

men würden — ich darf Ihnen das sagen, nachdem ja Minderheit und Mehrheit praktisch gleich stark waren —, würde kein Unglück passieren, mit Ausnahme des Unglücks, dass die ganze Geschichte nochmals an den Ständerat zurückgehen müsste. Wenn Sie das nicht als Unglück bezeichnen wollen, dann können Sie der Mehrheit zustimmen.

Fischer-Bern, Berichterstatter der Minderheit: Ich möchte Ihnen empfehlen, dem Ständerat zuzustimmen. Sie haben vom Herrn Kommissionspräsidenten gehört, dass die nationalrätliche Kommission mit nur 6:5 Stimmen beschlossen hat, Ihnen zu beantragen, am früheren Beschluss festzuhalten. Ich glaube, wir sind uns alle darüber einig, dass Artikel 17 der unerfreulichste Artikel dieses Gesetzes ist, denn er hat zur Folge, dass jemand, der einen Vertrag abgeschlossen hat, unmittelbar nachher während 30 Tagen diesen Vertrag vor dem Richter anfechten kann. Dass das die Rechtssicherheit, die vorhin bei der Entwicklungshilfe vor allem von Herrn Schaffer hervorgehoben und gelobt worden ist, nicht fördert, ist selbstverständlich. Ich glaube, man kann sagen, dieser Artikel 17 ist eine Handhabe, um gegen Treu und Glauben zu operieren. Nun hat man sich sowohl im Ständerat wie im Nationalrat vom Bundesrat überzeugen lassen, dass dieser Artikel 17 notwendig ist, um gewisse Missbrauchsmöglichkeiten zu beseitigen, damit ein Vermieter nicht in Versuchung kommt, jemandem zu kündigen und dann nachher die Mietzinse zu erhöhen. Dem neuen Mieter müsste man Gelegenheit geben, das dann anzufechten. So ist es beschlossen worden. Nun geht es noch um die letzte Differenz, und die liegt darin, dass man jemandem, nach der Kommissionsmehrheit unseres Rates, das Recht geben will, bei Mieterwechsel einen Vertrag anzufechten, auch wenn er gleich hoch ist, wie er vorher gewesen ist. Man erhöht den Mietzins also nicht, aber weil Mieterwechsel ist, soll der andere die Möglichkeit erhalten, den bisherigen Mietzins anzufechten. Ich glaube, das geht dann doch etwas zu weit. Ich möchte, ohne jetzt länger zu reden, Ihnen empfehlen, diese Möglichkeit nicht auch noch zu eröffnen, dass man jemandem das Recht gibt, einen Mietzins innert 30 Tagen unmittelbar nach Abschluss anzufechten, auch wenn der Mietzins gar nicht erhöht worden ist. Er soll ihn nur anfechten dürfen, wenn eine Mietzinserhöhung stattgefunden hat. In diesem Sinne möchte ich Ihnen empfehlen, dem Ständerat zuzustimmen, damit wir auch diese Differenz aus der Welt geschafft haben und nicht mehr auf die Sache zurückzukommen brauchen.

Präsident: Nachdem es doch scheint, dass die ganze Uebung nochmals wiederholt werden soll, beantrage ich Ihnen, die Sitzung hier abzubrechen.

*Hier wird die Beratung abgebrochen
Ici, le débat est interrompu*

*Schluss der Sitzung um 19.50 Uhr
La séance est levée à 19 h 50*

Sechzehnte Sitzung — Seizième séance

Dienstag, 27. Juni 1972, Vormittag

Mardi 27 juin 1972, matin

8.00 h

Vorsitz — Présidence: Herr Vontobel

11 215. Mietwesen.

Massnahmen gegen Missbräuche

Loyers.

