich die Frage: was ist eine Bauperiode? Wir kennen die Bauperiode des Jugendstils, des Barocks, der Renaissance usw. Eine Bauperiode, die sich auf Jahre bezieht, die nicht allzuweit auseinanderliegen, ist mir

nicht bekannt. Deshalb würde ich glauben, wenn man sagt: «... ungefähr gleichem Erstellungsjahr», dass sich das dann innerhalb 3 bis 5 Jahren halten würde; so wäre der Vergleich akzeptabel.

Ich bitte Sie, dem Antrag zuzustimmen.

M. Aubert: Ne voulant pas prendre la parole deux fois au sujet de cet article 15, d'ores et déjà je prie l'assemblée de prendre acte que je retire ma proposition relative à la lettre c. Hier, nous nous sommes plu et complu, à l'alinéa 2 de l'article 14, à retenir «le prix d'achat manifestement exagéré». Il semble que ce vocabulaire fédéral vous plaise. Aussi pour la lettre c, je retire mon amendement qui n'était qu'un amendement de forme et ceci pour ne plus avoir à reprendre la parole. Allons-y avec les «manifestement»; si vous trouvez l'expression jolie et bien française, acceptons-la comme telle.

A la lettre a, le seul complément que je demandais était le suivant: «compte tenu de la situation, de l'agencement, de l'état de la chose louée et de l'époque de la construction». Il est bien entendu que par «époque de la construction» et pour répondre à M. Heimann, il s'agit de la date à laquelle un immeuble entre en fonction — si je puis m'exprimer ainsi —, c'est-à-dire la date à partir de laquelle un immeuble est habité et exploité. Il va de soi que ce n'est pas la date du premier coup de pioche. C'est la raison pour laquelle je me permettais de demander ce complément de l'article 15, litera a.

Amstad, Berichterstatter: In Artikel 15, Buchstabe a, wird gesagt, dass Mietzinse dann nicht missbräuchlich sind, wenn sie sich im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen und Geschäftsräume halten. Dabei werden gewisse nähere Bestimmungen aufgenommen, wonach sich diese Vergleichbarkeit richten muss. Es heisst da: nach der Lage, der Ausstattung und dem Zustand. Es fragt sich, ob dieser Katalog noch durch weitere Umstände ergänzt werden soll, nach denen der Vergleich geführt wird. Herr Heimann und Herr Aubert beantragen materiell das gleiche, indem sie sagen: Zum Vergleich muss auch das Erstellungsjahr oder die Bauperiode herangezogen werden. Ich betrachte es als Ermessenssache, ob man diese Ergänzung aufnehmen will oder nicht. Im Namen der Kommission muss ich dagegen sein, weil wir es so, wie es im Text ist, beschlossen haben. Ich weiss, dass gewisse Dinge im Zusammenhang mit diesem Beschluss nicht mehr materielle Begriffe, sondern Glaubenssätze geworden sind. Ich möchte nun Herrn Bundesrat Brugger anfragen, ob wir uns mit der Bauperiode im Gebiet eines Glaubensatzes befinden oder nicht.

M. Aubert: Plutôt que «l'époque de la construction», qui peut paraître vague, je modifierai ma proposition en mentionnant «la date de la construction». Je crois que ce serait plus clair.

Hefti: Ich möchte Ihnen beantragen, am Antrag der Kommission festzuhalten. Soweit wegen des Alters eine Wohnung weniger bietet oder weniger angenehm ist, kommt das ja ohne weiteres im Mietzins zum Ausdruck und kann auch entsprechend überprüft werden. Soweit aber nicht die Qualität der Wohnung im Spiele steht, soll man nicht auf das Erstellungsjahr abstehen. Ich möchte hier dieselben Ausführungen anbringen, die gestern Herr Kollega Jauslin vorgebracht hat. Grundsätzlich soll gelten: gleiche Ware — gleicher Preis. Der

Mieter soll nicht missbräuchlich überfordert werden. Ob aber allenfalls daneben auch der Vermieter noch einen Vorteil hat, das kann uns im vorliegenden Zusammenhang und auf Grund des vorliegenden Verfassungstextes gleichgültig sein. Ich sehe auch im Hinblick auf einen normalen Wohnungsmarkt grosse Schwierigkeiten, wenn man derartige Kategorien hineinbringt. Vor allem wird es für den Richter sehr schwierig sein, hier zu entscheiden. Das könnte noch eher die Verwaltung. Wenn von Herrn Bundesrat Brugger gestern betont wurde, man wolle Expertisen vermeiden, dann glaube ich, müssen wir gerade hier darauf achten, dass wir nicht durch neue Kriterien Anlass geben, die Sache zu komplizieren, besonders wenn diese Kriterien mit missbräuchlicher Ueberforderung des Mieters nichts zu tun haben.

Heimann: Es geht schon um etwas mehr. Es geht darum, einmal festzustellen, dass wenn Sie eine 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahre 1950 vergleichen, dann hat diese Wohnung dannzumal 200 Franken gekostet. Inzwischen ist diese Wohnung durch alle Möglichkeiten, die gegeben waren, auf ungefähr 300, 350 Franken gestiegen. Hier mit Artikel 15, Absatz a, hat nun der Hauseigentümer die Möglichkeit, darauf hinzuweisen, dass in seinem Quartier gleiche Wohnungen zu 600 Franken aus dem Erstellungsjahr 1972, oder 450 Franken aus dem Erstellungsjahr 1960, vermietet werden. Nun geht es doch darum, zu verhindern — wir fassen einen Beschluss nur für 5 Jahre —, dass nur mit dem blossen Vergleich mit einem neueren Haus, ohne mehr zu bieten und ohne darauf angewiesen zu sein, mehr aus dem Haus herauszuholen, ein Mietzins als zulässig betrachtet wird, wenn er allein mit dem Vergleich um 150 Franken pro Monat erhöht werden kann. Das sollte doch verhindert werden. Sonst hat ja eine Missbrauchsgesetzgebung keinen Sinn. Ich mache darauf aufmerksam, dass alles, was der Vermieter tut, in Absatz b honoriert wird. Er kann, wenn er modernisiert, sich gestützt auf Absatz b ohne weiteres bezahlt machen. Er braucht also nicht diese Doppelfunktion des Vergleiches mit Ungleichem. Wenn nun Herr Aubert seinen Antrag modifiziert und sagt «das Erstellungsdatum», dann nähert er sich meinem Antrag. Der Unterschied ist noch der, dass ich meinen Antrag etwas weiterfasse, mit: «ungefähr gleiches Erstellungsjahr». Herr Aubert sucht nun genau das Datum der Erstellung. Das würde wahrscheinlich etwas schwieriger sein, besonders in kleineren Gemeinden, die vielleicht auch unter diesen Beschluss gestellt werden, weil dort nicht zu gleicher Zeit verschiedene Liegenschaften erstellt worden sind. Deshalb wäre es besser, wenn Herr Aubert sich wenigstens bereit erklären könnte, seinen Antrag noch zu erweitern auf «ungefähr gleiches Konstruktionsjahr» oder wie er es dann auf französisch sagen will, dann könnte ich mich der Einfachheit halber seinem Antrag anschliessen.

Bundesrat Brugger: Es handelt sich hier darum, die Frage des Herrn Kommissionspräsidenten zu beantworten, und um zwei Dinge, sowohl um einen Glaubenssatz wie auch um eine gewisse sachliche Bedeutung, die dieser Zusatz hat, um den Glaubenssatz insofern, als ich der Auffassung bin, dass wir mit der Formulierung des Bundesrates das ausschliessen, was Herr Heimann befürchtet. Es wäre ja nicht gerade sehr vernünftig, wenn man Neubauten mit Bauten vergleichen, die Quartierlichkeit herstellen würde mit Bauten, die vor 50 Jahren erstellt worden sind. Das ist nicht vernünftig. Kein

Mensch denkt daran, und an sich würden die Kriterien, die hier gegeben sind, Gewähr bieten, dass das nicht geschieht, selbst wenn diese Vernunft allenfalls fehlen sollte, was nie ganz auszuschliessen ist, selbst bei Richtern nicht. Aber es besteht nun auch eine sachliche Bedeutung. Selbstverständlich gehen diese Anträge in Richtung einer weiteren Einschränkung. Wir messen dieser Quartierüblichkeit eine gewisse Flexibilität bei; diese Quartierüblichkeit hat natürlich auch den Sinn, das Erstarren der Altmieten zu verhindern. Mit diesem neuen Zusatz wird natürlich eine weitere Bremse eingebaut, mindestens in der Tendenz. Ich glaube nicht, dass man da eine riesige Debatte entfachen muss deswegen, um so mehr als die nationalrätsliche Kommission mit grossem Mehr dieses Alterskriterium angenommen hat. Es wird also vermutlich am Schluss irgend etwas bleiben. Ich möchte daraus wirklich keine grosse Sache machen, wir kommen so oder so durch. Ich möchte Sie aber bitten, diese Fassung nicht zu eng zu gestalten. Ich glaube, man dürfte dann nicht sagen: «nach dem Datum der Erstellung». Ich bedaure, dass Herr Aubert seinen ursprünglichen Antrag, der sich mit demjenigen der nationalrätslichen Kommission ja deckte, zurückgezogen hat.

Herr Heimann ist flexibler. Er sagt «mit ungefähr gleichem Erstellungsjahr». Das ist ja auch nicht gerade eine besonders elegante Formulierung in einem Gesetzesstext, aber notwendig, weil wir ja unter Umständen gar keine Vergleichsbauten haben, die im gleichen Jahr erstellt worden sind. Ich denke, dass diese alte Formulierung mit der Bauperiode alle Bedürfnisse, Ihre und unsere, abdecken würde. Es kann sich ja nicht um Gotik oder Romantik oder Klassizismus usw. handeln, sondern wir verstehen in diesem Kontext, was damit gemeint ist. An sich, von uns aus gesehen, würde ich lieber den Antrag der Kommission beibehalten, weil er uns die notwendige Flexibilität gewährleistet, aber wenn schon eine Änderung, dann den ursprünglichen Antrag mit dem Ausdruck Bauperiode. Das wär mein Wunsch.

Le président: M. Aubert a changé le texte de sa proposition, soit «époque de la construction» par «date de la construction».

C'est ce que critique M. Brugger, car il aurait préféré la première rédaction qui est plus souple.

M. Aubert: Dans ce cas, je maintiens l'expression «époque de la construction».

Heimann: Ich ziehe meinen Antrag zugunsten des Antrages Aubert zurück.

Le président: Nous avons donc deux propositions: celle de M. Aubert dans le texte original, soit «époque de la construction»; et la proposition de la commission du Conseil des Etats de s'en tenir au projet du Conseil fédéral.

Abstimmung — Vote

Lit. a

Für den Antrag der Kommission	14 Stimmen
Für den Antrag Aubert	15 Stimmen

Heimann: Buchstabe c enthält zwei Dinge: Er spricht von neueren Bauten, auch wenig elegant in einem Gesetz, weil man nicht genau weiß, was das heisst «neuere Bauten». Er spricht von einer kostendeckenden Bruttorendite, berechnet auf den Anlagekosten. Ich mache Sie noch darauf aufmerksam, dass wir auf jeden

Fall verhindern wollen, dass sich die Mietwohnungsteller aus diesem Geschäft zurückziehen. Wenn wir nun den Fall nehmen, dass Wohnungsproduzenten ihre Häuser behalten, so würde das heissen, dass sie für die Berechnung des Mietzinses ihre eigenen Anlagekosten als Grundlage zu nehmen haben, das heisst, die Anlagekosten ohne jeden Gewinn. Nun geht der Hausproduzent hin und verkauft das Haus; dann ist es doch selbstverständlich — weil ja das sein Geschäft ist, Wohnungen zu produzieren —, dass er einen Gewinn machen muss. Aus diesem Absatz c geht nun nicht hervor, wie man sich das vorstellt. Vielleicht wird dann die Praxis diese Frage lösen, aber ein Unterschied muss natürlich gemacht werden. — Mein Antrag bezieht sich darauf, dass wir noch «offensichtlich übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten hier anführen. Es scheint mir zu genügen, wenn man sagen würde, «übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten fallen für die Berechnung der Bruttorendite ausser Betracht.» Das «offensichtlich» geht zu weit, und ich möchte Ihnen deshalb beantragen, dieses Wort zu streichen und würde gerne hören, wie Sie die andern Fragen beantworten.

