

pour dire que la situation semble s'être stabilisée, à un niveau pas satisfaisant encore mais qui évite quand même le pire.

Dns ces conditions, il nous paraît utile et nécessaire que notre mission soit sur place le plus vite possible et qu'elle puisse apporter aux différents compatriotes que nous avons là-bas le soutien de notre appareil diplomatique. Je crois qu'il était dans l'intérêt très direct des Biharis que ce geste soit fait le plus rapidement possible.

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen
Le Conseil passe sans opposition à la discussion
des articles*

Artikelweise Beratung — Discussion des articles

Titel und Ingress

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Titre et préambule

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Art. 1, 2

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Gesamtabstimmung — Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Beschlusentwurfs	111 Stimmen
Dagegen	7 Stimmen

An den Ständerat — Au Conseil des Etats

11 215. Mietwesen. Massnahmen gegen Missbräuche Loyers. Mesures à prendre contre les abus

Siehe Seite 962 hiervor — Voir page 962 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 22. Juni 1972
Décision du Conseil des Etats du 22 juin 1972

Differenzen — Divergences

M. Bussey, rapporteur: Je ferai quelques remarques, si vous le permettez, avant l'examen «en deuxième lecture» de l'arrêté qui nous intéresse.

La première remarque est la suivante: le moins que l'on puisse dire est que cet arrêté ne sort pas enrichi, ni renforcé des débats de la très respectable Chambre des

Etats. Certes, l'on s'y attendait car, contrairement aux chroniqueurs trop pressés de conclure à une soi-disant démission de notre Conseil, on savait par expérience que les Etats sauvegarderaient le sacro-saint droit. Cet arrêté n'est donc pas aussi solide que l'on pourrait le croire, sur ce point particulier.

Cette certitude, aujourd'hui confirmée, explique les limites qu'offre un texte législatif qui se voulait, au départ et dans l'esprit du gouvernement, un grand protecteur du locataire, afin de le mettre à l'abri de tous les abus. Ainsi se confirment aussi les positions arrêtées par notre Conseil lors du premier débat, alors que planait régulièrement l'ombre du Conseil des Etats.

La deuxième remarque concerne la présence d'une demi-douzaine de points litigieux. Les divergences étaient d'importance diverse. Dans certains cas, la forme était plus en cause que le fond lui-même. Ainsi s'explique la position arrêtée par notre commission quant à son adhésion à l'un ou à l'autre article. Ailleurs, les divergences restent réelles et les majorités dégagées au sein de la commission sont sensiblement les mêmes que lors des premiers examens du projet soumis. Nous y reviendrons au moment de la discussion de détail.

A l'article 6, le Conseil des Etats se refuse à suivre le Conseil national pour rendre de droit impératif les articles 263 et 270 du code des obligations. Je rappelle que l'article 263 concerne la répartition des frais, l'article 270 la restitution de la chose à la mort du preneur. Le Conseil des Etats entend, sur ces deux points, ménager une certaine souplesse au contrat. Une nouvelle proposition, retenue par la majorité de la commission, sera présentée tout à l'heure à cet article. Les Etats nous rejoignent, quant à l'exigence faite au bailleur, que les frais accessoires, chauffage, etc., fassent l'objet d'un décompte précis à l'endroit du locataire.

En fait, la divergence principale se situe à l'article qui traite du recours et il est très important, au moment où nous allons examiner ces divergences, de se souvenir que la commission du Conseil des Etats avait accepté le point de vue retenu par le Conseil national. Il s'est dégagé une majorité au Conseil des Etats pour refuser, sur ce point-là, la rencontre souhaitée. «Lors d'un changement de locataire, le montant du loyer ne peut faire l'objet d'une contestation que lorsqu'il est plus élevé que celui qui figurait dans le bail précédent.» Telle est la suppression opérée par le Conseil des Etats, autrement dit: suppression de la possibilité du recours.

C'est à l'unanimité que le Conseil des Etats refuse d'inclure dans la disposition non seulement les logements, mais les locaux commerciaux. Il s'agit là de la contestation devant l'office de conciliation. Par contre — et ce n'est pas sans importance — en ce qui concerne la question des prescriptions pénales, le Conseil des Etats se montre plus exigeant que notre Conseil. Il admet que le bailleur, s'il menace le locataire, notamment de résiliation ultérieure du bail, et cherche à l'empêcher de recourir, sera puni pour le moins d'une amende ou d'arrêt. Ainsi, peu importe que le bailleur ait ou non l'intention d'exécuter la menace.