Mesures à prendre contre les abus

Siehe Seite hiervor — Voir page ci-devant

Differenzen — Divergences

Art. 17

Fortsetzung — Suite

Nauer: Die Mehrheit der nationalrätlichen Kommission ist der Auffassung, dass der Mietzins einer Wohnung, die erstmals oder die wieder vermietet wird, ohne Einschränkungen anfechtbar sein sollte. Die Minderheit und der Ständerat wollen beim Mieterwechsel eine Anfechtungsmöglichkeit nur zugestehen, sofern ein höherer Mietzins als im vorangegangenen Mietverhältnis verlangt wird. Die Beschränkung der Anfechtungsmöglichkeiten auf Wohnungen ist an und für sich schon unglücklich, weil man Wohnungen in Städten ohne weiteres in Geschäftsräume umwandeln kann. Unhaltbar wird aber der abgerahmte Vorschlag der Minderheit, wenn man ihn im Lichte der Praxis betrachtet.

Die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten hat als Folge der Migration bereits derartige Formen angenommen, dass die Wohnungssuchenden in den Städten vielfach bereit sind, Mietverträge blanko zu unterzeichnen. Der nächste Schritt für unter dem Tisch ausgehandelte Ablösungssummen für die Ueberlassung eines Mietverhältnisses steht bereits vor der Tür. Wohin diese Situation führt, zeigt ein entsprechendes Beispiel: Die Inseratenteile unserer Tageszeitungen sind voll mit Angeboten von Eigentumswohnungen. In mehr oder weniger verhüllter Weise werden die Vorteile einer Kapitalanlage auf diesem Sektor im Zusammenhang mit dem raschen Anwachsen des Verkehrswertes und der damit möglichen Mietzinsanpassungen dargestellt. Am ehrlichsten sind jene Inserenten in der «Neuen Zürcher Zeitung», welche vor wenigen Tagen die Erstellung von vorerst 43 von insgesamt 500 Eigentums- und Mietwohnungen zwischen Winterthur und Schaffhausen zu Festpreisen ankündigten. Die Anpreisung dieser Wohnungen in den ganzseitigen Inseraten ist nämlich begleitet von einem aufschlussreichen Textteil, in welchem die Ersteller die Vermietung dieser Eigentumswohnungen offerieren unter der Wahrung eines Nettozinses auf dem investierten Eigenkapital in der Höhe von 6 Prozent. Wortwörtlich wird im gleichen Inserat festgehalten: «Nach drei Jahren sind die Baukosten wieder so viel gestiegen, dass die Mietzinse erhöht werden können und

die Nettorendite auf zirka 10 Prozent ansteigt, ohne dass man einen Finger zu rühren braucht.» Bei Berücksichtigung eines Wertzuwachses bis zu 10 Prozent habe der Käufer nach wenigen Jahren das Geschäft seines Lebens gemacht. Statt dass die Bank mit dem Sparbatten des Käufers grosse Geschäfte mache und nur einen bescheidenen Zins bezahle, könne der Käufer dieser Eigentumswohnungen mit dem Geld der Banken spekulieren. Ebenso offen und deutlich halten die Inserenten in Bestätigung der heutigen Situation auf dem Wohnungsmarkt im gleichen Inserat noch fest: Die Tatsache, dass nicht nur die Anzahlung, sondern der ganze Kaufpreis eine Aufwertung erfahre, mache den Kauf einer Eigentumswohnung neben den anderen Vorteilen zum risikolosen grossen Geschäft des kleinen Mannes. Die Inserenten schreiben im weitern, dass im Zusammenhang mit der Verkehrswertsteigerung sich die einmalige Chance biete, die idealste und raffinierst geplante Eigentumswohnung der Ostschweiz erwerben zu können. Wer die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt in den Ballungsgebieten auch nur ein wenig kennt, muss anerkennen, dass die Inserenten in ihren Darstellungen überraschend aufrichtig zu den heutigen Gegebenheiten stehen.