Amstad, Berichterstatter: Herr Heimann geht in seinem Antrag vom Bibelwort aus, «Dein Wort sei nicht ja ja»; nach ihm genügt ja also nicht «offensichtlich übersetzt», sondern «übersetzt». Ich möchte dazu sagen, dass es eine Sache der Würdigung und des Ermessens ist, ob man sagen will «offensichtlich übersetzt» — die nationalrätsliche Kommission beantragt «deutlich übersetzt», soviel mir bekannt ist — oder ob man nur sagen will «übersetzt», aber in der Anwendung das «übersetzt» entsprechend auslegt. Ich muss aber gegen den Antrag von Herrn Heimann schon deswegen sein, weil wir in Artikel 14, Absatz 2, den Begriff des «offensichtlich übersetzten Kaufpreises» haben. Wir sollten da mindestens gleichziehen, damit wir die gleichen Begriffe in Artikel 14 und Artikel 15 brauchen. Wenn wir schon in Artikel 14, Absatz 2, den Begriff «offensichtlich übersetzt» haben, sollten wir ihn auch in Artikel 15, Litera c, aufrechterhalten.

Bundesrat Brugger: Zur ersten Frage von Herrn Ständerat Heimann: Ich meine, dass ein gewisser Gewinn zugestanden werden muss, wenn wir nicht die ganze Attraktivität abtöten wollen; das ist selbstverständlich. Das wird zum Ausdruck kommen in der Ansetzung dieser Bruttorendite.

Darf ich Ihnen bei dieser Gelegenheit auch noch gerade diese berühmten 7,65 Prozent erklären. Ich möchte zuerst feststellen, dass diese 7,65 Prozent Bruttorendite in der Botschaft und im Geschäft, das wir hier behandeln, nirgends in Erscheinung tritt; Sie haben diese Zahl vielmehr herausgelesen aus der Botschaft zum Wohnbauförderungsgesetz. Ich muss Ihnen nun einen kleinen Vorwurf machen. Ich mache das nicht gern, aber Sie haben das nicht genau gelesen. Wenn Sie das genau gelesen hätten, hätten Sie gesehen, dass diese 7,65 Prozent, die ausserordentlich hoch erscheinen, die Zahl ist, die in früheren Perioden den Baugenossenschaften, also den Trägern des sog. sozialen Wohnungsbau, auf ihr dringendes Ersuchen hin, bewilligt worden ist, weil diese Baugenossenschaften über sehr wenig Eigenkapital verfügen. Um liquid zu bleiben, sind sie darauf angewiesen, entgegen privaten Bauträgern, die einen grossen Selbstfinanzierungsgrad haben, dass die zweite Hypothek amortisiert wird. In diesen 7,65 Prozent ist eben auch die Amortisation für die zweite

Hypothek inbegriffen. Wenn Sie das abzählen, kommen Sie zu ganz normalen Bruttorenditen von etwa 6,4 bis 6,5 Prozent. Ich glaube, dieser Fall ist damit erklärt und aufgeklärt.

Der zweite Fall ist «offensichtlich». Ich wundere mich ein bisschen, dass Sie Sturm laufen gegen dieses «offensichtlich». Sie haben in zwei Artikeln in der «Tat», nach meiner Meinung zu Recht, für eine einfache, praktikable Lösung plädiert. In Ihrem Bestreben nach Einfachheit gingen Sie sogar soweit, dass Sie die Friedensrichter der Gemeinden mit diesen Aufgaben, die wir heute den Schlichtungsstellen zumessen, beauftragen wollten, aus dem Bedürfnis heraus, bestehende Strukturen auszuwerten. Sie haben, glaube ich, nun selber eingesehen, dass die Friedensrichter unserer Gemeinden mit der Uebernahme dieser Aufgabe glatt überfordert wären und dass vor allem auch der Gedanke der Parität, des Partnerschaftlichen dabei natürlich weitgehend verlorenginge. Aber die Forderung nach Einfachheit bleibt erhalten, und ich stimme ihr zu. Nun ist dieses «offensichtlich» ein sehr bekanntes Wort der Rechtssprache, das wir überall antreffen. Das ist also keine Neuerfindung. Dieses «offensichtlich» sagt nichts aus über die Quantität, sondern es sagt einfach, dass das klar ersichtlich sein muss. Damit wollen wir verhindern, dass da riesige Berechnungen bis auf drei Generationen zurück und bis auf drei Stellen nach dem Komma angestellt werden müssen, Berechnungen und Expertisen, die das von uns vorgeschlagene System auch überfordern würden. Sie haben in Ihren Artikeln von gesundem Menschenverstand geschrieben. In diesem «offensichtlich» ist etwas von diesem Anliegen enthalten. Ich würde es ausserordentlich bedauern, wenn man dieses Wort streichen würde.

Heimann: Die Dinge liegen schon etwas anders, Vorausschicken möchte ich, dass ich nach wie vor überzeugt bin, dass Gemeindeamänner und Friedensrichter in der Lage wären, die erste Instanz zu bilden, aber ich unterziehe mich selbstverständlich der Auffassung, dass man jetzt Schlichtungsstellen einführt. Den 7,65 Prozent messe ich eine viel grössere Bedeutung bei. Sie sind nicht enthalten in diesem Gesetz, das ist richtig. Aber es ist doch ganz selbstverständlich, dass die kleveren Hauseigentümer, die wir treffen wollen, ohne weiteres in der Lage sind, auf diese 7,65 Prozent Bezug zu nehmen. Wenn Sie sagen, dass diese 7,65 Prozent aus früheren Perioden entstanden seien, so denken Sie doch bitte daran, dass in jenen Perioden in Zürich eine Dreizimmerwohnung für 80 Franken vermietet wurde. Dann hat man mit der Zeit herausgefunden, dass diese seinerzeitige Bruttorendite nicht ausreichte und hat dann immer wieder etwas dazugegeben, bis man höher hinaufkam. Von einer Rendite von 7,65 Prozent ist mir an sich nichts bekannt.

Nun scheint mir, dass nach den Worten von Herrn Bundesrat Brugger die Linke einmal nicht weiß, was die Rechte tut. Ich habe nämlich hier einen Brief vom 14. Februar 1972 des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes, der genau erklärt, was die 7,65 Prozent bedeuten. Es ist nichts darin enthalten, dass man sich anlehnt an die früheren Berechnungen für die Wohnungen aus dem sozialen Wohnungsbau, sondern es wird da genau darauf hingewiesen, wie sich das zusammensetzt. Hier möchte ich einmal mehr erklären, dass eine derartige Rendite für Liegenschaften, die in den letzten Jahren erstellt wurden und die heute und morgen erstellt

werden, keine Notwendigkeit ist. Wir dürfen eine solche Rendite nicht zulassen, sonst haben Sie für eine Dreizimmerwohnung überall Mietzinse von 1000 Franken und mehr. Ich glaube, dass man nun alles tun sollte, um eine solche Rendite aufs Minimum oder wenigstens auf maximal 6,8 Prozent zu beschränken. Wir haben dann doch die Gewissheit, dass von 100 000 Franken ungefähr 1000 Franken weniger Miete anfallen. Mit 6,8 Prozent ist ein Auskommen für den Liegenschafteneigentümer möglich, insbesondere wenn wir daran denken, dass wir hier eine Gesetzgebung nur für fünf Jahre machen. Es ist weniger beanstandet worden, dass bei Altmieten Aufbesserungen bis zu einem vernünftigen Mass gemacht wurden. Es gilt doch heute die Tragödie mit den Neuwohnungen zu bekämpfen, und das gelingt nur, wenn Sie im Volkswirtschaftsdepartement sehr hart bleiben gegen diese Forderung, deren Ursachen mir ganz klar sind. Ich hoffe tatsächlich sehr, dass wir in dieser Hinsicht die Schleusen nicht zu weit öffnen.

Bundesrat Brugger: Es handelt sich um eine sehr wichtige Frage, und ich möchte nicht, dass in der Öffentlichkeit hier irgendwelche Missverständnisse aus unserer Kontroverse entstehen. Ich muss noch einmal mit aller Deutlichkeit erklären: Diese 6,5 Prozent setzen sich zusammen aus dem Hypothekarzins, gemischt aus erster und zweiter Hypothek, wobei ja der Zinsfuss verschieden ist, plus 2,5 Prozent Unkosten, Abgaben, Verwaltungskosten und entgangener Gewinn sowie 1,1 Prozent Amortisation der zweiten Hypothek. Wenn Sie das abzählen von diesen 7,65 Prozent, kommen Sie auf eine normale Basis, die auch Sie wollen.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag Heimann	5 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	26 Stimmen

Amstad, Berichterstatter: Wenn ich eingangs zu dieser Bruttorendite eine Bemerkung machen darf: Herr Heimann hat mir gestern sein Anliegen vorgetragen. Ich möchte als Präsident der Kommission zu dieser Bruttorendite von 7,6 oder 6,4 Prozent oder, was sie sei, nicht Stellung nehmen, weil wir in der Kommission diesen Punkt nicht behandelt haben, weil im ganzen Beschluss nirgends bestimmt ist, was für eine Bruttorendite festgelegt werden soll; nirgends im Beschluss, aber auch nirgends in der Botschaft. Ich nehme mit der Kommission an, dass der Bundesrat diese Bruttorendite so festlegen wird, dass sie für den Vermieter vernünftig ist, d. h. dass der Vermieter einigermassen auf seine Rechnung kommt, dass sie aber auch für den Mieter annehmbar ist, d. h. dass der Mieter wegen dieser Bruttorendite nicht zu einem zu hohen Mietzins kommt.

Zu Buchstabe c bis: Wie schon gesagt, muss, wenn der Beschluss nicht produktionshemmend wirken soll, eine gewisse Anpassung des Mietzinses an den erhöhten Wert des Mietgegenstandes möglich sein. Dabei wird es von Mieterseite als stossend empfunden, wenn der Vermieter, unbekümmert um alle Umstände, auch für jenen Wert des Mietgegenstandes, der durch Hypothekardarlehen gedeckt wird, eine Mietzinssteigerung verlangen darf, d. h., wenn er auf seinen Schulden noch Gewinne macht. Da für die in der Regel zu erlaubende Mietzinserhöhung nicht auf das Eigenkapital abgestellt werden kann — dieses kann für einen gleichen Wohnblock zum Beispiel im einen Fall nur wenige Prozente, im andern Fall hundert Prozent des Erstellungswertes betragen —, hat Ihre Kommission den Versuch gewagt, auf das

risikotragende Kapital abzustellen. Unter dem risikotragenden Kapital wird jener Restwert des Mietgegenstandes verstanden, für den der Grundeigentümer normalerweise bei der Bank kein Geld erhält, der nicht durch die I. Hypothek, die als mündelsicher gilt, gedeckt werden kann. Es wird Sache des Bundesrates sein, wenn nötig in den Ausführungsvorschriften diesbezügliche Ergänzungen anzubringen. Dabei möchte ich abschliessend festhalten, dass diese Bestimmung nicht vorschreibt, man müsste nun für das risikotragende Kapital die Mietzinssteigerung vornehmen. Es ist durch die Bestimmung nur gesagt, dass es in der Regel nicht als Missbrauch betrachtet werden kann, wenn die Mietzinssteigerung im Rahmen der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals vorgenommen wird. Es ist also weder ein Anlass dazu, dass man so hoch gehen soll, noch ein Verbot, allenfalls im speziellen Fall höher zu gehen.

