

ob man an etwas Freude hat oder ob man etwas verbieten soll. Warum wollen wir dieses rein technische Instrument verbieten? Sie geben uns ja mit dieser Gesetzgebung die Möglichkeit, einen vernünftigen maximalen Plafond für diese Indexierung festzusetzen, das kann sicher nicht der Baukostenindex sein, das kann sicher auch nicht der Mietkostenindex sein, sondern das kann ja nur ein reduzierter Lebenskostenindex sein, weil, wie richtig gesagt worden ist, ich glaube, Herr Nationalrat Jaeger hat das gesagt, in diesem Lebenskostenindex ja der Mietkostenanteil bereits enthalten ist. Man findet also hier sicher eine Definition. Das wäre eine obere Grenze. Vernünftige Mieter und Vermieter finden sich vielleicht noch in Grössenordnungen, die unter dieser oberen Grenze sind. Letzten Endes — damit beantworte ich die Frage von Herrn Nationalrat Kaufmann — ist es selbstverständlich, dass auch solche Mietverträge angefochten werden können und dieser ganzen Missbrauchsgesetzgebung unterstellt sind.

Präsident: Die Mehrheit der Kommission will Vereinbarungen, wonach die Höhe des Mietzinses einem Index folgt, als ungültig erklären. Vorbehalten bleiben in einem neuen Absatz 2 Mietverträge über Geschäftsräume, die auf mindestens 5 Jahre abgeschlossen werden.

Die Minderheit der Kommission will mit dem Bundesrat die Indexierung für Mietverhältnisse zulassen.

Abstimmung — Vote

| | |
|-------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Mehrheit | 72 Stimmen |
| Für den Antrag der Minderheit | 92 Stimmen |

Schluss der Sitzung um 12.50 Uhr

La séance est levée à 12 h 50

Zehnte Sitzung — Dixième séance

Montag, 19. Juni 1972, Nachmittag

Lundi, 19 juin 1972, après-midi

15.30 h

Vorsitz — Présidence: Herr Vontobel

11 215. Mietwesen.

Massnahmen gegen Missbräuche

Loyers.

Mesures à prendre contre les abus

Fortsetzung — Suite

Siehe Seite 936 hiervor — Voir page 936 ci-devant

Art. 12

Antrag der Kommission

Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 2 (neu)

Die Möglichkeit, die Staffelung gestützt auf diesen Beschluss anzufechten, bleibt vorbehalten.

Antrag Jaeger-St. Gallen

Art. 12

Proposition de la commission

Al. 1

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 2 (nouveau)

La possibilité de contester cet échelonnement en vertu du présent arrêté est réservée.

Proposition Jaeger-St. Gallen

Art. 12

Les conventions, prévoyant que les loyers seront majorés périodiquement d'un montant déterminé sont nulles.

Jaeger-St. Gallen: Ich beantrage Ihnen, den Artikel 12 wie folgt zu formulieren:

«Vereinbarungen, wonach sich die Mietzinse periodisch um einen gewissen Betrag erhöhen, sind ungültig.»

Schon im Ständerat hat der Kommissionspräsident ausdrücklich festgehalten, dass gestaffelte Mietzinse weitergehen könnten, als es eine Indexierung gestatten würde. Sie haben auch gehört, dass gestaffelte Mietzinse hauptsächlich dann möglich sein sollten, wenn Modernisierungen durch den Vermieter vorgenommen werden. Wenn man aber Artikel 12 liest, findet man darin keine einzige Bedingung, unter welcher der gestaffelte Miet-

zins zulässig wäre. Wenn man schon die Modernisierung ins Feld führt, so haben wir ja Artikel 15, der ausdrücklich erklärt, dass Mietzinserhöhungen als Folge von Mehrleistungen des Vermieters nicht missbräuchlich und damit zulässig seien. Somit ist es, wenn die Erhöhung des Mietzinses allzu krass erscheint, an der Schlichtungsstelle, die sukzessive Erhöhung der Mietzinse vorzuschlagen; und ich glaube, die Parteien werden sich einigen können. Mit dem Artikel 12, der die gestaffelten Mietzinse zulässt, geben Sie grünes Licht zur Erhöhung von Mietzinsen ohne jede Leistung des Vermieters. Ich kann mir aber nicht vorstellen, dass es tatsächlich Ihr Wille ist, Mietzinserhöhungen zuzulassen, ohne dass eine Begründung dafür gegeben werden muss. Selbst der Einbau der Sicherheitsbestimmungen durch die Mehrheit der Kommission, dass gestaffelte Mietzinse ebenfalls der Anfechtung unterliegen, würde noch keine Bremse bedeuten; denn wenn nach dem Gesetze der Grundsatz gestattet ist, dann müssen Sie ein «gewisses» Ausmass — wie das im Artikel 12 formuliert ist — an Staffelungen ohne Leistung gestatten. Dieses sogenannte «gewisse» Ausmass — das wissen Sie ja auch — wird etwa jedoch im Minimum 10 Prozent pro Jahr betragen. Deshalb kommt es meines Erachtens nicht in Frage, dass dieser Artikel 12 stehen bleibt.

Nun frage ich Sie: Wenn gestaffelte Mietzinse auf drei Jahre beispielsweise festgelegt und diese dann angefochten werden, welche Schlichtungsstelle ist in der Lage, zum voraus zu sagen, welcher Mietzins nach drei Jahren (also für den dritten Aufschlag) noch gerecht sein soll? Wir schaffen hier ein Sondergesetz für fünf Jahre. Herr Bundesrat Brugger hat selber gesagt: Wir wollen in diesen fünf Jahren Erfahrungen sammeln, um zu sehen, was alles passiert. In diesen fünf Jahren können Sie den Perfektionismus nicht auf die Höhe treiben, sondern Sie müssen sich mit einfachen Regelungen zufriedengeben. Die einfache Regelung ist die, dass sich Vermieter, die ihre Mieten erhöhen wollen, im Rahmen von Artikel 14 und 15 zu bewegen haben und dass man nicht die Staffelung zum voraus zulässt.

Ich möchte nochmals betonen, dass es mir nie darum geht und nie darum gegangen ist, berechtigte Forderungen des Vermieters zu ignorieren. Ich will keinesfalls den anständigen Vermieter, den es sicher in grosser Zahl gibt, bestrafen. Wir müssen aber verhindern, dass in den Artikeln 11, 12 und 15 kumulative Möglichkeiten geschaffen werden, die Mietzinse unter jedwelchen beliebigen Titeln zu erhöhen, so dass am Schluss jede Mietzinserhöhung weiterhin zulässig ist und wir trotz Missbrauchsgesetzgebung beim Status quo bleiben. In diesem Sinne bitte ich Sie, meinem Antrag zuzustimmen.

M. Bussey, rapporteur de la majorité: La proposition que vient de défendre M. Jaeger avait déjà été présentée par son auteur devant la commission, mais comme le texte prévu à l'article 11 lui donnait satisfaction, il avait retiré sa proposition relative à l'article 12. Cependant, le texte de la majorité de la commission n'ayant pas trouvé grâce devant ce Conseil, il est normal que M. Jaeger reprenne sa proposition, qui est conforme à l'esprit dans lequel la commission a examiné ce projet d'arrêté.

Brunner, Berichterstatter: Herr Kollege Jaeger hat dieses Problem bereits bei der Kommissionsberatung, nicht genau in dieser, aber in einer ähnlichen Form vorgelegt. Man muss sich darüber klar sein: Wenn schon

ein gestaffelter Mietzins vorgesehen wird, so ist es von vornherein möglich, gewisse Beträge vorzusehen, um die der Mietzins hinaufgeht. Es wäre an sich eine Abschaffung des Artikels 12, was Herr Jaeger vorschlägt. Man muss sich nun aber darüber klar sein, dass wir diese gestaffelten Mietzinse zum Beispiel praktisch in allen Wohnungen, die nach dem Wohnbauförderungsgesetz gebaut werden, erhalten. Dort ist vorgesehen, dass die Miete am Anfang tief sein soll, später gibt es dann eine Staffelung der Mieten, durch die mit der Zeit ein kosten-deckender Preis erreicht werden soll. Wenn andere Eigentümer nach dem gleichen Prinzip vorgehen — mit diesem Bundesgesetz bezweckt man ja, dass sich alle, die neue Wohnungen erstellen, ähnlich verhalten, auch wenn sie keine Bundeshilfe erhalten —, kann man das doch nicht verbieten. Die Kommission hat deshalb bei Artikel 12 — im Gegensatz zu Artikel 11 — ganz klar festgestellt: Der Artikel 12 ist in Ordnung. Aber auch hier ist die Anfechtung der Erhöhungsbeträge ja ohne weiteres gewährleistet. Dort, wo in der vertraglichen Abmachung über diese Erhöhungen ein Missbrauch vorliegt, ist ohne weiteres die Anfechtungsmöglichkeit gegeben. Die Kommission empfiehlt Ihnen deshalb, diesen Abtrag abzulehnen.

Bundesrat Brugger: Herr Nationalrat Jaeger möchte offenbar diese Staffelung verbieten. Nur so habe ich seine Ausführungen verstehen können. Dieses Ziel erreicht er aber nicht, wenn er diesen Artikel 12 streicht. Damit ist diese Staffelung weiterhin gestattet, auf jeden Fall nicht verboten. Dann glaube ich, ist doch unsere Lösung die bessere. Wir gestatten die gestaffelten Mietzinse nicht einfach ohne Bedingungen, sondern gewissermassen konditioniert, indem sie immerhin nur für längerfristige Mietverträge, nämlich nur für solche, die drei Jahre Gültigkeit haben, gelten soll. Dass es sich offenbar um etwas Notwendiges und Rechtes handelt, beweist der Umstand, dass in der Konvention, die in der welschen Schweiz zwischen Mietern und dem Schweizerischen Gewerkschaftsbund zustande gekommen ist, diese gestaffelten Mietzinse ausdrücklich und im gegenseitigen Einverständnis aufgenommen worden sind. Dort heißt es nämlich: «Dauer des Mietvertrages: Der Mietvertrag wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der bei Unterzeichnung des Vertrages vereinbarte Mietzins ohne oder mit Staffelung ist gültig für die Dauer des Vertrages.» Wir haben gefunden, dass das, was zwischen den Partnern einvernehmlich abgemacht worden ist, wir ruhig auch in unsere Gesetzgebung aufnehmen können.

Präsident: Herr Jaeger-St. Gallen wünscht das Wort zu einer Richtigstellung.

Jaeger-St. Gallen: Ich hätte diese Antwort von Herrn Bundesrat Brugger erwartet, wenn ich einen Streichungsantrag gestellt hätte. Aber ich möchte Herrn Bundesrat Brugger darauf aufmerksam machen, dass ich nicht einen Streichungsantrag gestellt habe, sondern dass ich beantragt habe, Artikel 12 wie folgt zu formulieren: «Vereinbarungen, wonach sich die Mietzinse periodisch um einen gewissen Betrag erhöhen, sind ungültig»; dies nur, um die Sachlage klarzustellen.

Abstimmung — Vote

| | |
|----------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Kommission | 74 Stimmen |
| Für den Antrag Jaeger-St. Gallen | 43 Stimmen |

*Art. 12bis***Antrag der Kommission***Titel**Einseitige Mietzinserhöhungen**Wortlaut*

Vertragsklauseln, die dem Vermieter die Erhöhung des Mietzinses durch einseitige Erklärung erlauben, sind nichtig.

*Art 12bis***Proposition de la commission***Titre**Majorations unilatérales des loyers**Texte*

Les clauses permettant au bailleur de majorer le loyer par une déclaration unilatérale sont nulles.

Angenommen — Adopté

*Art. 12a***Antrag der Kommission***Titel**Fristen und Termine**Abs. I*

Bei Mieten auf unbestimmte Zeit sind die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine des Artikels 267, Absatz 2, Ziffer 1 und 2 des Obligationenrechts zwingend. Diese dürfen vertraglich verlängert, aber nicht verkürzt werden.

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

(Die Änderung betrifft nur den französischen Wortlaut.)

*Art. 12a***Proposition de la commission***Titre**Délais et termes de résiliation**Al. 1*

Pour les baux à loyer dont la durée est indéterminée, les délais de congé et les termes de résiliation légaux fixés par l'article 267, 2^e alinéa, chiffres 1 et 2, du code des obligations sont de droit impératif. Ils peuvent être prolongés par contrat, mais non abrégés. (Biffer le reste de l'alinéa.)

Al. 2

Les conventions aux termes desquelles le locataire doit verser une indemnité dépassant la couverture du dommage causé par son départ anticipé ne sont pas autorisées.

M. Bussey, rapporteur: A l'avant-dernière ligne du 2^e alinéa, la commission proposait de remplacer le mot «excédant» par le mot «dépassant». Ces deux termes étant absolument synonymes, je vous invite à adopter le texte du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

*Art. 13***Antrag der Kommission**

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Anträge Dafflon*Abs. 1bis (neu)*

Die ungerechtfertigte oder missbräuchliche Kündigung des Mietvertrages ist ungültig.

Abs. 2

Auf Mietverhältnisse über möblierte Zimmer ist dieser Artikel nicht anwendbar.

*Art. 13***Proposition de la commission**

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Propositions Dafflon*Al. 1bis (nouveau)*

Lorsque la résiliation du bail est injustifiée ou abusive, elle est annulée.

Al. 2

Cet article ne s'applique pas...

M. Dafflon: Nous avons déjà évoqué le problème des résiliations abusives lors de la discussion de l'article premier et, à cette occasion, plusieurs membres de cette assemblée s'étaient opposés à l'extension des mesures de protection aux résiliations abusives.

M. le conseiller fédéral Brugger nous avait demandé pourquoi nous n'avions pas proposé déjà au moment de l'élaboration de l'article constitutionnel une disposition protégeant les locataires contre les résiliations abusives.

Or, et M. Brugger le sait, nous y avons renoncé à la suite de la modification de l'article 267 du code des obligations. Vous vous souvenez des longues discussions que nous avons eues à cette occasion. Nous avions demandé à ce moment qu'on protège les locataires contre les congés injustifiés, mais nous pensions que les mesures que nous avions instituées assurerait aux locataires une protection suffisante. Nous croyions, car nous sommes d'incorrigibles optimistes, que ces textes donneraient satisfaction et permettraient de lutter également contre les résiliations abusives. Nous croyions aussi à une amélioration de la situation du marché du logement. Or ces deux éventualités ne se sont pas réalisées: l'article 267 du code des obligations ne constitue pas une protection suffisante pour le locataire. On croyait que le juge accorderait de longues prolongations de bail alors qu'en réalité, il est rare qu'il le fasse.

Puis M. Aubert, au nom de l'orthodoxie du droit, nous demandait d'abandonner totalement les locataires et de les laisser complètement désarmés face aux propriétaires tout-puissants.

Il prétendait que, sous peine de distordre le droit, on ne pouvait envisager l'inclusion dans cet arrêté de dispositions visant à interdire également les résiliations abusives. En fait, M. Aubert n'envisage que le cas du locataire menacé de congé parce qu'il conteste une hausse de loyer. Or, à côté de ce cas, il y en a une quantité d'autres. Lors de la discussion d'entrée en matière, j'ai évoqué le cas du travailleur lié à son employeur non seulement par un contrat de travail, mais encore par un contrat de bail; le cas de la veuve d'un employé qui est décédé avant l'expiration de son contrat de travail; le cas, que nous connaissons tous, de l'entreprise qui cesse son activité ou qui est absorbée par une autre entreprise. Et il y en a d'autres. Tous ces travailleurs, qui sont les

locataires de leurs employeurs, peuvent se voir notifier une résiliation abusive ou injustifiée de leur bail. Il est donc parfaitement possible d'inclure dans le texte de l'arrêté une disposition relative aux résiliations abusives ou injustifiées de contrat de bail.

Il faut se rappeler que, de toute façon, le locataire qui a fait opposition à une hausse de loyer doit toujours craindre de se voir congédier un jour ou l'autre. Le propriétaire ne résiliera pas le bail immédiatement ou au cours des mois qui suivent, mais il ne perdra pas de vue que ce locataire s'est opposé à une hausse de loyer et il s'en débarrassera à la première occasion favorable. Un tel locataire est toujours sous la menace d'une résiliation.

Il faut aussi se souvenir que, sur le marché du logement, le jeu de la loi de l'offre et de la demande est faussé. Si nous devons légiférer aujourd'hui contre les hausses de loyer abusives et les résiliations abusives, c'est parce que le marché du logement est totalement faussé du fait de la pénurie de logements, qui permet aux propriétaires de faire pression sur les locataires. S'il y avait des logements en suffisance, il est clair que les propriétaires ne pourraient pas hausser les loyers comme ils le font actuellement, ni menacer les locataires de les congédier et les congédier effectivement s'ils n'acceptent pas ces hausses. C'est pourquoi je vous invite à appuyer la proposition présentée par notre groupe visant à donner au juge la compétence d'annuler une résiliation de bail injustifiée ou abusive.

M. Bussey, rapporteur: Malheureusement, la proposition présentée par M. Dafflon n'a plus sa place à l'article 13. Elle l'avait par contre à l'article premier qui situe très exactement le but et le champ d'activité de cet arrêté. Le moins que l'on puisse dire en tout cas, c'est qu'à l'article 13 le texte proposé par notre collègue M. Dafflon n'a pas sa raison d'être. J'ajoute — l'objectivité oblige le président de la commission à le préciser — que la semaine dernière, une proposition de la majorité de la commission, qui tenait compte du point de vue exprimé tout à l'heure par M. Dafflon, a été repoussée par la majorité de notre Conseil.

Brunner, Berichterstatter: Herr Dafflon nimmt einen Antrag auf, der seinerzeit von der Kommissionsmehrheit bei Artikel 1 eingeschlossen worden war, nämlich die Erweiterung des Zwecks der Massnahmen und einen Kündigungsschutz. Nachdem es ausdrücklich abgelehnt worden ist, diesen Kündigungsschutz, weil er ja gar nicht gedeckt wäre durch Artikel 34septies, Absatz 2, aufzunehmen, ist es selbstverständlich nicht tragbar, hier nun wiederum diese Frage so einzufügen, wie Herr Dafflon es verlangt. Im übrigen muss man sich ganz klar darüber sein, ungerechtfertigte oder missbräuchliche Kündigungen werden ohnehin im Zusammenhang mit diesem Beschluss untersucht werden können und, wenn nicht, also wenn es sich um eine reine Kündigung handelt, die ungerechtfertigt ist, so untersteht das ganze Problem dem Kündigungsschutz des Obligationenrechts. Es handelt sich also um einen Antrag, der nicht mehr in die Landschaft passt.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Kommission
Für den Antrag Dafflon

78 Stimmen
31 Stimmen

3. Abschnitt

Titel

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Chapitre 3

Titre

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 14

Antrag der Kommission

Abs. 1

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Frey, Bussey, Debétaz, Fontanet,
Jelmini, Meizoz, Rubin)

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie zur Erziehung eines unangemessenen Ertrages aus der vermieteten Wohnung oder dem Geschäftsraum festgelegt werden.

Abs. 2

Mehrheit

Sie sind auch missbräuchlich, wenn sie auf einem Kaufpreis, der den Ertragswert der Liegenschaft vor ihrem Erwerb erheblich übersteigt, oder auf einer ohne Leistungen des Vermieters erfolgten erheblichen Steigerung des Verkehrswertes der Liegenschaft beruhen.

Minderheit I

(Zwygart, Fischer-Weinfelden, Fischer-Bern,
Freiburghaus, Raissig, Tschopp)

Sie sind auch missbräuchlich, wenn sie auf einem deutlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Minderheit II

(Jaeger-St. Gallen, Fontanet, Jelmini,
Meizoz, Muheim, Welter)

Sie sind auch missbräuchlich, wenn sie auf einem übersetzten Kaufpreis beruhen.

Antrag Jaeger-St. Gallen

Abs. 2

Mietzinserhöhungen sind missbräuchlich, wenn sie mit dem bezahlten Kaufpreis begründet werden. Vorbehalten bleibt Artikel 15.

Antrag Eibel

Abs. 2

Sie sind auch missbräuchlich, wenn sie auf einem Kaufpreis beruhen, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen, erheblich übersteigt.

Art. 14

Proposition de la commission

Al. 1

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Frey, Bussey, Debétaz, Fontanet,
Jelmini, Meizoz, Muheim)

Sont abusifs les loyers visant à obtenir un rendement inéquitable du logement ou du local commercial loué.

Al. 2***Majorité***

Ils sont également abusifs lorsqu'ils sont fondés sur un prix d'achat dépassant d'une façon exagérée la valeur de rendement de l'immeuble avant son acquisition ou sur l'augmentation exagérée de la valeur vénale de l'immeuble sans prestations du bailleur.

Minorité I

(Zwygart, Fischer-Weinfelden, Fischer-Berne,
Freiburghaus, Raissig, Tschopp)

Ils sont également abusifs lorsqu'ils sont fondés sur un prix d'achat nettement exagéré.

Minorité II

(Jaeger-Saint-Gall, Fontanet, Jelmini
Meizoz, Muheim, Welter)

Ils sont également abusifs lorsqu'ils sont fondés sur un prix d'achat exagéré.

Proposition Jaeger-Saint-Gall***Al. 2***

Sont abusives les augmentations de loyers motivées par le prix d'achat payé, sous réserve de l'article 15.

Proposition Eibel***Al. 2***

Ils sont également abusifs lorsqu'ils sont fondés sur un prix d'achat dépassant d'une façon exagérée la valeur de rendement d'un immeuble calculée d'après les loyers usuels dans la localité ou le quartier.

Président: Ich beantrage Ihnen, bei diesem Artikel alineawise Beratung.

M. Bussey, rapporteur de la majorité: Je m'exprime au nom de la commission. Personnellement, je faisais partie de la minorité. D'ailleurs, je précise tout de suite le point de vue de la minorité de la commission. Il lui est apparu que l'on pouvait se limiter dans le texte à «Sont abusifs les loyers visant à obtenir un rendement inéquitable du logement ou du local commercial loué». Il apparaît à la minorité de la commission qu'un loyer peut être abusif, théoriquement du moins, même s'il n'y a pas de pénurie de logements. Par contre, la majorité de la commission souhaite que l'on en reste au texte proposé par le Conseil fédéral et retenu par le Conseil des Etats.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Beim Antrag der Minderheit geht es darum, die Ausdrücke «in Ausnützung der Wohnungsnot oder des Mangels an Geschäftsräumen» zu streichen. Es heisst ganz einfach: Wenn die Miete zur Erzielung eines unangemessenen Ertrags festgelegt werden soll. Nun muss man sich aber darüber klar sein, es kann Fälle geben, wo ein sehr hoher Ertrag sich aus einer Spezialsituation ergibt, zum Beispiel bei irgendeiner schönen Altstadtwohnung. Eine solche Wohnung kann nun unter Umständen gegenüber

den ursprünglichen Investitionskosten einen phantasievollen Ertrag abwerfen, der Mietzins aber keineswegs missbräuchlich sein. Es muss sich doch ganz klar um einen Missbrauch handeln, nämlich so, dass entweder aus der Knappheit des Wohnraumes oder der Geschäftsräume heraus oder in Ausnützung dieses Mangels eben ein Missbrauch sich ergibt. Es wird praktisch immer eine Zwangslage vorausgesetzt. Der objektive Tatbestand, dass jemand auf eine sehr phantasievolle Rendite kommen kann, bedeutet noch nicht Missbrauch, denn eine solche Rendite ist nicht missbräuchlich im Sinne der Ausnützung eines Mieters. Darum ist es ohne weiteres gerechtfertigt, hier der Mehrheit zuzustimmen. Ich glaube, das ist auch der Weg, wie wir weitere Differenzen zum Ständerat verhindern können.

Mme Frey: La minorité de la commission vous propose de biffer «à la faveur de la pénurie de logements ou de locaux commerciaux». En effet, l'expression «à la faveur de la pénurie de logements ou de locaux commerciaux» paraît superflue, et même introduire une notion inutile dans la définition de l'abus. Comme de toute façon les mesures ne seront appliquées que dans les communes où sévit la pénurie, ces termes ne sont pas indispensables. Ils sont même une source de confusion. On peut imaginer, par exemple, un propriétaire reconnaissant le caractère abusif du loyer qu'il demande mais tentant de prouver qu'il ne le commet pas à la faveur de la pénurie de logements ou de locaux commerciaux.

C'est pour éviter des subtilités de ce genre que nous vous demandons d'appuyer la proposition de la minorité de la commission.

Bundesrat Brugger: Es handelt sich hier nicht um eine wichtige Sache. Die Bestimmung, wie sie in der bundesrätlichen Fassung anzutreffen ist, ergibt sich aus der Philosophie des Beschlusses. Dieser Beschluss soll ja dort zur Anwendung kommen, wo Wohnungsnot herrscht, d. h. wo Angebot und Nachfrage nicht spielen. Was wir mit den wenigen Worten «in Ausnützung der Wohnungsnot oder des Mangels an Geschäftsräumen» sagen, kommt einer Rückkoppelung auf die grundlegende Verfassungsbestimmung gleich. Es hat wirklich keinen Wert, darüber einen grossen Streit zu entfachen. In der Praxis wird sich sehr wenig ändern, ob Sie diese oder jene Formulierung wählen, doch glaube ich, dass die ursprüngliche Fassung die adäquate ist.

Abstimmung — Vote***Abs. 1***

| | |
|-------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Mehrheit | 58 Stimmen |
| Für den Antrag der Minderheit | 65 Stimmen |

M. Bussey, rapporteur de la majorité: Au 2e alinéa, nous entrons dans le domaine des nuances. Le texte du Conseil fédéral prévoit un prix d'achat manifestement exagéré. La minorité II tient à préciser: «prix d'achat exagéré», alors que la majorité de la commission parle d'un prix d'achat dépassant, d'une façon exagérée, la valeur de rendement de l'immeuble avant son acquisition ou de l'augmentation exagérée de la valeur vénale de l'immeuble sans prestations du bailleur.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Bei Artikel 14, Absatz 2, haben wir vier Anträge. Zunächst geht es

um die materielle Frage, welcher Preis als übersetzt gelten soll. Soll es der Preis sein, der vor dem Verkauf den Ertragswert ergibt, wie es die Kommissionsmehrheit will? Das heisst, wenn ein Vermieter den Mietzins nach den Möglichkeiten dieses Gesetzes nicht erhöht, dann kann auch der Käufer der Liegenschaft nicht den orts- und quartierüblichen Mietpreis verlangen. Es ist dann der Erwerbspreis der Liegenschaft massgebend, der tiefer angesetzt werden müsste, nämlich nach dem alten Ertragswert. Der Bundesrat hatte materiell nicht diesen Fall im Auge. Der Verordnungsentwurf entspricht in seiner Formulierung vielmehr dem Antrag Eibel, d. h. die Ortsüblichkeit und die Quartierüblichkeit sollen massgebend sein, unabhängig davon, zu welchem Mietzins sich der alte Eigentümer entschlossen hatte. Wenn er wesentlich tiefer war, kann der neue Erwerber trotzdem die ortsübliche Miete erzielen.

Diesen Anträgen stehen zwei weitere Anträge gegenüber, wonach überhaupt nicht im Gesetz festgelegt werden soll, welcher Preis massgebend sei. In der bundesrätlichen Fassung heisst es «offensichtlich übersetzter Preis». Dieser Antrag hat der Kommission nicht gefallen. Die Minderheit I schlug dann die Formulierung vor «deutlich übersetzter Preis», und die Minderheit II beantragt die Worte «übersetzter Preis». Herr Jaeger-St. Gallen unterbreitet Ihnen nun noch einen weiteren Antrag in dem Sinne, dass man den Kaufpreis überhaupt nicht als Argument für eine Mietpreisentscheidung benützen könne.

Wenn man nun im Gesetz formulieren will, was der übersetzte Preis sein soll, dann bieten sich der Antrag der Kommissionsmehrheit und der Antrag Eibel dar. Das sind zwei Anträge, die im Gesetz festlegen wollen, was ein übersetzter Preis ist. Wenn man eine solche Bestimmung nicht ins Gesetz aufnehmen will, werden zwei weitere Anträge zur Diskussion stehen mit den Worten «deutlich übersetzter Preis» oder «übersetzter Preis». Das sind die Entscheidungen, die zu treffen sind. Wahrscheinlich wird die Nichtumschreibung im Gesetz fallengelassen, wenn eine der Formulierungen über den Preis ins Gesetz aufgenommen wird. Mit andern Worten: Der Minderheitsantrag I würde zurückgezogen, wenn der Antrag Eibel angenommen würde, und der Antrag der Minderheit II würde zurückgezogen, wenn der Antrag der Kommissionsmehrheit im Gesetz Aufnahme fände.