J'ai dit ici, devant notre Conseil, que le projet gouvernemental était imparfait. J'ajoute, m'exprimant alors à titre personnel, qu'il risque bien, si nous ne sommes pas vigilants, de perdre encore de sa valeur quant à son texte définitif.

C'est sur cette dernière remarque que je vous demande d'examiner les divergences que vous connaissez.

Brunner, Berichterstatter: Wir dürfen feststellen, dass nach der zweiten Beratung des Ständerates erstaunlich wenig Differenzen übriggeblieben sind. Der Ständerat hat in den meisten Punkten den Beschlüssen des Nationalrates Folge geleistet. Was noch übrigbleibt, sind einige Differenzen ohne grosse Tragweite. Allerdings hat es dabei wiederum drei Punkte, zu denen Ihre Kommission sich nach wie vor nicht einheitlich entscheiden konnte.

Eine erste Differenz besteht beim Artikel 6 betreffend den Einschluss der Lastentragung in die zwingenden Vorschriften. Darüber hat man sich sehr lange unterhalten. Schliesslich beschloss die Mehrheit der Kommission, diese Lastentragung nur noch für die Wohnungen, nicht aber für die kommerziellen Mietobjekte einzuschliessen. Die Minderheit der Kommission beantragt Ihnen, den Beschluss des Ständerates anzunehmen, d. h. diese Lastenteilung nicht als zwingendes Recht zu bezeichnen.

Beim Artikel 17 — das ist ein an sich schon recht kritischer Artikel — besteht die zweite Differenz. Ich möchte sie nicht als ideologischer Natur bezeichnen. Es geht hier um das Recht, der letzte zu sein. Die Kommissionsmehrheit schlägt Ihnen vor, hier in bezug auf die Anfechtungsmöglichkeit alle Mietverhältnisse einzuschliessen, nicht nur die neuen und diejenigen mit einem veränderten Mietpreis. Man kann sich fragen, ob es sich lohnt, sich mit Hartnäckigkeit um diese Frage zu streiten. Die Minderheit beantragt Ihnen, diese Frage im Sinne des Ständerates zu entscheiden.

Zu Artikel 28, Absatz 3, schliesslich beantragt Ihnen die Kommissionsmehrheit, dem Ständerat zuzustimmen.

Art. 6

Antrag der Kommission

Mehrheit

Abs. 1

Bei Mietverhältnissen, die nach Inkrafttreten dieses Beschlusses abgeschlossen werden, bilden die Artikel 254, Absatz 1 und 2 (Uebergabe in geeignetem Zustand), 255 (späterer Eintritt vertragswidrigen Zustandes), 256, Absatz 2 (Verfahren bei Mängeln), 258 (Gewährleistung), 271, Absatz 2 (Rückgabe des Mietgegenstandes) OR sowie die nachfolgenden Artikel 8—12a zwingendes Recht, desgleichen bei Wohnungsmieten Artikel 263, Absatz 2 (Tragung der Lasten, Ausbesserungen).

Abs. 2

Die in Absatz 1 genannten Bestimmungen des OR dürfen vertraglich weder wegbedungen noch zu ungünsten des Mieters abgeändert werden.

Minderheit

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

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Art. 6

Proposition de la commission

Majorité

Al. 1

Pour les baux conclus après l'entrée en vigueur du présent arrêté, les dispositions du code des obligations concernant la délivrance de la chose en bon état (art. 254, 1er et 2e al.), les détériorations (art. 255), la

procédure à suivre en cas de défauts (art. 256, 2e al.), la garantie (art. 258), la restitution de la chose louée (art. 271, 2e al.), ainsi que les articles 8 à 12a, ci-après, sont de droit impératif; l'article 263, 2e alinéa (répartition des charges et réparations), est également de droit impératif pour les baux en matière de logements.

Al. 2

On ne peut exclure l'application des dispositions du code des obligations mentionnées ci-dessus ni y déroger par contrat au détriment du preneur.