Heimann: Das ist nun eine Hauptbestimmung unseres Missbrauchgesetzes, die ganz sicher noch eine gewaltige Diskussion auslösen wird. Was heisst das, was wir hier in Litera c vorgelegt erhalten? Wir wissen nicht genau, wieviel eines Kaufpreises risikotragendes Kapital sein wird. Man kann einmal annehmen, dass die Verordnung ungefähr 40 Prozent des Kaufpreises festlegen will. Der Bund liebt es, mit folgender Rechnung seine Kalkulationen anzustellen. Er erklärt, eine Dreizimmerwohnung kostet ungefähr 100 000 Franken. Bleiben wir bei den 100 000 Franken; 40 Prozent sind davon risikotragendes Kapital. Dieses Kapital wird heute schon verzinst — sagen wir einmal — durchschnittlich zu 6 Prozent. Und jetzt kommt die Kaufkraftsicherung dazu. Würde das heissen, wenn im Jahre 1972 die Teuerung noch einmal 6 Prozent erreicht, ich für diese 40 000 Franken noch einmal 6 Prozent dazu erhalten? Dann hätte ich eine Verzinsung von 12 Prozent. Im Jahre 1973 ergibt sich wieder eine Teuerung, ich kann mir das nicht vorstellen. Ich würde gerne die Erklärung hören, was kaufkraftgesichert heisst, wenn es nicht so sein soll, dass man die Teuerung darauf ausgleichen kann. Ich kann dabei gleichzeitig noch die Bemerkung machen, dass Amortisationen auf Hypotheken natürlich keine Kosten sind, die der Mieter zu decken hat; Amortisationen auf Hypotheken sind Vermögensveränderungen. Ich bin der Meinung, dass auf diese Bestimmung, die ja vom Hauseigentümerverband verlangt wird, verzichtet werden kann.

Sie haben Artikel 15 a, der absolut als Entgegenkommen in dieser Richtung genügt. Mit dem Absatz a sind Mietzinserhöhungen möglich, wiederum ohne jede zusätzliche Leistung des Vermieters. Und auch Absatz d gibt in dieser Richtung noch einmal grünes Licht für Mietzinserhöhungen ohne Leistungen des Vermieters. Können wir nun tatsächlich nicht für nur fünf Jahre auf diese Finessen verzichten. Mir scheint, wir können es, und deshalb sollten wir es auch tun. Ich beantrage Ihnen, diese Bestimmung zu streichen.

Amstad, Berichterstatter: Ich möchte auf die Fehlrechnung von Herrn Heimann aufmerksam machen. Wenn er sagt, die Wertsteigerung sei 6 Prozent in einem Jahr, rechnet er nicht richtig: Er muss von diesen 40 Prozent des Anlagewertes, d. h. vom risikotragenden Kapital, die 6 Prozent rechnen, das sind 2,4 Prozent nach meiner Rechnung.

Heimann: Es muss ein Missverständnis vorliegen. Die Wertsicherungsrechnung, die Herr Amstad macht,

trifft zu. Dann ist aber das Kapital um soviel teurer. Wenn ich das Haus verkaufe, mache ich diese Rechnung. Aber Sie wollen die Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals verzinst haben. Es nützt Ihnen nichts, im Geiste zu wissen, dass das Haus durch die Wertsteigerung teurer geworden ist. Der Zweck dieser Bestimmung ist, diese Wertsteigerung in einen höheren Zins umzumünzen. Wenn ich vorher 6 Prozent genommen habe, dann muss ich jetzt die 40 000 Franken zu 6 Prozent mehr verzinsen, sonst geht die Rechnung nicht auf.

Jauslin: Ich weiss nicht, was Herrn Heimann hier bewegt, so zu argumentieren. Jedenfalls sind mir keine Fälle bekannt, bei denen diese Vorschläge Schwierigkeiten gemacht hätten oder bei denen er oder ihm nahestehende Leute nach dieser Rechnung, wie er sie vorlegt, gewirtschaftet hätten. Er behauptet, in Litera a sei eine Mietzinssteigerung möglich. Ich möchte ihn fragen: warum? Wieso soll eine Erhöhung möglich sein, wenn sie nicht quartierüblich zu begründen ist. Sie ist eben nur im Rahmen der Teuerung zu begründen. Was wir hier erreichen wollen, ist eine bescheidene Berücksichtigung der Sachwertsteigerung. Erinnern wir uns wieder an die Diskussionen um die zweite Säule und um solche Dinge, wo immer davon gesprochen wird, dass dank der Sachwertsteigerung die Werte erhalten bleiben. Wenn Sie diese Bestimmung hier streichen, dann ist dies nicht möglich. In den Buchstaben a oder b ist nicht automatisch eine Steigerung drin. Man hat hier eine wesentliche Begrenzung eingebaut, so dass nicht eine beliebige Anpassung an die Teuerung möglich ist. Ich glaube, bei aller Anerkennung der Kenntnisse von Herrn Heimann auf diesem Gebiete muss ich einfach feststellen, dass diese Bestimmung sicher zweckmässig ist und gar nicht etwa eine einseitige Bevorzugung der Vermieter darstellt, sondern dass sie eine sehr starke Einschränkung bedeutet. Ich möchte Sie also bitten, am Antrag der Kommission festzuhalten.

Bundesrat Brugger: Es geht um die Frage, ob das in Liegenschaften investierte Kapital die Komponente der Kaufkraftsicherung wert sei oder nicht. Heute herrscht die allgemeine Auffassung, dass dies der Fall sein müsse, und zwar im ganzen Umfang, und das ist auch der Grund, warum wir so gewaltige Steigerungen bei den Mieten haben. Das ist aber auch der Grund, warum die Investition von Kapital in Liegenschaften derart attraktiv ist und warum wir auf dem privaten Sektor einen so grossen Umfang an Bauvorhaben zu verzeichnen haben. Nun könnte man sagen, der Sparger, der seine Ersparnisse auf ein Sparheft anlegt, hat diese Kaufkraftsicherung auch nicht, also ist der Investor auf dem Liegenschaftenmarkt bevorzugt. Diese Theorie kann man vertreten, sie hat aber, wenn wir sie übernehmen, die ganz unangenehme Folge, dass uns dann die Investitionstätigkeit auf dem Wohnungsmarkt einfach zusammenbricht und wir in eine unheilvolle Situation hineinrutschen. Nun haben wir versucht, hier irgendwie eine mittlere Lösung und eine einigermassen gerechte Lösung zu finden, sofern man hier von Gerechtigkeit und Ungerechtigkeit sprechen kann.

Es wäre an sich doch nicht so falsch, wenn man sich die Überlegungen von Herrn Nationalrat Brunner zu eigen machen würde, der sagt: Es ist doch nicht richtig, dass auch noch ein Inflationsgewinn auf den Schulden gemacht werden kann, also auf den Hypotheken, nach-

dem diese Schulden (die Hypotheken) nominell zu Buche stehen und auch zum nominellen Betrag zurückbezahlt werden. Der Schuldner ist also hier der Bevorzugte der inflationären Situation. Hingegen wäre es vernünftig — das ist eine Theorie, die immer mehr an Boden gewinnt —, wenn das, was man an Eigenkapital in eine Liegenschaft investiert, diese Kaufkraftsicherung mitmachen könnte. Nun ist das investierte Eigenkapital von Liegenschaft zu Liegenschaft verschieden, es kann 10 Prozent betragen, es kann 40 Prozent betragen, es kann auch mehr betragen, es ist bei Versicherungsgesellschaften vielleicht noch höher. Aber erstens ist die Feststellung dieses Eigenkapitals eine außerordentlich schwierige Uebung, weil es sich ja wegen der Amortisation jedes Jahr noch ändern kann, zweitens wären die Auswirkungen ungerecht, indem derjenige Mieter, der in einer Liegenschaft sitzt, wo wenig Eigenkapital investiert wird, bevorzugt wird, und der andere mit viel Eigenkapital benachteiligt würde. Es geht mit dieser Uebung also nicht.

Immerhin scheint mir diese Idee so attraktiv zu sein, dass wir im Rahmen einer Arbeitsgruppe unter der Führung von Professor Bickel von der Universität Zürich diese Frage eines Ausgleiches nun à fond prüfen wollen. Ich glaube, sie muss einmal theoretisch abgeklärt werden, sie muss auch in ihren praktischen Auswirkungen und in der Durchführbarkeit abgeklärt werden. Es gäbe an sich ein einfaches Mittel, wenn man die Hypothekarzinsätze verschieden gestalten würde (höher für die Altliegenschaften und tiefer für die Neuliegenschaften), dann bekämen wir diesen Ausgleich, der an sich erwünscht wäre, weil sehr viel Unruhe auf dem Mietensektor daher röhrt, dass man für den gleichen Gegenwert einen krass ungleichen Preis bezahlen muss. Das ist eine sehr schwierige Situation, die nun aber abgeklärt wird.

Die gleiche Arbeitsgruppe unter Professor Bickel ist dann auf die Idee des risikotragenden Kapitals gekommen, man müsse hier einen Durchschnittswert bestimmen — man kann ihm nicht mehr Eigenkapital sagen, man hat einen andern Begriff kreieren müssen —, und tatsächlich denkt man an diese 40 Prozent.

Was bedeutet nun das? Das bedeutet, dass die Kaufkraftsteigerung nicht mehr, wie das heute vielerorts üblich ist, um 100 Prozent honoriert wird, sondern eben nur noch um 40 Prozent. Man kann darüber streiten, ob 40 oder 50 oder $33\frac{1}{3}$ Prozent richtig sind. Was bedeutet das für den Mieter? Wenn Sie eine Teuerung von 6 Prozent annehmen, dann bedeutet das, dass diese Teuerung im Rahmen dieser Kaufkraftsicherung nicht mehr zu fünf Fünfteln honoriert wird, sondern nur noch im Ausmass (bei 40 Prozent) von zwei Fünfteln. Das würde also heißen, dass die Mieten, die wir ja nicht blockieren können, jährlich um 2,4 Prozent ansteigen dürften.

Man kann doch nicht im Rahmen einer Volkswirtschaft mit ständig steigenden Kosten und Löhnen nun einfach einen Sektor herausgreifen und sagen: Du wirst nun vollständig blockiert. Das ist volkswirtschaftlicher Widersinn, das lässt sich aber auch nicht durchhalten. Ich möchte Ihnen sagen: Wenn es tatsächlich gelingen sollte, die Mietpreisseigerung in diesem Rahmen zwischen 2 und 3 Prozent zu halten, und wenn das in den letzten Jahren gelungen wäre, dann hätten wir auf diesem Gebiet das Paradies in der Schweiz, und kein Mensch würde sich veranlasst sehen, überhaupt dagegen zu revoltieren. Ich glaube also, das ist eine sehr wesentli-

che Bremse gegen Mietpreisseigerungen, und merkwürdigerweise hat auch in der nationalrätslichen Kommission, wo das mieterfreundliche Element sehr stark vertreten ist, überhaupt niemand gegen diesen Antrag Sturm gelaufen. Es gibt auch keinen Minderheitsantrag, zum mindesten nicht aus der Kommission. Wenn wir ihn nicht vorgeschlagen haben, dann hat das zwei Gründe, einmal weil wir im Moment, wo wir die Vorlage ausarbeiten mussten — auch wir waren in Zeitnot —, einfach mit unsren Ueberlegungen noch nicht genügend weit waren. Dieser Antrag schien uns noch nicht genügend gesichert zu sein. Und der zweite Grund, weil wir glaubten — ich glaube das auch heute noch —, dass an sich bis zu einem gewissen Grad auch nach Alinea a mit dieser Quartierüblichkeit eine gewisse Flexibilität erreicht wird. Ich glaube nicht, dass Buchstabe a dazu beiträgt, dass diese Mieten nun tatsächlich einfrieren. Aber das ist eine Frage der Betrachtungsweise. Ich hätte also gegen diesen Artikel c bis gar nichts einzuwenden; ich spreche hier im Namen des Bundesrates.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Kommission	27 Stimmen
Für den Streichungsantrag Heimann	1 Stimme

Ziff. II

Art. 16

Antrag der Kommission

Andere Forderungen des Vermieters, beispielsweise die Uebernahme der Wohnung oder des Geschäftsraumes durch den Mieter zu Eigentum, der Kauf von Aktien, Koppelungsgeschäfte oder dergleichen, sind missbräuchlich, wenn sie mit dem Mietverhältnis in keinem direkten Zusammenhang stehen und in Ausnützung der Wohnungsnot gestellt werden.

Ch. II

Art. 16

Proposition de la commission

Les autres prétentions, visant notamment la reprise en propriété du logement ou du local commercial par le preneur, l'achat d'actions, des affaires jumelées ou autres, sont abusives lorsqu'elles n'ont pas de rapport direct avec le bail et lorsque le bailleur les élève en exploitant la pénurie de logements.

Amstad, Berichterstatter: In Artikel 16 muss das Wort «oder», damit die Bestimmung den gewünschten Sinn erhält, durch das Wort «und» ersetzt werden, wie im Antrag der Kommission.