Zwygart, Berichterstatter der Minderheit I: Vorerst weise ich darauf hin, dass auf der Fahne zwei Unklarheiten bestehen. Beim Artikel 14, Absatz 2, hat meine Minderheit I den Antrag eingereicht, bei der Fassung des Bundesrates zu bleiben, weil sich da eine Diskussion entwickelt hat über den französischen Text, der nicht recht befriedigte. Das kommt auch zum Ausdruck im Wort «deutlich». Beim Artikel 15 sollte das Sätzlein nach dem Entwurf des Bundesrates bei Artikel 15, Litera b, stehen, also nach unten gerückt werden.

Im Namen der Minderheit stelle ich den Antrag, bei der Fassung des Bundesrates zu bleiben. Sie ist klar und knapp gefasst und gibt den Schlichtungsstellen und Gerichten eine deutliche Willenskundgebung. Ich wiederhole, was ich schon bei der Eintretensdebatte gesagt habe: Es wird von den eingesetzten Instanzen abhängen, was schliesslich das vorliegende Gesetz wert sein wird. Andere Fassungen und Nuancierungen zur bundesrätlichen Fassung schaffen nur eine Differenz zum Stände-

rat; im Wirkungsgrad aber bleiben sie genau gleich. Ich bitte deshalb den Rat, gemäss Fassung des Bundesrates in Artikel 14, Absatz 2, das Wörtlein «offensichtlich» stehen zu lassen, desgleichen in Artikel 15, Litera c. Ich werde dort das Wort nicht mehr ergreifen.

Im Namen dieser Minderheit I beantrage ich Ihnen also, der Fassung des Bundesrates zuzustimmen.

Präsident: Das Wort hat Herr Jaeger-St. Gallen zur Begründung seines Antrages, den er ausserhalb der Fahne gestellt hat.

Jaeger-St. Gallen: In Artikel 14, Absatz 2, wird darauf hingewiesen, dass Mietzinserhöhungen missbräuchlich seien, wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Damit will man eigentlich zulassen, dass man Mietzinserhöhungen grundsätzlich mit einem Kaufpreis begründen kann, solange dieser eben, wie gesagt, nicht offensichtlich übersetzt sei. Damit will man vor allem jene nicht bestrafen, die hohe Bodenpreise bezahlten und dann eben auch entsprechend höhere Mietzinse verlangen müssen.

Nun möchte ich Sie doch fragen: Gibt es in Gebieten, wo Wohnungsnot herrscht — und solche Gebiete wollen wir dem räumlichen Geltungsbereich dieses Gesetzes unterstellen — überhaupt Situationen oder Fälle, in denen kein übersetzter Bodenpreis bezahlt wird? Wenn wir schon jene begünstigen wollen, die einen zu hohen Kaufpreis bezahlten, dann kann das ja die Schlichtungsstelle unter Anrufung von Artikel 15a geltend machen und erklären, seine Mietzinse würden beispielsweise nicht den orts- und quartierüblichen Weisen entsprechen, worauf er ohne weiteres eine Mietzinserhöhung erhalten kann.

Aus diesen Überlegungen heraus habe ich Ihnen zu Artikel 14, Absatz 2, einen Antrag vorgelegt. Er lautet: «Mietzinserhöhungen sind auch missbräuchlich, wenn sie mit dem bezahlten Kaufpreis begründet werden. Vorbehalten bleibt Artikel 15.» Dort wird nämlich festgelegt, was missbräuchlich ist. Ich möchte Ihnen sehr empfehlen, diesem Antrag zuzustimmen, denn die Zulassung des bezahlten Kaufpreises zur Beurteilung der Mietzinserhöhung bedeutet bei den heutigen Verhältnissen auf dem Grundstückmarkt gleichzeitig, dass wir auf unser Gesetz verzichten können.

Ich habe diesen Antrag in der Kommission nicht gestellt aus Rücksicht auf die verschiedenen Anträge, die bereits eingereicht worden sind; aber ich möchte immerhin darauf hinweisen, dass der Antrag Herrn Bundesrat Brugger bekannt ist, denn er wurde von unserer Seite im Ständerat gestellt. Dort hat übrigens Herr Bundesrat Brugger — in Reaktion auf den Antrag — gesagt, dass er sich grundsätzlich damit einverstanden erklären könnte.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Ich möchte darauf aufmerksam machen, dass Herr Jaeger hier eine Begründung gegeben hat, die nicht zutrifft, weil das Problem nachher in Artikel 15, Litera c, geregelt ist, das er hier aufgegriffen hat. Wenn jemand mit sogenannten überhöhten Landpreisen etwas erworben hat als ursprünglicher Ersteller, ist da nichts zu machen. Auch wenn er nachher zum gleichen Preise weiterverkauft, so gilt das nicht als Missbrauch. Die ursprünglichen Investitionskosten müssen an sich nach diesem Beschluss (15c) als gerechtfertigte Kosten anerkannt werden. Wir

können nämlich nachher nicht noch untersuchen, ob jemand seinerzeit einen überhöhten Landpreis bezahlt hat. Auf den Fall, den Herr Jaeger angezogen hat, geht das Problem also nicht. Es geht praktisch nur darum, ob nachher bei einem Verkauf der Käufer einen anderen Mietpreis festlegen kann, als der Verkäufer ihn festgelegt hatte.

Präsident: Das Wort hat Herr Eibel zur Begründung seines Antrages.

Eibel: Nach den Ausführungen des deutschen Kommissionsreferenten kann ich mich sehr kurz fassen. Er hat beinahe alles gesagt, was zu meinem Antrag zu sagen ist.

Entweder definieren wir den Begriff des übersetzten Kaufpreises im Gesetz, oder wir überlassen das dem Bundesrat. Aber wenn wir den «übersetzten Kaufpreis» im Gesetz definieren wollen, dann ist es doch wichtig, dass wir uns an die einmal gegebene Gesetzesystematik halten. Da muss ich voreilen und auf den Artikel 15 hinweisen, in welchem Litera a sagt: «Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich . . ., wenn sie sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen . . . halten.» Ich glaube, diese Formulierung von Artikel 15, Litera a, zwingt, bei der Umschreibung des Missbrauchs sich an diese Gesetzesystematik zu halten. Deshalb habe ich Ihnen vorschlagen, dem Artikel 14 die gleiche Definition zugrunde zu legen wie es im Artikel 15 geschieht. Das führt zur Bezeichnung als Missbrauch, wenn die Mietzinse auf einem Kaufpreis beruhen, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen, erheblich übersteigt. Ich glaube, wenn man sich einigermassen Rechenschaft gibt, was in der Praxis alles möglich ist, dann muss man vor allem den Tatbestand ins Auge fassen, bei welchem der Eigentümer einer Altligenschaft jahrelang oder noch länger darauf verzichtet hat, die Mietzinse anzupassen und diese Anpassung, die er aus irgendwelchen Gründen nicht vorgenommen hat, beim Verkauf nun in durchaus legitimer Weise nachzuholen versucht. Bei dieser Operation kann er auf einen Verkaufspreis kommen, der immer noch, umgerechnet auf die Mietzinse, quartier- und ortsüblich ist. Erst wenn er das dann nicht mehr ist, ist er zu beanstanden und ist missbräuchlich.

Ich glaube, diese häufige Situation muss man im Auge behalten, und dann kommt man logischerweise dazu, den Missbrauch in Absatz 2 im Sinne meines Antrages zu umschreiben. Ich danke Ihnen.

Egli: Zuerst möchte ich (ebenfalls in Anlehnung an das Votum unseres Kollegen Zwygart) eine Berichtigung anbringen. An sich hat Herr Kollege Zwygart als Vertreter der Minderheit I Zustimmung zur Fassung des Bundesrates beantragt; ich meinerseits habe einen Minderheitsantrag eingereicht, der leider auf der Fahne nicht verzeichnet ist, nämlich mit dem Unterschied, statt der bundesrätlichen Fassung mit der Formulierung «deutlich übersetzten Kaufpreis»; also der hier auf der Fahne vermerkte Minderheitsantrag I des Herrn Kollegen Zwygart war an sich durch mich eingereicht worden. Herr Zwygart hat nun richtig den Antrag des Bundesrates zum seinigen gemacht; denn sonst könnte über diesen überhaupt nicht mehr abgestimmt werden, weil er nicht mehr zur Diskussion stände. Um aber die

Situation zu vereinfachen, schliesse ich mich als Vertreter meiner Minderheit der Auffassung des Bundesrates und der Minderheit des Herrn Kollegen Zwygart an. Ich bitte Sie, somit der ursprünglichen Fassung zuzustimmen, wonach der Kaufpreis «offensichtlich übersetzt» sein soll.

Wenn ich hier zur Begründung noch ganz kurz etwas beifügen darf, dann das, dass der Begriff «offensichtlich» oder «offenbar» ein gesetzestechnischer Begriff geworden ist. Er ist bereits in Artikel 2, Absatz 2, des Zivilgesetzbuches enthalten, und seit 1912 hat sich in bezug auf den «offenbaren Rechtsmissbrauch» oder den «offensichtlichen Rechtsmissbrauch» eine Gerichtspraxis gefestigt, und zwar in allen Kantonen unter der Leitung und Führung des Schweizerischen Bundesgerichtes. Offensichtlich oder offenbar ist ein Rechtsmissbrauch ja immer dann, wenn er klar ist, in die Augen springend, unzweifelhaft, erheblich, worüber der Richter im konkreten Fall zu entscheiden hat. Ich glaube, man sollte es bei dieser Formulierung bewenden lassen. Ich möchte Sie auch bitten, dem Antrag Eibel (der übrigens identisch ist mit einem Antrag, den Herr Kollege Brunner in der Kommission schon eingereicht hat und den wir damals ablehnten) die Zustimmung nicht zu geben.

Präsident: Wir nehmen davon Kenntnis, dass in diesem Fall der Antrag der Minderheit I zurückgezogen ist, d. h. dass in diesem Falle dem Bundesrat zugesimmt wird.

Schwarz: Grundsätzlich sind sich bei Artikel 14, Absatz 2, bezüglich der Zielsetzung offenbar alle einig. Man möchte verhindern, dass spekulative oder sonst irgendwie übersetzte Gewinne auf Mieter abgewälzt werden können. Ich möchte mit allem Nachdruck davor warnen, die an sich elastische Formulierung des Bundesrates einzuschränken, weil sonst unter Umständen genau das Gegenteil dessen erreicht wird, was man eigentlich anstreben möchte, nämlich den Mieter zu schützen. Ich möchte dies an Hand des dringenden Problems der Altstadtsanierungen (dabei denke ich an die Altstadtkerne vor allem unserer mittleren und kleineren Städte) ganz kurz nachzuweisen versuchen.

Leider ist es normalerweise so, dass Altstadtliegenschaften, selbst wenn es reine Abbruchobjekte sind, zu relativ hohen Preisen gekauft werden müssen. Wenn diese Preise nicht bezahlt werden, sind die Besitzer nicht bereit, zu verkaufen, und die Folge wäre eine Verlotterung gewisser Altstadtquartiere. Natürlich ist es aus naheliegenden Gründen in den meisten Fällen nicht möglich, in solchen Altstadtsanierungsbauten billige Wohnungen einzurichten. Sie sind aber sehr begehrt, und die zur Kostendeckung notwendigen Mietzinse werden bezahlt, wodurch andere Kategorien des Wohnungsmarktes entlastet werden. Nur nebenbei sei erwähnt, dass aus verschiedenen Gründen durch solche Sanierungsmassnahmen von Altstadtligenschaften der Ausnutzungskoeffizient von Gebäuden bis auf das Doppelte gesteigert werden kann, ohne zusätzliche Landbeanspruchung. Sofern nun der Artikel 14, Absatz 2, zu starr, bzw. zu eng gefasst würde, hätte das zur Folge, dass wohl niemand mehr bereit wäre, in die Altstadtsanierung Mittel zu investieren, weil er riskieren müsste, unter Umständen überhaupt keine oder auf alle Fälle keine marktübliche Verzinsung seiner eingesetzten Mittel zu erhalten. Es wäre eine Illusion zu glauben, auf-

grund einer strengeren Fassung von Artikel 14, Absatz 2, könnte die Altstadtligenschaft billiger gekauft werden. Der Liegenschaftsbesitzer in der Altstadt wird damit rechnen, dass seine Liegenschaft irgend einmal zu rein geschäftlichen Zwecken gekauft wird, wo ja das Risiko, keinen kostendeckenden Mietzins anheben zu können, wesentlich geringer ist. Gerade das würde einer weitern verhängnisvollen Entwicklung unserer Altstadtkerne Vorschub leisten, indem diese förmlich entvölkert würden, was mindestens bei den mittleren und Kleinstädten zurzeit noch nicht der Fall ist. Im Gegenteil, die Altstadtwohnungen sind vermehrt gesucht und begehrte, und es wäre — ich betone es noch einmal — verhängnisvoll, durch eine allzu starre Fassung von Absatz 2 den kontraproduktiven Effekt zu verstärken. Ich bitte Sie deshalb, der elastischen Formulierung von Bundesrat und Ständerat zuzustimmen.

Abschliessend möchte ich noch die Frage aufwerfen, ob es nicht in einer Art Vorverfahren möglich wäre, jeweils vor Abschluss eines Kaufvertrages, beispielsweise beim Kauf einer Altstadtligenschaft zu Sanierungszielen, abklären zu lassen, ob der angesetzte Kaufpreis als offensichtlich übersetzt beurteilt wird oder nicht. Nur auf diese Weise kann meines Erachtens vermieden werden, dass der gutgläubige Käufer später die Überraschung erlebt, keinen kostendeckenden Mietzins verlangen zu dürfen, was ihn wirtschaftlich schwer schädigen kann. Ich möchte Herrn Bundesrat Brugger anfragen, ob in dieser Richtung im Rahmen des Vollzugs eine Lösung denkbar wäre.

Bommer: Ich ersuche Sie ebenfalls, den Antrag der Kommissionsmehrheit abzulehnen und dem Vorschlag des Bundesrates und des Ständerates zuzustimmen.

In Artikel 14, Absatz 2, will, wie das Herr Brunner vorhin erläutert hat, die Kommissionsmehrheit einen Mietzins als missbräuchlich bezeichnen, wenn dieser auf dem Kaufpreis einer Liegenschaft beruht, der den Ertragswert der Liegenschaft vor ihrem Erwerb erheblich übersteigt. Die Herren der Mehrheit haben offenbar noch nicht zur Kenntnis genommen, dass es in der Schweiz eine grosse Anzahl von Vermietern gibt, die ihre Wohnungen zu Preisen vermieten, die weit unter der zulässigen Norm liegen. Es wäre übrigens interessant, darüber einmal eine Statistik zu erheben, das könnte man vielleicht bei einer nächsten Wohnungszählung einmal tun. Man würde dann wohl eine Erklärung dafür finden, warum Mietverhältnisse bei uns oft über Jahre und Jahrzehnte im besten Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter bestehen können.

Mit diesen bescheidenen Mietzinsen konstruieren diese Vermieter unbewusst und zu ihrem eigenen Nachteil einen Ertragswert ihrer Liegenschaft, der weit unter dem ortsüblichen Verkehrswert liegt. Es ist klar, dass bei solchen Verhältnissen der Verkaufspreis erheblich über dem vorherigen Ertragswert liegen kann. Und eben diesen freiwillig niedrig gehaltenen Ertragswert will man nun zum Ausgangspunkt nehmen, um einen missbräuchlichen Mietzins anzunehmen, wenn die Liegenschaft verkauft und dann zu einem erheblich höheren, aber immer noch zum ortsüblichen Mietzins vermietet wird. Der gleiche Mietzins würde nicht als missbräuchlich betrachtet, wenn ihn der alte Eigentümer schon vor dem Verkauf auf den normalen Stand erhöht und damit auch den Ertragswert seiner Liegenschaft gesteigert hätte. Es mutet fast als rechtsmissbräuchlich an, die

Gutmütigkeit eines Vermieters auf diese Weise auszunützen, selbst dann, wenn die Folgen seinen Nachfolger treffen. Wenn wir solche Massnahmen einführen, dann sehe ich schwarz für unsren Wohnungsbau. Es könnte dann vielleicht bald die Zeit kommen, wo wir gezwungen sind, Massnahmen zum Schutze der Vermieter zu treffen und einen gesetzlich zurückgebundenen Wohnungsbau wieder in Schwung zu bringen, wie das heute bereits in Schweden teilweise schon praktiziert werden muss.

Bedenken Sie, dass es auch in der Schweiz weit bessere und vor allem mit weniger Umtrieben verbundene Kapitalanlagen gibt als Miethäuser. Ich bin ebenfalls für die Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen. Es gibt aber auch im Mietwesen einen zweiten Vertragspartner, der ebenfalls schutzwürdige Interessen zu vertreten hat, nämlich eben den Vermieter. Ich möchte Sie deshalb bitten, den Antrag der Mehrheit abzulehnen und dem Bundesrat und Ständerat zuzustimmen.

M. Debétaz: «Si l'on pouvait frapper tous les spéculateurs», déclarait entre autres M. le conseiller fédéral Brugger dans le débat d'entrée en matière. Nous savons combien les spéculateurs sont difficilement saisissables. Il ne faut dès lors pas leur faciliter la tâche par des textes qui seraient trop généreux à leur égard. Il faut resserrer les mailles du filet si nous voulons que notre arrêté fédéral soit efficace.

C'est le but de la proposition de la majorité de la commission, à l'article 14, 2e alinéa. Il paraît logique de dire que «les loyers sont abusifs lorsqu'ils sont fondés sur un prix d'achat dépassant d'une façon exagérée la valeur de rendement de l'immeuble avant son acquisition.» Tel est le premier but poursuivi par la majorité de la commission.

Il ne faut pas non plus que l'on puisse fonder des loyers sur une augmentation exagérée de la valeur vénale de l'immeuble sans prestations du bailleur. Dans les communes où notre arrêté s'appliquera, des appartements sont loués à des loyers qui tiennent compte dans une certaine mesure de la valeur qu'avait l'immeuble à une certaine époque. Depuis lors, les valeurs vénales des immeubles concernés peuvent, dans certains cas, avoir augmenté d'une façon considérable sans que le propriétaire y soit pour quelque chose, sans qu'il y ait eu des prestations de sa part. Si le propriétaire pouvait tenir compte de cette augmentation de valeur vénale d'une façon exagérée sans qu'il y ait eu de sa part des prestations pour l'augmenter, il aurait la possibilité d'élever les loyers, dans divers cas, d'une façon considérable. Cela serait totalement inéquitable, injustifié; cela conduirait sans aucun doute à des abus. Ce sont les raisons pour lesquelles la majorité de la commission vous invite à voter un texte écartant également la possibilité de prendre en considération une augmentation exagérée — je répète encore une fois «exagérée» — de la valeur vénale de l'immeuble sans prestations du bailleur.

Kaufmann: Ich glaube, wir sind beim Herzstück der Vorlage angelangt, und ich möchte eine Konsequenz aufzeigen, die sich aus dem Mehrheitsbeschluss ergibt und deren wir uns vielleicht nicht so bewusst sind. Die Mehrheit will keine Mietzinserhöhungen ohne Leistung des Vermieters. Nach dem Vorschlag der Mehrheit könnte der Vermieter die Teuerung auf seinem investierten Kapital nicht mehr ausgleichen. Er könnte also die Kaufkraft seiner Geldanlage nicht erhalten. Die

Sachwertanlage verlöre jeden Sinn. Ich glaube, das will die Mehrheit des Parlamentes nicht, und daher ist meines Erachtens der Antrag der Mehrheit nicht tragbar.

Der Mehrheitsbeschluss nützt nicht einmal viel. Da wird einerseits jede Mietzinserhöhung ohne Leistung des Vermieters verboten, anderseits wird Artikel 15, Litera a, stehen gelassen. Da bleibt die Frage im Raum: Ist ein Mietzins missbräuchlich, wenn die Mietzinserhöhung durch die ortsüblichen Mietzinsen gedeckt wird, der Vermieter aber keine Leistungen erbracht hat? Sie sehen, der Mehrheitsbeschluss bringt nur Widersprüche und Unklarheiten. Wenn ich Ihnen beantrage, den Mehrheitsantrag abzuweisen, dann muss ich Ihnen aber gleichzeitig gestehen, dass ich mich für die Minderheitsanträge nicht recht erwärmen kann. Ich glaube — ich habe das bereits im Eintreten gesagt —, man hätte einen mittleren Weg suchen müssen, einen Weg, der auch dem Mieter mehr geboten hätte. Ich habe in der Eintretensdebatte einige Fragen an Herrn Bundesrat Brugger gestellt; ich habe seine Antworten noch zugut, und ich hoffe sehr, dass allenfalls im Differenzbereinigungsverfahren die von mir gewünschten konkreten und klaren Erhöhungsgrenzen und Erhöhungslimiten festgelegt werden können. Dann hat meines Erachtens der Vermieter etwas und der Mieter.

Jaeger-St. Gallen, Berichterstatter der Minderheit II: Es tut mir leid, dass ich schon wieder sprechen muss. Ich möchte jetzt den Minderheitsantrag II begründen; zwar hat indirekt bereits Herr Kollega Egli — allerdings in eher negativem Sinn — zu diesem Minderheitsantrag II Stellung genommen, als er begründete, warum das Wort «offensichtlich» oder «deutlich» oder «erheblich» in die Bestimmung Eingang finden soll.

Wir haben es mit einem Artikel zu tun, der für die Missbrauchsgesetzgebung äusserst wichtig ist. Das wurde mehrere Male betont. Was heisst nun aber »offensichtlich« oder »deutlich« übersetzt? Ich möchte Herrn Egli auch fragen, was »erheblich übersetzt« heisst. Beide Ausdrücke lassen sich nicht in Zahlen fassen. Hingegen zeigt die Erfahrung, dass die Begriffe »offensichtlich« und »erheblich« mindestens höher sind als etwa 10 Prozent der jeweils umstrittenen Beträge. Sie können das an einem Beispiel ermessen. Nehmen Sie an, dass bei einem Haus der Kaufpreis von 800 000 Franken angemessen sei. Nun kauft der Betreffende das Haus für 960 000 Franken. Er hat also 20 Prozent zu viel bezahlt. Glauben Sie, dass der Ermessensrichter hier eine Korrektur anbringen wird bis auf 800 000 oder 850 000 Franken hinunter? Ich glaube nicht. Wenn es wirklich so herauskommen würde, dass eine Korrektur angebracht würde, dann höchstens etwa auf eine Teilung zwischen 800 000 und 960 000 Franken, das heisst also auf 880 000 Franken. Um diese 80 000 Franken Mehrkaufpreis zu amortisieren, wäre eine 7prozentige Erhöhung jährlich notwendig, das heisst eine Erhöhung um 5600 Franken. Diese 5600 Franken müssten auf die Mieter verteilt werden. Es zeigt sich somit, dass der Begriff »offensichtlich« eine Gummi-Bestimmung darstellt. Wenn Sie das Wort »offensichtlich übersetzt« in den Artikel aufnehmen, dann lassen Sie im Prinzip zu, dass man eine Mietzinserhöhung mit einem übersetzten Kaufpreis begründet. Sie sind also einverstanden mit übersetzten Kaufpreisen. Sie sind nur gegen »offensichtlich übersetzte« Kaufpreise. Ich möchte Sie nochmals fragen:

Wann gibt es bei den heutigen Verhältnissen auf dem Grundstückmarkt überhaupt keine «offensichtlich übersetzten» Kaufpreise?

Bundesrat Brugger: Es handelt sich hier um eine ausserordentlich wichtige Bestimmung, über die wir nun zu entscheiden haben. Sie ist so wichtig, dass sie wirklich ihrer Aufmerksamkeit wert ist. Es geht um die sehr anspruchsvolle Zielsetzung, wie wir den übersetzten Kaufpreisen für Liegenschaften im Rahmen einer Missbrauchsgesetzgebung — wohlverstanden, nicht einer Preiskontrolle — beikommen können. Ich möchte nun sagen, dass ich allen Anträgen der Minderheit — ich gehe da nicht auf die formellen Fragen ein; ob Sie »offensichtlich« oder »deutlich« oder nur »übersetzt« sagen wollen, ist wirklich von minder wichtiger Bedeutung —, zustimmen kann. Sie sind im Effekt — wie ich noch beweisen werde — genau dasselbe, was der bundesarbeitliche Antrag will. Hingegen muss ich nun sehr deutlich Stellung gegen den Antrag der Kommissionsmehrheit nehmen, weil dieser Antrag Konsequenzen hat und uns in eine Situation führt, die vermutlich auch von der Kommissionsmehrheit gar nicht gesucht oder als erwünscht bezeichnet wird. Man möchte im Antrag der Mehrheit den Ertragswert einer Liegenschaft vor dem Kauf als Ausgangsbasis nehmen. Man möchte diesen Ertragswert, also die Mietzinseinnahmen, die man zuletzt gehabt hat, kapitalisieren und damit den gerechten Kaufpreis erhalten, und, wenn der nicht stark übersetzt ist, ihn als nicht missbräuchlich bezeichnen. Der Kaufpreis ist damit eine Funktion des Ertragswertes, das hat nun eine nachteilige Konsequenz. Sie wissen, dass bei den Liegenschaften, vor allem auch bei den Altliegenschaften, die Mietzinsen zum Teil sehr weit oben sind — sie sind nachgezogen worden. Sie wissen aber auch, dass es Mietzinsen in sehr grosser Zahl gibt, die noch sehr weit unten sind. Das ist ja auch der Grund, warum diese durchschnittlichen Mietzinsen immer relativ tief liegen; wir haben eben eine grosse Zahl von Mietobjekten mit sehr bescheidenen Mietzinsen.

Wenn man nun den gegenwärtigen Ertragswert als Ausgangsbasis für den gerechten Kaufpreis nimmt, so wird damit der vernünftige Vermieter, das heisst derjenige, der es bis jetzt unterlassen hat, seine Mietzinseinnahmen entsprechend zu steigern, in ganz ungebührlicher Weise bestraft, währenddem der andere, der es verstanden hat, seine Mietzinsen in die Höhe zu treiben, einen grossen Betrag bei der Kapitalisierung erhält, somit belohnt wird. Ich glaube nicht, dass ein solcher Effekt der Sinn einer Gesetzgebung sein kann. Der massvolle Vermieter kann sich allerdings aus dieser Situation retten, indem er versucht, vor einem allfälligen Verkauf seine Mietzinsen noch so rasch und so hoch als möglich hinaufzutreiben. Er kann dies ja tun, sofern seine Mietzinsen noch unter den quartierüblichen Ansätzen liegen. Wollen wir das wirklich? Ich glaube, auch das ist eine Folge, die einfach nicht verantwortbar ist.

Wir haben wochenlang zusammen mit Fachleuten über dieses Problem des gerechten, des angemessenen Kaufpreises diskutiert. Eine Lösung ist ausserordentlich schwierig, und wir sind wieder auf unser grundsätzliches Prinzip zurückgekommen, dass uns an sich nicht in erster Linie die Kaufpreise interessieren sollten, sondern die Mietzinsen. Auch den Mieter muss ja nicht in erster Linie der Kaufpreis, sondern der Mietzins interessieren. Das ist der Grund, weshalb wir Ihnen

diese bundesrätliche Fassung vorgeschlagen haben. Nach dieser Fassung kann jeder den Kaufpreis bezahlen, den er will, das ist seine Privatsache. Was er aber nicht kann, ist, dass er dann einen entsprechenden Mietzins lösen kann, dass er also den entsprechenden Profit oder sogar die Erwartung eines zukünftigen Profites realisieren kann. Selbstverständlich bedarf die bundesrätliche Fassung noch einer Ausführung in der Verordnung. Ich will Ihnen sagen, was wir voraussichtlich in unserer Verordnung, die wir ja auch noch diesen Monat unter Dach bringen müssen, sofern am 1. Juli der ganze Apparat spielen soll, vorsehen. Wir werden in Ausführung von Artikel 14, Absatz 2, in der Verordnung sagen, dass ein Kaufpreis dann als offensichtlich übersetzt gelte, wenn er den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzins, erheblich übersteigt. Damit kommen wir zu einer Objektivierung des Ertragswertes, der nicht einfach auf die gerade jetzt erhobenen, gänzlich unterschiedlichen Mietzinse abgestützt werden kann.