Nun der Zusammenhang mit Artikel 17: Wenn ein Zweitmieter als Folge der Wohnungsknappheit die Anpassung des Nettoertrages von 6 Prozent auf 10 Prozent akzeptiert, das heisst bei Abschluss des Mietvertrages aus Unwissenheit oder noch viel mehr der Not gehorchnend einen höheren Mietzins akzeptiert, so kann ein späterer Nachfolger keine Anfechtung mehr anbringen. Die Käufer solcher Wohnungen können zum Beispiel ohne weiteres Gastarbeiter und nicht nur die Tante — nach Herr Kollege Fischer — vorübergehend als Zweitmieter aufnehmen, nach Ablauf der Einsprachefrist von 30 Tagen besteht weder für den Zweitmieter noch für seinen Nachfolger eine Anfechtungsmöglichkeit. Die Minderheit begründet ihre Auffassung mit dem Verstoss gegen Treu und Glauben. Ja, kennt denn die heutige Praxis auf dem nichtfunktionierenden Markte überhaupt das Gebot von Treu und Glauben? Bei Akzeptierung des stark verdünnten Vorschlages der Minderheit erhält der Vermieter ganz offensichtlich allzu viele Möglichkeiten, um die von ihm angestrebte hohe Nettorendite über verschiedene Hintertüren zu erreichen. Aus diesem Grunde ersuche ich Sie, dem Vorschlag der Mehrheit zuzustimmen, wonach der Schlusssatz von Artikel 17 zu streichen ist.

M. Debétaz, rapporteur de la majorité: La minorité de la commission multiplie les combats d'arrière-garde pour rendre l'arrêté fédéral aussi peu efficace que possible.

Lors du premier débat, nous avons attiré votre attention sur la nécessité de permettre au locataire de contester un loyer lors d'un changement de locataire, même si ce loyer n'est pas supérieur à celui qui figurait dans le bail précédent.

Je rappelle que le premier locataire peut avoir, pour diverses raisons, omis ou renoncé à contester un loyer exagéré. Si vous suiviez la minorité de la commission, le nouveau locataire serait prisonnier de cette omission ou renonciation du locataire précédent à faire valoir ses droits et il devrait accepter le loyer fixé dans le bail antérieur même s'il est abusif.

La proposition de la majorité de la commission a été admise par la commission du Conseil des Etats et ce

Conseil ne l'a écartée qu'à une voix de majorité. Il y a donc tout à espérer du renvoi de cette disposition au Conseil des Etats. J'ajoute que pour une raison d'efficacité, M. le conseiller fédéral Brugger n'est personnellement pas opposé à la proposition de la majorité de la commission. Toutes les conditions sont donc réunies pour faire un sort positif à cette proposition.

Tschopp: Es ist ja eigentlich ungewöhnlich, dass wir im Differenzbereinigungsverfahren noch einmal mit der Diskussion auf der ganzen Breite beginnen. Aber nachdem sich ausser den Referenten noch zwei Befürworter der Kommissionsmehrheit gemeldet haben, möchte ich auch noch kurz etwas sagen.

Es geht um den Artikel 17, es geht um die — man kann sagen — Ehrlichkeit oder Unehrlichkeit im täglichen Geschäftsverkehr. Der erste Satz des Artikels 17, das heisst die Einsprache bei Neuvermietung, ist unbestritten. Der Vermieter vermag aufgrund der definitiven Baukostenabrechnung unschwer nachzuweisen, dass eine bestimmte Bruttorendite berechtigt und notwendig ist, um die investierten Mittel einer normalen und anerkannten Verzinsung zu unterstellen. Hier besteht keine Differenz. Die Schwierigkeit beginnt beim Mieterwechsel. Bundesrat und Ständerat wollen die Einsprache nur ermöglichen, wenn bei Mieterwechsel gleichzeitig eine Zinserhöhung stattfindet. Die Kommissionsmehrheit will überhaupt bei jedem Wechsel, auch wenn gar keine Mietzinserhöhung erfolgt, eine Einsprache ermöglichen.

Man muss einfach den wirtschaftlichen Ablauf betrachten. Der Vergleich mit dem Abzahlungsvrtrag hinkt. Ein Neubau wird vermietet, obschon die effektiven Baukosten noch nicht feststehen. Der Vermieter geht aufgrund der Werkverträge von einer bestimmten Bausumme aus, die aber in der Regel nach oben überholt wird.

Vielleicht kommt noch eine Hypothekarzinserhöhung dazu. Beim Bezug der Wohnungen ist der Mietzins bereits zu tief. Der Vermieter hat dann zwei Möglichkeiten: Er kann entweder eine generelle Erhöhung der Mieten für sämtliche Wohnungen vornehmen, oder er kann die Kündigung seitens der Mieter abwarten und dann die einzelnen Mieten den erhöhten Baukosten anpassen.