Angenommen — Adopté

Ziff. III

Art. 17

Antrag der Kommission

Mehrheit

Titel

Beim Abschluss des Mietvertrages.

Text

Der Mieter einer Wohnung ist berechtigt, innert zehn Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins als missbräuchlich bei der Schlichtungsstelle anzufechten. (Rest des Absatzes streichen.)

Minderheit
(Hefti)

Der Mieter einer Wohnung, die erstmals vermietet wird, ist berechtigt, innert zehn Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins als missbräuchlich bei der Schlichtungsstelle anzufechten. Bei Mieterwechsel besteht eine Anfechtungsmöglichkeit nur, sofern ein höherer Mietzins als im vorausgegangenen Mietverhältnis verlangt wird.

Antrag Aubert

Nach Entwurf des Bundesrates.

Antrag Honegger

Der Mieter einer Wohnung ist berechtigt, innert zehn Tagen seit Abschluss des Mietvertrages von diesem ohne Rechtsfolgen zurückzutreten.

Ch. III

Art. 17

Proposition de la commission

Majorité

Titre

Lors de la conclusion du contrat de bail.

Texte

Le locataire d'un logement peut contester le montant du loyer qu'il estime abusif devant la commission de conciliation dans les dix jours qui suivent la conclusion du bail. (Biffer le reste de l'article.)

Minorité

(Hefti)

Le locataire d'un logement loué pour la première fois peut contester le montant du loyer qu'il estime abusif devant la commission de conciliation dans les dix jours qui suivent la conclusion du bail. Lors d'un changement de locataire, le montant du loyer ne peut faire l'objet d'une contestation que lorsqu'il est plus élevé que celui qui figurait dans le bail précédent.

Proposition Aubert

Selon projet du Conseil fédéral.

Proposition Honegger

Le locataire d'un logement peut se départir du contrat de bail sans suites de droit dans les dix jours qui suivent sa conclusion.

Amstad, Berichterstatter: Diese Bestimmung gab in unserer Kommission zu längeren Ueberlegungen Anlass. Die Kommission hat schliesslich der vorgesehenen Fassung der Mehrheit aus folgenden Gründen zugestimmt:

1. Wenn der Mieter den Mietzins nach Abschluss des Mietvertrages nicht anfechten könnte, würde der übelmeinende Vermieter dazu eingeladen, möglichst viele Mieterwechsel durchzuführen, um jeweils mit dem neuen Mieter ungechoren den erhöhten Mietzins vereinbaren zu können.

2. Da die Anfechtung eines abgeschlossenen Vertrages etwas Stossendes an sich haben kann, soll immerhin die Anfechtungsfrist, die vom Bundesrat auf 30 Tage vorgeschlagen wird, auf 10 Tage verkürzt werden. Damit wird verhindert, dass der Zustand der Rechtsunsicherheit zu lange dauert. Zum Minderheitsantrag Hefti möchte ich mich später äussern.

Hefti, Berichterstatter der Minderheit: Dieser Artikel schafft für uns eine sehr ungewohnte Bestimmung. Es können zwei Parteien miteinander einen Vertrag abschliessen, und nachher kann die eine diesen Vertrag

anfechten, wider das gegebene Wort, und, mehr noch, wenn sie mit der Anfechtung durchdringt, ist die andere Partei trotzdem an den Vertrag gebunden. Sämtliche Mitglieder der Kommission haben dies zuerst in der Beratung als eine uns moralisch und rechtlich sehr widersprechende Bestimmung gefunden. Nun muss man aber zugeben, dass, um die Wirksamkeit dieses Gesetzes zu gewährleisten, wir diese Bestimmung eingehen müssen. Ich bin auch ermächtigt, mitzuteilen, dass der abwesende Herr Kollega Honegger seinen Antrag, der die Aufhebung dieses Sinnes der Bestimmung verlangt, zurückzieht.

Wenn wir nun aber schon eine derart, ich möchte fast sagen, ungeheurelle Bestimmung aufnehmen müssen, dann sollte der Anwendungsbereich auf das wirklich Notwendige beschränkt bleiben. Das hat der Bundesrat mit seiner Fassung getan. Der Antrag der Minderheit entspricht lediglich dem Antrag des Bundesrates. Einzig bezüglich der Frist bestehet ein Unterschied; hier ist man sich aber in der Kommission allgemein einig. Ich glaube, wenn schon die Möglichkeit der nachträglichen Anfechtung besteht, diese Möglichkeit auf das Notwendige beschränkt bleiben soll, wie es der Bundesrat getan hat, indem nur ein erstmals festgesetzter Mietzins derart angefochten werden kann, wogenen man annehmen darf, dass wenn einmal ein Mietzins feststeht und nicht erhöht wird, dann nicht nochmals eine Anfechtung möglich ist. Es scheint mir dies auch zwingend geboten im Hinblick auf die Rechtssicherheit. Wenn schon der Vermieter eine Rechtsunsicherheit für sich in Kauf nehmen muss, dann genügt es sicher, dass er es einmal tun muss, aber nicht ständig später bei jedem neuen Mieter (sofern der Mietzins nicht erhöht wird). Ich gebe zu: Es mag in gewissen seltenen Fällen einmal eintreffen, dass hier ein missbräuchlicher Mietzins bestehen bleibt. Aber diese Fälle sind im Hinblick auf die Gesamtzahl derart unbedeutend, dass sie nicht ins Gewicht fallen gegenüber den Momenten der Unsicherheit, der Vertragsuntreue und der ungleichen Behandlung bei Gutheissung des Einspruches, weshalb wir hier über den Bundesrat nicht hinausgehen sollten, wie es die Kommission getan hat. So wie ich orientiert bin, hat sich übrigens auch die nationalrätliche Kommission der Fassung des Bundesrates in diesem Punkte angeschlossen. Wir müssen auch ganz allgemein verhindern, gerade wenn wir auf dem Boden einer privatrechtlichen Lösung stehen, dass die Parteien zuviel zur Schlichtungsinstanz und zuviel zum Richter laufen müssen. Auch hier ist ein Moment, wo man den Vermieter nicht überstrapazieren darf, besonders im Hinblick darauf, dass er in jedem Verfahren die viel schlimmeren Folgen zu gewärtigen hat als der Mieter, weil er nachher nicht mehr kündigen kann, wenn er nicht obsiegt. Auch wird er für seine Umtriebe in keiner Weise entschädigt, ausser wenn offensichtlich mutwillig geklagt wurde.

Man hat diesen Gesetzentwurf gestern sehr gelobt. Aber seine Probe muss er noch bestehen, und er muss sie darin bestehen, dass er uns im Wohnungsbau nicht noch grössere Probleme schafft, als wir sie heute haben. Ich glaube, wir hoffen alle, dass sich dieser Entwurf so auswirken wird, wie wir es gestern angenommen haben. Er geht aber auf das Maximum und wohl auch darüber, dies zu ungünsten des Vermieters und der Wohnbautätigkeit. Darum erachte ich es als äusserst wichtig, dass wir hier nicht über den Bundesrat hinausgehen, sondern in seinem Rahmen bleiben. Schon soweit wie der Bundesrat zu gehen, ist für uns ein ganz ungewohnter Schritt.

Le président: M. Honegger retire sa proposition. Nous en prenons acte.

M. Aubert: Cette question de délai pose véritablement pour moi un cas de conscience. Hier, certains collègues ont jugé bon de me donner des leçons de logique juridique. Je voudrais leur dire qu'ici, l'illogisme règne en maître. La majorité de la commission du Conseil des Etats — une minorité, Dieu merci, ne l'a pas suivie — propose de modifier non seulement la note marginale de l'article 17 mais encore le délai dans lequel le locataire peut contester le montant du loyer.

Selon le texte du Conseil fédéral, cette disposition s'applique aux logements ou locaux loués pour la première fois ou lors d'un changement de locataire, soit à deux cas bien précis, alors que le texte de la commission du Conseil des Etats parle simplement de contestations soulevées lors de la conclusion du contrat de bail.

La commission du Conseil des Etats propose en outre de ramener le délai de contestation à 10 jours. Or l'article 19 relatif à la contestation de la majoration du loyer dit que «le preneur peut, dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis, contester devant la commission de conciliation la majoration de loyer qu'il estime abusive». Ce délai de trente jours est repris non seulement à l'article 19, mais encore aux articles 20 et 28. La logique juridique veut donc qu'on uniformise les délais et les fixe tous à trente jours. De plus, le délai de trente jours est entré dans les mœurs helvétiques. Il est appliqué dans la plupart des cantons dans les litiges en matière de loyer ou les questions touchant à la propriété. Il figure également dans la plupart des lois administratives tant fédérales que cantonales. C'est un délai normal, tandis qu'un délai de dix jours est beaucoup trop court. Dans notre profession, nous devons constamment jongler avec les délais, et je peux dire que dans les cas où les délais sont de dix jours, ils se révèlent beaucoup trop courts. Le Conseil fédéral s'est montré extrêmement sage en fixant à trente jours le délai prévu à l'article 17 et c'est indiscutablement ce délai qu'il faut admettre.

Jauslin: Vorerst die Begründung, warum wir die erstmalige Vermietung nicht speziell in der Kommission behandeln wollten. Dafür war einfach massgebend, dass man nicht noch Formfragen einführen wollte. Das war meine Auffassung. Man will nicht, dass — wenn jemand einen Mietzins anfechtet — er zuerst den Nachweis erbringen muss, dass der Mieter vor ihm weniger bezahlt hat. Der Mieter vor ihm sollte keine Rolle spielen.

Die Fassung des Bundesrates ist entstanden, weil man weniger Fälle schaffen wollte, aber ich bin ein Gegner von solchen Formalfragen, wie sie sich dann bei der Schlichtungsstelle ergeben. Dann muss abgeklärt werden, ob nun dieser Mietzins höher war oder nicht. Deshalb glaube ich, dass der Vorschlag der Mehrheit der Kommission seine Berechtigung hat. Er bringt weniger Schwierigkeiten, um wirklich gegen Missbräuche zu klagen und bringt eine Besserstellung des Mieters.

Die Frist von zehn Tagen bei Neuabschluss von Mietverträgen lässt sich auch begründen, wenn Sie sich vorstellen, dass ja dem Mieter das Recht gegeben wird, einen Vertrag, den er unterschrieben hat und an den der Vermieter gebunden ist — dieser kann ja nichts mehr machen — anzufechten. Wir haben nun festgestellt, dass 30 Tage wirklich eine sehr lange Zeit sind. Derjenige,

der neu einen Vertrag abschliesst, kann sich ohne weiteres innerhalb 10 Tagen entscheiden, weil er ja selbst bestimmt, wann er den Vertrag unterzeichnet. — Dass wir zweierlei Fristen haben, ist unschön. Aber wenn Sie sich den Fall der Mietzinserhöhung vorstellen, so sehen Sie, dass wir eine ganz andere Situation haben: Mieter und Vermieter sind bereits durch den Vertrag gebunden. Der Mieter ist in dieser Wohnung und erhält per Post — nicht durch seine eigene Aktion, sondern durch die Aktion des Vermieters — die Mitteilung, dass der Mietzins erhöht werden muss. Wenn er dann nicht zuhause ist oder sonst irgendwie eine Frist verpasst, dann sind 10 Tage zu kurz. Man muss ihm 30 Tage einräumen, weil nicht er die Fristauslösung bestimmt hat; ganz im Gegensatz zum Abschluss des Vertrages.

Dass ein Fehler besteht, weil wir zuerst beim Artikel 19 keine Korrektur vorgenommen haben, haben wir auch festgestellt. Aber es liegt noch ein Antrag der Kommission vor, der dies richtigstellt.

Ich glaube, es lässt sich ohne weiteres vertreten, dass man einerseits nicht den Spezialfall schafft, dass nur dann geklagt werden kann, wenn man auch den Nachweis erbringt, dass die Miete höher ist als beim Vorgänger und dass andererseits für den Neuabschluss von Verträgen eine Frist von 10 Tagen und für die Erhöhung des Mietzinses eine solche von 30 Tagen eingeräumt wird.

Amstad: Berichterstatter der Mehrheit: Ich möchte die Ausführungen von Herrn Jauslin unterstreichen. Sie entsprechen ganz meiner Auffassung.