Unsere Formulierung entspricht in ihrem Gehalt dem Antrag Eibel, sie entspricht aber dem Sinne nach auch dem Antrag von Herrn Nationalrat Jaeger, der in seiner Formulierung das gleiche vorsieht. Herr Jaeger beantragte: «Mietzinserhöhungen sind missbräuchlich, wenn sie mit dem bezahlten Kaufpreis begründet werden. Vorbehalten bleibt Artikel 15.» Dieser hat ja wieder als wichtigstes Kriterium die Quartierüblichkeit. Die beiden Minderheitsanträge Eibel und Jaeger sind daher in ihrem materiellen Gehalt genau dasselbe, das, was auch wir wollen.

Nun kann man natürlich die Auffassung vertreten, dass man das nicht nur in die Verordnung hineinschreiben, sondern gerade ins Gesetz aufnehmen sollte. Ich habe gar nichts dagegen, wenn Sie das im Gesetz niederlegen wollen. Ich habe Ihnen aber schon einmal gesagt, dass wir hier Neuland betreten, dass wir hier eine ausserordentlich schwierige Aufgabe in Angriff nehmen, dass wir nun unsere Erfahrungen sammeln müssen. Ich bin überzeugt, dass wir schon nach einigen Monaten Verhältnisse und Sonderfälle antreffen werden, denen wir irgendwie begegnen müssen; da wäre es bedeutend einfacher, wenn man im Gesetz nur den Grundsatz niederlegen und das andere der Verordnung überlassen würde. Dann haben wir die Beweglichkeit, die der gegebenen Situation angemessen ist.

Ich bitte Sie deshalb, dem Antrag des Bundesrates, der sich materiell mit den zwei Minderheitsanträgen deckt, zuzustimmen.

Ich habe noch einige Fragen zu beantworten. Herr Nationalrat Schwarz fragt, ob irgendwo die Vorabklärung des Kaufpreises vorgenommen werden könnte. Ich möchte Sie auf Artikel 26 unseres dringlichen Bundesbeschlusses hinweisen, wo den Schlichtungsstellen — die ja auch aus Fachleuten zusammengesetzt sein sollen — diese Aufgabe zukommt.

Herr Nationalrat Kaufmann, Sie haben mir letzte Woche noch die Frage gestellt, ob es sich bei unseren Ueberlegungen um den Handelswert oder um den ortsüblichen Ertragswert handle. Ich glaube, ich habe Ihnen mit meinen Ausführungen jetzt eindeutig gezeigt, dass es sich ja nur um den ortsüblichen Ertragswert handeln kann.

Schliesslich noch eine Frage von Herrn Nationalrat Hofmann, der die Frage der Baurechtszinsen aufgeworfen hat, die wir über Sonntag, soweit neben dem Festen die Zeit noch reichte, gründlich studiert haben.

Baurechtszinsen als solche werden ja von diesem Bundesratsbeschluss nicht erfasst, weil ja die Liegenschaften hier nicht einer Preiskontrolle unterstellt werden. Wir haben weder in der einen noch in der andern Richtung eine Preiskontrolle. Natürlich insofern, als sich übersetzte Baurechtszinsen auf die Mietzinsen auswirken, werden letztere indirekt betroffen. Man kann ja keinen missbräuchlichen Mietzins verlangen mit der Begründung, man zahle einen missbräuchlichen Baurechtszins. Das geht natürlich nicht.

Nun hat Herr Nationalrat Hofmann auf ein Problem hingewiesen, dass es in sich hat. Zwischen dem Kaufpreis und dem Baurechtszins einer Liegenschaft besteht nämlich ein grundsätzlicher Unterschied, nämlich der, dass der Vermieter und der Baurechtszinsnehmer in der Regel nicht dieselben Leute sind. Das sind ganz andere Parteien. Bei einer gekauften Liegenschaft im Normalfall haben wir zwei Parteien, den Vermieter auf der einen Seite und den Mieter auf der anderen. Im Baurechtsverhältnis sind es drei Parteien: der Baurechtsgeber, der Baurechtsnehmer, der in der Regel auch der Vermieter ist, und der Mieter. Es kann durchaus die Situation eintreffen, dass nun der Vermieter zwischen den beiden Parteien drin steht; vom Staat her kann er an Mietzinsen nicht mehr verlangen, als was nach dieser Gesetzgebung noch möglich ist. Der Baurechtsgeber hingegen erhöht seine Zinsen, weil sie vielleicht indexiert sind. Aber dieses Problem können wir im Rahmen dieser Mieterschutzgesetzgebung einfach nicht lösen; das ist ein Problem, das in das ganze Bodenrecht hineingeht. Vielleicht müssen wir dieses Problem im Zusammenhang mit dem Raumplanungsgesetz noch angehen; es liegt hier einfach verfassungsmässig nicht drin.

Präsident: Wir kommen zur Bereinigung. Es liegen drei Gruppen von Anträgen vor: Die *erste Gruppe* betrifft Anträge, die sich um die Formel «übersetzter Kaufpreis» drehen. Bundesrat und die Minderheit I sagen «offensichtlich übersetzt». Die Minderheit II sagt einfach «übersetzt».

Wir haben die *zweite Gruppe* von Anträgen: Diese Anträge umschreiben materiell, wann der Kaufpreis als übersetzt gilt. Und zwar beantragt die Mehrheit der Kommission einen Text, der den Ertragswert vergleicht mit dem Erwerb, d. h. eine nicht materiell begründete Verkehrswertsteigerung.

Dann haben wir den Antrag Eibel: «Vergleich mit Ertragswert aufgrund der am Standort üblichen Mietzinsen.»

Die *dritte Gruppe* betrifft den Antrag Jaeger-St. Gallen, der die Begründung des Zinses mit dem Kaufpreis als missbräuchlich bezeichnen will.

Ich beantrage Ihnen, wie folgt abzustimmen: Wir nehmen zuerst die Bereinigung innerhalb der Gruppen vor; dann werden wir die Ergebnisse der beiden Gruppen einander gegenüberstellen.

In der ersten Abstimmung entscheiden wir über den Antrag des Bundesrates «offensichtlich übersetzt» und dem Antrag der Minderheit II, der nur «übersetzt» sagt.

Abstimmung — Vote *Erste Gruppe*

Eventuell — Eventuellement:
Für den Antrag der Minderheit I
(und des Bundesrates)
Für den Antrag der Minderheit II

81 Stimmen
78 Stimmen

| <i>Zweite Gruppe</i> | | <i>Minderheit</i> |
|---|-------------|---|
| Eventuell — Eventuellement: | | (Fischer-Bern, Egli, Fischer-Weinfelden, Freiburghaus, Raissig, Tschopp, Zwygart) |
| Für den Antrag der Mehrheit | 61 Stimmen | |
| Für den Antrag Eibel | 81 Stimmen | |
| Eventuell — Eventuellement: | | Wenn die Mietzinserhöhung 4 Prozent pro Jahr nicht übersteigt und der Unterhalt der Mietsache vom Vermieter in angemessener Weise gewährleistet wird; |
| Für den Antrag der Minderheit I (erste Gruppe) | 127 Stimmen | |
| Für den Antrag Eibel (zweite Gruppe) | 14 Stimmen | |
| <i>Dritte Gruppe</i> | | <i>Buchst. d</i> |
| Definitiv — Définitivement: | | Zustimmung zum Beschluss des Ständerates. |
| Für den Antrag der Minderheit I | 89 Stimmen | |
| Für den Antrag Jaeger-St. Gallen | 63 Stimmen | |
| <i>Ziff. II</i> | | <i>Antrag Alder</i> |
| <i>Titel zu Ziff. II und Titel zu Art. 15</i> | | <i>Buchst. c bis</i> |
| <i>Antrag der Kommission</i> | | |
| Zustimmung zum Beschluss des Ständerates. | | |
| <i>Ch. II</i> | | <i>Art. 15</i> |
| <i>Titre du ch. II et titre de l'art. 15</i> | | <i>Proposition de la commission</i> |
| <i>Proposition de la commission</i> | | <i>Préambule et lettres b, d</i> |
| Adhérer à la décision du Conseil des Etats. | | Adhérer à la décision du Conseil des Etats. |
| <i>Angenommen — Adopté</i> | | |
| <i>Art. 15</i> | | <i>Let. a</i> |
| <i>Antrag der Kommission</i> | | <i>Majorité</i> |
| <i>Ingress und Buchst. b, d</i> | | Adhérer à la décision du Conseil des Etats. |
| Zustimmung zum Beschluss des Ständerates. | | |
| <i>Buchst. a</i> | | <i>Minorité</i> |
| <i>Mehrheit</i> | | (Zwygart, Egli, Fischer-Weinfelden, Fischer-Berne, Freiburghaus, Raissig, Tschopp) |
| Zustimmung zum Beschluss des Ständerates. | | Selon le projet du Conseil fédéral. |
| <i>Minderheit</i> | | <i>Let. c</i> |
| (Zwygart, Egli, Fischer-Weinfelden, Fischer-Berne, Freiburghaus, Raissig, Tschopp) | | <i>Majorité</i> |
| Nach Entwurf des Bundesrates. | | Pour les constructions récentes, se tenir dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais, calculé d'après le coût de revient. Lorsque le coût du terrain, celui de la construction ou le coût d'acquisition est nettement exagéré, il n'entre pas en considération pour le calcul du rendement brut; |
| <i>Buchst. c</i> | | <i>Minorité I</i> |
| <i>Mehrheit</i> | | (Zwygart, Egli, Fischer-Weinfelden, Fischer-Berne, Freiburghaus, Raissig, Tschopp) |
| Wenn sie sich bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite, berechnet auf den Anla- gekosten, halten. Deutlich übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten fallen für die Berechnung der Bruttorendite ausser Betracht; | | Adhérer à la décision du Conseil des Etats. |
| <i>Minderheit I</i> | | <i>Minorité II</i> |
| (Zwygart, Egli, Fischer-Weinfelden, Fischer-Berne, Freiburghaus, Raissig, Tschopp) | | (Jaeger-St-Gall, Fontanet, Jelmini, Meizoz, Muheim, Welter) |
| Zustimmung zum Beschluss des Ständerates. | | Pour les constructions récentes, se tenir dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais, calculé d'après le coût de revient. Lorsque le coût du terrain, celui de la construction ou le coût d'acquisition est nettement exagéré, il n'entre pas en considération pour le calcul du rendement brut; |
| <i>Minderheit II</i> | | <i>Let. c bis</i> |
| (Jaeger-St. Gallen, Fontanet, Jelmini, Meizoz, Muheim, Welter) | | <i>Majorité</i> |
| Wenn sie sich bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite, berechnet auf den Anla- gekosten, halten. Uebersetzte Land-, Bau- oder Erwerbs- kosten fallen für die Berechnung der Bruttorendite ausser Betracht; | | Adhérer à la décision du Conseil des Etats. |
| <i>Buchst. c bis</i> | | <i>Minorité</i> |
| <i>Mehrheit</i> | | (Fischer-Berne, Egli, Fischer-Weinfelden, Freiburghaus, Raissig, Tschopp, Zwygart) |
| Zustimmung zum Beschluss des Ständerates. | | Ne pas dépasser 4 pour cent par année et à condition que l'entretien de la chose louée soit assuré par le bailleur dans une mesure équitable; |
| <i>Let. d</i> | | |
| | | Adhérer à la décision du Conseil des Etats. |

Minderheit
(Fischer-Bern, Egli, Fischer-Weinfelden,
Freiburghaus, Raissig, Tschopp, Zwygart)

Wenn die Mietzinserhöhung 4 Prozent pro Jahr
nicht übersteigt und der Unterhalt der Mietsache vom
Vermieter in angemessener Weise gewährleistet wird;

Buchst. d
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Antrag Alder
Buchst. c bis
Streichen.

Art. 15
Proposition de la commission
Préambule et lettres b, d
Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Let. a
Majorité
Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité
(Zwygart, Egli, Fischer-Weinfelden,
Fischer-Berne, Freiburghaus, Raissig, Tschopp)
Selon le projet du Conseil fédéral.

Let. c
Majorité
Pour les constructions récentes, se tenir dans les
limites du rendement brut permettant de couvrir les
frais, calculé d'après le coût de revient. Lorsque le coût
du terrain, celui de la construction ou le coût d'acquisition
est nettement exagéré, il n'entre pas en considération
pour le calcul du rendement brut;

Minorité I
(Zwygart, Egli, Fischer-Weinfelden,
Fischer-Berne, Freiburghaus, Raissig, Tschopp)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité II
(Jaeger-St-Gall, Fontanet, Jelmini,
Meizoz, Muheim, Welter)
Pour les constructions récentes, se tenir dans les
limites du rendement brut permettant de couvrir les
frais, calculé d'après le coût de revient. Lorsque le coût
du terrain, celui de la construction ou le coût d'acquisition
est nettement exagéré, il n'entre pas en considération
pour le calcul du rendement brut;

Let. c bis
Majorité
Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité
(Fischer-Berne, Egli, Fischer-Weinfelden,
Freiburghaus, Raissig, Tschopp, Zwygart)

Ne pas dépasser 4 pour cent par année et à condition
que l'entretien de la chose louée soit assuré par le
bailleur dans une mesure équitable;

Let. d
Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Proposition Alder*Let. c bis*

Biffer.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Im Einleitungssatz zum Artikel 15 und bei Artikel 15, Litera a, schliesst sich die Kommission dem Beschluss des Ständerates an.

Bei Artikel 15, Litera b, entspricht der Beschluss des Ständerates dem ursprünglichen Text, den die nationalrätliche Kommission vorgeschlagen hatte. Die Differenz, die hier bestanden hat, kann somit bereinigt werden, wenn Sie dem jetzigen Vorschlag zustimmen.

M. Bussey, rapporteur de la majorité: En ce qui concerne la lettre b, il n'y a pas de modification proposée. Par contre, les modifications interviennent à la lettre c de cet article 15.

A la lettre c, nous avons d'abord une proposition de la minorité II. On y retrouve à peu près les mêmes termes qu'à l'article 14 qui situent bien les nuances apparues dans le cadre des travaux de la commission. Tout d'abord la minorité II estime que nous devons apporter une précision qui serait la suivante: le coût d'acquisition «est exagéré». Par contre, la majorité estime que le coût d'acquisition est «nettement» exagéré, autrement dit souhaite une précision supplémentaire, alors que la minorité I s'en tient au texte du Conseil fédéral.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Wir haben in Buchstabe c wieder die genau gleichen Differenzierungen in der Betonung wie vorhin. Es geht um die Worte «offensichtlich», «deutlich» und «übersetzt». Das sind die drei Varianten, über die Sie zu befinden haben. Die Kommissionsmehrheit schlägt Ihnen die Formulierung mit dem Wort «deutlich» vor, die Minderheit I will das Wort «offensichtlich», wie der Bundesrat. In der Kommission hat man aber das Gefühl gehabt, das Wort «offensichtlich» sage mehr aus als der Begriff «deutlich». Schliesslich liegt noch ein Antrag Jaeger-St. Gallen vor mit einer restriktiveren Fassung. Wir stehen also hier praktisch vor der gleichen Thematik wie beim Artikel 14.

Präsident: Nachdem der Rat beim Artikel 14 dem Antrag des Bundesrates zugestimmt hat, frage ich die Vertreter der Minderheit an, ob sie an ihren Anträgen festhalten. Die Kommissionsreferenten sind der Meinung, dass hier die Formulierung des Bundesrates zu wählen sei.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Wenn die Minderheit II ihren Antrag zurückzieht, könnte auch die Mehrheit auf ihren Antrag verzichten.

Präsident: Ich frage Herrn Jaeger-St. Gallen an, ob er seinen Antrag zurückzieht.

Jaeger-St. Gallen, Berichterstatter der Minderheit II: Ich muss dem, was ich bereits gesagt habe, nicht mehr viel beifügen. Ich bedaure den Entscheid von vorhin und möchte doch darauf hinweisen, dass folgender Vergleich zulässig wäre: Wir verbieten den offensichtlichen Schlawiner, aber den Schlawiner lassen wir zu!

Präsident: Das war ein schönes Wort! (Heiterkeit.)

Schwarzenbach: Für die Mitglieder des Rates, die nicht in der Kommission waren, ist diese Materie nicht unbedingt durchsichtig. Ich möchte daher eine Frage an den Herrn Bundesrat Brugger richten.

Warum hat man festgelegt, was missbräuchlich ist? Das ist klar. Man geht ja auf die Missbräuche aus. Wäre es nicht logisch, dass alles andere als das Missbräuchliche nicht missbräuchlich ist? Ich sehe also nicht ein, warum man einen so langen Gesetzesparagraphen erlassen muss über das, was nicht missbräuchlich ist, wenn es doch klar umschrieben ist, was missbräuchlich ist. Das ist etwas, was mir nicht einleuchtet!

Bundesrat Brugger: Wenn es nur so wäre, Herr Nationalrat Schwarzenbach, dass wir so genau wüssten in unserer Gesellschaftsordnung und auch in unserem persönlichen Leben, was missbräuchlich ist und was nicht! Eben gerade das wissen wir nicht. Darf ich auf unsere Eintretensreferate hinweisen, wo ich Ihnen mit aller Deutlichkeit ausgeführt habe, wie schwierig es ist, diesen Missbrauchsbegehr zu definieren. Praktisch besteht keine Definition, und die Auffassungen nur schon in diesem Rat — das haben die bisherigen Debatten gezeigt — gehen meilenweit auseinander. Darum sind wir zu diesem Hilfsmittel der negativen Umschreibung geraten. Auch das ist nicht nur eine literarische oder legislatorische formelle Uebung, sondern sie ist unbedingt notwendig, wenn wir in einem einheitlichen Rechtsgebiet — und als solches betrachten wir die Schweiz — eben einigermassen gleiche Grundsätze und Verhältnisse schaffen wollen und wenn wir vor allem auch für die erste Zeit den Instanzen, nämlich diesen Schllichtungsstellen und nachher den Zivilrichtern, die eine ganz schwierige Anfangshürde zu nehmen haben, wenigstens gewisse Starthilfen bieten können.

Das ist der Grund. Es ist wohl berechtigt, dass wir diese negative Umschreibung wagen.

Präsident: Nachdem die Minderheit II an ihrem Antrag festhält, hält auch die Mehrheit der Kommission an ihrem Antrag fest. — Bin ich richtig «gewickelt»? — Es scheint dies der Fall zu sein.

Ich schlage folgende Abstimmungsweise vor: Eventuell entscheiden wir zwischen der Mehrheit und der Minderheit II. Die Minderheit I stimmt ja dem Bundesrat zu. Die Mehrheit der Kommission will sagen: «Deutsch übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten...», während die Minderheit II nur von «übersetzten Land-, Bau oder Erwerbskosten...» sprechen will. Das Ergebnis werden wir dann dem Antrag des Bundesrates («Offensichtlich übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten...») gegenüberstellen.

Abstimmung — Vote

Eventuell — Eventuellement:

| | |
|----------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Mehrheit | 41 Stimmen |
| Für den Antrag der Minderheit II | 65 Stimmen |

Definitiv — Définitivement:

| | |
|--|------------|
| Für den Antrag der Minderheit II | 63 Stimmen |
| Für den Antrag der Minderheit I (und des Bundesrats) | 76 Stimmen |

Präsident: In Absatz c bis liegt ein Mehrheits- und ein Minderheitsantrag vor sowie ein Antrag Alder auf Streichung.

M. Bussey, rapporteur de la majorité: Le nouvel alinéa *c bis* a donné lieu à une discussion très nourrie au sein de la commission. La majorité de ses membres entendaient s'en tenir aux propositions présentées en ce qui concerne la lettre *c*. Ce n'est que lorsque l'alinéa *c bis* est venu en discussion et que la commission a eu connaissance du texte adopté par le Conseil des Etats que la discussion a resurgi au sein de la commission. Elle nous a valu une proposition de minorité qui vise à fixer la hausse autorisée à 4 pour cent par année, à condition que l'entretien de la chose louée soit assuré par le bailleur dans une mesure équitable, ce qui équivaut à une indexation. La minorité qui a proposé cette disposition ne le conteste pas.

La majorité de la commission, quant à elle, vous propose de maintenir le texte de la lettre *c bis* tel qu'il a été adopté par le Conseil des Etats. Je rappelle ce texte: «s'ils visent uniquement à maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques;».

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Schon verschiedene Redner betonten die Wichtigkeit dieses Artikels; nach meiner persönlichen Auffassung betrifft dieser Artikel 12 c bis einen der allerwichtigsten Punkte, über die wir hier zu entscheiden haben. — Bisher wurde stets betont: Wir wollen die Kosten des Hauseigentümers decken. Dieser Grundsatz wurde von jeder Seite akzeptiert. — Was bedeutet das nun aber? Welche Kosten darf er überhaupt als solche anrechnen? Darüber gab es lange Diskussionen. Die Kommissionsmehrheit hat dem Grundsatz als selbstverständlich zugestimmt, dass der Eigentümer einen Anspruch auf Realwerterhaltung der von ihm als risikotragendes Kapital eingebrachten Mittel hat. Würde aber beispielsweise ein Eigentümer eine Liegenschaft zu 100 Prozent aus eigenen Mitteln bezahlen, dann würde nicht das ganze Kapital als risikotragend betrachtet, sondern nur ein Anteil in der ungefähren Größenordnung von 40 Prozent der ursprünglichen Investitionen; die weiteren 60 Prozent sind das Äquivalent einer nicht risikotragenden ersten Hypothek. Eine Versicherungsgesellschaft beispielsweise, die nominell alles aus eigenen Mitteln investiert, wird keinen Anspruch darauf haben, bei der Mietzinsfestsetzung dann auch eine 100prozentige Realwerterhaltung dieser Mittel zu verlangen. Auch bei einer Lebensversicherungsgesellschaft würde nur eine anteilmässige Realwerterhaltung im Verhältnis zu den ursprünglichen Investitionen geltend gemacht werden können.

Demgegenüber ist nun in der Kommission noch etwas anderes diskutiert worden: Man solle ganz einfach bis zu einem gewissen Betrag — es wurde von 4 Prozent gesprochen — die Mieten jährlich ohne Rücksicht auf die Kosten erhöhen können; hier würde also einfach an die Stelle einer Indexklausel eine sozusagen automatisch mögliche Mietzinserhöhung treten, wie das übrigens — das muss ausdrücklich hervorgehoben werden — unter der Mietzinsüberwachung praktisch gehandhabt wurde, und zwar in der Regel mit 5 Prozent. Der Vorschlag der Minderheit bedeutet also nicht einfach einen Missbrauchsvorschlag; es wird ein anderes Prinzip vorgeschlagen.

Diese Bestimmung von Artikel 12 c bis war im ursprünglichen Entwurf des Bundesrates nicht enthalten. Sie ist nachträglich in den Verhandlungen des Ständerates aufgenommen worden, weil Herr Bundesrat Brugger ganz speziell wünschte, dass man sich mit dieser Frage auseinandersetze. Er verlangte also vom Ständerat, sich

mit dieser Frage zu befassen: Soll nun der Nominalbetrag des Eigenkapitals gelten oder ein im Ausmass gedämpfter Betrag aufgewertet werden? Das sind zwei verschiedene Prinzipien, über die Sie hier entscheiden müssen. Ich vertrete in dieser Frage ganz eindeutig den Standpunkt der Kommissionsmehrheit, die im übrigen diesen Artikel mit 11:6 Stimmen seinerzeit angenommen und damit im Sinne des Ständerates entschieden hat.

Fischer-Bern, Berichterstatter der Minderheit: Mit Herrn Brunner bin ich der Meinung, es handle sich hier um eine sehr wichtige Frage. Ich bin sogar überzeugt, dass dies für die Zukunft die zentrale Frage der ganzen Vorlage ist. Hier entscheidet es sich, ob wir zu einer gewissen Flexibilität der Mietzinsgestaltung kommen werden oder ob in Zukunft das Mietzinsniveau der bestehenden Wohnungen praktisch definitiv einzementiert werden soll, mit Ausnahme gewisser Anpassungen an die sich ändernden direkten Kosten.

Bei Artikel 12 habe ich das Wort nicht ergriffen, möchte aber Herrn Jaeger noch folgendes sagen: Es handelt sich hier absolut nicht um dasselbe wie bei Artikel 12, denn jener Artikel ist ausdrücklich der Missbrauchsüberwachung unterstellt, während es hier um einen Exkulpationsgrund geht bzw. um die Abgrenzung des Begriffs des eigentlichen Missbrauchs. Nach meinem Antrag soll jedermann die Möglichkeit haben, die Mietzinse um 4 Prozent pro Jahr zu erhöhen. Wie bereits Herr Brunner erwähnte, hatten wir ja während der Dauer der Mietzinsüberwachung von 1965 bis 1970 dieses System praktiziert, und zwar damals mit 5 Prozent. Es wurde damals allgemein anerkannt, es sei gerechtfertigt, diese 5 Prozent jährlich zu bewilligen. Damals hatte also jeder die Möglichkeit, die Altmieten um 5 Prozent anzuheben, ohne dass der Mieter das Recht gehabt hätte, dagegen Einsprache zu erheben. Genau das gleiche Prinzip wird nun hier im Minderheitsantrag, den ich vertrete, wieder aufgenommen. Dabei soll dafür gesorgt werden — das ist der Nachsatz —, dass die Mietsache in einem guten Zustand ist und in angemessener Weise unterhalten wird. Es geht also nicht an, dass der Vermieter einfach «plein pouvoir» erhält, die Mieten zu erhöhen.

Die Fassung des Ständerates geht bedeutend weniger weit. Ich anerkenne ohne weiteres, dass sie besser ist als gar nichts. Sie hat aber zur Folge, dass die Mietzinse an die Teuerung gebunden werden. Steigt die Teuerung stark an, gibt es höhere Mietzinsaufschläge; bleibt die Teuerung tief, gibt es weniger Erhöhungen. Wie Herr Brunner darlegte, denkt man daran, die ganze Mechanik mit etwa 40 Prozent in Bewegung zu setzen. Bei einer Annahme der ständerätslichen Fassung würde das bedeuten, dass wir bei einer Teuerung um 5 Prozent und bei 40 Prozent überwälzungsberechtigtem risikotragendem Kapital die Mietzinse um 2 Prozent erhöhen dürfen. Nach meiner persönlichen Auffassung ist es notwendig, einen weiteren Schritt zu tun, weil nämlich sonst die Mietzinse einzementiert werden. Wir wissen ja, dass es sich hier nicht um eine vorübergehende Vorlage handelt. Wir sind uns alle darüber klar, dass in den hier anvisierten Zentren die Mietzinskontrolle bzw. diese Missbrauchsgesetzgebung überhaupt nicht mehr verschwinden wird. Wenn der Beschluss dann einmal ausläuft, werden wir uns an ein definitives Gesetz machen müssen, das dann dauernden Charakter hat. Wir müssen also dafür sorgen (sowohl aus ökonomischen Gründen wie aus Rücksicht auf die Wohnbau-

produktion und den ganzen Sachwertcharakter der Mietobjekte), dass hier keine Erstarrung entsteht. Ich bitte Herrn Bundesrat Brugger, uns in aller Offenheit zu sagen, wie er es sich vorstellt, hier eine solche Erstarrung zu verhindern.

Bei Litera a des Artikels 15 haben wir vorhin entschieden, bei der Beurteilung der ortsüblichen, vergleichbaren Wohnungen sei auch der Begriff der Bauperiode einzufügen im Sinne des ständerärtlichen Beschlusses. Das hat aber zur Folge: Wenn in einer Gemeinde oder einer Agglomeration das ortsübliche Niveau für die betreffende Bauperiode einmal erreicht ist, besteht praktisch überhaupt keine Anpassungsmöglichkeit mehr nach oben. Das bedeutet, dass die Neubauwohnungen ständig teurer werden, während die Mieten der Altwohnungen stabilisiert und einzementiert werden, und zwar nicht nur für fünf Jahre, sondern definitiv auf ewige Zeiten. Wir erhalten dadurch eine völlig verzerrte Mietzinsstruktur. Ich habe Mühe, zu verstehen, dass das Nationalökonomie, wie beispielsweise unser Freund Jaeger, nicht einsehen wollen. Wir können doch nicht zulassen, auf zehn oder mehr Jahre hinaus für die Mietzinse ein System zu haben, bei dem für gleichwertige Wohnungen zwei- bis dreimal mehr bezahlt werden muss. Jene, die das Glück haben, in einer billigen Wohnung zu sitzen, werden nicht mehr ausziehen, und die Mieter der teuren Neubauwohnungen werden unzufrieden sein, wie das auch auf Seite 6 der Botschaft zu lesen steht.

Ich möchte Sie bitten, diesem Antrag zuzustimmen. Es handelt sich doch nicht um einen Missbrauch, wenn man eine Erhöhung der Mietzinsen um 4 Prozent zulässt.