Minorité

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

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Raissig, Berichterstatter der Minderheit: Der Artikel 6 dieses Beschlusses nennt eine Anzahl Artikel des Obligationenrechts, die bisher dispositiven Charakter hatten, das heißt von den Parteien durch Vertrag abgeändert werden konnten, und die nun zu zwingendem Recht umgestaltet werden sollen. Einer dieser Artikel, der Artikel 263 OR, befasst sich mit der Verteilung der Lasten des Unterhalts zwischen Mieter und Vermieter. Ich beantrage Ihnen im Namen der Minderheit, den Artikel 263 OR über die Tragung der Lasten von der Liste der zu zwingendem Recht erklärten Bestimmungen des Obligationenrechtes, in Übereinstimmung mit Bundesrat und Ständerat, zu streichen. Der Artikel 263, Absatz 2, des Obligationenrechts lautet: «Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Sache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen liegen dem Mieter, die grösseren Wiederherstellungen dem Vermieter ob, je nach Massgabe des Ortsgebrauchs.» Dieser Artikel war in der bundesrätlichen Vorlage nicht enthalten, und auch der Ständerat hat es abgelehnt, ihn verbindlich zu erklären. Die Kommissionsmehrheit — eine Mehrheit mit Stichentscheid des Präsidenten; diesmal waren es 6:6 Stimmen — will diesen Artikel ebenfalls verbindlich erklären, allerdings nur für Wohnungen, dies im Gegensatz zu früheren Vorschlägen der Kommission. Aber auch hier besteht kein Grund für eine solche Umwandlung. Der Artikel 263 OR ist auch auf sämtlichen Mietvertragsformularen anzutreffen, die mir bekannt sind. Die kleinen Ausbesserungen, die der Mieter bezahlen muss, werden in der Regel ausdrücklich umschrieben. Es handelt sich hier aber um eine ganz kleine Gruppe von Instandstellungen zu geringen Kosten, die dem Mieter überburdet sind. Daran ändert die Verbindlicherklärung gar nichts. Wenn es Streit gibt über den Unterhalt, so dreht sich dieser Streit jeweils darum, dass der Mieter eine Reparatur verlangt, während sie der Vermieter als nicht notwendig bezeichnet, weil er sie nicht bezahlen will. An den effektiven Möglichkeiten, Streitigkeiten zu vermeiden, ändert die Zwingenderklärung des Artikels 263 OR somit nichts; sie hindert aber die Parteien daran, vernünftige Vereinbarungen abzuschliessen. Ein Beispiel: Der Mieter erklärt, er habe einen Tapezierer als Freund, der bereit sei, am Samstag das Wohnzimmer zu tapezieren, sofern der Vermieter die Tapeten liefere. Es wäre dies eine für beide Teile vernünftige Regelung. Warum sollen die Parteien ein solches Abkommen nicht treffen dürfen? Aehnlich verhält es sich, wenn ein Mieter einen Waschautomaten günstig, als Occasion, kaufen kann.

Der Bundesrat erklärt in seiner Botschaft, er habe den Artikel 263 OR nicht in die Liste aufgenommen, weil abweichende Vereinbarungen sehr oft für den Mieter günstig seien, zum Beispiel wenn der Mieter vertraglich zu gewissen Unterhaltsleistungen verpflichtet sei, wogegen ihm ein billigerer Mietzins zugestanden wird. Ich bitte Sie also, in Uebereinstimmung mit Bundesrat und Ständerat, den Artikel 263 OR von der Liste zu streichen.