Nun aber zu legiferieren, ein Vertrag könnte auch angefochten werden, wenn keine Mietzinserhöhung stattfand, setzt doch voraus, dass man dem Vermieter unterstellt, beim vorangehenden Mieter noch schnell eine Erhöhung auf «schwarzer Basis» vorgenommen zu haben. Eine solche Haltung widerspricht jedem Grundsatz von Treu und Glauben. Ich bitte Sie deshalb um Zustimmung zur Fassung des Ständerates.

Raissig: Sie haben in dieser kurzen Debatte sicher bereits gemerkt, dass es nur noch um Details, um Nuancen geht; sonst hätte unser Kollege Nauer ja wohl kaum sein ganzes Votum mit dem Thema der Eigentumswohnungen ausgefüllt. Ich weiss, dass er und seine Freunde Gegner von Eigentumswohnungen sind; sie haben lieber Mieter. Ich weiss auch, dass Eigentumswohnungen heute gelegentlich in Inseraten angepriesen werden, die nicht mehr ganz wahrheitsgemäß sind. Das alles aber gehört nicht hierher; im Gegenteil, je mehr Einschränkungen Sie im Mietwesen vornehmen, um so mehr treiben Sie die Bauunternehmer zur Erstellung von Eigentumswohnungen, die keinen staatlichen Einschränkungen unterworfen sind.

Es geht nun nicht mehr um den Artikel 17 in seiner Gesamtheit. Ich habe ihn letzte Woche aus meinem Gesichtspunkt heraus geschildert: Er ist unmoralisch und verstösst gegen grundsätzliche Rechtsauffassungen. Heute geht es nur noch um zwei Einzelfragen: zunächst um den Schutz des Mieters vor seiner eigenen Unerfahrenheit — das Wort Dummheit möchte ich hier nicht verwenden —; soll dieser Schutz des Mieters vor sich selbst nur bei Wohnungsmieten gelten, oder soll das auch ausgedehnt werden auf die Geschäftsmieten? Ihre berühmte 6:6-Kommission mit Stichentscheid des Präsidenten gelangte mit Bundesrat und Ständerat zur Auffassung, der Kaufmann, der eine Geschäftsmiete abschliesst, tätige ja auch sonst grössere Transaktionen und sei in der Lage, ohne staatliche Hilfe einen solchen Mietvertrag abzuschliessen, was man offenbar einem Wohnungsmieter nicht generell zumuten kann. Bundesrat, Ständerat und Ihre Kommissionsminderheit gelangten zur Auffassung, man könne einen Geschäftsmieter aus diesem Schutz entlassen und diese Regelung auf die Wohnungsmieten beschränken.

Die zweite Frage: Was den Mieterwechsel betrifft, waren Bundesrat, Ständerat und Kommissionsminderheit der Meinung, eine Einsprache bei der Schlichtungsstelle solle nur dann zulässig sein, wenn auch eine Mietzinserhöhung erfolgte. Wenn eine Wohnung — was wahrscheinlich in diesen Zeiten der Teuerung eher selten der Fall sein wird — zum gleichen Preis wie zuvor weitervermietet wird, gegen was soll denn um Himmels willen der neue Mieter noch Einsprache erheben, wenn er schon das Glück hat, eine Altwohnung zum alten Mietzins zu erhalten?

Nach meiner Meinung geht es hier um einen Missbrauch der Missbrauchsgesetzgebung, um einen Missbrauch der Schlichtungsstelle, die man ja einsetzen will, um zwischen den Parteien zu vermitteln. Stellen Sie sich einmal die Stimmung eines Vermieters vor, der eine Wohnung zum alten Mietzins vermietet und es dann erleben muss, dass ihn der neue, begünstigte Mieter vor die Schlichtungsstelle zieht! Ich beantrage Ihnen deshalb, den Schutz des Mieters auf jene Fälle zu beschränken, da er diesen Schutz möglicherweise benötigt. Lassen wir aber derartige Schikanen, die zu nichts führen, die dem Mieter nichts nützen, vielmehr das Verhältnis im Hause — das zu befrieden wir uns dermassen Mühe geben — aufs neue zerstören und verbittern.