Ich will Ihnen einige Zitate vorlesen aus der Nationalratssitzung vom 5. Oktober 1971, als es darum ging, darüber zu befinden, ob man überhaupt diese Missbrauchsgesetzgebung einführen will. Da hat zum Beispiel Herr Wyss, der ehemalige Fraktionschef der Sozialdemokraten, gesagt: «Mit dieser Verfassungsbestimmung soll die Voraussetzung zur Einführung einer behördlichen Beeinflussung der Mieten im Falle offenkundigen Missbrauchs geschaffen werden.» Herr Arthur Schmid, Präsident der Sozialdemokraten, sagte: «Solange aber in grossen Gebieten unseres Landes Wohnungsnot herrscht, müssen die Mieter in diesen Gemeinden vor der Ausbeutung ihrer Notlage geschützt werden.» Ich hätte hier eine Viertelstunde, um das zu sagen, was unser Freund Debétaz erklärt hat punkto «abus». Er hat immer nur von «abus» gesprochen. Ich lese einige wenige Sätze vor:

«Entendons-nous bien, nous voulons intervenir là où il y a pénurie de logements ou de locaux commerciaux pour empêcher les abus. Autrement dit, nous voulons intervenir à l'égard des loyers que le propriétaire fixe à un montant exagéré parce qu'il tient le couteau par le manche, parce que le locataire n'a pas le choix.» Es wird doch niemand unter Ihnen sagen, dass eine 4prozentige Mietzinserhöhung ein «montant exagéré» ist. Damals sprach man von 50prozentigen Mietzinserhöhungen, die in einzelnen Gebieten vorgekommen sind und die dann zur Annahme des Verfassungartikel geführt haben. Herr Debétaz hat weiter ausgeführt: «Je ne comprends pas que l'on puisse s'opposer à une proposition qui doit donner les moyens aux pouvoirs publics de s'attaquer, je le souligne encore une fois, à des abus.

La minorité de la commission» — diejenige, die dann obsiegt hat — «dit dans sa proposition principale que la Confédération peut légiférer pour protéger les locataires contre les loyers abusifs.»

Herr Wyer, der damals sehr intensiv für diesen Artikel eingetreten ist, hat erklärt: «Es geht darum, dem Gesetzgeber die Möglichkeit zu geben, in einer Notlage einzutreten. Er muss die verfassungsrechtliche Grundlage hiezu haben. Dies ist ja durch den Antrag der Minderheit eindeutig beschränkt auf die Missbrauchsgesetzgebung. Der Gesetzgeber soll in Notlagen für die Dauer der Notlage gezielt und zeitlich beschränkt eingreifen können.» Und auch Herr Bundesrat Brugger — entschuldigen Sie bitte, dass ich hier einen Satz zitiere aus dem, was Sie damals gesagt haben — hat erklärt: «Es handelt sich da — im Gegensatz zum ersten Vorschlag Debétaz — nun wirklich um einen abgewogenen und einen milden Vorschlag, indem er eine zeitliche und örtliche Beschränkung mit sich bringt und wirklich nur noch eine Missbrauchsbekämpfung zum Ziele hat.»

Nun erklären Sie mir, ist das ein Missbrauch, wenn man gesetzlich zulässt — es ist ja nicht eine Verpflichtung — dass eine 4prozentige Mietzinserhöhung pro Jahr erfolgt? Ist es ein Missbrauch, wenn man das anerkennen würde? Ich glaube, Sie können doch nicht so weit gehen; es wäre eine reine Preiskontrolle, eine reine Wiedereinführung von Preiskontrollvorschriften, wenn man derartige Anträge ablehnen würde.

Aus diesem Grunde möchte ich also in erster Linie Herrn Bundesrat Brugger bitten, uns zu sagen, wie er verhindern will — nachdem nun auch noch dieser Begriff der Bauperiode in den Artikel 15 hineingekommen ist —, dass eine solche Erstarrung entsteht und dass wir für alle Zeiten, denn das wird ja nicht wieder rückwärts revidiert werden können, zu einer völligen Verzerrung des Mietzinsniveaus kommen, dass wir eine grosse Skala von unterschiedlichen Mietzinsen haben für an sich die gleichen Objekte.

Ich möchte Sie also im Namen der Minderheit bitten, diesem Antrag zuzustimmen, der anstelle desjenigen des Ständerates zu treten hätte.

Alder: Sie haben der Indexierung der Mietzinse, so weit es sich um Mietverträge handelt, die mindestens 5 Jahre dauern, zugestimmt. Sie haben der Staffelung der Mietzinse zugestimmt. Es ist ein Jammer, wie hier mit einer Systematik ohnegleichen von der Rechtsfront praktisch alle wesentlichen Schutzbestimmungen für die Mieter niedergestimmt werden. Wenn Sie nun dem Absatz c bis ebenfalls zustimmen, dann reissen Sie diesem Beschluss auch noch den letzten Milchzahn aus, den er noch aufweist. Ich wende mich gegen beide Anträge.

Einmal der Vorschlag der Mehrheit: Was heisst Kaufkraftsicherung? Ich frage Sie: Welche Kaufkraft soll hier gesichert werden? Die Kraft, ein neues Haus zu kaufen? Dann müssen Sie den Baukostenindex nehmen. Oder wollen Sie den Konsumentenindex zugrunde legen? Darüber gibt die Bestimmung keine Auskunft.

Zweitens: Was heisst risikotragendes Kapital? Bei den heutigen Verhältnissen auf unserem Wohnungsmarkt ist es geradezu grotesk, von einem echten Risiko des Vermieters zu sprechen. Das Risiko, das der Vermieter heute mit seiner Liegenschaft trägt, besteht ganz einfach nicht. Und doch will man nun über diese Bestimmung «risikotragendes Kapital» — wir hörten, es handle sich ungefähr um 40 Prozent der Investition —

für diese 40 Prozent will man eine Indexierung zulassen. Das, was Sie in Artikel 11 nicht gestattet haben — Indexierung der kurzfristigen Mietverträge —, das wollen Sie nun über Absatz c bis einführen. Aus welchem Grund soll der Vermieter, der Eigentümer, besser geschützt sein für seine Anlage als die unzähligen Sparer und Anleger in Obligationen? Wenn Sie heute Obligationen kaufen für 10 000 Franken mit einer Laufdauer von 15 Jahren, dann kriegen Sie in 15 Jahren 10 000 Franken, keinen Franken mehr. Der Vermieter soll aber die Möglichkeit erhalten, auf seinem sogenannten risikotragenden Kapital jährlich Teuerungszuschläge zu erheben. Mit welchem Grund, mit welchem Recht wollen wir den Vermieter-Eigentümer hier privilegieren, privilegieren gegenüber der grossen Mehrheit der Bevölkerung, die ihre paar Sparbatzen aufs Bankbüchlein legt oder in Obligationen anlegt?

Die Liegenschaft behält ihren Wert. Sie wird ihn jedenfalls behalten, solange der hier zur Diskussion stehende Mietzinsbeschluss läuft. Es besteht deshalb gar kein Grund, hier um die Stellung des Vermieters zu fürchten, oder, wie das hier auch gesagt wurde, gerade noch den Vermieter besonders zu schützen.

Zum Minderheitsantrag: Der 4-Prozent-Aufschlag ist im Grunde genommen nichts anderes als eine noch höhere Indexierung. Man will die Indexierung der Mietverträge auf diese Weise zementieren. Man will — wie Herr Fischer vorhin sagte — nicht nur 2 Prozent, sondern 4 Prozent gestatten. Die Erwägungen, welche gegen den Antrag der Mehrheit sprechen, gelten für den Antrag der Minderheit in noch verstärktem Masse. Ich beantrage Ihnen aus diesen Gründen Streichung dieser Bestimmung c bis.

Was ist die Konsequenz dieser Streichung? Erstens: Herr Fischer-Bern hat ausgeführt, 4 Prozent jährliche Mietzinserhöhung sei doch nicht missbräuchlich. Ich frage Sie: Ist es denn wirklich nicht missbräuchlich, wenn man eine Liegenschaft sagen wir einmal zu 80 Prozent hypotheziert hat und auf den Mietzins inklusive die Investition über Hypotheken 4 Prozent aufschlägt pro Jahr? Herr Fischer, es ist missbräuchlich! Vor allem aber hat die Streichung dieser Bestimmung c bis überhaupt nichts zu tun mit dem Unterschied zwischen den Alt- und Neumieten. Wenn wir diese Bestimmung hier verankern, können Sie nämlich auch auf die Neumieten diese Zuschläge machen und nicht nur auf die Alt-mieten. Das Argument der Einzementierung der Alt-mieten haben wir hier nun schon oft gehört, es sticht aber nicht mehr.

Zweitens: Artikel 15 enthält noch weiteres Literas, nämlich a, b, c und d. Mietzinsaufschläge, sofern sie sich im Rahmen dieser Bestimmungen halten, können weiterhin für Alt- und Neubauten vorgenommen werden. Es ändert also hier in dieser Beziehung substantiell gar nichts.

Drittens: Wenn wir diese Bestimmung streichen, ist damit immer noch nicht gesagt, dass der Vermieter seine Zinsen nicht in einigen Abständen soll erhöhen können. Wir haben immer noch die grundlegende Bestimmung von Artikel 14, die allgemeine Missbrauchsbestimmung, mit der grosse Aufschläge überwacht werden können. Diese Zuschläge hier aber noch zementieren, heisst wirklich den Vermieter schützen, dem Vermieter eine Anleitung geben, wie er die Mietzinsen erhöhen soll.

Es wird gesagt, wenn man Litera c bis streiche, werde nicht mehr gebaut werden. Diesen Beweis soll

man mir zuerst einmal liefern. Es stimmt einfach nicht; es wird weiter gebaut werden. Und wenn tatsächlich diese Auguren doch recht haben sollten und die Investitionsfreudigkeit der Anleger in Immobilien zurückgehen sollte, dann kann man die Sache wieder anschauen und den Beschluss wieder aufheben. Es ist ein dringlicher Beschluss, gültig für fünf Jahre. Wir haben aber keinen Grund zu fürchten, dass die Investitionen in Immobilien zurückgehen, und wenn schon, dann erhalten die Wohnbaugenossenschaften endlich einmal eine reelle Chance.

Schlüsslich: Die Streichung dieser Bestimmung c bis beinhaltet in keiner Weise eine Attacke gegen das Eigentum. Wir vom Landesring sind eh und je für das Privateigentum eingestanden, aber wir sind dagegen, dass bei der Ausübung des Eigentums Missbrauch getrieben wird. Wenn dieser Artikel 15 Litera c bis in der Fassung der Mehrheit oder, was noch schlimmer ist, in der der Minderheit angenommen wird, dann haben wir den Missbrauch sanktioniert.

Rothen: Ich wollte mich eigentlich zu Artikel 15, Litera a, äussern. Bei Litera a, auch wenn ich das Wort zu spät erhalten habe, bleibt folgendes zu beachten: Es wird in Litera a von den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen vergleichbarer Wohnungen gesprochen. Nachdem Herr Fischer vorhin erklärt hatte, dass diese Formulierung dazu dienen könne, dass die Mietzinse eingefordert werden, ist es ganz gut, dass ich das Wort erst jetzt erhalte. Gerade die Formulierung des Artikels 15 kann nun durchaus im Gefolge haben, dass Mietzinsbewegungen in einem Quartier provozierend wirken, d. h. in dem Sinne eine Wirkung haben, dass die übrigen Mietzinse ganz automatisch mit in die Höhe gezogen werden. Mit andern Worten: es besteht hier eine Wechselwirkung. Herr Präsident, es war gut, dass Sie mir das Wort erst jetzt gegeben haben. Ich hatte damit Gelegenheit, Herrn Fischer zu seinen Ausführungen noch etwas zu sagen.

Nauer: Gestatten Sie mir, dass ich zum Antrag der Minderheit Stellung beziehe. Letzte Woche hat unser Rat bei der Behandlung von Artikel 11 der Fassung des Bundesrates zugestimmt. Dieser Artikel 11 besagt, dass Vereinbarungen, wonach die Höhe des Mietzinses einem Index folgt, nicht missbräuchlich seien, sofern die Dauer des Mietverhältnisses mindestens fünf Jahre betrage. Die Indexsteigerung darf dabei diejenige des Landesindex des Konsumentenpreise nicht übersteigen. Kollege Fischer-Bern schlägt nun unter Artikel 15 c bis vor, dass es nicht missbräuchlich sein soll, wenn die Mietzinserhöhung 4 Prozent pro Jahr nicht übersteigt und der Unterhalt der Mietsache in angemessener Weise gewährleistet wird. Während nun unter Artikel 11 indexgebundene Mietzinserhöhungen unter der Voraussetzung eines längerfristigen Vertrages zulässig sind, wobei der übliche und im Mietzins enthaltene Unterhalt nach dem Minderheitsantrag nicht mehr gewährleistet sein wird, soll bei kurzfristigen Mietverträgen automatisch jedes Jahr ein Aufschlag von 4 Prozent unter der Voraussetzung eines angemessenen Unterhaltes erlaubt sein. In jeder Mietzinskalkulation ist neben der Verzinsung des Kapitals und den öffentlichen Abgaben auch ein Anteil für den Unterhalt der Wohnung enthalten. Mit dem Antrag der Minderheit würde festgehalten, dass der Vermieter diesen Unterhalt nun nur noch zu gewährleisten hat, wenn er alle Jahre unbekümmert um die Ko-

stenentwicklung 4 Prozent aufschlagen kann. Der Antrag von Kollege Fischer ist widersprüchlich. Bei der Behandlung von Artikel 11 wurde festgehalten, dass der Mieter an langfristigen Verträgen interessiert sei und dafür als Gegenleistung die Indexierung in Kauf nehmen müsse. Weder die Langfristigkeit noch die Indexierung im Rahmen der Entwicklung des Landesindexes schliessen den üblichen Unterhalt der Mietsache aus. Hinzu kommt die Unsicherheit, was an Unterhalt für jene Vermieter, die eine automatische jährliche Mietzinserhöhung von 4 Prozent nicht anwenden, noch angemessen ist. Im Prinzip schaffen wir mit dem Antrag von Kollege Fischer dreierlei Situationen: nämlich nach Artikel 11 langfristige, dafür indexierte Mietzinse mit inskünftig unsicherem Anspruch auf angemessenen Unterhalt; dann nach Artikel 15c bis und Vorschlag der Minderheit kurzfristige Mietverträge mit jährlichem Aufschlag von 4 Prozent und angebliche — ich wiederhole ausdrücklich angebliche — Gewährleistung des Unterhaltes, schliesslich aber auch bei Annahme von Artikel 15c bis kurzfristige Mietverträge, bei welchen der Vermieter auf einen jährlichen Aufschlag von 4 Prozent verzichtet, aber auch der bisherige Anspruch des Mieters auf den üblichen Unterhalt sehr wacklig werden wird. Hinzu kommt die Fragwürdigkeit der Gewährleistung des Unterhaltes der Mietsache auch bei einem automatischen Aufschlag von 4 Prozent pro Jahr. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass in Gebieten mit ungenügendem Angebot an Wohnungen der Unterhalt der Wohnungen in sehr grossem Ausmasse vollständig dem Mieter angehängt wird. Will nun der Mieter die Gewährleistung des angemessenen Unterhaltes der Mietsache erreichen, muss er in vielen Fällen, nachdem er während einer längeren Mietperiode Jahr für Jahr 4 Prozent Erhöhung, und zwar über die übrigen Kostensteigerungen hinaus, zu leisten hatte, über die Schlichtungsstelle, allfällig sogar über den Richter um den nach Vorschlag der Minderheit zugesicherten angemessenen Unterhalts kämpfen. Ich habe über das Wochenende mich mit einer grösseren Anzahl von Mietern in der Stadt Zürich unterhalten, ob sie tatsächlich bei Unterlassen des Unterhaltes sich über die Schlichtungsstelle für ihre Rechte nach Artikel 15c bis einsetzen würden. Durchwegs wurde aufgrund bisheriger Erfahrungen resignierend festgehalten, dass man doch das Einvernehmen mit dem Vermieter nicht noch mehr belasten möchte, sondern wie bis anhin, soweit von den Hausbesitzern der ordentliche Unterhalt der Wohnung unterlassen werde, die Instandstellung der Wohnung auch bei einem jährlichen Aufschlag von 4 Prozent auf eigene Kosten würde vornehmen müssen. Der Vorschlag von Kollege Fischer-Berne würde also im Prinzip gar nichts anderes bedeuten, als dass eine fortlaufende automatische Verbesserung der Rendite um 4 Prozent pro Jahr nicht missbräuchlich wäre und damit auch eine entsprechende Rendite legalisiert würde. Nachdem Artikel 15b Mietzinserhöhungen als Folge von Kostensteigerungen erlaubt, ist die Automatik eines Aufschlages ohne Sicherstellung des Unterhaltes völlig abwegig und dient lediglich einer zusätzlichen Verkehrswertanpassung der älteren Liegenschaften an Neubauten. Aus diesem Grunde bitte ich Sie, den Antrag der Minderheit abzulehnen und dem Antrag der Mehrheit zu folgen.

Welter: Unser Rat hat der Indexierung bei Artikel 11 im Prinzip zugestimmt. Nun geht es gewissermassen darum, für diese Indexierung einen Massstab festzule-

gen. Es scheint mir deshalb falsch, wenn Kollege Alder, so gut das gemeint ist, den Artikel 15c bis einfach streichen will. Wenn wir den Artikel streichen, so lassen wir offenbar dem Vermieter die Freiheit, bei der Indexierung zu wählen wie es ihm passt und es darauf ankommen zu lassen, ob der Mieter dagegen Einspruch erhebt.

Damit will ich aber etwa ja nicht dem Vorschlag von Kollege Fischer-Bern das Wort reden. Er geht meines Erachtens ganz entschieden zu weit. Sein Antrag würde einer Förderung der Inflation gleichkommen. Er würde im Laufe der nächsten fünf Jahre eine Erhöhung der Mieten um 20 Prozent bringen. Das würde auch nicht in Uebereinstimmung stehen mit dem Prinzip, dass der Vermieter Anspruch hat, dass seine Kosten gedeckt werden. Ich glaube, dass hier der Ständerat das richtige Mass gefunden hat. Auch er schreibt eine Art Indexierung vor, allerdings nur für das risikotragende Kapital. Sie sehen schon daraus, dass hier ein eklatanter Unterschied entsteht zwischen dem, was Kollege Fischer-Bern vorschlägt und dem Vorschlag, dem die Mehrheit der Kommission zustimmt. Wenn wir annehmen, dass ein Drittel bis 40 Prozent des Ganzen im Durchschnitt risikotragendes Kapital sind, so kommen wir auf eine Steigerung von 2 bis maximum 2,4 Prozent pro Jahr. Immerhin ist dies ein deutlicher Unterschied gegenüber den 4 Prozent, die Herr Fischer automatisch jedes Jahr gewähren will. Ich möchte Sie also dringend bitten, dem Antrag der Kommissionsmehrheit zuzustimmen und keinesfalls dieser Exkulpation, wie sie Herr Kollege Fischer genannt hat, im Ausmass von 4 Prozent, um so mehr, als nicht nur die Altwohnungen, sondern auch die Neuwohnungen durch diese Bestimmung erfasst würden.

M. Debétaz: Je ne pensais pas intervenir à propos de l'article 15, car je l'ai déjà fait lors du débat d'entrée en matière, mais M. Fischer-Berne m'a si cordialement et si abondamment cité que je me sens engagé à retenir votre attention quelques instants, très brefs d'ailleurs. Je n'ai rien à retrancher à ce que j'ai déclaré lors de la session de septembre de l'année dernière. Je rappelle que M. Fischer-Berne était opposé à la disposition constitutionnelle que nous demandions à l'époque et qui sert maintenant de base à nos délibérations. Aujourd'hui, M. Fischer-Berne entend interpréter la disposition, dont il n'a au fond jamais voulu. Il en a le droit. Nous ne devons pas être surpris qu'il le fasse d'une façon très restrictive, et même — c'est le cas de le dire — abusivement restrictive. Lorsque nous entendons M. Fischer-Berne, nous avons la conviction qu'il admet l'entrée en matière, qu'il approuve l'arrêté fédéral, parce que décemment il ne peut faire autrement aujourd'hui, mais qu'il entend aménager cet arrêté d'une façon telle qu'il ne permette plus de lutter contre les abus «abusivement abusifs»!! En ce qui nous concerne, nous confirmons aujourd'hui que nous entendons lutter contre les abus, mais ceci de façon efficace. Le pourcentage d'augmentation que la minorité de la commission, conduite par M. Fischer-Berne voudrait insérer dans la loi, aurait sans aucun doute des effets néfastes. C'est le type de dispositions qui conduisent à la hausse. Je vous engage donc à écarter la proposition de la minorité de la commission. En outre, je profite de ma présence à cette tribune pour rappeler quelques considérations à propos de la lettre c bis, qui a été édictée par le Conseil des Etats et qui vise «à maintenir le pouvoir d'achat du

capital exposé aux risques». J'ai déjà évoqué ce point lors de l'entrée en matière. Le «capital exposé aux risques» aux yeux de certains représente 40 pour cent. Or une telle proportion me paraît manifestement exagérée. Est-il possible aux députés qui défendent cette thèse du «capital exposé aux risques» de me citer, en remontant à dix ans, à vingt ans même, de nombreux cas où les risques se sont transformés en pertes pour 40 pour cent du capital engagé? Non, car il est notoire que c'est le contraire qui reste vrai. En matière immobilière, les risques forment l'exception. J'insiste auprès du Conseil fédéral pour que, dans les dispositions d'application, l'on réduise sérieusement les prétentions formulées par plusieurs de nos collègues au sujet de la portée pratique de cette lettre *c bis*.

Fischer-Bern: Herrn Kollege Nauer nöchste ich doch darauf aufmerksam machen, dass er eine Konfusion veranstaltet hat. Die Artikel 11 und 12 haben eine völlig andere Natur als der Artikel 15. Artikel 11 und 12 stehen unter der Fuchtel der Artikel 14 und 15. Sie haben keinen selbständigen Charakter. Ich sage das vor allem für diejenigen unter Ihnen, die nicht in der Kommission gewesen sind und vielleicht das Gefühl haben, man könne einmal die Mietzinserhöhungen durchführen, indem man indexiere, zum zweiten, indem man gestaffelte Mietzinserhöhungen schaffe und dann noch einmal mit 4 Prozent pro Jahr gemäss meinem Antrag. Das ist keineswegs der Fall. Die Indexierung ist nur dann gestattet, wenn sie dem Missbrauchs begriff und dem Artikel 15 entspricht, das heisst wenn sie nicht durch diese Bestimmungen irgendwie korrigiert wird. Massgebend sind der Artikel 14 und der Artikel 15. Das ist das erste.

Das zweite: Sie müssen sich darüber klar sein, dass auch in der neuen Wohnbauvorlage eine systematische jährliche Erhöhung von 3 Prozent zulässig ist, indem dort zur Anpassung der Altmieten geschritten wird, und dass man diese nicht einfach stabilisiert.

Im übrigen möchte ich zu Herrn Kollege Nauer bezüglich der Zusätze zu meinem Antrag wegen den 4 Prozent sagen, dass die ganze Sache nur gültig sein soll, wenn der Unterhalt richtig und in angemessener Weise praktiziert wird. Er weiss ganz genau, dass das nicht von mir erfunden worden ist, sondern dass dies aus der Mietzinsüberwachung, die wir alle nachträglich als eine gute Lösung betrachtet haben, stammt. Ich will damit zum Ausdruck bringen: Es darf nicht einfach aufgeschlagen werden, sondern man muss gleichzeitig die Mietsache gut erhalten.

Gegenüber Herrn Debétaz möchte ich zum Schluss noch einmal erklären: Der Begriff Missbrauch, der hier nun umschrieben werden muss, soll so definiert werden, dass er verantwortbar ist. Es kann mir auf der ganzen Welt kein einziger Mensch erklären, dass eine Mietzinserhöhung von 4 Prozent missbräuchlich ist. Wenn man im letzten Herbst in diesem Haus gesagt hätte, man würde sogar Mietzinserhöhungen von 4 Prozent missbräuchlich erklären, dann bin ich überzeugt, hätte Herr Debétaz für seinen damaligen Minderheitsantrag, gegen den ich gewesen bin — das weiss er und das wissen Sie auch, aber er hat obsiegt —, nie durchbringen können. Es ist aber unloyal, wenn man nachträglich diesen Missbrauchs begriff, der damals im grossen Masse vor die Augen geführt worden ist und der zum Umschwung im Nationalrat geführt hat, nun nachträglich einfach so

restriktiv auslegt, dass damit in der Zukunft eine völlige Erstarrung des Mietzinsgefüges entstehen wird.

Schütz: Nach meiner Meinung steht der Antrag Fischer im Gegensatz zum ganzen Aufbau dieses Gesetzes. Ich glaube, dass es immer noch Vermieter gibt, welche die 4-Prozent-Klausel nicht anwenden werden. Ich muss aber feststellen, dass ein wesentlicher Unterschied besteht, je nachdem, ob ein Vermieter ein persönliches Verhältnis zum Mieter hat oder nicht. (Heiterkeit.) Ich denke natürlich nicht an ein Verhältnis, wie Sie es sich jetzt vorgestellt haben! (Heiterkeit.) Ich anerkenne, dass beispielsweise der Hauseigentümerverband und der Mieterverband an vielen Orten eine sogenannte Schlichtungsstelle eingesetzt haben. Zum Teil ist aber weder der Mieterverband noch der Hauseigentümerverband von seinen Mitgliedern zum Verhandeln ermächtigt. Der grösste Teil der Mieter wohnt heute in Häusern mit anonymem Hauseigentümer. Das ist eine Tatsache, die auch Herr Fischer berücksichtigen muss. In der Stadt Zürich gehören etwa 100 000 Wohnungen anonymen Hausbesitzern, während nur bei einigen tausend Wohnungen der Hauseigentümer bekannt ist. Diese letzteren werden die 4-Prozent-Klausel weniger als Norm ansehen, um den Mietzins zu erhöhen, als die ersten. Ich kann Ihnen dies aus meiner persönlichen Erfahrung bei der Rechtsauskunftsstelle des Kantons Zürich bestätigen. Gerade letzte Woche erklärte uns jemand, eine Erbgemeinschaft habe ein Gebäude einem anonymen Büro zur Verwaltung übergeben. Diese Verwaltungsbüros sind aber interessiert daran, dass der Mietzinsertrag steigt, weil sie selber am Bruttoertrag beteiligt sind. Ich glaube, Herr Raissig könnte Ihnen das bestätigen. Wir müssen tatsächlich unterscheiden zwischen den Fällen, wo der Vermieter anonym ist und praktisch nicht zur Verantwortung herangezogen werden kann, und den Fällen, in denen der Vermieter bekannt ist. Ich bitte Sie somit, den Antrag der Minderheit abzulehnen. Wir müssen uns überhaupt fragen, was das Gesetz nach den bis jetzt gefassten Beschlüssen noch für einen Wert haben wird. Es wird schliesslich nur noch ein Gesetz sein, mit dem man dem Mieter Sand in die Augen streuen will. Wenn der Mieter meint, er habe eine Handhabe aufgrund dieses Gesetzes, so wird er in Wirklichkeit davon gar nicht Gebrauch machen können.

Reich: Ich möchte die Worte von Herrn Schütz unterstützen und mich seinem Antrag anschliessen. Wir kämpfen um die Tiefhaltung der Mietzinse, und Herr Schütz hat ein Problem angeschnitten, das tatsächlich ganz wesentlich ist. Ich weiss das aus praktischer Erfahrung in weiten Kreisen. So und so viele Ausländer, die Immobiliengesellschaften in der Schweiz besitzen, haben in guten Treuen diese Gesellschaften Schweizern zur Verwaltung übergeben. Diesen Verwaltern ist es nun eine Ehre, möglichst hohe Mietzinseinnahmen auszuweisen, um ihr Honorar rechtfertigen zu können. Ausländische Freunde sagten mir, immer und immer wieder komme der Verwalter und erkläre, er habe die Mietzinse erhöht. Hier handelt es sich um einen Missstand, dem es abzuheften gilt. Wenn ich einen Vorschlag auf diesem Gebiet machen darf, wäre es folgender: Wir sollten die längst bestehende Lex von Moos rückwirkend in der Handhabung dadurch kontrollieren, dass wir von den Verwaltungsräten der Immobilien-Aktiengesellschaften

jeweils auf Jahresende eine Erklärung verlangen darüber, wer die Mehrheit der Aktien dieser Immobiliengesellschaften versteuert. Dann werden wir sehr grosse Überraschungen erleben. Sehr viele Aktiengesellschaften, von denen wir glauben, sie seien in schweizerischem Besitz, sind nämlich mehrheitlich in ausländischem Besitz. Ich glaube, wenn wir das einmal in den Griff bekämen, würden die ganz schematischen Mietzinssteigerungen etwas zurückgeschraubt werden können.