Was die Ueberlegung anbetrifft, dass es stossend ist, einen abgeschlossenen Vertrag anzufechten, möchte ich darauf hinweisen, dass wir diese Regelung auch bei der Mietzinsüberwachung und der Mietzinskontrolle hatten. Damals noch in viel schlimmrem Sinne, indem der Mieter noch nach Monaten und Jahren die Ueberprüfung des Mietzinses verlangen konnte.

Was den Minderheitsantrag Hefti anbetrifft, möchte ich folgendes sagen: Wenn man dem Antrag Hefti zustimmt, mag man einen Querulant, der einen durch den früheren Mieter seit langem bezahlten und zulässigen Mietzins anfechten will, von seinem missbräuchlichen Vorhaben abhalten. Ich betrachte aber den Missbrauch, der dadurch geschehen kann, nicht als wesentlich, denn die Schlichtungsstelle wird diesem Querulanten sagen: Dein Vorgänger hat schon diesen Mietzins bezahlt, der Mietzins wurde damals in Ordnung erachtet, also hast du zum vornehmerein keine Aussicht, gegen diesen Mietzins zu opponieren.

Wenn Ihre Kommission die Anfechtungsmöglichkeit auch dann aufrechterhalten will, wenn kein höherer Mietzins als im vorausgegangenen Mietverhältnis verlangt wird, so geschieht dies deshalb, weil ja auch der Mietzins im vorausgegangenen Mietverhältnis übersetzt gewesen sein kann. Dies zum Beispiel dann, wenn ein vorausgeganger Mieter eine Mietzinserhöhung deshalb nicht anfechten wollte, weil er ohnehin die Absicht hatte, bald auszuziehen. Der nachfolgende Mieter soll nicht einen missbräuchlichen Mietzins deshalb bezahlen müssen, weil dies der vorausgehende Mieter getan hat.

In diesem Sinne möchte ich zum Antrag von Herrn Aubert folgendes festhalten. Herr Aubert muss drei Dinge betrachten: Wenn wir im Titel sagen «bei Abschluss des Mietvertrages», nehmen wir materiell keine Änderung gegenüber dem Bundesrat vor. Der Bundesrat sagt «bei erstmaliger Vermietung oder bei Mieter-

wechsel». In beiden Fällen wird ein Mietvertrag mit dem neuen Mieter abgeschlossen. Wir haben also in unserem Titel beide Fälle zusammengefasst, indem wir — entgegen dem Bundesrat — für beide Fälle die genau gleiche Anfechtungsregeln vorsehen. In unserem Titel ist keine materielle Änderung gegenüber dem Bundesrat vorgesehen.

Bezüglich der Frist kann man sich natürlich fragen: Welche ist richtig? Wir haben — wie Herr Jauslin dargelegt hat — zwei Fristen gewählt: Für die Mietzins erhöhung 30 Tage, in der Meinung, dass die Mietzinserhöhung ja zum voraus nicht vereinbart oder ihre Tragweite nicht vorgesehen werden konnte. Deshalb soll man dem Mieter eine längere Frist geben. Für die Anfechtung des unterzeichneten Mietvertrages haben wir nur 10 Tage vorgesehen, in der Meinung, dass es doch etwas anderes ist, wenn der Mieter seinerseits zugestimmt hat und dann anfechten will.

Schliesslich möchte ich Herrn Aubert darauf aufmerksam machen, dass er mit seinem Antrag den Mieter sozial schlechter stellt, indem nach der Auffassung des Bundesrates der neue Mieter eben nur anfechten kann, wenn der frühere Mietzins nicht gleich hoch war. Herr Aubert müsste also, um sozial zu sein, unser Antrag der Mehrheit übernehmen, aber beantragen, dass man die Frist von 30 Tagen auf 10 Tage herabsetzt. Wir sind in einem Punkt sozialer als der Bundesrat, indem wir auf jeden Fall dem neuen Mieter die Anfechtungsmöglichkeit gewähren wollen, auch wenn der frühere Mieter gleichviel Mietzins bezahlt hat. Im andern Fall sind wir etwas weniger entgegenkommend dem Mieter gegenüber, indem wir die Frist von 30 Tagen auf 10 Tage verkürzen wollen.

Heimann: Dieser Artikel ist tatsächlich ein Novum in unserem Rechtsstaat. Ich betrachte ihn ebenfalls wie Herr Hefti als einen bedenklichen Eingriff in unsere Rechtssicherheit. Es würde mich überhaupt interessieren, ob man sich mit der Verfassungsmässigkeit dieses Eingriffes wirklich auseinandergesetzt hat.

Es ist eine schlechte staatsbürgerliche Erziehung, wenn Unterschriften von Gesetzes wegen als nicht rechtsverbindlich erklärt werden. Hier haben wir es nun tatsächlich mit einer kontraproduktiv wirkenden Bestimmung in höchstem Ausmass zu tun. Wenn Treu und Glauben — das ist die Unterschrift — nichts mehr gelten, dann wird die Führung der Geschäfte schwierig. Ich bin überzeugt, dass auch die Mieter kein Interesse daran haben können, dass die Wohnungsproduktion irgendwie behindert wird. Es ist tatsächlich immer noch viel besser, wenn teurere Wohnungen erstellt werden als wenn keine oder wenige erstellt werden.

Wir werden bei der praktischen Auslegung dieser Bestimmung einmal feststellen können, wo die ernsthafteren Probleme entstanden sind, ob sie ernsthafter sind, wenn die Unterschriften nichts mehr gelten, oder ob sie ernsthafter sind, wenn einige Wohnungen zu teuer vermietet werden. Wir dürfen ja immer noch annehmen, dass auch ohne Missbrauchgesetzgebung eine ganz schone Zahl von Wohnungen vernünftig zur Vermietung gelangen.

Ich habe mich überdies gefragt, ob die Kommission nicht versucht hat, irgend jemand anders zu finden, der die Aktivlegitimation haben könnte zur Einsprache gegen Mietzinse bei einer erstmaligen Vermietung, in der Meinung, dass man es umgehen könnte, eine Unterschrift nun nicht mehr honorieren zu müssen. Es würde

mich interessieren, was über diese beiden Fragen der Verfassungsmässigkeit und ob allenfalls eine andere Instanz oder Person die Einsprache erheben könnte, diskutiert worden ist.

Amstad, Berichterstatter der Mehrheit: Was die Verfassungsmässigkeit anbetrifft, haben wir in Artikel 34septies Bundesverfassung die klare Grundlage, dass wir den Mieter gegen Missbräuche des Vermieters schützen dürfen und schützen müssen. Ich bin überzeugt, dass wir uns im Rahmen der Verfassungsmässigkeit halten, insofern diese Bestimmung notwendig ist, um Missbräuche auszuschalten. Ich bin auch überzeugt, dass diese Bestimmung für die ganze Gesetzgebung von erneuter Wichtigkeit ist. Wenn wir die Anfechtungsmöglichkeit bei abgeschlossenen Verträgen ausschliessen, werden wir sehen, dass die übelmeinenden Vermieter möglichst darauf achten, immer neue Mietverträge abzuschliessen und darin hohe Mietzinse mit den Mieter zu vereinbaren. Dadurch würde der ganze Mietzinsschutz aus den Angeln gehoben. Ich möchte Ihnen also wirklich beantragen, der Mehrheit zuzustimmen, weil ich fürchte, wenn wir das nicht tun, dass wir einen wesentlichen Bestandteil unseres Beschlusses ausser Kraft setzen und die ganze Sache dann wirklich nicht mehr wirksam ist.

Im übrigen haben wir die gleiche Lösung -- wie schon gesagt — in den früheren Mietzinsgesetzgebungen gehabt, bei der Mietzinsüberwachung und bei der Mietzinskontrolle, ohne dass man daran Anstoß hat nehmen können.

Hefti, Berichterstatter der Minderheit: Die Ausführungen des Herrn Kommissionspräsidenten veranlassen mich zu einer Präzisierung. Der Antrag der Minderheit geht nicht dahin, Artikel 17 zu streichen. Aus den Gründen, die bereits dargelegt wurden, ist dieser Artikel notwendig. Worüber man aber ganz bestimmt diskutieren darf, das ist der Umfang dieses Artikels. Ganz sicher liegt es im Sinne auch der Verfassung, dass eine derartige Bestimmung nicht weiter gezogen wird, als es notwendig ist. Ich glaube, man kann dem Bundesrat nicht vorwerfen, dass er hier die Bestimmung so gefasst habe, dass sie nicht anwendbar sei oder dem Gesetz nicht zum Durchbruch verhelfe. Die Ausdehnung, wie sie der Bundesrat vorgenommen hat, ist sicher auch im Hinblick auf die Ueberlegungen des Herrn Kommissionsreferenten genügend.

M. Aubert: Je me permets de limiter l'amendement que j'avais proposé uniquement au «délai», «Frist», c'est-à-dire trente jours. Pour le reste, je me rallie à la proposition de la majorité de la commission: biffer le reste de l'article, la deuxième phrase. Mais alors je maintiens le principe des trente jours pour le délai de résiliation, ce qui me paraît extrêmement important, et j'espère que tout le monde pourra se rallier à cette proposition.

Arnold: Mich beschäftigt nicht die Frist sondern das Anliegen von Herrn Heimann, ob ein Mieter einen Mietvertrag gültig abschliesst, wenn er bereits die Absicht hat, den Mietzins nicht anzunehmen. Ich halte dafür, dass in einem solchen Fall dem Mieter der Vertragswill fehlt und dass der Richter auf Anfechtung hin entscheiden müsste, dass überhaupt kein gültiger Mietvertrag zustande gekommen sei, weil die Willensübereinstimmung nach Artikel 1 des Obligationen-

rechtes fehlte. Ich bin mir bewusst, dass die Schwierigkeit im Nachweis liegen wird, ob der Meiter bereits beim Abschluss des Vertrages die Absicht hatte, den Vertrag nicht zu halten. Ich kann mir immerhin Fälle denken, wo dieser Nachweis gelingen würde, wenn der Mieter zum Beispiel sich zu Drittpersonen in diesem Sinn geäussert hätte oder wenn er im Prozess in der Parteibefragung zugeben müsste, dass er bereits bei Abschluss des Vertrages die Absicht hatte, den Mietzins nicht anzunehmen. Ich glaube, dass deshalb aus den allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechtes hier eine gewisse Bremse gegen den Missbrauch des Anfechtungsrechtes besteht und dass sich der Missbrauch gegen den Mieter selber wenden würde, weil dann auf Anfechtung des Vermieters der Richter den ganzen Vertrag aufheben würde.

Bundesrat Brugger: Ich glaube, niemand kann besondere Freude haben an diesem Artikel 17, ich auch nicht. Immerhin möchte ich darauf hinweisen, dass es noch kein Mietnotrecht in der Schweiz gab, wo die Möglichkeit der zwangsweisen Vertragsabänderung oder Nichtigerklärung von Verträgen durch eine dritte Instanz nicht vorgekommen wäre. Es lässt sich ein Mietnotrecht ohne dieses Mittel überhaupt nicht durchführen. Auch hier ist es ja nicht so, dass der Mieter nun einseitig den Vertrag abändern oder die Abänderung erzwingen könnte. Es ist auch hier so, er kann nur den Impuls geben, dass die Sache untersucht wird, und es ist auch hier eine dritte Instanz — entweder die Schlichtungsstelle oder der Richter —, die dann schliesslich den Entscheid zu fällen hat. Das ist also an sich nichts Neues.

Leider müssen wir diese Bestimmung auch hier haben. Wenn Sie diese streichen, dann schlagen wir eine gewaltige Bresche in die Schutzmauer, die wir da aufstellen. Dann geben wir einfach die Möglichkeit, dass der Vermieter, der auf dem ordentlichen Weg seine Mietzinserhöhung nicht durchsetzen kann, auf dem Umweg des Mieterwechsels dies tun könnte. Ich glaube, da öffneten wir dem Missbrauch Tür und Tor, und das können wir uns nicht gestatten, wenn wir eine wirkungsvolle Mieterschutzgesetzgebung auf die Beine stellen wollen. Es tut mir leid, dass ich das sagen muss, aber ich muss an diesem Gesichtspunkt der Sache zuliebe festhalten.