Präsident: Es ist noch ein Redner eingeschrieben. Ich beantrage Ihnen, die Rednerliste zu schliessen. — Sie sind damit einverstanden.

M. Fontanet: En procédure de liquidation des divergences, il est normal que chaque partie, dans la mesure du possible, essaie de faire certaines concessions pour trouver une solution qui, en définitive, soit raisonnable. La majorité de la commission est parvenue, bien malgré elle, à cette solution «raisonnable» en ce qui concerne les locaux commerciaux. Compte tenu de l'opposition presque unanime du Conseil des Etats, la majorité de votre commission a estimé qu'elle ne pouvait plus maintenir à l'article 17 comme à l'article 23, la protection des locataires de locaux commerciaux ou artisanaux. Je tiens cependant à redire que, de mon point de vue, cette solution n'est pas juste, n'est pas équitable; nous nous étions longuement exprimés à ce sujet lors du débat général.

Nonobstant, on nous demande maintenant de faire encore un pas supplémentaire — nous avons entendu à ce propos M. Tschopp et M. Raissig tout à l'heure — soit de revenir à une solution qui en elle-même est anormale ou bien d'admettre l'existence d'abus que l'on ne voudrait pas, en quelque sorte, réprimer.

Lors de la discussion en séance de commission, M. le conseiller fédéral Brugger ne s'écartait guère de notre propre opinion, je crois pouvoir le dire ici, et nous étions presque certains qu'il soutiendrait ce projet de la majorité. Je le répète, la position de nos collègues Tschoop et Raissig consiste tout simplement à nier la possibilité de l'existence d'un quelconque abus et, par voie de conséquence, à empêcher qu'il soit réprimé. Je puis vous citer un exemple d'abus que nous avons vécu. Un propriétaire met à la disposition de son locataire des locaux neufs à un prix extrêmement élevé. Ce premier locataire signe le bail, puis, quoique riche, en estime le loyer trop élevé et donne son congé rapidement.

Nous devons nous demander si le locataire suivant doit forcément accepter et définitivement le montant de ce loyer, pour lequel un locataire précédent qui avait les moyens de le payer avait imprudemment donné son accord pour peu de temps. N'existe-t-il pas une possibilité d'imaginer qu'il y a là un abus que l'on pourrait réprimer? Tel est le problème.

A notre avis, vous devez suivre la majorité de la commission. S'il est encore un abus que l'on peut traquer dans le domaine du secteur locatif, il est de notre devoir de l'inscrire dans notre loi.

Bundesrat Brugger: Nachdem ich von zwei Votanten gewissermassen zitiert worden bin, möchte ich doch auch noch kurz Stellung nehmen. Zunächst zu Herrn Raissig: Artikel 17 ist natürlich nicht unmoralisch; wir machen keine unmoralischen Gesetze. Dieser Artikel 17 ist höchstens unbequem und unangenehm; daraus habe ich nie ein Hehl gemacht; aber er ist einfach notwendig.

Es bestanden ja die drei Differenzen: zunächst die Fristen mit 10 oder 30 Tagen; das ist entschieden worden zugunsten der 30 Tage Einsprachefrist im Sinne des ursprünglichen Antrages des Bundesrates. Die zweite Differenz stellte sich bei der Frage, ob der Schutz nur für Wohnungen oder auch für Geschäftsräume gelten solle. Ihre Kommission entschied, die Geschäftsräume seien auszuklämmern, aus der Einsicht heraus, dass ein Geschäftsmann selber sollte beurteilen können, ob er einen richtigen oder einen falschen Vertrag unterzeichnete. Ich bin Ihrer Kommission ausserordentlich dankbar für diese Einsicht.