M. Bussey, rapporteur de la majorité: Tout à l'heure je me suis exprimé au nom de la commission et vous ai renseignés au sujet des positions arrêtées par celleci, c'est-à-dire la position de minorité et la position de majorité. Vous me permettrez de vous donner en quelques mots mon point de vue personnel.

Je crois effectivement que nous sommes, avec l'article 15, au centre même du problème qui nous intéresse. Je pense que l'article 15 est un des articles déterminants, quant à la valeur ou la non-valeur de l'arrêté que nous voterons.

Je n'hésite pas à dire à notre collègue Fischer — dont j'apprécie d'ailleurs beaucoup les interventions et le dynamisme — que la proposition, présentée et défendue par lui-même au nom de la minorité, nous mène tout droit à une aventure. Je ne conçois pas de quelle façon l'on peut admettre qu'un capital investi dans le logement soit régulièrement indexé, alors que l'on n'admettrait pas — provisoirement d'ailleurs — de l'indexer dans d'autre domaines.

Permettriez-vous, par exemple, que les sociétés d'assurances indexent les montants assurés? C'est toute une nouvelle politique que l'on est en train d'esquisser au sujet d'un arrêté qui ne justifie, en aucun cas, le fait de se lancer dans une aventure de ce genre-là. Nous avons admis de nous rallier à la proposition du Conseil des Etats. Il faut encore que nous ayons — M. Debétaz l'a fort utilement précisé — sur ce plan-là un certain nombre d'assurances. Mais quand nous disons: «Le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques», nous avons déjà parcouru un bout de chemin important. Tout autre chose serait de fixer dans l'arrêté un pour-cent qui deviendrait — selon moi — une indexation du capital.

C'est pourquoi, personnellement, je vous demande de voter la proposition de la majorité.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Es ist so, dass zu einem Extrem jeweils das andere Extrem hinzukommt. Wir haben nun plötzlich einen Streichungsantrag zum Buchstaben c bis erhalten, den ich als deutlichen Rückschlag gegenüber dem Antrag der Minderheit betrachte. Ich muss Ihnen mitteilen, dass in der Kommission die Fassung des Ständerates als solche keinem Streichungsantrag gegenübergestellt wurde. Dass der Hauseigentümer auf die Erhaltung des Realwertes des risikotragenden Kapitals Anspruch habe, wurde von keiner Seite ernsthaft bestritten. Bestritten ist, ob man darüber hinausgehen soll, wie Herr Fischer das will, oder ob man das sogenannte risikotragende Kapital beschränken soll gemäß Antrag Debétaz. Nun muss ich ganz deutlich erklären: Risikotragendes Kapital ist ohnehin nur das Kapital, das vom Eigentümer investiert worden ist. Wenn also eine juristische Person, wie es im Welschland der Fall ist, 50 000 Franken Eigenkapital investiert und nachher für 950 000 Franken Hypotheken errichten lässt, so hat eine solche Gesellschaft an sich

keinen Anspruch auf eine Realwerterhaltung, denn das Risiko liegt dort beim Hypothekargläubiger und nicht beim Eigentümer! Diejenigen Leute also, die kein Eigenkapital investieren, weil sie nämlich alles mit Hypotheken finanzieren, haben keinen Anspruch auf eine Realwerterhaltung des nicht von ihnen investierten Kapitals. Umgekehrt ist das Problem mit dem risikotragenden Kapital bei solchen, die nominell alles an Eigenkapital investieren, wie eben erwähnt bei den Versicherungsgesellschaften. Aus diesen extremen Verhältnissen heraus hat man schliesslich diese Formulierung gewählt, übrigens nach langen Studien einer Spezialkommission, die sich mit der Frage des Mietzinsausgleichs befasst hat. Sie hat am Schluss dieser Formulierung einstimmig zugestimmt, sie Herrn Bundesrat Brugger übergeben und gesagt, das wäre die richtige Formulierung.

Meinerseits kann ich nun den Streichungsantrag von Herrn Alder absolut nicht verstehen. Bei der Negierung des Prinzips der Realwerterhaltung für den Wohnungsbau müssen Sie sich ganz klar sein: Das wäre nun praktisch die repressivste und kontraproduktivste Massnahme, die man treffen könnte. Es geht uns um das Ausmass der Realwerterhaltung. Herr Fischer will sie praktisch auf 100 Prozent des investierten Kapitals festsetzen. Bundesrat und Ständerat (der Bundesrat hat dort jetzt bei Artikel 12 c bis zugestimmt) wollen sie nur auf dem Betrag, der als Eigenkapital in einer Wohnung investiert ist.

Wir haben in der Kommission keinen der umstrittenen Punkte mit solcher Klarheit entschieden, nämlich mit 11:6 Stimmen gegen den Antrag Fischer, also in diesem Verhältnis dem Antrag des Ständerates zugestimmt. Ich möchte Ihnen im Namen der Kommission empfehlen, diesen Antrag auch zu unterstützen.

Bundesrat Brugger: Sie haben jetzt sehr weit auseinanderliegende Anträge und Begründungen gehört: auf der einen Seite von Herrn Alder, auf der andern von Herrn Fischer. In diesem Saunabad bewege ich mich nun seit Wochen, weil es außerordentlich schwierig ist, hier eine Lösung zu treffen, die allen Erfordernissen gerecht wird. Ich möchte versuchen, Ihnen nun doch noch einmal in wenigen Worten, aber ganz klar zu sagen, um was es eigentlich geht.

Wenn Sie die Auffassung haben, wie sie von Herrn Nationalrat Alder vorgetragen worden ist, dass eine Kaufkraftsicherung des investierten Kapitals nicht notwendig sei, dann müssen Sie seinem Antrag zustimmen und selbstverständlich auch den Antrag Fischer ablehnen. Man kann diese Auffassung haben. Etwas gefährlich ist es aber, Herr Nationalrat Alder, im Hinblick auf die Kontraproduktivität einer solchen Massnahme dann zu sagen: «Wir wollen es einmal probieren, wir wollen mal sehen, was da passiert!» Dieses Risiko, Herr Nationalrat, müssten Sie mir schon abnehmen, zu sehen, was dann passiert, wenn die Investitionsfreudigkeit, die heute einen sehr hohen Stand erreicht hat, zusammenbricht. Wenn die produktiven Massnahmen auf dem Gebiete des Wohnungsbauers nicht mehr aufrechterhalten werden, dann haben wir einen Notstand.

Dann gibt es aber auf der andern Seite auch Leute, die finden, man müsse 100 Prozent des investierten Kapitals berücksichtigen, müsse die inflationäre Entwicklung mitmachen, jedoch im Sinne der Kaufkraftsicherung. Ich glaube, das ist die Auffassung, die heute noch unter Liegenschaftenbesitzern die übliche und

weitherum verbreitet ist. Das ist der Grund, warum die Mietzinserhöhungen in der Regel begründet werden mit der Steigerung des Lebenskostenindexes oder sogar mit der Steigerung des Baukostenindexes um 12 Prozent im letzten Jahr. Ich glaube, auch diese Auffassung, obwohl sie «gäng und gäbe» ist, ist nicht mehr die richtige; sie kann nicht mehr durchgehalten werden in einer Zeit einer so raschen inflationären Entwicklung. Denn an sich ist es ja wirklich nicht notwendig, dass auch die Schulden indexiert werden, denn die Schulden sind ja nominell; man wird sie auch, wenn man sie amortisiert, zu ihrem nominellen Wert zurückbezahlen, und der Schuldner ist da gewissermassen der Profiteur der Inflation gegenüber dem Gläubiger.

Man hat eine mittlere Linie gesucht. Wo kann man sie finden? Diese Idee ist tatsächlich von Herrn Nationalrat Brunner schon vor einem Jahr vorgetragen worden. Sie ist von einer Kommission unter dem Präsidium von Herrn Professor Bickel von der Universität Zürich weiter «ausgebrütet» worden. Man hat gesagt: Ein vollständiger Verzicht auf einen gewissen Teil der Indexierung des investierten Kapitals geht nicht, und zwar aus der rein volkswirtschaftlichen Erkenntnis heraus — ich habe mich gewundert, dass dies in der Diskussion von niemandem vorgetragen worden ist —, dass man in einer Volkswirtschaft mit steigenden Kosten, Löhnen und Preisen nicht einfach einen Sektor willkürlich blockieren kann, wenn man nicht zu gänzlich verzerrten Verhältnissen kommen will und übrigens auch auf dem menschlichen Sektor Ungerechtigkeiten schafft. Denn für manchen Vermieter — wir wollen jetzt nicht nur die grossen Immobiliengesellschaften sehen; Herr Nationalrat Schütz hat das angetönt — ist diese Mietzinserhöhung auch der Lohn. Also muss man irgendeine mittlere Lösung finden. Da kam die Lösung mit dem Eigenkapital. Schulden sollen diese Kaufkraftsicherungen nicht haben, aber das investierte Eigenkapital. Das geht aber praktisch nicht, weil der Anteil des Eigenkapitals in jedem Fall wieder verschieden ist. Es kann 10 Prozent Eigenkapital in einer Liegenschaft haben, es kann 50 Prozent haben, bei den Versicherungsgesellschaften oder Pensionskassen sogar noch mehr. Da müssten wir jeden einzelnen Fall arithmetisch ausrechnen, und das ist nicht mehr zu bewältigen, um so mehr, als jedes Jahr ja meistens Amortisationen gemacht werden, Änderungen eintreten, also eine riesige Zahl von Mutationen auch noch zu bewältigen wäre.

Darum hat Ihre Kommission diesen neuen Begriff des risikotragenden Kapitals geschaffen. Sicher ist einmal die I. Hypothek gänzlich risikolos; sie gilt ja auch als mündelsicher. Also, wie wäre es, wenn man beispielsweise 40 Prozent des investierten Kapitals als risikotragendes Kapital bezeichnen würde? Es ist aber ein theoretischer Begriff. Was hätte das für Auswirkungen? Das hätte bei einer Kostensteigerung von 6 Prozent die Auswirkung, dass 2,4 Prozent der Teuerung anerkannt würden, nicht kumulativ zu allem anderen, das wir da in Artikel 15 haben, sondern alternativ (das steht ja hier; man muss es nur lesen) 2,4 Prozent! Wenn man uns je gesagt hätte im letzten Herbst, dass wir in diesem Rahmen die Mietzinsteuerung in den Griff bekämen, dann hätte wohl jedermann aufgehört, und man hätte wohl von paradiesischen Zuständen gesprochen! Sie müssen sich schon klar sein, dass wir mit dieser Bestimmung des risikotragenden Kapitals einen ganz gewaltigen Markstein setzen in dem Sinne, dass nun nicht, wie

heute weitherum noch die Auffassung besteht, 5 Fünftel die Teuerung mitmachen, sondern 2 Fünftel. Persönlich glaube ich — obwohl das in unserem ursprünglichen Antrag nicht enthalten war —, das sei eine vernünftige Lösung. Es bedeutet aber einen gewaltigen Schritt zurück, denn es ist eine wirksame Bremse, die wir da einbauen; es ist ferner ein Schlag gegen die traditionelle Auffassung über die Verfügungsfähigkeit über das Grundeigentum. Darüber muss man sich klar sein. Ich habe Wert darauf gelegt, Ihnen das noch einmal mit aller Deutlichkeit zu sagen.

Wem auch diese 2 Fünftel anstatt der 5 Fünftel noch zuviel sind, wer also einen ganzen Schritt tun will wie Herr Alder, der muss auch gegen Alinea 15 c bis Stellung beziehen. Ich betrachte das aber als falsch; denn wir haben kein Interesse daran, dass bei uns das private Interesse am Wohnungsbau zusammenbricht; das würde eine fatale Situation ergeben.

Nun noch zum Antrag Fischer. An sich kann Herr Nationalrat Fischer auf alte Erfahrungen zurückgreifen. Während der Dauer der Mietzinsüberwachung — in der letzten Phase des alten Mietnotrechtes — hatten wir tatsächlich diese jährliche Erhöhung um 5 Prozent; mit andern Worten: Mietzinserhöhung auf Altwohnungen, die 5 Prozent nicht überstiegen, waren überhaupt nicht anfechtbar. — Die Situation war aber damals eine andere. Jene Mietzinsüberwachung ist herausgewachsen aus der Mietpreiskontrolle; man konnte also aufbauen auf einem egalisierten System der Mietpreise. Es war eine Art weitgehend objektive Basis vorhanden. Heute ist die Situation ganz anders. Zum Teil sind die Mieten sehr weit oben auch bei den Altliegenschaften, zum Teil auch noch sehr weit unten; unter Umständen wären diese 4 Prozent viel zuviel, in andern Fällen wieder viel zuwenig. In der heutigen Situation betrachte ich diese Lösung als schematisch; dennoch glaube ich, dass wir mit diesem Vorschlag der Kommissionsmehrheit eine mittlere Lösung gefunden haben.

Erlauben Sie mir zum Schluss noch einige Bemerkungen zu einem Problem, das immer wieder aufgetaucht ist, nämlich zu Artikel 11 wegen der Indexierung. Es wäre wohl psychologisch falsch, wenn wir nun dieser Indexierung — die beschlossen worden ist — eine derartige Bedeutung zumessen wollten, wie das beispielsweise im Votum des Herrn Nationalrat Welter zum Ausdruck gekommen ist. Mit diesem Beschluss in Artikel 11 haben wir die Indexierung ja nicht eingeführt, sondern wir haben sie lediglich nicht verboten. Es ist also niemand verpflichtet — kein einziger Mieter und kein einziger Vermieter —, von diesem Instrument auch Gebrauch zu machen. Es wird vermutlich auch nicht sehr häufig davon Gebrauch gemacht werden, schon wegen der Bedingung, dass dann eine Mietdauer von fünf Jahren gelten soll. Dann hat einer erst noch alle Einspruchsmöglichkeiten nach diesem Gesetz. Ich möchte deshalb bitten, nun diese Indexierung nicht in unzulässiger Art hochzuspielen, als ob man gewissermassen eine Sünde wider den Geist begangen hätte.

Präsident: Wir kommen zur Bereinigung des Alinea c bis. Bundesrat, Ständerat und Kommissionsmehrheit wollen Mietzinse als nicht missbräuchlich erklären, wenn sie lediglich der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dienen. Die Minderheit der Kommission will das gleiche, wenn die Mietzinserhöhung vier

Prozent pro Jahr nicht übersteigt; Herr Alder will Alinea c bis überhaupt streichen.

Ich beantrage Ihnen, in eventueller Abstimmung den Antrag der Kommissionsmehrheit dem Antrag der Minderheit gegenüberzustellen, das Ergebnis in definitiver Abstimmung dann dem Streichungsantrag Alder gegenüberzustellen. — Sie sind damit einverstanden.

Abstimmung — Vote

Eventuell — Eventuellement:

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Für den Antrag der Mehrheit | 139 Stimmen |
| Für den Antrag der Minderheit | 17 Stimmen |

Definitiv — Définitivement:

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Für den Antrag der Mehrheit | 115 Stimmen |
| Für den Antrag Alder | 45 Stimmen |

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, wie der Abschluss eines Versicherungsvertrages, oder dergleichen, sind missbräuchlich, wenn sie mit dem Mietverhältnis in keinem direkten Zusammenhang stehen und in Ausnützung der Wohnungsnot gestellt werden.

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, telles que la conclusion d'un contrat d'assurance 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.

Angenommen — Adopté

Art. 17

Antrag der Kommission

Mehrheit

Nach Entwurf des Bundesrates.

Minderheit I

(Fontanet, Debétaz, Frey, Jelmini,
Meizoz, Muheim)

Der Mieter einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes, die erstmals vermietet werden, ist berechtigt, innert zehn Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins als missbräuchlich bei der Schlichtungsstelle anzufechten. (Rest streichen)

Minderheit II

(Debétaz, Fontanet, Frey, Meizoz)

Der Mieter einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes, die erstmals oder die wiedervermietet werden, ist berechtigt, zehn Tage seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins als missbräuchlich bei der Schlichtungsstelle anzufechten. (Rest streichen)

Minderheit III

(Raissig)

Streichen.

Antrag Eibel

Der Mieter einer Wohnung, die erstmals vermietet wird, ist berechtigt, innert 10 Tagen seit Abschluss des Mietvertrages von diesem ohne Rechtsfolgen zurückzutreten. Bei Mieterwechsel besteht eine Rücktrittsmöglichkeit innert 10 Tagen nur, sofern ein höherer Mietzins als im vorausgegangenen Mietverhältnis verlangt wird.

Art. 17

Proposition de la commission

Majorité

Selon le projet du Conseil fédéral.

Minorité I

(Fontanet, Debétaz, Frey,
Jelmini, Meizoz, Muheim)

Le locataire d'un logement ou d'un local commercial 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. (Biffer le reste.)

Minorité II

(Debétaz, Fontanet, Frey, Meizoz)

Le locataire d'un logement ou d'un local commercial loué pour la première fois ou reloué 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.)

Minorité III

(Raissig)

Biffer.

Proposition Eibel

Le locataire d'un logement loué pour la première fois peut se départir du contrat de bail, sans suites de droit, dans les 10 jours qui suivent sa conclusion. Lors d'un changement de locataire, le nouveau preneur peut également se libérer dans les 10 jours lorsque le bailleur exige un loyer supérieur à celui qui figurait dans le bail précédent.

M. Bussey, rapporteur de la majorité: Il faut admettre que l'interprétation de l'article 17 est compliquée en fonction du nombre de propositions. En effet, une minorité III demande que l'article 17 soit purement et simplement biffé; une minorité II souhaite que, dans la première phrase du texte du Conseil fédéral, les deux mots «ou louer, de contester, etc.» soient précisés, le reste de l'article étant à biffer; une minorité I propose le texte suivant: «le locataire d'un logement ou d'un local commercial loué, etc. ... du bail», le reste de l'article étant à biffer. Enfin, la majorité de la commission propose de s'en tenir intégralement au texte du Conseil fédéral en faisant abstraction de l'amendement retenu par le Conseil des Etats, qui limite à dix jours le temps utile à un recours.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Hier haben wir wieder Detailarbeit zu leisten; es liegen fünf Anträge vor.

Es geht hier um zwei Probleme. Das eine ist die Frage: soll man auch die Geschäftsräume einem Schutz unterstellen? Die andere Frage ist: wie lange, 10 oder 30 Tage?

Die Grundsatzfrage, die sich stellt, ist eigentlich durch den Antrag Eibel aufgeworfen worden, der als fünfter Antrag noch da ist. Wir haben nämlich folgendes Problem: Ein Mieter hat einen Vertrag abgeschlossen. Er hat den Bedingungen des Vertrages zugestimmt. Er hat nun nachher noch 10 oder 30 Tage Zeit, nachträglich von einem Mietpreis, dem er zugestimmt hat, zu behaupten, er sei missbräuchlich. Herr Eibel hat nun den Antrag gestellt, man solle dann einfach vom Vertrag zurücktreten können. Wir haben über dieses Problem in der Kommission ausserordentlich gründlich diskutiert; denn jedem, der mit dem Rechtsstaat noch eine gewisse solide Beziehung haben will, dem kommt es ausserordentlich komisch vor, dass man zuerst einen Vertrag abschliessen können soll, nach 10 oder 30 Tagen kommt man zurück und sagt: Halt, das passt mir nicht, ich will das als missbräuchlich angreifen. Trotz allem hat sich die Kommission mit aller Eindeutigkeit für diese ungewöhnliche Regelung ausgesprochen. Es ist nämlich eine Notwendigkeit, dass man hier diese Möglichkeit einer nachträglichen Anfechtung gibt. Aber es ist noch lange nicht gesagt, dass jener der nachher anficht, bei der Schlichtungsstelle auch durchkommt. Ob er dann missbräuchlich handelt, wenn er nachträglich einen Missbrauch anficht, das ist nämlich die entscheidende Frage. Es kann also nicht einfach jeder Querulant damit rechnen, dass er geschützt werde. Diese Problematik kann sich nämlich überhaupt nur in einem Fall zeigen, wenn ein Hauseigentümer effektiv einen Missbrauch betrieben hat. Es ist nicht so, dass daraus eine grosse Rechtsunsicherheit entsteht, wie das wahrscheinlich Herr Kollega Eibel uns darlegen wird. Man muss nämlich den Zusammenhang genau verstehen. Es geht ja nur darum, dass er nachträglich praktisch durch die Schlichtungsstelle abklären lassen kann. Wenn er schon bei der Schlichtungsstelle abblitzt, dann wird nicht zugunsten vor allem des Mieters geurteilt, wenn er einen Vertrag abgeschlossen hat und nachträglich kommt und sagt: Ja, ich habe hier einen Vertrag abgeschlossen und glaube, er ist falsch. Da muss man sich ganz klar sein, dass es nur ganz wenige Einzelfälle betrifft, wo das überhaupt in Frage kommt, dass nachher eine Schlichtungsstelle auf eine solche Klage eingehen kann.

Die zweite Frage ist: 30 Tage oder 10 Tage. Darüber sind bei uns an sich die Meinungen etwas geteilt gewesen. Man hat sich mit 8 zu 9 Stimmen für 30 gegen 10 Tage entschieden. Ich habe mir dazu die Diskussion im Ständerat angehört und muss sagen, man hat im Ständerat darüber noch einige neue Dinge gesagt, weshalb man sich für 10 Tage entscheiden könnte. Bei einer solchen Anfechtung handelt es sich um etwas, das der Mieter selbst entscheiden muss. Beim andern Termin von 30 Tagen geht es darum, dass unter Umständen der Mieter gar nicht zu Hause ist und dass er darum Zeit haben muss, noch zu reagieren, dass er also während 30 Tagen Zeit haben muss, noch einen Rat zu suchen und so weiter. Es ist also nicht einfach, zu sagen, man müsse 10 oder 30 Tage als richtig ansehen. Und man darf auch nicht annehmen, wenn für 10 Tage entschieden würde — wie es die Minderheit verlangt hat —, dass diese 10 Tage zu einer untragbaren Benachteiligung des Mieters führen, denn er ist ganz genau im Bild, was er in seinem Vertrag abgemacht hat. Man sollte ihm nicht — das war im Ständerat auch die Meinung, man muss da etwas aufpassen — während 10 oder 30 Tagen Gelegenheit geben, praktisch noch eine Ausrede oder eine andere

Wohnung zu suchen und dann mit der Begründung, er habe jetzt etwas Günstigeres gefunden, praktisch noch eine Missbrauchsgeschichte einleiten zu wollen. Wir gehen hier mit diesem Artikel 17 an die Grenze dessen, was an sich tragbar ist im Sinne einer Schutzbestimmung für die Mieter.

Man sollte sich also entscheiden: soll man auch die Geschäftsräume aufnehmen oder nicht? Man muss sich entscheiden: soll man überhaupt streichen? Herr Raissig hat diesen Antrag gestellt. Nachher müssen wir uns für 10 oder 30 Tage entscheiden.

Die Kommission hat sich für 30 Tage entschieden. Sie wissen, dass der Ständerat hier 10 Tage beschlossen hat.

M. Fontanet, rapporteur de la minorité I: Lors du débat sur l'entrée en matière, j'avais souligné que le projet du Conseil fédéral ne mettait pas toujours sur le même plan le locataire d'un logement et celui de locaux commerciaux ou artisanaux et que par conséquent cette situation n'était pas équitable. Or l'article 17 qui fait l'objet de notre discussion permet uniquement aux locataires d'un logement de contester le montant du loyer. Ce droit n'est pas prévu pour le locataire d'un local commercial ou artisanal. Je reconnaît — M. Brunner l'a d'ailleurs souligné — qu'à première vue l'article 17 peut paraître discutable. En effet, il est question d'un locataire qui signe un contrat de bail et qui n'a de cesse dans le délai de 30 jours de s'adresser à la commission de conciliation. Mais la critique que l'on peut émettre à propos de cet article concerne aussi bien le locataire d'un logement que le locataire d'un local commercial ou artisanal. Le Conseil fédéral, dans la systématique de son projet, avait admis que cette disposition de l'article 17 était indispensable parce que, en fait, locataires et propriétaires, en période de grave crise du logement, ne disposent pas d'une même liberté de contracter. Pour un même local, fût-il neuf, à la suite d'une annonce dans les journaux, en quarante-huit heures un bailleur peut recevoir 50 ou 100 offres, alors que le futur preneur, le locataire, lui, n'a pas le choix; il n'a peut-être qu'une chance d'obtenir ce local, qu'il s'agisse d'un logement ou d'un local commercial ou artisanal.

Ce qui est vrai et juste pour un père de famille qui cherche à louer un logement, devrait l'être aussi pour un commerçant ou un artisan qui loue des locaux pour son activité professionnelle. Le Conseil fédéral d'ailleurs, dans son avant-projet, était d'accord avec cette idée. L'ancien article 18 qui, actuellement, est devenu l'article 17, ne faisait pas de distinction entre locataires d'un logement ou de locaux professionnels.

A la commission, on s'est opposé à la proposition que j'avais présentée en employant comme argument que commerçants et artisans savaient bien ce qu'ils faisaient en signant un contrat de bail. Mais cela n'est pas un véritable argument dans la pratique. Les petits commerçants et artisans sont nombreux, il n'y a pas que de grosses entreprises ou de gros commerçants qui signent un bail en sachant ce qu'ils font. Chacun sait, en principe, ce qu'il fait lorsqu'il signe un tel contrat; mais les petits artisans et commerçants peuvent aussi se trouver dans une situation de contrainte qui leur est imposée par le propriétaire. Il ne serait pas normal, à notre sens, qu'une personne très aisée puisse louer un logement qui coûte plusieurs milliers de francs par mois et qu'elle soit mise au bénéfice de l'article 17, alors que le laitier ou le boulanger du coin, lui, ne dispose

d'aucune possibilité de contestation. A mon avis, il m'apparaît absolument nécessaire et l'équité commande que l'on mette sur le même plan locataires de logements et ceux de locaux commerciaux et artisanaux.

Je vous demande donc de suivre en tout cas la proposition de la minorité I, car je soutiendrai aussi celle de la minorité II.

M. Debétaz, rapporteur de la minorité II: Il faut tout d'abord rappeler que, lorsqu'il y a pénurie de logements ou de locaux commerciaux, la liberté de contracter n'existe précisément pas pour le locataire. Ou bien il s'incline devant la volonté du propriétaire ou de son représentant et il obtient l'appartement ou le local qu'il souhaite; ou bien il ne signe pas le contrat et il doit renoncer à cet appartement ou à ce local alors même qu'il en a un besoin absolu. Et ce sont précisément ce besoin absolu, cet état de nécessité qui contraignent le locataire à accepter un loyer dont le montant est abusif. Il faut donc donner la possibilité aux locataires de contester le montant du loyer après la conclusion du bail. Ce qui est valable pour un logement vaut aussi pour un local commercial. M. Fontanet vient de s'exprimer à ce sujet, je n'y reviens pas.

Reste le problème, important à mon avis, et c'est le but que poursuit la minorité II, le problème posé par le changement de locataire. Dans cette éventualité, le Conseil fédéral, suivi par la majorité de la commission, n'admet la possibilité de contester le prix du loyer que lorsqu'il est plus élevé que celui que payait le précédent locataire.

L'exemple suivant vous démontrera la nécessité de fixer aussi la possibilité de contester un loyer dans le cas de changement de locataire.

Un contrat peut être passé pour un appartement ou un local commercial à un prix élevé, à un prix abusif; le premier locataire ne le conteste pas pour une raison ou pour une autre, parce que peut-être il peut supporter ce loyer abusif, peut-être parce qu'il a besoin de l'appartement ou du local commercial pour un temps limité, peut-être encore parce qu'il a laissé écouter le délai. Le loyer aura donc été fixé, aura été perçu durant un certain temps à un montant abusif. Intervient le changement de locataire. Le loyer n'est pas augmenté. Le nouveau locataire, dans la version du Conseil fédéral, ne peut pas contester et pourtant le loyer est abusif. Ce n'est pas la faute du second locataire si le premier n'a pas contesté. On peut même imaginer, dans un tel cas, une entente entre le propriétaire et un premier locataire qui aurait toutes les qualités d'un homme de paille. On laisserait le bail courir durant quelques mois, le temps de chercher un locataire qui aurait véritablement, lui, besoin de cet appartement ou de ce local. Il y aurait changement de locataire, le deuxième ne pourrait contester le loyer abusif du fait que son prédécesseur, de connivence avec le propriétaire ou son représentant, n'aurait pas contesté.