Wenn das schon eine Bestimmung ist, die an sich unserer Rechtsphilosophie, auch der meinen, nicht ganz entspricht, dann sollte man sie doch nur so weit ausdehnen, als dies unbedingt notwendig ist. Dieser Auffassung trägt der bundesrätliche Antrag Rechnung. Das haben wir mit unserm Antrag bezweckt, selbst auf die Gefahr hin, dass alle Schaltjahre einmal ein Missbrauch durch die Maschen schlüpfen könnte. Alles werden wir sowieso nicht erfassen können; ich glaube, man sollte das in Kauf nehmen. Der Unterschied zwischen dem Antrag Hefti und dem unsrigen liegt ja lediglich noch in der Frist von 10 oder 30 Tagen. Wir hatten gedacht, und unsere Juristen auch, 30 Tage sei an sich eine vernünftige Frist, wir hätten sie auch anderswo. Das ist aber eine Ermessensfrage, und deswegen möchte ich nicht auf die Barrikaden steigen; aber im Grundsatz möchte ich an unserem Antrag festhalten.

Amstad, Berichterstatter der Mehrheit: Ich möchte mich kurz fassen. Zum bundesrätlichen Vorschlag muss ich sagen, dass er mir weniger praktikabel erscheint als

der Mehrheitsvorschlag, weil der Mieter, der zur Schlichtungsstelle geht, ja nicht weiß, wieviel der frühere Mieter bezahlt hat. Eventuell muss das in Abwägung aller Umstände noch festgelegt werden. Der Mietzins ist ja nicht immer nur aus der Mietzinssumme, sondern aus allen Leistungen zusammen ersichtlich.

Ein zweiter Punkt: Für den Vermieter sieht die Sache insofern weniger stossend aus, als er nach Artikel 26 schon vorgängig zur Schlichtungsstelle gehen kann; er kann sich also vorgängig bei der Schlichtungsstelle beraten und kann fragen: Was für ein Mietzins ist in meinem Fall noch angemessen und was für einer ist nicht angemessen? Der Vermieter hat also eine Möglichkeit, sich sicherzustellen.

Dann die interessante Frage von Herrn Arnold zum Vertragswillen: Da möchte ich darauf aufmerksam machen, dass der Mieter nicht unbedingt den vereinbarten Mietzins ablehnen kann; er muss den Mietzins annehmen, der allenfalls von der Schlichtungsstelle, die Ratschläge erteilen kann, oder dann vom Richter festgelegt wird. Er muss also in Kauf nehmen, dass der Mietzins, den er abgemacht hat, gilt. Ich glaube, der Vertragswill ist dann erfüllt, Vermieter und Mieter unterzeichnen einen Vertrag, von dem sie genau die Anfechtungsmöglichkeiten kennen.

Hefti, Berichterstatter der Minderheit: Die Frage, die der Herr Kommissionsreferent eben aufgeworfen hat, dass sich der Vermieter vorher absichern könne bei der Schlichtungsstelle, wurde in der Kommission diskutiert, und ich selber habe einen Antrag in dieser Richtung in der Kommission gestellt. Er wurde dann aber von der Verwaltung in der Beratung abgelehnt, und ich habe ihn nicht aufrechterhalten. Man hat gesagt, dass man diese vorgehende Festlegung nicht wolle. Aus diesen Gründen glaube ich nicht, dass dieses Moment der Sicherheit besteht, wie es der Herr Kommissionsreferent gesagt hat.

Le président: Nous avons trois propositions: une proposition de minorité de M. Hefti qui se rallie à la solution du Conseil fédéral mais qui désire réduire le délai de trente à dix jours. Une autre proposition de M. Aubert qui, au contraire, voudrait que ce délai soit de trente jours, mais qui désire biffer la seconde phrase de la proposition du Conseil fédéral. Et enfin, la proposition de la majorité: dix jours et biffer la seconde phrase du Conseil fédéral.

Je vous propose de procéder comme suit: mettre tout d'abord aux voix, à titre éventuel, la proposition de minorité de M. Hefti et la proposition de M. Aubert. Ensuite, la proposition votée sera mise en opposition avec celle de la majorité.

Munz: Herr Präsident, Sie müssen entschuldigen, wenn ich interveniere. Ich bin der Meinung, es liegen nicht nur drei Anträge vor, sondern deren vier, nämlich auch der Antrag des Bundesrates «tel quel». Ich glaube, man sollte in einer ersten Eventualabstimmung den Antrag der Minorität (Hefti) dem Antrag des Bundesrates gegenüberstellen. Dort haben wir ja nur die Differenz wegen der Frist. Dann haben wir dort die Klärung. Nachher wird man den Antrag der Kommissionsmehrheit dem Antrag Aubert gegenüberstellen. Sie sind ja auch wieder identisch, mit Ausnahme der Frist. Was dann herauskommt, kann in der Hauptabstimmung einander gegenübergestellt werden. Ich glaube, das wäre das richtige Vorgehen.

Le président: Je crois que vous avez raison.	
<i>Abstimmung — Vote</i>	
Eventuell — Eventuellement:	
Für den Antrag der Minderheit	21 Stimmen
Für den Antrag des Bundesrates	9 Stimmen
Eventuell — Eventuellement:	
Für den Antrag der Minderheit	19 Stimmen
Für den Antrag Aubert	9 Stimmen
Definitiv — Définitivement:	
Für den Antrag der Minderheit	16 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	13 Stimmen

Art. 18**Antrag der Kommission****Abs. 1**

Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung schriftlich das Ausmass und den Zeitpunkt der Erhöhung bekanntzugeben und diese zu begründen; die geltende Frist für die Änderung des Mietvertrages ist einzuhalten. Die Mitteilung hat mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zu erfolgen.

Abs. 2

Die Mitteilung hat mit einem vom Kanton genehmigten Formular zu erfolgen, aus welchem ersichtlich ist, dass der Mieter den Mietzins gemäss Artikel 19 anfechten kann.

Abs. 3

Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nicht mit dem Formular erfolgen, sowie im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen durch den Vermieter ausgesprochene Kündigungen sind nichtig.

Art. 18**Proposition de la commission****Al. 1**

Le bailleur qui a l'intention de majorer le loyer convenu dans le bail est tenu d'en informer le preneur, sans le menacer d'une résiliation, par un avis écrit indiquant le montant, la date et les motifs de la majoration. Le délai fixé pour la modification du bail doit être respecté. L'avis doit être donné dix jours au moins avant le début du délai de résiliation.

Al. 2

L'avis doit être donné sur une formule agréée par le canton indiquant que le preneur peut contester le montant du loyer conformément à l'article 19.

Al. 3

Les avis de majoration qui ne sont pas donnés sur la formule sont nuls, de même qu'une résiliation signifiée par le bailleur à l'occasion d'une majoration de loyer.

Amstad, Berichterstatter: Zu Absatz 1: Nach dem Antrag der Kommission soll die Mitteilung der Mietzinserhöhung durch den Vermieter mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist erfolgen, damit der Mieter allenfalls noch kündigen kann. Ich betrachte das als Verbesserung zugunsten des Mieters.

Heimann: Hier haben wir es glücklicherweise mit einer Bestimmung zu tun, die nicht nach Franken und Rappen zu bewerten ist. Ich frage Sie aber, ob diese Einführung eines Formulars psychologisch richtig ist.

Sind die Schweizer derart ungebildet, dass man ihnen alles auf dem Präsentiersteller bringen muss, oder ist es nicht doch so, dass Vermieter und Mieter auch aus einem gewöhnlichen Brief die Absicht entnehmen können, was der eine oder der andere will. Wenn Sie ein amtliches Formular schaffen, dann bringen Sie eigentlich den Vermieter auf die Idee, man müsse dieses Formular auch benützen. Es ist meines Erachtens psychologisch nicht das Beste, was wir tun. Das unpersönliche Formular fördert im weiteren auch nicht die Partnerschaft zwischen den beiden Parteien, von denen Sie heute einige Male gesprochen haben. Die Mieter werden nach den reichlichen Diskussionen und nach allen Pressemitteilungen wissen, dass sie den Mietzins anfechten können. Mir scheint es deshalb, man sollte auf das Formular verzichten.

Es hat noch einen weiteren Grund. Hier bitte ich den Herrn Kommissionspräsidenten, eine Antwort zu erteilen. Man muss den Absatz 3 miteinbeziehen. Dort sagen Sie nämlich, Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nicht mit dem amtlichen Formular erfolgen, sind nichtig. Ich erinnere daran, dass die Wirtschaft nicht stillgestanden ist, dass seit der Beratung des Verfassungsartikels und des Gesetzes Veränderungen erfolgt sind. Für diese hatten wir noch kein Formular zur Verfügung gestellt. Wenn Sie am Formular festhalten, müssten Sie mindestens sagen «Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nach dem Inkrafttreten dieses Beschlusses nicht mit dem amtlichen Formular gemacht werden, sind nichtig», sonst verursachen Sie eine Rechtsunsicherheit für alles, was seit Inkrafttreten dieses Beschlusses ergangen ist, weil Sie den Beschluss rückwirkend auf den 5. März datieren.

Amstad, Berichterstatter: Zu Absatz 2: Der Bundesrat hatte vorgesehen, die Mietzinserhöhung ohne Formular durchführen zu lassen. Von Mieterseite wurde dann aber das Bedenken angemeldet, dass eine Mietzinserhöhung vor sich gehen könnte, ohne dass der Mieter von der Anfechtungsmöglichkeit Kenntnis erhalte. Man sollte dem Mieter in einfacher Sprache sagen, was er gegen eine Mietzinserhöhung machen kann. Das Formular wurde daher vorgesehen, um dem Mieter entgegenzukommen. Der Mieter soll ganz genau wissen, an wen er sich wenden kann, wenn ihm eine Mietzinserhöhung mitgeteilt wird.

Der Bundesrat hat in Absatz 2 vorgesehen, dass ein amtliches Formular geschaffen wird, d. h. ein Bundesformular. Unsere Kommission hat sich gesagt, dass im Formular die regionalen Gegebenheiten berücksichtigt werden sollten, dass deshalb ein vom Kanton genehmigtes Formular vorgesehen werden kann. Die Verbände können sich z. B. auf ein Formular einigen, welches dem Kanton zu Genehmigung unterbreitet wird, so dass es dann als Verbandsformular gebraucht werden kann. Das ist der Sinn unserer Abänderung. Ich möchte also beantragen, dass Sie am Formular festhalten, damit der Mieter klar weiß, was er tun kann, wenn er von einer Mietzinserhöhung Kenntnis erhält.

Angenommen — Adopté**Art. 19****Antrag der Kommission****Titel****Anfechtungsfrist****Text**

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

*Art. 19***Proposition de la commission***Titre*

Délai de contestation de la majoration
du loyer

Texte

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

*Art. 20***Antrag der Kommission**

Stellt der Vermieter andere Forderungen, so gilt sinngemäss die Mitteilungs- und Begründungspflicht nach Artikel 18. Der Mieter kann die Forderung innert dreissig Tagen seit Empfang der Mitteilung oder innert 10 Tagen seit Abschluss des Mietvertrages bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anfechten.

*Art. 20***Proposition de la commission**

Le bailleur qui élève d'autres préentions est tenu de donner l'avis motivé prévu à l'article 18. Le preneur peut contester devant la commission de conciliation, dans les trente jours qui suivent la réception de l'avis ou dans les 10 jours dès la conclusion du bail, les préentions qu'il estime abusives.

Amstad, Berichterstatter: Diese beantragte Änderung bleibt, nachdem wir vorher dem Antrag Hefti zugestimmt haben. Herr Hefti hat nämlich beantragt, dass die Frist nach Abschluss des Vertrages nur 10 Tage beträgt. Wir müssen Artikel 20 entsprechend anpassen.

Hefti: Ich möchte nur bemerken, dass die 10 Tage auch der Antrag der Kommissionsmehrheit war.

Angenommen — Adopté

*Art. 21***Antrag der Kommission**

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

*Art. 22***Antrag der Kommission**

Die Parteien dürfen bei Wohnungsmieten die Zuständigkeit der Schlichtungsstellen und der richterlichen Behörden im Sinne dieses Beschlusses nicht durch vertraglich vereinbarte Schiedsgerichte ausschliessen. Artikel 26, Absatz 4, ist vorbehalten.

*Art. 22***Proposition de la commission**

Pour les baux à loyers concernant des logements, les parties ne peuvent pas exclure la compétence des commissions de conciliation et des autorités judiciaires au sens du présent arrêté en désignant par convention des tribunaux arbitraux. L'article 26, 4e alinéa, est réservé.