Die dritte Differenz bleibt bei der Frage, ob bei gleichbleibendem Mietzins bei Neuvermietungen der Mietzins auch solle angefochten werden können. Im ursprünglichen Antrag des Bundesrates war empfohlen worden, das auszunehmen, einfach aus der Überlegung heraus, dass der Apparat nicht überlastet werden sollte und man jene Fälle ausnehmen könnte, die vielleicht nicht dringend notwendig seien. In aller Objektivität muss ich aber zugeben, dass die von der Kommissionsmehrheit vorgetragenen Gründe auch ihr Gewicht haben. Wenn man das ausschliesst, sind tatsächlich Möglichkeiten vorhanden, dass ein an sich übersetzter Mietzins auch bei Mieterwechsel eben übersetzt bleibt und trotzdem nicht angefochten werden kann. Ich glaube, wir müssen ehrlicherweise diesen Mangel auch sehen; nachdem in dieser Differenzbereinigung die ständerliche Kommission mehrheitlich im Sinne Ihrer

Kommissionsmehrheit entschieden hatte, dann aber im Plenum mit einer Stimme unterlegen ist, glaube ich, man könnte — um die Sache aus der Welt zu schaffen — sich der Mehrheit Ihrer Kommission anschliessen. Das wäre für mich jedenfalls kein Grund, eine schwarze Krawatte anzuziehen.

Abstimmung — Vote

| | |
|-------------------------------|------------|
| Für den Antrag der Mehrheit | 94 Stimmen |
| Für den Antrag der Minderheit | 48 Stimmen |

Art. 18, 20, 22

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 26

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

M. Bussey, rapporteur: Ici, la commission s'est ralliée à l'unanimité à la version du Conseil des Etats. Toutefois, elle l'a fait après avoir entendu des précisions en ce qui concerne la possibilité pour les cantons de saisir les commissions de conciliation de litiges découlant du bail et qui ne sont pas prévus dans l'édit arrêté.

Brunner, Berichterstatter: Die Kommission hat uns beauftragt, zu Absatz 2 festzuhalten, dass es den Kantonen überlassen sei, ihre eigene Reglementierung darüber zu treffen, welche Kompetenzen sie den Schlichtungsstellen zuweisen wollen. Das ist durchaus möglich und es ist richtig, dass man auf die kantonalen Verhältnisse abstellt.

Angenommen — Adopté

Art. 28 Abs. 3

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Debétaz, Fontanet, Muheim)

Verzichtet der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde oder unterliegt er im richterlichen Verfahren vollständig oder zu einem erheblichen Teil, so ist seine Kündigung in den folgenden zwei Jahren nichtig. Vorbehalten bleiben die Beendigungsgründe nach Artikel 259, Absatz 2, 261, Absatz 2, 265, 266, 267c und 269 OR. Liegt ein Pachtverhältnis vor, so gelten entsprechend die Artikel 281, Absatz 2, 290a, 291, 293, 294 und 295 OR.

Art. 28 al. 3

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Debétaz, Fontanet, Muheim)

Au cas où le bailleur renonce à faire appel aux autorités judiciaires ou succombe totalement ou pour une partie importante dans la procédure judiciaire, une résiliation de sa part dans les deux ans qui suivent est frappé 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.

M. Bussey, rapporteur de la majorité: Ici, il faut tenir compte d'une nuance qui a son importance. Nous avons une proposition de la majorité de la commission qui se rallierait au texte du Conseil des Etats, c'est-à-dire «en tout ou en majeure partie», au 3e alinéa, alors que la minorité de la commission souhaite ajouter le texte suivant «totalement ou pour une partie importante».

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Wir haben hier eine interessante Erscheinung; wir haben einen Minderheitsantrag zu Artikel 28, Absatz 3. Das Problem stammt aus dem Votum von Herrn Weber-Arbon, der darauf hingewiesen hat, dass es im deutschen Text heisst, sofern der Vermieter «überwiegend» verloren hat. Im französischen Text hingegen hiess es «partiellement». Es war deshalb nötig, im französischen Text eine andere Formulierung zu finden. Das hat dann dazu geführt, dass man gefunden hat, auch die deutsche Formulierung «überwiegend» sei nicht gut. Dieser Minderheitsantrag ist erst nach der Kommissionssitzung gestellt worden, und man hat sich erst nach der Kommissionssitzung überlegt, dass, wenn es «überwiegend» heisst, dann müsse der Vermieter zu mehr als 51 Prozent im Unrecht sein, damit die Folgen eintreten. Das wäre natürlich weit weg von dem «partiellement» im ursprünglichen französischen Text gewesen.