Ne croyez pas que je peigne le diable sur la muraille. Il faut précisément pouvoir déjouer ces manœuvres diaboliques. Il y a de bons propriétaires, c'est entendu, ils sont nombreux, je l'admet; mais il y a aussi — je m'exprime avec retenu — de moins bons propriétaires.

On m'a signalé, par exemple, des cas de gérances qui, ces derniers temps, viennent de proposer à des locataires de passer de nouveaux baux devant prendre effet en avril, mai ou juillet 1973, alors que ces locatai-

res sont au bénéfice de contrats qui sont entrés en vigueur aux mêmes mois, en 1972. Cette information, pour démontrer qu'il existe des propriétaires ou leurs représentants qui utilisent des moyens surprenants, c'est le moins qu'on puisse en dire, et ceci pour faire pression sur les loyers, une pression ascendante, est-il besoin de le préciser.

Je vous engage vivement à faire votre la proposition de la minorité II. Je signale que nous demandons également 30 jours pour le délai de contestation.

Raissig, Berichterstatter der Minderheit III: Ich beantrage Ihnen, den Artikel 17 tel quel zu streichen. Ich bin mir durchaus bewusst, dass ich keine Aussichten habe, mit meinem Antrag durchzudringen. Aber es gibt Dinge, die gesagt werden müssen. Und zu diesen Dingen gehört der Artikel 17. Er enthält zwei Tatbestände: die Erstvermietung von Wohnungen in Neubauten und die Wiedervermietung von Wohnungen bei Mieterwechsel.

Bei der erstmaligen Vermietung in Neubauten: Wir wissen, es wurde bereits mehrfach festgestellt, dass ein Neubau heute nur eine sehr reduzierte Rendite abwirft, 6,3 bis 6,5 Prozent brutto statt, wie es die Kosten erfordern würden, 7,5 bis 7,6 Prozent, wie es übrigens auch vom Bunde festgestellt wurde. Zu diesem Risiko: Dieses besteht darin, dass die Teuerung nicht weitergeht und die sukzessive Erhöhung der Mietzinse ausschliesst. Zu diesem Risiko, zu allem Ärger des Bauens, kommt nun als Dessert, dass der Bauherr am Schlusse, wenn er glaubt, den Neubau glücklich unter Dach und die Wohnungen vermietet zu haben, das Risiko eingeht, dass er noch um die Mietzinse kämpfen muss, die schon vom Markt aus weit unter dem Stand sind, auf dem sie sein sollten. Herr Alder hat heute gesagt, man könne die Vorschriften um den Eigentümer oder den Ersteller von Wohnungen ruhig noch etwas zudrücken, es werde schon weitergebaut, und wenn dann vielleicht doch nicht mehr weitergebaut werde, könne man ja sukzessive wieder lockern. Ich glaube, das braucht keine Antwort. Aber eines möchte ich auch feststellen: Wenn Sie einmal den privaten Wohnungsbau geschädigt haben, wenn das Bauen zu riskant und zu unangenehm wird, dann wird es lange dauern, bis Sie das private Kapital wieder in den Wohnungsbau lenken können. Es braucht keine Wirtschaftsgruppe so viel Zeit zu irgendwelchen Änderungen wie das Baugewerbe.

Nehmen wir den Fall des Mieterwechsels. Ich anerkenne gern, dass die Minderheit I diesen Fall ausgeschlossen hat; er steht in der Fassung des Bundesrates und der Minorität II. Wie geht das vor sich? Der Hauseigentümer schreibt eine Wohnung aus, unter den Bewerbern wählt er einen aus, mit dem spricht, verhandelt er, man einigt sich, man gefällt sich gegenseitig, alles ist in einer Atmosphäre des Wohlwollens, so schliesst man den Mietvertrag ab. Die Unterschrift ist noch kaum unter dem Vertrag trocken, springt der Mieter zum Kadi und verlangt Herabsetzung des Mietzinses, dem er soeben zustimmte; dieser ist nun plötzlich offenbar missbräuchlich geworden. Ein solches Verhalten ist schlechtweg unredlich, unkorrekt, unmoralisch, es verstösst gegen Treu und Glauben; ein anständiger Mensch tut das nicht. Es ist noch mehr als nur das, es ist eine Art Uebervorteilung, Täuschung, denn der Mieter erschleicht unter Vorspiegelung falscher Tatsachen, wie es im Strafgesetzbuch heißt, nämlich mit dem angeblichen Einverständnis zum Mietzins, den Mietvertrag, den er von Anfang an gar nicht zu halten beabsich-

tigte. Der Vermieter dagegen kommt in eine Zwangslage; für ihn gilt der Vertrag, mit Ausnahme des Mietzinses, den ja die Behörde nachher festlegt. Er ist an den Vertrag gebunden, für ihn hat die Falle zugeklappt, er wird den Mieter kaum mehr los, und wenn schon, erst nach Jahren. Dabei möchte ich doch die Frage aufwerfen: Ist eine Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel unmoralisch? Kennen Sie nicht auch die Tausende von Mietverhältnissen, bei denen alte Leute in einer alten Wohnung sitzen? Der Mietzins ist niedrig, der Unterhalt gleich null, da der Mieter keinen Komfort, sondern einen niedrigen Mietzins will. Ihm wird nicht gekündigt, ihm wird auch der Mietzins nicht aufgeschlagen, man wartet als Vermieter, bis das Schicksal selber einen Mieterwechsel provoziert. Dann kommt der neue Mieter, ein junger Mann vielleicht, im Erwerbsleben, sein Einkommen ist nach Massgabe der Teuerung gewährleistet. Soll nun der Vermieter dem neuen Mieter gegenüber die gleiche Rücksicht nehmen, wie er sie vorher dem alten gegenüber als geboten erachtete? Ich finde, man kann die Anständigkeit eines Vermieters auch missbrauchen.

Der Artikel 17 ist in den beiden Varianten vom moralischen Gesichtspunkt aus untragbar. Es ist eine Art gesetzliche, staatliche Anstiftung zu einem Verhalten gegen Treu und Glauben, eine ernsthafte Störung des Hausfriedens, denn der Vermieter wird sich mit Recht als betrogen und übervorteilt fühlen. Der Mieter soll sich doch vorher überlegen, ob ein Mietzins für ihn tragbar und angemessen ist. Er kann sich ja bei der Schllichtungsstelle beraten lassen. Wenn er den Vertrag abgeschlossen hat, soll er sich daran halten; *pacta sunt servanda* sagten schon die alten Römer, Verträge sind dazu da, um eingehalten zu werden. Das ist doch die Basis unseres ganzen Vertragsrechtes. Es gehört zur selbstverständlichen Rechtsauffassung, zur selbstverständlichen Rechtsmoral. Ich glaube, wir tun einen sehr gewagten Schritt, wenn wir vom Staate aus diese Rechtsmoral untergraben.

Eibel: Wenn Sie sich einen Moment lang vorstellen, dass man dem Schöpfer des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Eugen Huber, zugemutet hätte, einem Artikel 17, wie er in der Fahne formuliert ist, zuzustimmen, dann kommen Sie ohne weiteres zum Schluss, dass er sich da mit Grauen abgewendet hätte. Ich kann mich nach den Darlegungen von Kollega Raissig kurz fassen. Wenn man sich vor Augen hält, dass zwei Parteien — ein Vermieter und ein Mieter — zusammensitzen, einen Vertrag aushandeln, schliesslich einig sind (oder dergleichen tun, als ob sie einig wären), und erklären, sie seien beide befriedigt, unterschreiben, womöglich noch miteinander zu Mittag essen oder einen Kaffee zusammen trinken, und dann geht die eine Partei hin, kaum ist das geschehen, und ficht einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages — nämlich den Preis — an, dann ist das eine rechtliche Ungeheuerlichkeit. Nun haben mir gute Freunde gesagt, sie seien in diesem Punkt mit mir absolut einig, es sei tatsächlich so, dass sich Eugen Huber im Grabe umdrehen würde; aber es gehe leider nicht anders. Wenn man den Artikel 17 gemäss Vorschlag des Bundesrates nicht annehme, dann könne man von da aus das ganze System dieser Missbrauchskontrolle aus den Angeln heben.

Was hat es mit diesem Argument? Die Befürchtung auf Seiten der Befürworter ist die, dass der Hauseigentümer, wenn er einen höheren Zins wolle, ihn nicht vom

bereits vorhandenen Mieter verlange, sondern zuerst einmal kündige, um dann mehr verlangen zu können. Wir haben in diesem Rat vor wenigen Monaten den Kündigungsschutz erheblich verschärft. Der Mieter hat bei diesem Vorgehen ohne weiteres die Möglichkeit, den Vertrag schliesslich um zwei Jahre zu verlängern. Es ist nicht einzusehen, warum man sich auf dieses Rechtschutzmittel, das wir vor wenigen Monaten als richtig und genügend erachtet hatten, plötzlich nicht mehr verlassen und es als ungenügend qualifizieren will. Es ist in diesen Monaten nichts passiert, was irgendwie eine andere Beurteilung der Situation erheischen würde. Man kann doch nicht davon ausgehen, dass die Vermieter einfach willkürlich kündigen. Jede Kündigung ist auch für den Vermieter eine Belastung, sie bringt Umtreibe und ist ein Risiko. Den Mieter, dem er kündigt, kennt der Vermieter, den neuen, den er bekommt, den kennt er nicht unter allen Umständen. Also leichtfertig werden da nicht Mietverhältnisse aufgelöst, wie man das in der Theorie etwa darstellt.

Im Unterschied zu Kollege Raissig, der diesen Artikel schlicht und einfach streichen will und aus den grundsätzlichen Erwägungen einer sauberer Rechtskonstruktion gibt mein Antrag dem Mieter die Möglichkeit, immer noch auszuweichen, indem er, falls er sich wirklich getäuscht, übervorteilt oder ausgenützt vorkommt, die Möglichkeit haben soll, innert 10 Tagen vom Vertrag zurückzutreten. Das ist etwas anderes, als was im bundesrätlichen Antrag steht, aber immerhin noch ein Ventil. Es ist eine Lösung, die wir bereits im Abzahlungsgeschäft kennen. Sie ist Ihnen allen bekannt. Ich brauche sie nicht weiter auseinanderzusetzen.

Ein Wort noch zum zweiten Teil meines Antrages, der den Mieterwechsel betrifft. Wenn man beim Mieterwechsel die Möglichkeit der Anfechtung des Mietpreises auch dann geben wollte, wenn der Mietpreis gegenüber dem früheren Vertrag nicht erhöht wird, dann schafft man zwar nicht formell, aber materiell eine Rückwirkung des Gesetzes, eine Rückwirkung, die höchst unangenehme Folgen hat. Sie stellt nämlich eine Kalkulation des Vermieters in Frage, die in einem Zeitpunkt vorgenommen wurde, legal und rechtlich durchaus in Ordnung, in welchem dieses Gesetz, das wir heute beraten, noch gar nicht existierte. Sie werfen also eine Kalkulation der Vergangenheit um; beispielsweise beanstanden Sie auf diese Weise mit der Rückwirkung den Kaufpreis einer Liegenschaft, der errechnet worden ist, bevor dieses Gesetz in Kraft war und seinen Anforderungen deshalb auch nicht Rechnung tragen konnte. Dass solche Rückwirkungen rechtlich höchst fragwürdig und im Grunde unzulässig sind, bedarf meines Erachtens kaum eines weiteren Kommentars.

Mein Antrag hat den Sinn, im Unterschied zu dem des Kollegen Raissig, der überhaupt kein Ventil vorsieht, doch noch ein solches vorzusehen. Es ist aber ein Ventil, das rechtlich sauber und nicht mit dem Odium belastet ist, gegen Treu und Glauben zu verstossen, wie das im Falle des bundesrätlichen Antrages zutrifft.

Frau Sahlfeld: Man kann über diesen Artikel 17 auf zweierlei Ebenen argumentieren. Einmal auf formaljuristischer. So argumentiert auch der Leitartikel des «Schweizerischen Hauseigentümers» vom 15. Juni. Für ihn ist die Bestimmung, dass ein Mietvertrag innert einer gewissen Frist ab Vertragsabschluss vom Mieter als missbräuchlich angefochten werden kann, überhaupt, ich zitiere, «ein Graus und eines Rechtsstaates unwür-

dig». Es scheint, dass auch die Herren Raissig und Eibel dieser Meinung sind.

Der Leitartikel des Schweizerischen Hauseigentümers interpretiert also Artikel 17 so, dass der Mieter damit berechtigt wird, einen Vertrag zu unterschreiben mit vollem Willen, eben diesen Vertrag in einem wesentlichen Punkte von Anfang an nicht zu befolgen; das bedeutet «Rechtsverwilderung». Diese Argumentation möchte ich entschieden zurückweisen. Vielleicht ist es nötig, dass wir uns kurz in Erinnerung rufen, was die grundsätzliche Aufgabe des Rechts ist. Das Recht soll den Grundsatz vom «Rechte des Stärkeren» korrigieren und soll eindeutig den Schwächeren schützen. Ich meine, dass das die zutiefst menschliche Bedeutung des Rechts ist. Das Recht wird dann pervertiert, wenn es einfach umgekehrt ein Herrschaftsinstrument in der Hand des Stärkeren wird. Und so ist es ja schliesslich das ausdrückliche Ziel dieser Vorlage, dass die in der heutigen Zeit eindeutig schwächere Partei, nämlich die Mieter, vor der stärkeren der Vermieter besser zu schützen sei als das heute möglich ist.

Es geht uns absolut nicht um ein Freund-Feind-Bild. Das wollen wir nicht schaffen. So glaube ich auch, dass es überflüssig war, uns in der Eintretensdebatte zu erklären, dass die meisten Vermieter durchaus anständig sind und keine Halsabschneider. Wir wissen das, und wir wissen das zu schätzen. Aber auch von den Mietern wird man ja sagen können, dass die grosse Mehrheit sich anständig verhält. Offenbar gibt es aber doch auch auf der Vermieterseite solche, die recht rücksichtslos ihre stärkere Position ausnützen, und nur gegen diese richtet sich Artikel 17. Artikel 17 wird in der Praxis nur die Ausnahmen, die Grenzfälle betreffen, also durchaus nicht alle Vermieter. Aber gerade um diese Grenzfälle und Ausnahmen geht es in diesem Bundesbeschluss. Herr Bundesrat Brugger hat im Ständerat erklärt, dass Artikel 17 für die Wirksamkeit der Vorlage unbedingt erforderlich sei, und ich hoffe, dass er es hier wiederholen wird.

Sollten die Herren Eibel oder Raissig doch mit einem Ihrer Anträge durchkommen, dann hätten wir uns wohl die Arbeit der letzten Tage ersparen können, denn dann würde der Vorlage auch noch der letzte der Zähne, die doch gar nicht allzu scharf waren, endgültig herausgerissen.

Es geht schliesslich noch um die Frage, ob 10 oder 30 Tage. Herr Bundesrat Brugger hat die Frage im Ständerat als eine Ermessensfrage bezeichnet. Ich glaube hingegen, wenn wir 10 Tage beschliessen würden, dann hätte unter Umständen der Leitartikler des «Schweizerischen Hauseigentümers» Recht. Innerhalb von nur 10 Tagen werden in der Regel nur solche Mieter den Vertrag anfechten können, die diese Absicht unter Umständen schon bei Vertragsabschluss haben, oder die zumindest sehr versiert sind im Umgang mit Verträgen und Papieren. Innerhalb von so kurzer Zeit werden aber andere kaum Missbräuche auch nur als solche erkennen können und entsprechend anfechten. Um alle diese anderen Mieter muss es uns aber gehen. Ich denke an die vielen Unbeholfenen, die einfach nicht versiert sind im Umgang mit Vertragspartnern und Verträgen; ich denke an sehr viele aus der älteren Generation, die keine juristischen Kenntnisse haben und oft genug in grosser Treuherzigkeit einen Vertrag unterzeichnen, ohne sich über dessen Bedeutung im klaren zu sein. Wir müssen ja vor allem festhalten, dass sehr

viele aus der Not heraus, dass sie überhaupt eine Wohnung haben, gezwungen sind, einen Vertrag zu unterschreiben. Der Weg all dieser anderen führt nicht direkt von ihrer Erkenntnis, dass sie vielleicht ihren Vertrag überprüfen lassen sollten, zur Schlichtungsstelle, sondern deren Weg führt oft nach tagelanger Unsicherheit, ob sie überhaupt etwas und wie und wo sie etwas unternehmen sollen, zuerst zu einer Rechtsberatungsstelle, zum Fürsorger oder auch sehr oft zum Pfarrer, und erst von dieser Beratungsstelle zur eigentlichen Schlichtungsstelle. Für diese Fälle ist die Frist von 10 Tagen zu knapp, aber für diese Fälle muss der Schutz gewährleistet sein. Ich bitte Sie also aus diesen rein menschlichen Überlegungen heraus, der Kommissionsmehrheit und dem Bundesrat zuzustimmen.

Flubacher: Der Mieter hat das Recht, innert 30 Tagen einen Mietvertrag anzufechten bei erstmaliger Vermietung. Jetzt müssen wir uns doch klar sein. Was wird erstmals vermietet? Das sind Neubauten! Die werden nicht erst vermietet, wenn die Bauabrechnungen vorliegen, sondern sie werden bereits vermietet, wenn sie sich noch im Bau befinden, meistens, wenn sie unmittelbar vor der Fertigstellung stehen oder bevor eine Bauabrechnung vorliegt. Ich schliesse beispielsweise heute einen Vertrag mit einem Mieter ab. Er sagt sich nach 10 oder nach 30 Tagen: Diesen Vertrag fechte ich an, denn er ist nach meiner Meinung willkürlich, der Mietzins ist zu hoch. — Es wird in der Schweiz dann keinen Fachmann und keinen Richter geben, der feststellen kann, ob dieser Mietpreis stimmt oder nicht, denn das weiss unter Umständen nicht einmal der Vermieter. Er vermietet aufgrund einer Zwischenabrechnung oder aufgrund eines Kostenvoranschlages und rechnet dann vielleicht noch etwas Teuerung dazu. Der Architekt bestätigt ihm, dass das der endgültige Preis der Liegenschaft sei. Aufgrund dessen schliesst er seine Mietverträge ab. Einige Monate nachher kommt die Bauabrechnung und das dicke Ende. Was wir hier machen, ist nach meiner Meinung eine reine Sandkastenübung. Ich behaupte, dass 99 Prozent der Mietverträge im Zeitpunkt des Inkrafttretens unter 7 Prozent Rendite abgeschlossen werden. Sie ersehen daraus die unangenehmen Situationen, die entstehen, wenn der Vermieter nachher, aufgrund der Bauabrechnung, dem Mieter die Miete erhöhen muss. Ich habe nichts dagegen, wenn er seine Erstellungskosten belegen muss. Ich will auch nicht global gegen den Artikel 17 anrennen. Ich muss Ihnen aber noch zwei, drei Sachen sagen. Bei einem reinen Wohnbau können Sie noch mit einer gewissen Sicherheit, sofern Sie Unterlagen zur Verfügung haben, die Richtigkeit der Miete feststellen. Was machen Sie jedoch, wenn der Vermieter selbst einen Ausgleich vorgenommen hat, wenn er Gagen im Haus eingebaut hat, die er vielleicht zu teuer vermietet, dafür aber die Wohnungszinsen reduziert? Was machen Sie, wenn einer eine Attikawohnung, die baukostenmässig vielleicht Fr. 700.— kosten würde, für Fr. 1000.— vermietet, dafür die Parterre- und Erststockwohnungen billiger vermietet? Werden Sie dann dem Mieter der Attikawohnung den Mietpreis senken, dafür die Zustimmung geben, dass die Mieter der Parterre- und der Erststockwohnung eine Mietzinserhöhung zugestanden bekommen? Im Moment der Vermietung sind auch die öffentlichen Abgaben absolut unbekannt. Sehr oft werden im Verlaufe der Bautätigkeit die Gebühren der Gemeinden erhöht. Die Gebührenrechnun-

gen werden in der Regel aufgrund der Katasterschätzungen vorgenommen. Sie sind meistens indexiert und unterliegen dem Baukostenindex. Die Gebühren können so um viele Prozente variieren. Es ist absolut unmöglich, das im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bei Neubauten zu wissen. Also ist es auch für einen Richter oder eine Schlichtungsstelle unmöglich, den wirklichen Mietzins in einem solchen Moment festzulegen. Ich möchte Sie bitten, sich auch dies zu überlegen. Ich würde mich freuen, wenn Herr Bundesrat Brugger in der Lage wäre, mir zu sagen, wie diese Kippe umschifft werden soll, wie da eine Schlichtungsstelle einen Mietvertrag als missbräuchlich bezeichnen kann.

M. Fontanet: Je voudrais dire à M. Eibel, qui invoque les grands principes du droit et le nom impressionnant du professeur Eugène Huber, qu'il a, à mon avis, tort. A l'époque où M. Eugène Huber a posé les principes en question, la situation du marché du logement n'était pas celle que nous connaissons aujourd'hui. De plus, M. Eugène Huber a introduit dans le code civil l'article 2 qui dit que l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Par conséquent, l'article 17, qui réprime les abus est tout à fait conforme aux grands principes du code civil.

Le texte proposé par M. Eibel à l'article 17 est de surcroît dangereux parce qu'il procède d'une certaine naïveté. Il voudrait que l'on laisse au locataire la seule facilité de se départir du contrat de bail. A quoi sert-il à un père de famille d'avoir comme droit de résilier son contrat de bail s'il ne sait où aller habiter? Dans la période de grave pénurie que nous connaissons, il ne pourra faire autrement que de rester dans son appartement et de chercher à déterminer si le loyer qu'on exige de lui est abusif ou non.

Je crois que M. Eibel confond les principes qui sont à la base de la lutte contre les loyers abusifs avec ceux qui régissent le contrat de vente à tempérament.

Enfin, je tiens à souligner à l'intention de Mme Sahlfeld que tant la minorité I que la minorité II tiennent au délai de 30 jours. Le dépliant ne l'indique peut-être pas très clairement, mais il ne fait pas de doute que les deux minorités se sont écartées de la proposition du Conseil des Etats et proposent de maintenir le délai de recours de 30 jours.

Bundesrat Brugger: Trotz der Rechtsphilosophie von Frau Sahlfeld kann man an diesem Artikel 17 keine Freude haben; denn es ist selbstverständlich eine aussergewöhnliche Situation, wenn man zwar einen Vertrag unterzeichnet, ihn aber bereits kurz nach der Unterzeichnung anficht. Das ist vielleicht nicht gerade das, was wir, auch ohne Juristen zu sein, unter vernünftigen Menschen als loyal bezeichnen. Ich hätte deshalb gerne auf diesen Artikel 17 verzichtet. Es verhält sich aber auch nicht so, wie behauptet worden ist, dass bei einer Streichung des Artikels 17 das ganze System, das wir da aufgebaut haben, aufgerollt würde wie ein Schützengraben im Ersten Weltkrieg. Wir würden jedoch bei einer Aufgabe des Artikels 17 eine wesentliche Bresche in das System schlagen, weil dann tatsächlich die Möglichkeit bestünde, dass ein Vermieter, der auf dem normalen Weg der Mietzinserhöhung aufgrund dieser Bestimmungen nicht mehr durchkommt, den Umweg über den Mieterwechsel gehen könnte. Wenn man aber schon keine Freude an einem solchen Rechtsinstrument empfindet — und man kann keine Freude daran haben —,

dann sollte man es wenigstens restriktiv anwenden. Man sollte es nur dort anwenden, wo es dringend notwendig ist, und dort darauf verzichten, wo man tatsächlich darauf verzichten kann. Das ist im ursprünglichen Antrag des Bundesrates enthalten. Wir haben diese Bestimmung von Artikel 17 zum Beispiel nicht angewendet bei Geschäftsmieten, aus der Ueberlegung heraus, dass man ein solches aussergewöhnliches Rechtsinstrument nur dort verwenden soll, wo es aus wirklich sozialen Gründen notwendig ist, und das ist dann der Fall, wenn es um den Schutz des Mieters, um das Dach über dem Kopf geht, und weil wir angenommen haben, dass ein Geschäftsmann — ein Geschäftsmann, der sich als Geschäftsmann, als Selbständigerwerbender bezeichnet — in der Lage sein soll, einen Vertrag, den er unterschreibt, auch in seinem Inhalt zu würdigen, zu verstehen und zu begreifen. Wenn er das nicht kann, hat er ohnedies den falschen Beruf erwählt. Ich glaube, wir müssen mit diesem aussergewöhnlichen Rechtsinstrument des Artikels 17 nicht noch Gewerbepolitik oder Gewerbeschutzpolitik betreiben.

Allen diesen Anforderungen einer restriktiven Handhabung trägt der ursprüngliche Antrag des Bundesrates Rechnung. Ich bitte Sie, die Minderheitsanträge abzulehnen und diesem ursprünglichen Antrag zuzustimmen. Es hat sich ja überhaupt gezeigt, dass sehr viele Diskussionen, die wir geführt, viele Umwege, die wir gemacht haben, letzten Endes wieder zurückkommen und einmünden in Abrahams Schloss!

Präsident: Wir bereinigen den Artikel 17.

Es liegen Anträge in drei Richtungen vor: Die erste Gruppe will die Anfechtung von Mietverträgen wie folgt ermöglichen: Mehrheit und Bundesrat nur bei Wohnungen erster Miete, die Minderheit I bei Wohnungen und Geschäft erster Miete, die Minderheit II bei Wohnungen und Geschäft auch bei Wiedervermietung. Alle drei Anträge sehen eine Frist von 30 Tagen vor. In der zweiten Gruppe will Herr Raissig den Artikel streichen. In der dritten Gruppe haben wir den Antrag Eibel, der keine Anfechtung vorsieht, dagegen eine Rücktrittsmöglichkeit innerhalb zehn Tagen.

Ich beantrage Ihnen, die Abstimmung wie folgt vorzunehmen: Zuerst bereinigen wir die Anträge der ersten Gruppe. Das Ergebnis wird dann den andern Hauptanträgen gegenübergestellt. Es gibt drei Eventualabstimmungen und eine definitive Abstimmung:

In der ersten Eventualabstimmung stelle ich den Minderheitsantrag I dem Minderheitsantrag II gegenüber. Das Ergebnis wird — ebenfalls eventuell — dem Antrag von Mehrheit und Bundesrat gegenübergestellt. Dieses Ergebnis wird — ebenfalls eventuell — dem Antrag Eibel gegenübergestellt. Dieses letzte Ergebnis stellen wir dann in definitiver Abstimmung dem Antrag Raissig auf Streichung gegenüber. (*Zustimmung — Adhésion.*)

Abstimmung — Vote

Eventuell — Eventuellement:

| | |
|----------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Minderheit I | 64 Stimmen |
| Für den Antrag der Minderheit II | 76 Stimmen |

Eventuell — Eventuellement:

| | |
|----------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Minderheit II | 82 Stimmen |
| Für den Antrag der Mehrheit | 80 Stimmen |

Eventuell — Eventuellement:

| | |
|----------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Minderheit II | 87 Stimmen |
| Für den Antrag Eibel | 68 Stimmen |

| | |
|----------------------------------|------------|
| Definitiv — Définitivement: | |
| Für den Antrag der Minderheit II | 91 Stimmen |
| Für den Antrag Raissig | 64 Stimmen |

Präsident: Da wir beinahe vollzählig beisammen sind, gebe ich Ihnen bei dieser Gelegenheit bekannt, dass ich beabsichtige, dieses Geschäft heute zu Ende zu bringen. (Protestierende Zwischenrufe.) Es tut mir leid, doch bin ich angesichts unserer Geschäftslast und der noch erforderlichen Differenzbereinigung dazu gezwungen. Mit Ihrer und meiner Geduld werden wir die Sache sicher über die Bühne bringen.

Art. 18

Antrag der Kommission

Ingress, Abs. 2, 3

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 1

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Meizoz, Debétaz, Fontanet, Frey, Nauer, Welter)

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. Ein Doppel der Mitteilung ist der vom Kanton bezeichneten Stelle zukommen zu lassen.

Antrag Kaufmann

Abs. 1bis (neu)

Passt der Vermieter den Mietzins einem vereinbarten Index an, so gilt sinngemäss die Mitteilungs- und Begründungspflicht nach Absatz 1.