Angenommen — Adopté

*Ziff. IV**Art. 23***Antrag der Kommission***Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Abs. 2

Hat die richterliche Behörde über den Mietzins und die anderen Forderungen zu entscheiden, so bestimmt sie, ob, in welchem Umfange, von welchem Zeitpunkt an oder unter welchen Bedingungen die Forderungen zulässig sind.

Abs. 3

Die richterliche Behörde kann für die Dauer des Verfahrens vorsorgliche Massnahmen treffen.

*Ch. IV**Art. 23***Proposition de la commission***Al. 1, 3*

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

(La modification à l'alinéa 3 ne concerne que le texte allemand.)

Al. 2

L'autorité judiciaire appelée à statuer sur le loyer et sur d'autres préentions du bailleur établit si, dans quelle mesure, à partir de quel moment ou sous quelles conditions ces préentions peuvent être admises.

Hefti: Ich möchte nur bemerken, dass die 10 Tage der Antrag auch der Kommissionsmehrheit war.

Amstad, Berichterstatter: Zu Absatz 1 habe ich keine Bemerkung. In Absatz 2 ist die Änderung redaktioneller Art; gleich verhält es sich bei Absatz 3, wobei in Absatz 3 die Änderung nur im deutschen Text nötig ist.

Angenommen — Adopté

*Art. 24***Antrag der Kommission**

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

*Art. 25***Antrag der Kommission**

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Zu Artikel 25 habe ich nichts zu bemerken, insofern man die Eignung der Schlichtungsstellen nicht wieder in Frage stellen will.

Angenommen — Adopté

*Art. 26***Antrag der Kommission***Abs. 1, 3*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Abs. 2

Streichen.

Abs. 4

Die Parteien können die Schlichtungsstellen als Schiedsgericht anerkennen. Die Schlichtungsstellen sind in diesem Falle verpflichtet, als Schiedsgericht zu amten.

*Art. 26***Proposition de la commission***Al. 1, 3, 4*

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

(La modification à l'alinéa 4 ne concerne que le texte allemand.)

Al. 2

Biffer.

Amstad, Berichterstatter: Zu Artikel 26 ist nur zu bemerken, dass Absatz 2 gestrichen werden kann, weil Absatz 1 materiell schon die gleiche Aussage enthält. Die Änderung in Absatz 4 ist redaktioneller Art und betrifft nur die deutsche Fassung.

Angenommen — Adopté

*Art. 27***Antrag der Kommission**

Die Kantone regeln das Verfahren; es soll eine rasche Behandlung der Streitsachen gewährleisten. Das Verfahren ist in der Regel kostenlos. Es dürfen keine Parteientschädigungen vorgesehen werden, ausser bei mutwilliger Anfechtung.

*Art. 27***Proposition de la commission**

Les cantons fixent la procédure, qui doit permettre de vider les causes rapidement. En règle générale, la procédure est gratuite. Aucune indemnité ne peut être allouée aux parties, sauf en cas de contestation témoinaire.

Amstad, Berichterstatter: Nach dem Antrag der Kommission soll eine Parteientschädigung nur dann ausgeschaltet sein, wenn keine mutwillige Anfechtung vorliegt. Diese Fassung entspricht materiell den Bestimmungen auf andern Rechtsgebieten, zum Beispiel im Arbeitsvertragsrecht, Sozialversicherungsrecht usw.

Angenommen — Adopté

*Art. 28***Antrag der Kommission***Abs. 1*

Kommt vor der Schlichtungsstelle hinsichtlich des Mietzinses oder der anderen Forderung keine Einigung zustande, so gilt die Mietzinserhöhung oder die andere Forderung als nicht zulässig; bei Abschluss des Mietvertrages gilt hingegen der vereinbarte Mietzins oder die vereinbarte andere Forderung als zulässig.

Abs. 2

Der betroffenen Partei steht das Recht zu, innert dreissig Tagen seit dem von der Schlichtungsstelle festgestellten Nichtzustandekommen einer Einigung die nach Artikel 267f OR zuständige richterliche Behörde anzurufen.

Abs. 3

Verzichtet der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde oder unterliegt er im richterlichen Verfahren vollständig oder überwiegend, so ist seine

Kündigung in den folgenden zwei Jahren nichtig. Vorbehalten bleiben die Beendigungsgründe nach Artikel 259, Absatz 2, 261, Absatz 2, 265, 266, 267c und 269 OR. Liegt ein Pachtverhältnis vor, so gelten entsprechend die Artikel 281, Absatz 2, 290a, 291, 293, 294 und 295 OR.

*Art. 28***Proposition de la commission***Al. 1*

Si aucune entente n'intervient devant la commission de conciliation au sujet du loyer ou d'une autre prétention, la majoration de loyer ou une autre prétention du bailleur est réputée inadmissible; lors de la conclusion du contrat de bail en revanche, le loyer fixé par contrat ou une autre prétention convenue est réputé admissible.

Al. 2

Toute partie au litige peut le porter devant l'autorité judiciaire compétente aux termes de l'article 267f du code des obligations, dans les trente jours à compter de celui où la commission compétente a constaté l'échec de la conciliation.

Al. 3

Au cas où le bailleur renonce à faire appel aux autorités judiciaires ou succombe en tout ou en partie dans la procédure judiciaire, une résiliation de sa part dans les deux ans qui suivent est frappée de nullité. Les motifs d'extinction du bail prévus aux articles 259, 2e alinéa, 261, 2e alinéa, 265, 266, 267c et 269 du code des obligations sont réservés. En cas de contrat de fermage, les articles 281, 2e alinéa, 290a 291, 293, 294 et 295 du code des obligations sont applicables.

Amstad, Berichterstatter: Die beantragten Abänderungen in Absatz 1, 2 und 3 sind formeller Natur.

Hefti: Wir müssen nun den Text von Artikel 28 wieder dem Beschluss von Artikel 17 anpassen, d.h. dass es nicht heißen muss «bei Abschluss des Mietvertrages», wie in der Fassung der Kommission, sondern «bei erstmaliger Vermietung oder bei Mieterwechsel», wie in der Fassung des Bundesrates. Wir waren uns in der Kommission einig, dass diese Änderung Platz greifen muss, wenn Artikel 17 so verabschiedet wurde, wie es jetzt geschehen ist.

Amstad, Berichterstatter: Ich danke Herrn Hefti; er hat versprochen, mich daran zu erinnern.

Heimann: Ich habe auch noch eine Bemerkung. Hier lesen Sie «bei erstmaliger Vermietung oder bei Mieterwechsel gilt hingegen der vereinbarte Mietzins als zulässig». Eine klipp und klare Feststellung! Es ist zulässig, wenn keine Einigung erzielt werden kann. Nachher sagen Sie aber, die nachteilig betroffene Partei könne sich trotzdem weiter um eine Mietzinsherabsetzung bemühen. Die Botschaft sagt auf Seite 21, dass der Mietzins, wenn man keine Einigung bei der Schlichtungsstelle herbeiführen könnte, vorläufig zulässig sei. Das macht die Sache klar. Aber hier, mit diesem Absatz 1, in dem man ausdrücklich feststellt, der Mietzins sei zulässig, ist es irgendwie schwer verständlich, dass, wenn man das eine derart deutlich sagt, dass dann Absatz 2 doch wieder sagt: Ja nein, obschon die Regelung zulässig ist, kann man nun diese Frage noch einmal weiterziehen; es besteht also eine Differenz zwischen der Botschaft und dem Text.

Amstad, Berichterstatter: Wenn man den ganzen Text von Artikel 28 liest, ist die Sache absolut klar. Die Schlichtungsstelle hat keine Entscheidungsbefugnis; sie kann nur beraten. Dabei ist es so, dass bei einer Mietzins erhöhung, die im Vertrag nicht vorgesehen ist, der alte Mietzins gilt, bis der Richter entscheide, ob die Mietzinserhöhung zulässig ist. Anders beim abgeschlossenen Vertrag. Wenn ein abgeschlossener Vertrag angefochten werden soll und man zu keiner Einigung vor der Schlichtungsstelle kommt, dann gilt der unterzeichnete Vertrag. Das ist der Sinn; ob dieser Sinn genügend deutlich zum Ausdruck kommt, möchte ich dahingestellt lassen. Dabei möchte ich bemerken, dass man im ganzen Beschluss formell etwas Schwierigkeit hatte, in der zur Verfügung stehenden kurzen Zeit die Sache wirklich so klar zu sagen, wie sie gesagt sein sollte. Ich möchte das redaktionell zur Prüfung entgegennehmen, allenfalls besteht ja die Möglichkeit, in der Redaktionskommission die Sache noch entsprechend klarzustellen. Aber der Sinn ist absolut der, den ich erwähnt habe und der von Herrn Heimann auch so verstanden wird.

*Angenommen (angeändert gemäss Antrag Hefti)
Adopté (modifié selon la proposition Hefti)*

Art. 29

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Art. 30

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Die bisherige Mietergesetzgebung wurde dadurch erschwert, dass die nötigen volkswirtschaftlichen und statistischen Unterlagen fehlen. Durch diese Bestimmung soll dieser Mangel behoben werden.

Angenommen — Adopté

Art. 31

Antrag der Kommission

Abs. 1

Wer den Mieter unter Androhung widerrechtlicher Nachteile davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzins oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten, wer Mietzins oder sonstige Forderungen, die von der Schlichtungsstelle oder der zuständigen richterlichen Behörde abgelehnt worden sind, in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht, wird, sofern nicht nach dem Schweizerischen Strafgesetzbuch eine schwerere Strafe angedroht ist, mit Haft oder Busse bestraft.

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Art. 31

Proposition de la commission

A. 1

Celui qui, en menaçant le preneur de dommages illicites, l'aura empêché ou tenté de l'empêcher de

contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur, celui qui aura imposé ou tenté d'imposer de manière illicite les loyers ou d'autres prétentions rejetés par la commission de conciliation ou par l'autorité judiciaire compétente, sera puni d'arrêts ou d'amende, à moins qu'il ne soit possible d'une peine plus lourde en vertu du code pénal suisse.

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Da man es dem Vermieter nicht verargen kann, wenn er von seinen nun doch sehr beschränkten gesetzlichen Möglichkeiten Gebrauch macht, und da der Mieter mit diesen Möglichkeiten rechnen muss, erscheint die in der bundesrätlichen Fassung vorgesehene Strafandrohung zu hart. Ich beantrage Ihnen deshalb, der von der Kommission vorgeschlagenen Fassung zuzustimmen.

Angenommen — Adopté

Art. 32

Antrag der Kommission

Abs. 1 und 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Abs. 3

Streichen.

Abs. 4

Ist der Geschäftsherr oder Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene eine juristische Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit, so findet Absatz 2 auf die schuldigen Organe, Organmitglieder, geschäftsführenden Gesellschafter, tatsächlich leitenden Personen oder Liquidatoren Anwendung.

Art. 32

Proposition de la commission

Al. 1 et 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Al. 3

Biffer.

Al. 4

Lorsque le chef d'entreprise ou l'employeur, le mandant ou le représenté est une personne morale, une société en nom collectif ou en commandite, une entreprise individuelle ou une collectivité sans personnalité juridique, le 2e alinéa s'applique aux organes et à leurs membres, associés gérants, dirigeants effectifs ou liquidateurs fautifs.

Amstad, Berichterstatter: Zu Absatz 3: Nach Auffassung der Kommission geht es zu weit, zum Beispiel vom Verwaltungsrat einer grossen Unternehmung zu verlangen, dass er die Vermietung der Wohnungen nachkontrolliert. Diese Bestimmung soll deshalb gestrichen werden.

Die Änderung in Absatz 4 ist formeller Art.

Angenommen — Adopté

Art. 33

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

*Art. 34***Antrag der Kommission**

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Da es um die Bekämpfung von Missbräuchen geht, und da die Begründung von Missbräuchen vor Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses verhindert werden soll, drängt sich eine rückwirkende Inkraftsetzung auf. Da sich der Beschluss auf die neuen Wohnungsartikel der Bundesverfassung stützt, kann rechtlich die Rückwirkung nicht weitergehen als bis zum Zeitpunkt des 5. März 1972 als dem Tag der Annahme der neuen Verfassungsbestimmungen. Ich möchte das unterstreichen gegenüber Meinungen, die dahin gehen, man sollte die Rückwirkung noch weitertreiben. Artikel 34 ist allenfalls im Sinne der Anregung von Herrn Heimann anzupassen.