Die Minderheit hat jetzt einen Text vorgelegt, der zwischen dem «überwiegend» und dem «partiellement» liegt, nämlich «zu einem erheblichen Teil». Im Grunde genommen war es immer die Meinung dieses Textes, dass es «zu einem erheblichen Teil» heissen sollte. Es ging nicht darum, 51 Prozent abzuwägen, sondern es ging darum festzustellen, ob der Vermieter ziemlich deutlich und erheblich einen Missbrauch betrieben hat; in diesem Fall soll er bestraft werden. Man könnte sich auch fragen, ob es sich um eine redaktionelle Angelegenheit handle, ob man die Korrektur der Redaktionskommission hätte übergeben können. Es scheint mir dies aber nicht ganz der Fall zu sein. Es geht um eine materielle Frage, und es scheint mir richtig zu sein — entschuldigen Sie, wenn ich das als Berichterstatter der Mehrheit sage —, dass man hier der Minderheit zum deutschen Text zustimmt; es ist nämlich sachlich richtiger, wenn es nicht heisst «überwiegend», sondern «zu einem erheblichen Teil».

Vieleicht wird jemand aus der Kommission gegen mein Votum Einsprache erheben und sagen, diese Frage sei in der Kommission gar nie behandelt worden. Aber es scheint mir richtiger zu sein, die Formulierung der wirklichen Intention anzupassen, also hier der Minderheit zuzustimmen. Wenn dem Ständerat erklärt wird,

wo die Nuance liegt, ist anzunehmen, dass auch der Ständerat im deutschen Text dieser Formulierung zustimmen wird.

M. Debétaz, rapporteur de la minorité: Nous vous engageons cette fois-ci à voter avec la minorité de la commission. Le 3e alinéa de l'article 28 dit: «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 éventuelle dans les deux ans qui suivent est frappée de nullité.» Notre Conseil a rejeté en premier débat, à une modeste majorité, une proposition de notre collègue M. Weber, d'Arbon, qui concernait le texte en langue allemande. Dans ce texte, «en tout ou en partie» est exprimé par «vollständig oder überwiegend». En deuxième lecture, le Conseil des Etats a remplacé dans la version française «en tout ou en partie» par «en tout ou en majeure partie» qui correspond à «überwiegend» en langue allemande. Ce faisant, on affaiblit considérablement la protection que nous entendons donner aux locataires. Après une discussion à laquelle M. le conseiller fédéral Brugger a participé, nous sommes arrivés à la conclusion qu'il fallait dire, dans la version en langue française: «succombe totalement ou pour une partie importante». Je crois pouvoir déclarer que M. le conseiller fédéral Brugger se rallie à cette formule qui, en langue allemande, devient: «vollständig oder zu einem erheblichen Teil».

Je vous engage à voter avec la minorité.

Bundesrat Brugger: Ich war im Laufe der Debatte zu diesem dringlichen Bundesbeschluss mehrmals gezwungen, gegen weitergehende Anträge anzutreten, weil sie entweder nicht im Rahmen der Verfassung standen oder zu weit gingen oder antiproduktiv waren. Ich möchte aber mit meinem vermutlich letzten Votum in dieser Sache Ihnen doch sagen, dass ich sehr darauf angewiesen bin, dass dieser Bundesbeschluss auch wirksam ist. Hier mit dieser letzten Entscheidung, die Sie da zu treffen haben, tun wir etwas in dieser Richtung.

Ich bin Herrn Nationalrat Weber-Arbon ausserordentlich dankbar, dass er als Jurist auf diese ursprünglich ungenügende Formulierung hingewiesen hat. Wenn wir nämlich die Formulierung «überwiegend» lassen, dann würde das bedeuten, dass ein Mieter 51 Prozent Recht haben muss, bis die Rechtsfolgen für ihn eintreten, nämlich der zweijährige Kündigungsschutz. Das wäre vermutlich eine unerhört hohe Schwelle, bis ein Mieter es wagen würde, dieses Rechtsmittel dann auch tatsächlich in Anspruch zu nehmen, wenn er riskieren muss, dass er bei 49 Prozent oder 40 Prozent eben diesen Rechtsschutz nicht erhalten würde. Ich glaube darum, dass wir mit der neuen Formulierung, um die wir richtig gerungen haben, «zu einem erheblichen Teil», «pour une partie importante» den tatsächlichen Verhältnissen besser Rechnung tragen können. Auch dem richterlichen Ermessen, das hier absolut Raum haben muss, müssen wir eben jenen Spielraum geben, der für die vernünftige und wirkungsvolle Durchführung dieses Beschlusses einfach notwendig ist. Ich bitte Sie, der Minderheit, die vermutlich gar keine Minderheit ist, es ist nur eine formelle Minderheit, zuzustimmen.