Art. 18

Proposition de la commission

Préambule, al. 2, 3

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 1

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Meizoz, Debétaz, Fontanet, Frey, Nauer, Welter)

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. Un double de cet avis doit être adressé à l'autorité que le canton désignera.

Proposition Kaufmann

Al. 1bis (nouveau)

Si le bailleur adapte le loyer aux variations d'un indice fixé contractuellement, il est tenu de donner l'avis motivé prévu au 1er alinéa.

M. Bussey, rapporteur de la majorité: Les alinéas 2 et 3 de l'article 18 ne donnent pas lieu à discussion puisqu'aussi bien la commission s'est ralliée au texte du Conseil fédéral amendé par le Conseil des Etats.

Par contre, au 1er alinéa de cet article, notons que la minorité de la commission souhaiterait que la dernière phrase soit complétée par «délai de résiliation», plutôt que «prévu». Nous ajouterions à cet alinéa la précision suivante: «Un double de cet avis doit être adressé à l'autorité que le canton désignera.» La majorité de la commission, elle, se rallie au texte du Conseil fédéral amendé par le Conseil des Etats.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Um mit diesem Geschäft bald fertig zu werden, gibt es ein sehr einfaches Rezept: Die folgenden Anträge sind praktisch alle von der gleichen Art, das heißt es geht praktisch noch darum, zu entscheiden, ob neben den Schlichtungsstellen noch eine kantonale Instanz eingeschaltet werden solle. An sich geht es um den Grundsatz, ob wir von der privatrechtlichen zu einer öffentlich-rechtlichen Konzeption übergehen sollen. Die Konsequenz wäre: Wenn eine Mitteilung an den Kanton eingereicht werden soll, dann müsste der Kanton dafür eine Instanz schaffen. — Herr Débetaz wird ja diese Anträge in erster Linie vertreten; mir scheint nun, wenn der eine Versuch, dieses Prinzip zu ändern, abgelehnt wird, seien eigentlich alle übrigen Anträge hinfällig. Das Geschäft liesse sich also in diesem Sinne abkürzen, dass nach der nächsten Abstimmung bei einem negativen Entscheid alle übrigen Anträge zurückgezogen würden, die dann an sich nur noch Demonstrationscharakter haben.

Bis dahin hat ja der Rat konsequent die Linie des Ständerates in praktisch allen Punkten verfolgt. Hier geht es um so starke Abweichungen, dass wir von vornherein wissen: Wenn wir heute nun auch etwas in anderer Sinne beschliessen, würden wir damit in der Differenzbereinigung auf keinen Fall durchkommen. Es geht hier also auch etwas um Philosophie. Schon in der Kommission wurde ja mehrheitlich, und zwar in allen Punkten, zugunsten der Anträge von Ständerat und Bundesrat entschieden. Es geht also eindeutig um eine Grundsatzfrage, die sich in verschiedenen Anträgen wiederholt, welche erledigt wären, wenn schon bei diesem Antrag eindeutig im Sinne der Kommissionsmehrheit entschieden wird.

M. Meizoz, rapporteur de la minorité: Lors du débat sur l'entrée en matière, j'avais tenu à relever combien le projet du Conseil fédéral était lacunaire sur des points essentiels et j'avais insisté sur le fait que, dans ces conditions, l'arrêté que nous discutons en ce moment n'était pas de nature à offrir aux locataires la protection qu'ils en attendent.

J'ai notamment déploré que l'on n'ait pas retenu l'idée avancée par une association de locataires d'obliger le bailleur à communiquer à l'autorité compétente toute notification de hausse de loyer et que l'on ait d'emblée renoncé à prévoir une intervention d'office de la part de ladite autorité.

Cela me paraît infiniment regrettable car il en découle que tout le poids de l'intervention reposera désormais sur les épaules du locataire ou, en d'autres termes, qu'il appartiendra aux locataires d'entamer une procédure contre le bailleur. Pour remédier à cette situation, la minorité de la commission vous propose de compléter

l'article 18 en y ajoutant la phrase suivante: «Un double de cet avis doit être adressé à l'autorité que le canton désignera.» Cette proposition est très directement liée, comme vous l'a dit M. le rapporteur de langue allemande tout à l'heure, à celle que défendra dans quelques instants M. Debétaz, proposition par laquelle notre collègue demande que l'autorité cantonale soit habilitée à intervenir d'office.

L'amendement que j'ai l'honneur de défendre me paraît d'autant plus important que les décisions prises jusqu'ici, sauf quelques exceptions, l'ont été le plus souvent dans le sens d'un amoindrissement de la protection des locataires. Il s'agit donc de rétablir un équilibre déjà bien compromis par les concessions que l'on a faites aux milieux immobiliers. Et lorsque je parle de ces concessions-là, je crois qu'il est bon de vous citer quelques phrases d'une circulaire, plus exactement d'une note d'information que la Fédération romande immobilière a adressée à un certain nombre de personnes, en date du 1er mai 1972, et qui est rédigée en ces termes: «En l'état actuel du projet, aucun double de la formule officielle ne doit être adressée à une administration publique quelconque, étant donné que, par le biais de cette formule, l'Assemblée fédérale risque de réintroduire le contrôle des loyers par la notification à une autorité administrative; la Fédération romande immobilière, en collaboration avec d'autres associations, s'efforceront de faire biffer la disposition prévue à l'article 18, alinéas 2 et 3, par la Commission du Conseil des Etats. Afin d'éviter de sensibiliser l'opinion des parlementaires sur ce problème, ces interventions exigent une certaine discréetion.» Ce texte est révélateur d'un certain état d'esprit. Il exprime très clairement la volonté des milieux immobiliers de ne rien céder qui puisse compromettre leurs intérêts.

Je vous laisse le soin d'apprécier tout l'intérêt que ce texte présente en ce moment-même où nous avons pour tâche de donner aux locataires l'instrument propre à leur permettre de lutter à armes égales avec les gérants ou les propriétaires immobiliers.

Ainsi, comme on peut le constater, on attache beaucoup de prix dans certains milieux à ce que l'obligation d'informer l'autorité compétente ne soit pas retenue dans l'arrêté. On s'oppose avec vigueur à toute intervention d'office de la part de ladite autorité. On devine alors les raisons profondes de cette attitude. Il ne s'agit pas, comme on l'a dit en séance de commission, d'éviter un gonflement de l'appareil administratif, mais bien plutôt de spéculer sur la position inconfortable dans laquelle se trouve le locataire, qui, de toute évidence, dans un état de pénurie, éprouvera toujours les craintes les plus fondées à contester une hausse de loyer, en raison précisément des risques de résiliation auxquels il s'exposera dans bien des cas. Telle est la réalité des choses. Certes, les milieux immobiliers ne s'y trompent pas, combattant avec détermination le principe même d'une intervention d'office de la part des pouvoirs publics. L'occasion se présente maintenant de sécuriser enfin le locataire dont la protection ne sera véritablement efficace que dès le moment où l'autorité compétente pourra se substituer à lui pour dénoncer les abus qu'elle pourrait être amenée à constater.

J'ajouterai, pour terminer, que les débats de ce jour ont révélé combien il était difficile de cheminer sur la voie qui doit conduire à la protection des locataires. Je constate que le Conseil national a régulièrement suivi le

Conseil des Etats et le Conseil fédéral et que, par conséquent, le Conseil national a adopté les solutions les plus favorables au propriétaire et les plus défavorables au locataire. Je pense qu'il est temps de rectifier le tir; je vous invite, en conséquence, à bien vouloir approuver la proposition de minorité que j'ai l'honneur de défendre et à voter ensuite l'amendement déposé par notre collègue M. Debétaz à l'article 20a, amendement qui a pour but de rendre possible une intervention d'office de la part des autorités.

Raissig: Angesichts des verwegenen Planes unseres Präsidenten, die Vorlage heute abend zu Ende zu beraten, habe ich meine Notizen drastisch gekürzt. Etwas Zeit muss ich aber doch beanspruchen und bitte Sie deshalb um ein wenig Geduld. Ich äussere mich zu Artikel 18, aber gleichzeitig auch zu Artikel 20a und 28, beziehungsweise zu den dort gestellten Minderheitsanträgen, die alle dieselbe Materie betreffen, nämlich die Einführung einer kantonalen Amtsstelle.

Der Bundesrat hat uns ein brauchbares Konzept für eine Missbrauchsbekämpfung unterbreitet, das auf dem Zivilrecht basiert. Statt der Amtsstelle wird eine Schlichtungsstelle sowie der Zivilrichter eingesetzt. Der Minderheit genügt das leider nicht. Nach ihrer Meinung soll der Kanton eine Behörde schaffen können, die sich zwischen Parteien und Schlichtungsstelle einschaltet. Das Formular soll ihr zugestellt werden; das Formular, das wir noch nicht behandelten und das an sich schon nichts Stilreines ist, das aber immerhin genehmigt werden kann, weil es sich nur vom Vermieter an den Mieter richtet. Es soll eine Art amtlich formuliertes Schreiben zwischen den beiden Parteien sein.

Dies wiederum genügt Herrn Debétaz und seinem Kreis nicht. Der Kanton soll nach seiner Meinung eine Behörde schaffen, der alle Formulare in Kopie zuzustellen sind. Diese Behörde soll, wenn sie es als richtig erachtet, von sich aus die auf dem Formular mitgeteilte Erhöhung bei der Schlichtungsstelle anfechten können. In Artikel 28 heisst es dann, dass auch eine Einigung vor der Schlichtungsstelle dieser amtlichen Instanz bekanntzugeben sei. Warum wird allerdings nicht gesagt; das hat aber offensichtlich die Meinung, dass die Amtsstelle auch eine Einigung zwischen Vermieter und Mieter an den Richter weiterziehen kann. Andernfalls hätte das gar keinen Sinn.

Damit wird nun das Zivilrecht ins Gegenteil verkehrt. Das ist die Preiskontrolle wie sie lebt und lebt, bzw. lebte, da sie nach dem Willen des Volkes aufgehoben worden war. Die Parteien dürfen sich über Mietvertrag und Mietzins nicht mehr einigen, weder direkt noch unter den Auspizien der Schlichtungsstelle. Was Missbrauch ist, sagt das Amt. Es genehmigt stillschweigend den Mietvertrag oder ficht ihn an. Der Unterschied zur Mietpreiskontrolle liegt nur darin, dass das Amt nicht mehr Richter, sondern Ankläger, Staatsanwalt ist. Aber die Vertragsfreiheit wird wiederum auf einem weiten und wichtigen Gebiet aufgehoben.

Man sollte endlich damit aufhören, den Hauseigentümer nach Rezepten zu behandeln, die für die Verbrechensbekämpfung angewendet werden. Die Hauseigentümer bilden immerhin ein rundes Drittel des Volkes, sie sind also nicht eine kleine, sondern eine grosse Minderheit, und sie haben Anspruch, einigermassen gleich behandelt zu werden wie der übrige Teil des Volkes. Was hier mit dieser Amtsstelle vorgeschlagen wird, ist

eine neue Bevormundung und damit eine Diskriminierung.

Ich bitte Sie um eines: Entscheiden Sie nach Ihrem Rechtsgefühl, nach Ihrem Sinn für Gerechtigkeit und Rechtsgleichheit, dann wird Ihnen der Entscheid gegen diese Minderheitsvorschläge nicht schwerfallen.

M. Debétaz: Nous regrettions de vous infliger un si long débat, mais la matière est décidément très importante et complexe. Comme notre collègue M. Meizoz vient de le déclarer, la proposition qu'il a défendue au nom de la minorité rejoint celle d'une proposition de minorité en ce qui concerne l'article 20a. Je pourrais être plus bref pour motiver la proposition de la minorité à l'article 20a. Le problème est le suivant: connaissant les difficultés énormes pour trouver un nouveau logement ou local commercial, craignant ces très grandes difficultés, le locataire craint également d'engager une procédure contre son propriétaire. Il faut ajouter que, dans ce domaine, le locataire est souvent inexpérimenté. Il est justifié incontestablement que l'autorité puisse intervenir parce que le locataire est inexpérimenté, parce qu'il se sent dans un état de dépendance tel qu'il hésite à agir, parce que, dans certains cas, il n'ose tout simplement pas agir. On doit admettre, en période de nécessité, que la partie la plus faible tienne à s'adresser à l'autorité. Il faut penser au climat qui existe dans les communes où sévit la pénurie de logements ou de locaux commerciaux. Il est indéniable que le locataire craint, dans bien des cas, d'exercer ses droits.

J'ai eu l'occasion de lire ceci: «Afin de ne pas compromettre les relations avec le propriétaire, nous avons accepté une augmentation de 16,8 pour cent à partir du 1er janvier 1969. Le nouveau loyer ne fut valable que pour trois ans du fait qu'au 1er janvier 1972 déjà une augmentation de 35,13 pour cent devait être concédée.» Le preneur qui, pour ne pas compromettre ses relations avec le propriétaire, accepte une première augmentation de 16,8 pour cent puis une nouvelle augmentation de 35,13 pour cent trois ans plus tard était la Confédération suisse. Si la Confédération admet des hausses élevées pour rester en bons termes avec son propriétaire, on peut imaginer ce que ressent un locataire modeste, inexpérimenté.

Je n'en dis pas davantage. J'espère que cet exemple vous engagera à voter la proposition qui vient d'être défendue au nom de la minorité par notre collègue M. Meizoz.

Bundesrat Brugger: Ich glaube, es ist der letzte wirklich harte Brocken, der noch zu entscheiden ist, wir werden also nachher vermutlich rasch vorwärtskommen. Es entsteht natürlich damit, dass man nun eine amtliche Stelle bezeichnen will, neben den zivilrechtlich eingerichteten Schlichtungsstellen, neben dem Zivilrichter, nun ein Amt, das hier auch noch wirksam werden soll. Ich glaube, man muss sich nun schon entscheiden, was man will. Entweder wählen wir eine zivilrechtliche Lösung, und dann ist es Sache zwischen den beiden Vertragsparteien — zwischen den Partnern —, zu entscheiden, ob sie von diesen Mitteln Gebrauch machen wollen oder nicht, oder dann wählen wir eine öffentlich-rechtliche Lösung.

Und dann machen wir wieder in 25 Kantonen und Halbkantonen Amtsstellen, wie wir das zur Zeit der Mietzinsüberwachung und der Mietpreiskontrolle hatten, mit vielen Hunderten von Beamten, die dann not-

wendig werden. Es genügt doch nicht, dass man einfach diese Formulare und diese Mietzinserhöhungen und die Urteile der Schlichtungsstellen an eine amtliche Stelle schickt, die dann in der Art eines Staatsanwaltes gewissermassen von Amtes wegen wirksam werden kann, ohne dass diese Stelle materiell im Bild ist über die Verhältnisse. Das heisst eine solche amtliche Stelle kann nicht einfach die Rolle eines Briefkastens besorgen, sondern sie muss materiell wirksam werden, sie muss entscheiden können, was Missbrauch ist und was nicht. Sie muss die genau gleichen Arbeiten vollziehen, die den Schlichtungsstellen und dem Zivilrichter zukommen. Ich glaube also, man muss sich entscheiden, was man da will.

Wir haben den Einwand, dass der Mieter vielleicht von seinem Recht keinen Gebrauch machen könnte, weil er diese Bestimmungen gar nicht kennt, sehr ernst genommen. Und das ist der Grund, warum wir in unserer letzten Fassung dieses amtliche Formular eingeführt haben, auf dem jede Mietzinserhöhung dem Mieter bekanntgemacht werden muss, und zwar deswegen, weil wir auf diesem Formular eine Rechtsmittelbelehrung aufdrucken wollen in einer Sprache, die vielleicht auch der einfache Mieter versteht, damit er weiß, welche Rechtsmittel ihm zur Verfügung stehen. Ich glaube, damit ist dieser Einwand behoben. Und nun sagt man, der Mieter wage es nicht, weil dadurch das Verhältnis zum Vermieter gestört werde. Da möchte ich einfach fragen: Ist denn diese Situation anders, wenn eine amtliche, eine staatliche Stelle in dieses Verhältnis eingreift? Das würde eine genau gleiche Situation sein.

Nun kommt die letzte Frage. Wenn der Mieter nun wirklich den Mietzins nicht als missbräuchlich empfindet, und die staatliche Stelle findet, es sei ein missbräuchlicher Mietzins, wie soll eigentlich dann vorgegangen werden? Ich habe den Eindruck, wenn wir schon vom Beginn eines partnerschaftlichen Denkens auf diesem Gebiete sprechen, dann umfasst dieses partnerschaftliche Denken auch die eigene Verantwortlichkeit, die keine staatliche Stelle, auch dem Mieter nicht, abnehmen kann.

Präsident: Wir entscheiden. Der Bundesrat stimmt dem Antrag der Mehrheit und des Ständerates zu. Die Minderheit will im Absatz 1 den Satz beifügen: «Ein Doppel der Mitteilung ist der vom Kanton bezeichneten Stelle zukommen zu lassen», vorausgesetzt, dass eine solche Stelle geschaffen wird, wobei der Absatz 2 zu streichen wäre.

Abstimmung — Vote

| | |
|-------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Mehrheit | 81 Stimmen |
| Für den Antrag der Minderheit | 52 Stimmen |

Präsident: Herr Kaufmann stellt den Antrag, ein neues Alinea 1bis einzufügen.

Kaufmann: Ich werde Sie nur kurz in Anspruch nehmen. Mein Antrag bezieht sich auf eine textliche Verbesserung und Klarstellung. Es geht weniger um die Mitteilungs- und Begründungspflicht als die daran anschließende Anfechtungsmöglichkeit. Eigentlich sind wir materiell einig; Herr Bundesrat Brugger hat mir im Grosskampf um den Index zuerst durch Nicken und dann auch noch ausdrücklich bestätigt, dass der Mieter sowohl die Indexvereinbarung anfechten kann (Art. 17) als auch die jeweilige Anpassung an den Index (Art. 18). Wenn ich hier einen Antrag gestellt habe, so ein-

fach deshalb, weil mir der Artikel 18 mindestens unklar erscheint. Ich habe die Auffassung, nach der Vorlage des Artikels 18 ist die Anfechtungsmöglichkeit des Mieters an die jeweilige Anpassung eben leider nicht gegeben, und zwar ergibt sich das aus einer Auslegung dieses Absatzes 1. Nach Artikel 18 ist die Anfechtungsmöglichkeit gegeben, wenn der im Mietvertrag vereinbarte Mietzins erhöht wird. Eine solche Erhöhung des vereinbarten Mietzinses liegt bei der Indexanpassung nicht vor; der Index ist ja von vornherein vereinbart, und es wird der Mietzins nicht über den Index hinaus erhöht. Darum sprechen wir ja auch bei den Indexanpassungen von Anpassungen und nicht etwa von Mietzinserhöhungen. Noch klarer ergibt sich diese Unge-reimtheit im Artikel 18 daraus, dass Artikel 18, Absatz 1, von Kündigungsmöglichkeiten spricht, von der Kündigungsfrist, die man dem Mieter einräumen will. Nun gibt es ja beim Index gar keine Kündigungsmöglichkeit. Wir haben ja beschlossen, dass ein Index nur möglich ist, wenn der Vertrag auf fünf Jahre fest abgeschlossen wird, daher entspricht dieser Absatz 1 überhaupt nicht dieser Anfechtung der Indexanpassung. Aus dieser Sorge heraus ist nun mein Antrag bezüglich Absatz 1bis entstanden. Ich möchte Sie fragen: Wann beginnt die Frist für die Anfechtung bei der Indexanpassung, d. h. von wann an kann der Mieter die Anfechtung einlegen? Kann er es erst, wenn er betrieben wird? An sich muss der Vermieter diese Indexanpassung nicht anzeigen, wenn ihm diese Begründungs- und Mitteilungspflicht nicht ausdrücklich gesetzlich auf-oftkroyiert wird. Selbst wenn die Geschichte noch unklar wäre — sie ist zwar eher in meinem Sinne zu entscheiden —, scheint es mir vernünftig zu sein, Klarheit zu schaffen und zu sagen, was wir sollen. Wir wollen nämlich die Anfechtungsmöglichkeit bei Indexanpassung; also sagen wir es auch.

Brunner, Berichterstatter: Die Experten, die an der Verordnung arbeiten, haben gesagt, dass dieser Punkt in der Verordnung ohne weiteres im Sinne des Antragstellers geregelt werden kann. Irgendwo muss die Anfechtungsmöglichkeit geregelt werden. Sie ist natürlich nicht nur am Anfang gegeben, sondern muss bei jeder Gestaltung des Mietpreises, wie immer sie verläuft, möglich sein. Wenn eine vollkommen falsche Indexentwicklung zu einem vollkommen falschen Ergebnis führt, ist das missbräuchlich. Eine Begründungspflicht könnte man nicht aufnehmen. Es geht nur noch um die Mitteilungspflicht. Herr Kollege Kaufmann, diese Begründung ist im Vertrag selbst, der Vertrag ist im Falle einer Indexierung die Begründung für eine Erhöhung. Ich bin der Meinung, dass dieser Antrag überflüssig ist, er schafft nur eine zusätzliche Differenz. Hingegen, wenn Sie gegen diese Interpretation der Experten nicht Widerspruch erheben, wird dies in den Materialien zu diesem Gesetz als eine Tatsache erscheinen, die von unserem Rat stillschweigend genehmigt worden ist. Dies ist viel einfacher als eine umstrittene Formulierung des Gesetzes. Dann ist es natürlich automatisch möglich, auch in der Verordnung diesen Punkt zu berücksichtigen. Ich möchte also unsern Kollegen Kaufmann bitten, auf eine Abstimmung über seinen Antrag und auf eine Differenzschaffung zu verzichten.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag Kaufmann
Dagegen

44 Stimmen
35 Stimmen

Art. 19

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Muheim, Debétaz, Fontanet, Frey, Jaeger-St. Gallen, Jelmini, Meizoz, Welter)

Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 2 (neu)

Ebenso kann eine Kündigung als missbräuchlich angefochten werden, wenn sie im Hinblick darauf erfolgte, bei einer anderweitigen Vermietung eine Mietzinserhöhung zu erzielen.

Art. 19

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Muheim, Debétaz, Fontanet, Frey, Jaeger-St-Gall, Jelmini, Meizoz, Welter)

Al. 1

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 2 (nouveau)

Une résiliation peut aussi être contestée comme abusive si elle est faite dans le but d'augmenter le loyer à l'occasion d'un changement de locataire.

Muheim, Berichterstatter der Minderheit: Ich will es so kurz als möglich machen. Die Artikel 17ff. dieses Bundesbeschlusses sind das eigentliche Kernstück in dieser Gesetzgebung, nämlich die Möglichkeit, Mietzinserhöhungen als missbräuchlich anzufechten. Die Wirksamkeit dieser Anfechtungsmöglichkeit hängt aber davon ab, dass der Vermieter dieses Recht des Mieters nicht durch Kündigung oder durch die Androhung der Kündigung vereiteln kann. Aus diesem Grunde werden in Artikel 18 Kündigungen, die im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen ausgesprochen werden, als nichtig erklärt. Sie haben dem vorhin zugestimmt. Ich frage Sie nun, was geschieht aber, wenn eine Kündigung ohne eine Mietzinserhöhung ausgesprochen wird, in der Absicht, vom neuen Mieter mehr Mietzins herauszuholen? Sie werden zugeben müssen, dass in diesem Falle eine glatte Umgehung der ganzen Missbrauchsgesetzgebung möglich wäre. Es besteht die Gefahr von missbräuchlichen Kündigungen, durch die der Schutz vor Missbräuchen bei Mietzinserhöhungen aus den Angeln gehoben werden kann. Allerdings, das gebe ich zu, ist es nun mit Artikel 17, wie Sie ihn beschlossen haben, möglich, dass bei Wiedervermietung dieser gekündigten Wohnung auch der neue Mieter den Vertrag anfechten kann. Der alte Mieter aber hat das Nachsehen. Es muss daher nach meiner Auffassung diese Lücke, die hier besteht, gestopft werden, indem auch Kündigungen, die dazu missbraucht werden, unzulässige Mietzinserhöhungen herauszuholen, angefochten werden können. Es geht also nicht um einen generellen Kündigungsschutz, sondern um die Anfechtungsmöglichkeit missbräuchlicher

Kündigungen, die dazu dienen sollen, durch den Mieterwechsel solche Mietzinserhöhungen, die an und für sich unzulässig wären, zu ermöglichen. Ich möchte Sie bitten, diesem Antrag der Minderheit zuzustimmen, denn er schliesst eine Lücke, die sonst in dieser Gesetzgebung stehen bleibt.

Fischer-Bern: Ich möchte Herrn Kollege Muheim an etwas erinnern, das er am 6. Oktober des letzten Jahres als Kommissionsreferent bei der Interpretation des damaligen Minderheitsantrages, der nun Verfassungsrecht geworden ist, gesagt hat. Herr Muheim erklärte: «In der Kommission selber lautete ursprünglich der Antrag nicht nur auf Schutzbestimmungen gegen missbräuchliche Mietzinse, sondern auch Kündigungen. Da wir einen zivilrechtlichen Kündigungsschutz haben, hätte sich natürlich eine gewisse Doppelspurigkeit ergeben. Wir hätten einerseits einen zivilrechtlichen, anderseits einen öffentlich-rechtlichen Kündigungsschutz gehabt, was zu Friktionen, zu Unklarheiten und zu Widersprüchen hätte führen können. Der Minderheitsantrag (also das, was dann Verfassungsrecht geworden ist), wie er heute vorliegt — auf das möchte ich speziell aufmerksam machen —, bezieht sich nur auf die Missbräuche beim Mietzins, nicht jedoch auf die Missbräuche bei Kündigungen. Man hat also versucht, eine Friktionsmöglichkeit aus der Welt zu schaffen.»

Das war die *ratio legis*, wie sie vor einem halben Jahr beschlossen worden ist, und ich möchte heute noch materiell darauf hinweisen, dass ja die Vorlage verschiedene Schutzbestimmungen zugunsten der Mieter gegen allfällige missbräuchliche Kündigungen enthält. Im Artikel 24 sehen Sie, dass während der Dauer des ganzen Schlichtungsverfahrens eine Kündigung ausgeschlossen ist. Im Artikel 28 wird dargelegt, dass jemand, der einen Mietzinsprozess verloren hat, während zwei Jahre nicht kündigen kann. Dann erst tritt das zivilrechtliche, also das obligationenrechtliche Kündigungsschutzverfahren in Kraft, das ja noch einmal drei Jahre dauert, man also die Kündigung so lange hinausschieben kann. Es ist also mit all diesen verschiedenen kombinierten Schutzmassnahmen gesetzlich möglich, dass jemand so zwischen fünf und sechs Jahren gegen missbräuchliche Kündigungen zivilrechtlich geschützt wird.

Ich möchte Ihnen also beantragen, den Antrag des Herrn Muheim abzulehnen.

Bundesrat Brugger: Es ist hier wieder zweimal die Rede von missbräuchlichen Kündigungen. Wir haben, ich glaube beim ersten Entscheid in diesem Rat, festgestellt, dass mit diesen Verfassungsbestimmungen kein zusätzlicher Kündigungsschutz zum Obligationenrecht hinzu aufgebaut werden kann. Ich glaube, das gilt ja nach wie vor.

Ich möchte Sie aber noch auf etwas anderes hinweisen. Denken Sie auch ein bisschen an die Leute, die diese Bestimmungen durchführen müssen. Wie sollen wir im Moment einer Kündigung erahnen, welches eigentlich die innersten und tiefsten Motive eines Vermieters für seine Kündigung sind? Wie soll irgendeine menschliche Behörde feststellen können, welches die eigentlichen Motive sind, Motive, die unter Umständen erst viel später einmal ans Tageslicht kommen. Es ist einfach nicht zumutbar, dass wir so etwas durchführen sollen.

| | |
|-------------------------------|---------------|
| <i>Abstimmung — Vote</i> | <i>Abs. 2</i> |
| Für den Antrag der Minderheit | 56 Stimmen |
| Dagegen | 81 Stimmen |

Art. 20

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.
(Die Aenderung betrifft nur den französischen Wortlaut.)

Art. 20

Proposition de la commission

Le bailleur qui élève d'autres prétentions 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 dix jours qui suivent la conclusion du bail, les prétentions qu'il estime abusives.

Angenommen — Adopté

Art. 20a

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Debétaz, Fontanet, Frey, Meizoz, Nauer, Welter)

Titel

Anfechtung durch die kantonale Behörde.