Luder: Man hat sich die Frage gestellt, ob man die Rückwirkung überhaupt auf den 5. März festlegen darf. Artikel 34 enthält für die meisten Bestimmungen diese Rückwirkungsklausel. Dieses Datum ist offensichtlich gewählt worden, weil am 5. März die Abstimmung stattgefunden hat.

Nun hat diese Frage aber eine formell-rechtliche Seite. Der Artikel 34septies der Bundesverfassung ist noch nicht erwähnt. Sie wissen, dass nächste Woche der Erwahrungsbeschluss in unserem Rat an die Reihe kommt. Ueber die rechtliche Bedeutung der Erwahrung gibt es verschiedene wissenschaftliche Erklärungen. Ich möchte Ihnen nur vorlesen, was Burckhardt in seinem Kommentar auf Seite 821 schreibt: «Erst mit der Erwahrung ist festgestellt, dass die neue Verfassungsbestimmung angenommen worden ist. Vorher kann sie daher nicht angewendet werden.» Aehnlich äussert sich Fleiner/Giacometti auf Seite 737. Nachdem nun Artikel 34septies selber keine Bestimmung enthält, die — was an sich möglich wäre — sein Inkrafttreten rückwirkend erklärt, scheinen mir auch im vorliegenden Bundesbeschluss keine Bestimmungen zulässig zu sein, die zeitlich weiter zurückgehen als das Inkrafttreten des Basisartikels (34septies). Ich weiss, dass es hier um rein formalrechtliche Fragen geht, aber ich möchte immerhin dieses Problem hier aufgeworfen wissen. Ich sehe mich nicht imstande, einen Antrag zu stellen, aber es wäre doch vielleicht möglich, dass bis zum Beschluss durch den Nationalrat diese Frage noch näher abgeklärt wird.

Dillier: Ich möchte mich nicht zu dieser Frage äussern, die man noch prüfen möge; aber ich glaube, heute sollten wir den Artikel 34 annehmen und ergänzen, wie der Herr Kommissionspräsident gesagt hat. Diese Ergänzung könnte einfach darin bestehen, dass im Absatz 2 am Schluss gesagt würde: «Gilt nicht für die Artikel 18, Absatz 3, 31 und 32.» Ich möchte in diesem Sinne Antrag stellen.

Bundesrat Brugger: Ich glaube, das ist ein sehr guter Vorschlag und eine einfache Lösung des Problems, das von Herrn Ständerat Heimann aufgeworfen worden ist. Ich schliesse mich dem an.

Die Frage der Rückwirkung und welches Datum für eine Rückwirkung auch vom Staatsrecht her gesehen in Frage kommen kann, ist uns sehr gut bekannt. Sie wissen, dass diese Frage in der Literatur sehr umstritten ist. Soll das Datum der Volksabstimmung, wo der

Souverän einen Beschluss gefasst hat, gelten, oder will man der zweiten Umgebung, der Erwahrung, noch irgendeine konstitutive Bedeutung geben? Diese Frage ist also in der Rechtsliteratur bestritten. Sie können nicht nur Burckhardt zitieren, sondern Sie können auch Fleiner/Giacometti zitieren.

Ich bin nicht Jurist, aber ich pflege zu sagen, ich sei ein Laie mit gewissen juristischen Kenntnissen und vielleicht mit einem doch auch geschärften juristischen und mit dem gesunden Menschenverstand verbundenen Rechtsempfinden. Ich kann einfach in dieser Erwahrung wirklich nicht noch etwas Substantielles erblicken, das irgendwie einen Einfluss hätte auf den Entscheid des Verfassungsgesetzgebers. Das ist doch eine Auffassung, die überall im Lande anzutreffen ist. Ich möchte Sie also bitten, uns nicht noch zu weitern Uebungen zu veranlassen; wir haben nun weiss Gott genug zu tun, wenn wir den Beschluss auf 1. Juli in Kraft setzen sollen. Aber Ihre Argumentation hat mir immerhin erlaubt, gestern in der nationalrätslichen Kommission weitergehende Rückwirkungsanträge zu bekämpfen — und zwar mit Erfolg. Ich möchte somit sagen, dass nun zum mindesten mit der nationalrätslichen Kommission hier Friede herrscht und dass alle diese Anträge, die zum Teil viel weiter zurückgehen wollten, auf die Beschlussfassung der Räte oder auf die Anträge des Bundesrates an die eidgenössischen Räte, zurückgezogen worden sind, wobei ich materiell erkläre: Diese Rückwirkung hat wesentliche Bedeutung. Sie ist richtig, obwohl es nicht so ist, wie nach einer Klischeevorstellung behauptet wird, dass nun massenhaft aufgeschlagen worden sei. Der soeben herausgekommene Berner Mietzinsindex Oktober 1971 / Mai 1972 hat eine Zuwachsrate gezeigt, die kleiner ist, als wir sie seit Jahren semestriell hatten. Aber offenbar hat unsere ganze Uebung psychologisch bereits eher den gegenteiligen Effekt gezeitigt, was ich übrigens auch erwartet habe. In Einzelfällen, bei ganz gescheiten Füchsen, hat man natürlich geglaubt, man könne noch rasch ausschlüpfen. Aber die materielle Auswirkung ist bedeutend. Es geht ja nicht nur um das, was seit dem 5. März angekündigt wird, sondern es geht darum, dass, wenn im letzten Herbst bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist Mietzinserhöhungen angekündigt wurden, die auf den 15. März in Kraft treten sollten, diese anfechtbar sind. Das hat eine gewisse Bedeutung, zum Beispiel für den Kanton Luzern; für den Kanton Zürich ist das Datum des 1. April von Bedeutung, das heisst, alle Mietzinserhöhungen auf den 1. April sind mit dieser Rückwirkung noch anfechtbar. Ich glaube, das sollte genügen, und man sollte nun wirklich nicht weitergehen; man sollte aber trotz formaljuristischer Bedenken nicht auf diese Rückwirkung verzichten.

Amstad, Berichterstatter: Was die Frage von Herrn Luder betrifft, möchte ich mich der Auffassung anschliessen, dass der Erlass nicht vor der Erwahrung in Kraft gesetzt werden kann, dass aber die Erwahrung — wie Herr Bundesrat Brugger sagte — nicht konstitutive Wirkung hat. Die konstitutive Wirkung kommt der Volksabstimmung zu, ähnlich wie wir das im Gewährleistungsv erfahren gegenüber Kantonsverfassungen handhaben.

Sodann möchte ich im Sinne von Herrn Dillier beantragen, dass wir in Absatz 2 in der letzten Linie sagen: «Die Rückwirkung gilt nicht für die Artikel 18, Absätze 2 und 3, 31 und 32.»

Luder: Ich möchte nur noch eine kleine maliziöse Bemerkung machen und Herrn Amstad fragen, warum wir dann nächste Woche diesen Beschluss fassen müssen, wo es heisst: «Die Verfassungsbestimmung tritt sofort in Kraft.» Dann müsste es dort nämlich heissen: «...tritt rückwirkend auf den 5. März in Kraft.» So wäre die Sache in Ordnung.

Le président: La question de droit constitutionnel soulevée par M. Luder reste ouverte, aucune proposition n'ayant été formulée.

L'alinéa premier est donc approuvé.

Quant à l'alinéa 2, il a été proposé, pour tenir compte de l'observation pertinente de M. Dillier, d'ajouter à la dernière phrase les mots «L'effet rétroactif ne s'applique pas aux articles 31 et 32 ainsi qu'à l'article 18, 2e et 3e alinéas».

Acceptez-vous cette proposition? Je constate que c'est le cas.

*Angenommen (abgeändert gemäss Antrag Dillier)
Adopté (modifié selon la proposition Dillier)*

Art. 35

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Gemäss Artikel 35 des Geschäftsverkehrsgesetzes ist über die Dringlichkeit erst nach erfolgter Differenzbereinigung zu beschliessen. Wir haben also die Beratung dieser Bestimmung auszusetzen; dabei ist festzuhalten, dass die Kommission immerhin mit der dringlichen Inkraftsetzung, gemäss Artikel 89bis der Bundesverfassung, einverstanden ist.

Zurückgestellt — Réservé

Art. 36

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Art. 37

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Damit die kantonalen Ausführungsbestimmungen sofort in Kraft gesetzt werden können, ansonst ja die ganze Missbrauchsgesetzgebung in der Luft hängen würde, ist es notwendig, dass die kantonalen Regierungen zum Erlass der nötigen Verordnungen ermächtigt werden. Im übrigen entspricht die Bestimmung der in der Gesetzgebung, z. B. im Gewässerschutzgesetz, erarbeiteten Praxis.

Angenommen — Adopté

Le président: La discussion des articles est ainsi close. Nous allons passer au vote sur l'ensemble, l'article 35 étant réservé.

Gesamtabstimmung — Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Beschlussentwurfes 24 Stimmen
(Einstimmigkeit)

An den Nationalrat — Au Conseil national

10 983. Motion des Nationalrates. Eigenheime und Eigentumswohnungen

Motion du Conseil national. Maisons individuelles et appartements en propriété

*Beschluss des Nationalrates vom 1. März 1972
(Motion Flubacher)*

Wortlaut der Motion

Der Bundesrat wird beauftragt, im Zusammenhang mit dem Erlass eines Artikels 34sexies der Bundesverfassung und seiner Ausführungsgesetzgebung und mit dem Erlass eines Raumplanungsgesetzes abzuklären, mit welchen Mitteln eine breitere Streuung des Haus- und Wohnungseigentums gefördert werden kann. Besonders hat er zu prüfen,

- ob vom Bund aus die Restfinanzierung vom Besitzer selbst bewohnter Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen durch Darlehen bis zu 90 Prozent des Erstellungswertes ermöglicht werden kann;

- ob bei Grossüberbauungen, die mit Darlehen verbilligt werden, die Auflage gemacht werden kann, dass ein Viertel der Wohnungen im Eigentum abgegeben werden muss;

- ob der Bund jährlich einen limitierten Bau-Sparbetrag von der Wehrsteuer befreien und den Kantonen die Befreiung von den Einkommens- und Vermögenssteuern nahelegen kann;

- ob auf eidgenössischer Ebene steuerfreie Wohnbauanleihen aufgelegt werden können, deren Mittel zu günstigen Zinsen für die Restfinanzierung von Wohnungs- und Hauseigentum zur Verfügung stehen würden.

*Décision du Conseil national du 1er mars 1972
(Motion Flubacher)*

Texte de la motion

Le Conseil fédéral est chargé, en relation avec la préparation d'un article 34sexies de la constitution fédérale et l'établissement de sa législation d'exécution ainsi qu'avec l'établissement d'une loi sur l'aménagement du territoire, de déterminer par quels moyens on pourrait encourager une plus large répartition de la propriété par maison et par appartement. Il doit examiner en particulier:

- si la Confédération peut financer, par des prêts s'élevant jusqu'à 90 pour cent de la valeur de la construction, le solde dû sur les maisons familiales et les appartements en propriété occupés par le propriétaire lui-même;

- si l'on peut, dans les grands ensembles locatifs ayant bénéficié de prêts à des conditions favorables, obliger le propriétaire à vendre un quart des appartements;

- si la Confédération peut, chaque année, exonérer de l'impôt pour la défense nationale un montant limité d'épargne à la construction et engager les cantons à prévoir cette exonération en ce qui concerne les impôts sur le revenu et sur la fortune;

- si l'on peut émettre, sur le plan fédéral, des emprunts à la construction exonérés d'impôts, ces fonds étant mis à disposition à des conditions avantageuses pour le financement du solde dû sur les maisons individuelles et les appartements en propriété.

Mietwesen. Massnahmen gegen Missbräuche

Loyers. Mesures à prendre contre les abus

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1972
Année	
Anno	
Band	III
Volume	
Volume	
Session	Sommersession
Session	Session d'été
Sessione	Sessione estiva
Rat	Ständerat
Conseil	Conseil des Etats
Consiglio	Consiglio degli Stati
Sitzung	04
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	11215
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	08.06.1972 - 08:00
Date	
Data	
Seite	342-357
Page	
Pagina	
Ref. No	20 001 201