Muheim: Um den Ausgleich herzustellen, beantrage ich Ihnen, der Mehrheit zuzustimmen und den Antrag der Minderheit abzulehnen. Ich gebe durchaus zu, dass es sich hier nicht um eine weltbewegende Differenz handelt; immerhin geht es um eine Sache, die einer gewissen Aufmerksamkeit wert ist, nämlich um die Frage, welche Bestimmungen des Mietvertragsrechts unseres Obligationenrechts zwingend erklärt werden sollen, das heißt weder wegbedungen noch zuungunsten des Mieters sollen abgeändert werden können. Nun haben wir in unserem Rate verschiedene Bestimmungen des Obligationenrechts zwingend erklärt, die dann vom Ständerat nicht übernommen wurden. Wir haben, möchte ich sagen, in verschiedenen Punkten nun in der Kommission nachgegeben, aber Artikel 263 ist eigentlich der letzte, der noch stehen bleibt oder bleiben soll. Es handelt sich hier darum, mit Bezug auf die Unterhaltpflicht eine klare Situation zu schaffen. Normalerweise soll der Kleinunterhalt vom Mieter, hingegen die größere Wiederinstandstellung eines Mietobjektes durch den Vermieter getragen werden. Durch die Zwingenderklärung dieser Bestimmung soll nur verhütet werden, dass der Vermieter einerseits den Mietzins bezieht, auf der andern Seite der Wiederinstandstellungspflicht nicht nachkommt. Hier wollen wir Missbräuchen vorbeugen und haben deshalb beantragt, Artikel 263 festzuhalten. Dabei haben wir noch eine Einschränkung vorgenommen, um dem Ständerat auch hier noch entgegenzukommen, indem wir diese zwingende Bestimmung nur auf Wohnungsmieten beschränken und die Geschäftsmieten auslassen, weil da tatsächlich besondere Verhältnisse vorliegen. Wenn es normal geht, tut dieser Artikel niemandem weh. Wir aber möchten verhüten, dass hier Missbräuche vorkommen. Es ist aber so: Man kann diese Bestimmung zuungunsten der Mieter abändern. Das ist durchaus zulässig. Aber zuungunsten der Mieter soll man nicht den Unterhalt für größere Dinge, nicht für die kleinen Sachen, dem Mieter in einem Vertrag aufhalsen können. Deshalb beantragen wir Ihnen, hier an dieser Bestimmung festzuhalten, dass sie zwingend erklärt werden soll. In diesem Sinne ersuche ich Sie, dem Antrag der Minderheit nicht zuzustimmen, sondern dem Antrag der Mehrheit den Vorzug zu geben.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Mehrheit	59 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	68 Stimmen

Art. 12 und 12a Titel

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Art. 12 et 12a titre

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 17

Antrag der Kommission

Mehrheit

Titel

Beim Abschluss des Mietvertrages

Wortlaut

Der Mieter einer Wohnung, die erstmals oder die wiedervermietet wird, ist berechtigt, innert dreissig Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins bei der Schlichtungsstelle anzufechten. (Rest des Artikels streichen.)

Minderheit

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

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Art. 17

Proposition de la commission

Majorité

Titre

Lors de la conclusion du bail

Texte

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

Minorité

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

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

M. Bussey, rapporteur de la majorité: Tout d'abord, notre commission a exclu le bail commercial par 7 voix contre 5, c'est vous dire que la majorité est toujours très limitée à chacune des votations. Elle a décidé de biffer la phrase relative à la possibilité, lors d'un changement de locataires, de contester le loyer uniquement lorsque le nouveau loyer est plus élevé que l'ancien, par 6 voix contre 5, alors que la minorité de la commission, comme on vous l'a dit, vous demande d'adhérer au texte du Conseil des Etats.

Je rappelle une fois de plus que la commission du Conseil des Etats avait, elle, approuvé le texte que nous avions admis en premier débat et je me permets d'ajouter que je souhaite que vous votiez la proposition de la majorité.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Zu denken wäre bei Artikel 17 an den Fall, wo jemand eine Wohnung vorübergehend seiner Tante vermietet und einen hohen Mietzins verlangt, wobei diese überhöhte Miete dann für den nächsten Mieter gälte, der nur scheinbar wirklich in der Wohnung wohnt. Das wären Scheingeschäfte. Aber darum geht es an sich nicht. Sondern es geht wirklich um die Frage: Wie weit soll man den Apparat der Schlichtungsstellen und Anfechtungsmöglichkeiten immer wieder in Bewegung setzen? Es war ursprünglich eindeutig die Meinung, man sollte die Fälle, wo die Miete gegenüber dem Vormieter unverändert bleibt, nicht unterstellen. Das war der Antrag des Bundesrates. Die Minderheit beantragt das auch wieder. Es ist aber festzustellen, auch wenn Sie der Mehrheit zustim-

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 müsse 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

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	15
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	11215
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	26.06.1972 - 15:30
Date	
Data	
Seite	1134-1137
Page	
Pagina	
Ref. No	20 001 066