Präsident: Der Bundesrat und die Referenten der Mehrheit schliessen sich der Minderheit an. Wird aus

der Mitte des Rates der Antrag der Mehrheit aufgenommen? — Das ist nicht der Fall. Sie haben somit der Minderheit zugestimmt.

An den Ständerat — Au Conseil des Etats

10 976. Initiative Brunner. Auskunftspflicht der Vermieter Obligation pour les bailleurs de renseigner

Wortlaut der Initiative vom 22. Juni 1971

Die Bestimmungen über die Miete im ersten Abschnitt des achten Teils des Schweizerischen Obligationenrechts werden unter Punkt B, Pflichten des Vermieters, durch folgenden Artikel 260bis ergänzt:

¹ Eigentümer von Wohnliegenschaften mit mehr als vier Wohnungen, welche für die Finanzierung fremde Mittel beanspruchen, sind verpflichtet, den Mieter alljährlich spätestens sechs Monate nach Ende des Kalenderjahres eine Jahresrechnung auszuhändigen. Diese Jahresrechnung hat über die Anlagekosten und ihre Finanzierung, sowie über die Erträge und Kosten übersichtlich und vollständig Auskunft zu geben.

² Betreffend die Anlagekosten sind die ursprünglichen Erwerbs- bzw. Erstellungskosten, sowie die Beträge zusätzlicher wertvermehrender Aufwendungen und der auf den Investitionen vorgenommenen Abschreibungen gesondert auszuweisen. Betreffend die Finanzierung sind die Beträge der ursprünglich eingesetzten eigenen und fremden Mittel und der auf den fremden Mitteln vorgenommenen Rückzahlungen gesondert auszuweisen.

³ Die Abschreibungen dürfen den Betrag der auf den fremden Mitteln vorgenommenen Rückzahlungen nur dann übersteigen, wenn eine Verminderung des Verkehrswerts höhere Abschreibungen erforderlich macht.

⁴ In der Ertragsrechnung sind die einzelnen Arten der Erträge und Kosten gesondert auszuweisen. Als Abschreibung kann höchstens der Betrag vorgenommener Rückzahlungen fremder Mittel eingesetzt werden und nur soweit dieser Betrag im betreffenden Kanton als Teil der abzugsfähigen Unkosten anerkannt wird.

⁵ Der Ertragsüberschuss ist in Franken und in Prozenten der eigenen Mittel auszuweisen. Der Betrag der ursprünglich eingesetzten eigenen Mittel darf für diesen Zweck im Ausmass der Erhöhung des Landesindexes der Konsumentenpreise seit der Erstellung, beziehungsweise der Uebernahme der Liegenschaft aufgewertet werden.

⁶ Eigentümer sind berechtigt, für mehrere Liegenschaften eine gemeinsame Jahresrechnung zu erstellen. Macht ein Eigentümer von diesem Recht Gebrauch, hat die gemeinsame Rechnung alle Wohnliegenschaften des betreffenden Eigentümers zu umfassen. Zudem muss eine mehrere Liegenschaften umfassende Jahresrechnung durch eine anerkannte Treuhandgesellschaft überprüft werden, die zuhänden der Mieter die Richtigkeit der vorgelegten Jahresrechnung zu bestätigen hat.

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 | 16 |
| Séance | |
| Seduta | |
| Geschäftsnummer | 11215 |
| Numéro d'objet | |
| Numero dell'oggetto | |
| Datum | 27.06.1972 - 08:00 |
| Date | |
| Data | |
| Seite | 1137-1141 |
| Page | |
| Pagina | |
| Ref. No | 20 001 067 |