Hauptantrag

Die vom Kanton bezeichnete Behörde kann innerhalb der dem Mieter gemäss den Artikeln 17—20 zustehenden Fristen den Mietzins oder die anderen missbräuchlichen Forderungen bei der Schlichtungsstelle anfechten. Der Fristenlauf beginnt am Tag, an welchem die Behörde das Doppel des amtlichen Formulars erhalten oder vom Mietzins oder der missbräuchlichen Forderung Kenntnis erhalten hat.

Eventualantrag

Die Kantone haben die Möglichkeit, eine Behörde zu bezeichnen, die innerhalb der dem Mieter gemäss den Artikeln 17—20 zustehenden Fristen den Mietzins oder die anderen missbräuchlichen Forderungen bei der Schlichtungsstelle anfechten. Der Fristenlauf beginnt am Tag, an welchem die Behörde das Doppel des amtlichen Formulars erhalten oder vom Mietzins oder der missbräuchlichen Forderung Kenntnis erhalten hat.

Art. 20a

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Debétaz, Fontanet, Frey, Meizoz, Nauer, Welter)

Titre

Contestation par l'autorité cantonale.

Proposition principale

L'autorité désignée par le canton peut, dans les délais octroyés au premier par les articles 17 à 20, contes-

ter le loyer ou les autres prétentions abusives du bailleur devant la commission de conciliation. Le délai court dès le jour où l'autorité a reçu la copie de la formule officielle ou a eu connaissance du loyer ou de la prétention abusive.

Proposition éventuelle

Les cantons ont la faculté de désigner une autorité qui peut, dans les délais octroyés au preneur par les articles 17 à 20, contester le loyer ou les autres prétentions abusives du bailleur devant la commission de conciliation. Le délai court dès le jour où l'autorité a reçu la copie de la formule officielle ou a eu connaissance du loyer ou de la prétention abusive.

M. Debétaz, rapporteur de la minorité: A l'article 17, vous avez rejeté la proposition de la minorité de la commission qui prévoyait l'envoi d'un avis à l'autorité que le canton désignera. Etant donné ce refus, il est difficile pour l'autorité cantonale d'exercer son activité. Je regrette la décision que vous avez prise. D'une façon générale, je suis persuadé que l'expérience démontrera que les dispositions de l'arrêté fédéral, telles que vous les aménagez sur plusieurs points, ne seront pas suffisantes et qu'il faudra rapidement passer à des dispositions plus efficaces. Il ne faudra pas attendre cinq ans pour assurer une meilleure protection. Etant donné les circonstances, je retire ma proposition à l'article 20a.

Präsident: Herr Debétaz hat seinen Antrag zurückgezogen. Dies gilt auch für den Eventualantrag.

Angenommen — Adopté

Art. 21

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 22

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Fontanet, Debétaz, Jaeger-St. Gallen, Jelmini, Meizoz, Muheim, Nauer, Welter)

Nach Entwurf des Bundesrates.

Art. 22

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Fontanet, Debétaz, Jaeger-St. Gallen, Jelmini, Meizoz, Muheim, Nauer, Welter)

Selon le projet du Conseil fédéral.

M. Bussey, rapporteur de la majorité: A l'article 22, nous avons une proposition de la minorité qui souhaite

s'en tenir au projet du Conseil fédéral alors que la majorité souhaite l'adjonction précisée par le Conseil des Etats, c'est-à-dire «pour les baux à loyer concernant des logements, les parties ne peuvent, etc.». La minorité, elle, s'en tient au texte intégral du Conseil fédéral.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Es geht hier darum, ob man auch Geschäftsmieten einschliessen soll oder nicht. Der Ständerat hat mit sehr guten Gründen die kommerziellen Mietverträge ausgeschlossen. Bei kommerziellen Mietverträgen kommen ganz komplizierte Verhältnisse vor, bei denen es unsinnig ist, wenn man ein Schiedsgericht ausschliessen würde. Hier soll das Schiedsgericht erlaubt sein, und zwar zulasten der Schlichtungsstellen und der ordentlichen Gerichte, wenn die beiden Partner dies vereinbaren.

Es ist nun natürlich nicht so, dass diese Frage sehr oft vorkommt bei den normalen kommerziellen Mieten; da wird nicht ohne weiteres ein Schiedsgericht im Vertrag eingesetzt sein müssen, das die Schlichtungsstelle ausschliessen würde oder die ordentlichen Gerichte, sondern diese Frage stellt sich überhaupt nur dort, wo es sich um komplizierte Verträge handelt und wo sowohl der Geschäftsherr als auch der Vermieter ein Interesse daran haben, dass sie nicht an ein kompliziertes Verfahren, das nicht fachmännisch durchgeführt wird, gebunden sind. Bei komplizierten Verträgen -- nehmen Sie Mieten von Supermärkten, das sind nun wirklich komplexe Gebilde — kann man nachher nicht irgendwie zu einer Schlichtungsstelle gehen wollen, die sich mit Wohnungsmieten zu befassen hat. Das ist ausgeschlossen. Da sind nur fachgemäss Schiedsgerichte das Richtige.

Es ist darauf hingewiesen worden, dass soundso viele Verträge, die heute zur Zufriedenheit beider Seiten laufen, nachträglich plötzlich ungültig würden. Man sollte sich darüber ganz klar sein; dieser Punkt sollte im Sinne des Ständerates entschieden werden, der hier die Grenzen richtig gefunden hat.

M. Fontanet, rapporteur de la minorité: Pour une fois je défends les propositions du Conseil fédéral et c'est pour les raisons que j'ai développées tout à l'heure — je ne m'étendrai pas sur ce sujet. Il s'agit de mettre locataires de logements et locataires de locaux commerciaux et artisanaux sur le même pied. Le Conseil fédéral avait prévu que l'on ne pouvait pas exclure la compétence des commissions de conciliation en recourant par contrat à des tribunaux arbitraux spéciaux. La commission du Conseil des Etats, puis le Conseil des Etats ont estimé qu'il fallait laisser propriétaires de locaux commerciaux et locataires de locaux commerciaux choisir ensemble éventuellement une autre solution. À notre sens, pour des raisons évidentes d'équité, il ne se justifie pas de traiter différemment — et nous l'avons démontré tout à l'heure — les locataires de logements et les locataires de locaux commerciaux et artisanaux, et cela d'autant mieux que, si elles le veulent, les parties peuvent transformer, conformément à l'article 26 de notre projet d'arrêté, les commissions de conciliation en tribunaux arbitraux.

Quant à prétendre que la solution contraire s'impose parce que les baux des locaux commerciaux sont très compliqués, comme le disait tout à l'heure le rapporteur de la majorité, je n'en crois rien. Ils sont bien sûr parfois compliqués, cette complication existe aussi pour

certaines logements; mais on peut tout de même faire confiance au juge et aux membres des commissions de conciliation qui proviennent paritairement des deux milieux (locataires et propriétaires); ils sont à même de concilier puis de trancher les litiges sans qu'on ait recours à des tribunaux arbitraux spéciaux.

Bundesrat Brugger: Es geht hier um keine besonders wichtige Frage. Der Ausschluss der Schiedsgerichtsbarkeit ist natürlich nicht eine Erfindung für diesen Bundesbeschluss, sondern die kennen wir zum Beispiel auch in sehr weitgehendem Masse bei der Kartellgesetzgebung. Ob man nun diesen Ausschluss auch bei Geschäftsmieten vornehmen soll oder nicht, ist eine Ermessensfrage. Ich habe zum Antrag des Bundesrates zu stehen, der alles umfasst — er entspricht dem Antrag Ihrer Kommissionsminderheit —, obwohl ich persönlich den Eindruck habe, der Ausschluss der Geschäftsmieten wäre hier angebracht. Das ist eine Erkenntnis, zu der ich im Verlauf der Diskussionen in den Kommissionen gekommen bin, weil unter Umständen ein Geschäftsmietevertrag so viele Einzelheiten und schwierige Besonderheiten regelt, dass eine private Schiedsgerichtsbarkeit nützliche Dienste leisten könnte. Wenn Sie ebenfalls dieser Auffassung sind, müssen Sie dem Antrag Ihrer Kommissionsmehrheit und damit auch dem Beschluss des Ständerates zustimmen.

Abstimmung — Vote

| | |
|-------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Mehrheit | 66 Stimmen |
| Für den Antrag der Minderheit | 75 Stimmen |

Art. 23—25

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Art. 23 à 25

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 26

Antrag der Kommission

Abs. 1, 3, 4

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 2

Nach Entwurf des Bundesrates.

Art. 26

Proposition de la commission

Al. 1, 3, 4

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 2

Selon le projet du Conseil fédéral.

M. Bussey, rapporteur: Au nom de la commission unanime, je vous invite à maintenir le texte du Conseil fédéral. Je me dispense de longs commentaires, la religion de chacun étant faite.

Angenommen — Adopté

Art. 27

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Art. 28

Antrag der Kommission

Abs. 1, 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 2bis (neu)

Minderheit

(Debétaz, Frey, Meizoz, Nauer, Welter)

Die Einigung ist der in Artikel 20a vorgesehenen kantonalen Behörde bekanntzugeben.

Abs. 3

Mehrheit

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 drei 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.

Minderheit I

(Raissig, Fischer-Bern, Tschopp)

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

Minderheit II

(Egli, Brunner, Fischer-Weinfelden, Fischer-Bern, Freiburghaus, Raissig, Schuler, Tschopp, Zwygart)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Antrag Weber-Arbon

Abs 3

... oder unterliegt er im richterlichen Verfahren ganz oder teilweise, so ist eine ...

Art. 28

Proposition de la commission

Al. 1, 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 2bis (nouveau)

Minorité

(Debétaz, Frey, Meizoz, Nauer, Welter)

La conciliation est communiquée à l'autorité cantonale prévue à l'article 20a.

Al. 3
Majorité

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 trois 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.

Minorité I

(Raissig, Fischer-Berne, Tschopp)

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 l'année qui suit est frappée de nullité. Les motifs d'extinction du bail prévus aux articles 259, 2e alinéa, 261, 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.

Minorité II

(Egli, Brunner, Fischer-Weinfelden,
Fischer-Berne, Freiburghaus, Raissig,
Schuler, Tschopp, Zwygart)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Proposition Weber-Arbon

Al. 3

(Ne concerne que le texte allemand.)

Président: Herr Debétaz zieht seinen Antrag zu Artikel 28. Absatz 2bis zurück (Minderheitsantrag).

Raissig, Berichterstatter der Minderheit I: Es geht in Absatz 3 um folgendes: Wenn ein Gerichtsverfahren beendet ist, soll dem Mieter eine gewisse Frist eingeräumt werden, während der man ihm das Mietverhältnis nicht kündigen kann. Der Bundesrat schlägt zwei Jahre vor, eine Minderheit II und meine Minderheit schlagen ein Jahr vor.

Wir haben in der vorberatenden Kommission schon darüber gestritten und uns damals auf zwei Jahre geeinigt. Zwei Jahre sind eine sehr lange Frist, vor allem wenn Sie an kleine Verhältnisse denken, wo der Hauseigentümer im gleichen Haus wohnt wie der Mieter. Ich beantrage Ihnen daher, es bei einem Jahr bewenden zu lassen.

Egli, Berichterstatter der Minderheit II: Herr Raissig hat Ihnen gesagt, worum es geht. Ich will seine Ausführungen nicht wiederholen. Die Minderheit II vertritt die Auffassung, dass es eine Frage des Masses sei, wie lange nicht gekündigt werden dürfe. Es wurde in der Kommission darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Ausschluss der Kündigung während einer bestimmten Zeit — nach Antrag des Bundesrates während zwei Jahren — effektiv um eine Bestrafung des Vermieters, der sich dem Mieter gegenüber nicht gesetzeskonform benommen hat, handle. Ich muss noch unterstreichen, dass die Anträge, die über den Vorschlag des Bundesrates hinausgehen, zu weit gehen. Denken Sie daran — Herr Fischer-Bern hat das vorhin ebenfalls angetönt —, dass

im Anschluss an ein solches Schlichtungsverfahren, das einige Zeit dauert, dann noch der eigentliche Kündigungsschutz zum Zuge kommen kann. Es kann dies nicht nur dem Eigentümer, sondern auch den Mietern Unannehmlichkeiten bringen, wenn es darum geht, einen für alle Hausbewohner unangenehmen Mieter aus dem Hause zu verweisen. Eine Frist von fünf bis sechs Jahren liegt sicher an der obersten Grenze. Ich bitte Sie somit, auch unter Berücksichtigung des guten Masses zwischen ein und drei Jahren, dem Antrag des Bundesrates zuzustimmen.

Weber-Arbon: Ich möchte mit meinem Antrag eine sprachliche Inkongruenz zwischen dem deutschen und dem französischen Text beseitigen.

Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass in Absatz 3 vorgesehen ist, dass, wenn der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde verzichtet oder wenn er im richterlichen Verfahren vollständig oder überwiegend unterliegt, dann die entsprechenden Konsequenzen eintreten. Der französische Text sieht hier folgenden Wortlaut vor: «... ou succombe en tout ou en partie dans la procédure judiciaire, ...». Wenn wir den französischen Text ins Deutsche rückübersetzen, so kommen wir zu meinem Antrag, der dahin lautet, dass die Stelle «vollständig oder überwiegend» ersetzt werden soll durch «ganz oder teilweise». Ich darf im weitern darauf hinweisen, dass diese Ausdrucksweise dem üblichen Sprachgebrauch im Gericht entspricht, und ich darf auch materiell feststellen, dass damit doch noch eine gewisse Verstärkung des Schutzes für den Mieter in einer derartigen Situation gewährleistet ist, wie das der Wortlaut des französischen Textes vorsieht.

M. Bussey, rapporteur: Nous nous trouvons en présence de trois propositions. La plus discutable vise à fixer à une année le délai durant lequel le bailleur ne peut résilier le bail au cas où il renonce à faire appel aux autorités judiciaires ou succombe en tout ou en partie dans la procédure judiciaire. La majorité propose de fixer ce délai à trois ans et la minorité I à deux ans.

Je voudrais inviter en mon nom personnel — je ne l'ai pas fait souvent jusqu'ici — le Conseil à se représenter le climat qui règne en période de pénurie manifeste de logements. Un délai de deux ans est court et un délai d'une année l'est encore bien davantage. Le Conseil ayant rejeté la proposition visant à prolonger la durée maximum des baux, il siérait d'atténuer dans une certaine mesure la dureté de cette décision en adoptant la proposition de la majorité de la commission et porter à trois ans le délai fixé à l'article 28.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Wir haben zwei Probleme: Es geht um die Frage, ob ein, zwei oder drei Jahre. Da kann ich Ihnen ganz offen sagen, wie der Antrag von Herrn Raissig zustande gekommen ist. Es ist wie beim Jassen: die einen haben gesagt, drei, und die andern haben gesagt zwei Jahre. Nachdem jene für drei Jahre gewonnen haben, haben die andern gesagt: «Jetzt müssen wir noch einen Antrag mit einem Jahr eingeben!» Ich muss Ihnen sagen: Die meisten realisieren nicht, was diese zwei Jahre heissen! Diese zwei Jahre bedeuten praktisch fünf Jahre, denn wenn diese zwei Jahre abgelaufen sind, kommt die normale obligationenrechtliche Kündigungsfrist nochmals zum Zug, was drei Jahre dauern kann. Das ergibt dann insgesamt fünf Jahre. In der Kommission hatten wir hier eben zwei

Seiten, und die eine Seite hat in der Kommission immer gewonnen. Hier im Rat sieht es etwas anders aus.

Nun zur Frage von Herrn Weber: Zunächst habe ich mich sofort erkundigt. Wir haben das gar nicht festgestellt gehabt, dass es im französischen Text heisst: «partiellement». Wenn wir das nun annehmen müssen, so müsste sich Herr Weber darüber klar sein, dass das für die Mieter eine ganz dumme Folge haben könnte. Der Richter wäre dann nämlich sehr zurückhaltend, einen Vermieter teilweise unterliegen zu lassen, denn die Bestrafung wäre eigentlich zwei Jahre zusätzliche Kündigungsfrist. Diese zwei Jahre Kündigung (während dieser Zeit von zwei Jahren ist eine Kündigung nichtig) ist praktisch eine Bestrafung. Es ist ungefähr so wie bei einem Scheidungsurteil, wo der schuldige Teil während zwei Jahren nicht mehr heiraten darf. Wenn es heissen würde: «oder teilweise unterliegt», wie es im französischen Text heisst (nach der jetzigen Feststellung müsste er korrigiert werden), könnte sich das ganz gegen die Interessen der Mieter auswirken. Der Richter wäre viel zurückhaltender, einen Hauseigentümer teilweise unterliegen zu lassen, wenn die Folge nachher automatisch ist, dass Kündigungen während zwei Jahren nichtig sind. Dann kann er also auch kleine Geschichten, die dem Hauseigentümer fälschlicherweise unterlaufen sind, nicht korrigieren, weil sonst die Folgen zu schwer sein können. Herr Weber sollte also da zugeben, dass an sich der Gedanke des überwiegenden Verschuldens für den Mieter zweckmässiger ist.

Ich möchte so sagen: Bis zum Differenzverfahren mit dem Ständerat sollte diese Frage vom Departement noch einmal überprüft werden. Wir sollten uns überlegen, ob wir eine Differenz schaffen wollen oder nicht. Hier sitzt ein Richter aus dem Kanton Zürich. (Herr Weber ist aus dem Kanton Thurgau), der mir — wie ich gesehen habe — zugenickt hat, dass der Vorstoss eine Verschlechterung der Stellung des Mieters bedeutet. Herr Weber sollte sich die Frage nochmals überlegen und seinen Antrag vielleicht eher zurückziehen. Ich mache auf die Folgen aufmerksam, die nicht zugunsten des Mieters sind.

Fischer-Bern: Ich möchte doch darauf hinweisen, dass der Antrag Weber-Arbon eine materielle Bedeutung hat und nicht nur eine formelle Korrektur darstellt. Die Worte «ganz» und «vollständig» (in der bundesrätlichen Vorlage heisst es «vollständig»), und Herr Weber sagt «ganz»), sind sicher identisch. In der bundesrätlichen Vorlage aber heisst es weiter «überwiegend», Herr Weber sagt demgegenüber «teilweise». «Ueberwiegend» bedeutet, dass es mehrheitlich, eben überwiegend sein muss, während beim Begriff «teilweise» ein ganz kleines Teilchen gemeint sein kann. Es handelt sich deshalb um einen bedeutenden materiellen Unterschied. Wenn der Richter z. B. erkennt, dass der Mieter doch ein bisschen recht hatte, aber bei weitem nicht so viel, dass er geschützt werden kann, dann hätte das mit dem Antrag Weber zur Folge, dass man trotzdem während zwei Jahren dem Mieter nicht mehr kündigen kann. Ich glaube, das kann nicht der Sinn der Sache sein.

Ich möchte Sie also bitten, dem Antrag des Bundesrates und nicht dem Antrag Weber zuzustimmen.

Präsident: Wir haben zwei Fragen: einerseits die redaktionelle Bereinigung gemäss Antrag Weber-Arbon. Das beschliessen wir in einer separaten Abstimmung.

Sodann können wir in einer zweiten Gruppe zu den Fristen Stellung nehmen: Die Minderheit I schlägt ein Jahr vor, die Minderheit II zwei Jahre (in Uebereinstimmung mit dem Ständerat). Die Mehrheit schlägt drei Jahre vor.

Ich beantrage, dass wir in einer ersten Abstimmung den Text bereinigen. Wir stellen den Antrag des Bundesrates dem Antrag Weber-Arbon gegenüber.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Herr Weber-Arbon hat an sich ein Problem aufgeworfen, das so oder so erledigt werden muss, denn der französische und der deutsche Text stimmen nicht überein. Wenn Sie also jetzt eindeutig dem Bundesrat zustimmen, bedeutet das, dass nachher der französische Text entsprechend abgeändert werden muss. Das ist der Sinn dieser Abstimmung über diesen Text im Deutschen.

Präsident: Herr Weber hält an seinem Antrag fest.

Abstimmung — Vote

| | |
|-------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Kommission | 86 Stimmen |
| Für den Antrag Weber-Arbon | 51 Stimmen |

Präsident: Bei den Fristen stelle ich in einer Eventualabstimmung den Antrag der Minderheit I (1 Jahr) dem Antrag der Minderheit II (2 Jahre) gegenüber. In der definitiven Abstimmung werde ich das Ergebnis dem Mehrheitsantrag der Kommission (3 Jahre) gegenüberstellen.

Abstimmung — Vote

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Eventuell — Eventuellement: | |
| Für den Antrag der Minderheit I | 30 Stimmen |
| Für den Antrag der Minderheit II | 101 Stimmen |

Definitiv — Définitivement:

| | |
|----------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Minderheit II | 84 Stimmen |
| Für den Antrag der Mehrheit | 61 Stimmen |

Art. 29

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 30

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Der Bund unterstützt in Zusammenarbeit mit den Kantonen die Durchführung dieses Beschlusses, indem er den Markt für Wohnungen und Geschäftsräume durch hiefür geeignete Institutionen regelmässig überprüfen lässt, Erhebungen über die Entwicklung der Baukosten und der Mietzinse veranlasst und die Ergebnisse veröffentlicht.

Art. 30

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

La Confédération, en collaboration avec les cantons, facilite l'exécution du présent arrêté en faisant examiner régulièrement le marché des logements et des locaux

commerciaux par des institutions appropriées, en faisant procéder à des enquêtes sur l'évolution des coûts de la construction et des loyers et en en publiant les résultats.

Angenommen — Adopté

Art. 31

Antrag der Kommission

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 1

Mehrheit

Wer vorsätzlich den Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten, wer vorsätzlich Mietzinse oder sonstige Forderungen, die von der Schllichtungsstelle 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.

Minderheit

(Jaeger-St. Gallen, Fontanet, Jelmini,
Meizoz, Muheim, Welter)

Nach Entwurf des Bundesrates.

Art. 31

Proposition de la commission

Al. 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 1

Majorité

Celui qui, en menaçant intentionnellement le preneur de désavantages tels que la résiliation ultérieure du bail, l'aura empêché ou tenté de l'empêcher de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur, celui qui aura intentionnellement 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.

Minorité

(Jaeger-Saint-Gall, Fontanet, Jelmini,
Meizoz, Muheim, Welter)

Selon le projet du Conseil fédéral.

M. Bussey, rapporteur de la majorité: Je serai très bref. Nous nous trouvons face à deux propositions: celle de la minorité qui souhaite s'en tenir au texte du Conseil fédéral et celle de la majorité qui est toute de nuance. Il s'agit véritablement d'une simple question de nuance dans la phrase, «celui qui en menaçant, intentionnellement, le preneur de désavantages tels que la résiliation ultérieure du bail, l'aura empêché, etc.».

Je voudrais profiter du fait que j'ai la parole pour vous prier de voter en faveur de la proposition de minorité, car l'essentiel est surtout de préciser: l'on me-

nace, ou bien l'on ne menace pas. L'intention me paraît assez secondaire en l'occurrence.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Wir sind bald zu Ende. — Hier geht es um das folgende Problem: Wenn jemand im Zorn zu seinem Mieter sagt: Ich jage Dich hinaus, oder etwas Ähnliches, dann wäre das nach diesem Gesetz eine Drohung, trotzdem sie nicht ernst gemeint war. Dieser gute Mann könnte nach Gesetz gestraft werden. Juristisch richtig ist darauf hingewiesen worden, dass es eben um eine wirkliche, ernsthafte Drohung gehen muss. Eine fahrlässige Drohung kann ja einem Hausbesitzer in der Tat einmal entfahren; wenn wir es nicht korrigieren, kann er dafür bestraft werden. Das wäre einfach nicht verhältnismässig, und es scheint mir richtig, dieser Nuance — wie es der Präsident genannt hat — zuzustimmen.

Jaeger-St. Gallen, Berichterstatter der Minderheit: Hier liegt einerseits der Vorschlag des Ständerates vor, der nur widerrechtliche Nachteile in die Bestimmung aufnehmen will, anderseits der Mehrheitsantrag, der den Begriff «vorsätzlich» aufnimmt. Erlauben Sie mir den Hinweis, dass bei einer Annahme dieses Antrages der ganze Artikel überflüssig wird. Wenn der Vorsatz erforderlich ist, liegt ein Tatbestand vor, der bereits unter das gewöhnliche Strafrecht fällt. Deshalb bitte ich Sie, hier einmal mehr die mittlere Linie des Bundesrates zu befolgen.

Präsident: Weitere Wortbegehren liegen nicht vor. Herr Bundesrat Brugger verzichtet auf das Wort.

Abstimmung — Vote

| | |
|-------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Mehrheit | 57 Stimmen |
| Für den Antrag der Minderheit | 74 Stimmen |

Art. 32—37

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Art. 32 à 37

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Präsident: Vor der Gesamtabstimmung wünscht Herr Dafflon eine Fraktionserklärung abzugeben.

M. Dafflon: Lors du débat d'entrée en matière sur l'arrêté, nous avions déclaré que nous jugions cet arrêté insuffisant, en soulignant que le projet qui nous était soumis était plus mauvais que l'avant-projet du Conseil fédéral. Nous l'avions alors considéré comme le minimum des minima. Or, non seulement il n'a pas été amélioré, mais à fin de ce débat, l'arrêté se trouve notamment aggravé. Nous ne luttons pas contre les abus, nous les encourageons!...

Nous déclarons qu'un texte tel que nous allons le voter constitue une véritable tromperie pour le locataire, en lui laissant croire à une véritable protection, et l'on peut même dire, à propos de ce vote, qu'il vise à une protection du propriétaire!

Devant une telle situation, que l'on sera d'ailleurs obligé de revoir assez rapidement, en retournant devant

les électeurs, nous considérons ce texte comme inacceptable et c'est pourquoi le Parti du travail votera contre l'arrêté.

Gesamtabstimmung — Vote sur l'ensemble

| | |
|------------------------------------|------------|
| Für Annahme des Beschlussentwurfes | 90 Stimmen |
| Dagegen | 9 Stimmen |

An den Ständerat — Au Conseil des Etats

Schluss der Sitzung um 20.50 Uhr

La séance est levée à 20 h 50

Elfte Sitzung — Onzième séance

Dienstag, 20. Juni 1972, Vormittag

Mardi 20 juin 1972, matin

8.00 h

Vorsitz — Présidence: Herr *Vontobel*

10 930. Zivilgesetzbuch.

Aenderung (Adoption und Artikel 321)

Code civil suisse.

Revision (Adoption et article 321)

Siehe Seite 606 hiervor — Voir page 606 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 13. Juni 1972

Décision du Conseil des Etats du 13 juin 1972

Differenzen — Divergences

Art. 264a Abs. 2 und 3, Art. 264b

Antrag der Kommission

Festhalten. *Mehrheit*

Minderheit

(Meier Josi, Blunschy, Copt, Diethelm)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Art. 264a al. 2 et 3, art. 264b

Proposition de la commission

Maintenir. *Majorité*

Minorité

(Meier Josi, Blunschy, Copt, Diethelm)

Adhérer à la décision du Conseil des Etat.

M. Copt, rapporteur de la majorité: Après les débats du Conseil des Etats, il ne subsiste que deux divergences principales: l'une à l'article 264a: le Conseil des Etats a maintenu la limite d'âge à 35 ans, contrairement à ce que nous avions décidé, limite d'âge à 30 ans; et l'autre à l'article 266: il s'agit de l'adoption de majeurs. Le Conseil des Etats a maintenu sa décision de ne permettre l'adoption de majeurs qu'en l'absence de descendants. Les autres divergences sont des modifications rédactionnelles, en quelque sorte, auxquelles votre commission vous propose de vous rallier sans autre. En ce qui concerne les deux divergences principales, votre commission vous propose à l'article 264a de maintenir sa décision, c'est-à-dire de maintenir la limite d'âge à 30 ans, et en ce qui concerne l'article 266, de se rallier à la décision du Conseil des Etats. J'aurai l'occasion de revenir, si nécessaire encore, plus en détail sur la discussion de ces deux divergences.

Frau Blunschy, Berichterstatterin der Mehrheit: Der Ständerat hat das neue Adoptionsrecht in der Dezember-session, der Nationalrat in der ausserordentlichen April-session behandelt. Es sind nun in einigen Punkten zwischen den Beschlüssen der beiden Kammern Diffe-

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 | Nationalrat |
| Conseil | Conseil national |
| Consiglio | Consiglio nazionale |
| Sitzung | 10 |
| Séance | |
| Seduta | |
| Geschäftsnummer | 11215 |
| Numéro d'objet | |
| Numero dell'oggetto | |
| Datum | 19.06.1972 - 15:30 |
| Date | |
| Data | |
| Seite | 962-997 |
| Page | |
| Pagina | |
| Ref. No | 20 001 048 |