

**Achte Sitzung – Huitième séance****Dienstag, 22. März 1977, Nachmittags****Mardi 22 mars 1977, après-midi**

15.30 h

**Vorsitz – Présidence: Herr Munz****76.084****Mietwesen. Missbrauchsbekämpfung****Lutte contre les abus dans le secteur locatif**Botschaft und Beschlussentwurf vom 4. Oktober 1976  
(BBI III, 849)

Message et projet d'arrêté du 4 octobre 1976 (FF III, 866)

Beschluss des Nationalrates vom 15. Dezember 1976

Décision du Conseil national du 15 décembre 1976

**Antrag der Kommission**

Eintreten

**Proposition de la commission**

Passer à la discussion des articles

**Vincenz**, Berichterstatter: Wir haben drei Geschäfte über das Mietwesen zu behandeln, nämlich Vorlage 76084 über die Verlängerung und Änderung des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen; Vorlage 76063 über die Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz und über den Gegenvorschlag des Bundesrates und schliesslich die vom Nationalrat erheblich erklärte Motion Grobet. Wir behandeln vorerst die Vorlage 76084 betreffend Verlängerung und Änderung des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen.

Zur Behandlung steht vorerst der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen – auch als Missbrauchsbeschluss bezeichnet. Er wurde 1972 unter dem Druck einer akuten Wohnungsnot und einer allgemeinen ebenso massiven Mietzinssteigerung in Kraft gesetzt. Er ist befristet und läuft am 6. Juni 1977 aus. Die Frage der Verlängerung ist somit zeitlich dringlich.

In Ausführung eines Auftrages in Artikel 34septies, Absatz 2 der Bundesverfassung, stellt der Bundesrat den Antrag auf Verlängerung des Missbrauchsbeschlusses um weitere fünf Jahre, d. h. bis zum 31. Dezember 1982. Gleichzeitig sollen einzelne Änderungen und Ergänzungen, die sich aufgrund der gemachten Erfahrungen aufdrängen, vorgenommen werden.

Wie lauten die Erfahrungen mit diesem Bundesbeschluss? Aufgrund der Berichte der Kantone kann die Antwort recht positiv ausfallen. Die im Jahre 1972 gewählte Lösung ist als Kompromiss zwischen einer staatlichen Bewirtschaftung der Mietzinse und der völligen, nicht problemlosen Vertragsfreiheit im Mietwesen zu betrachten. Vor allem hat die Tätigkeit der paritätischen Schlichtungsstellen für Mietstreitigkeiten, die gemäss Artikel 25 des geltenden Beschlusses von den Kantonen einzusetzen waren, ihre Bevölkerungsprobe gut bestanden. Rund 80 Prozent der Anfechtungsfälle endeten vor der Schlichtungsstelle mit einem Vergleich – ein Resultat, das massgebend sein muss für die Beurteilung der Revisionsvorlage. Dabei ist daran zu erinnern, dass der Beschluss damals in zwei Richtungen auf recht massive Kritik gestossen war. Einerseits traf ihn der Vorwurf, dass er zuwenig sozial, zuwenig

wirksam zum Schutze des Mieters sein werde, andererseits wurden kontraproduktive Auswirkungen dieser staatlichen Interventionen auf die Wohnungsproduktion vorausgesagt. Die Erfahrungen haben den beiden extremen Richtungen kaum Recht gegeben. Wie weit die in der Zwischenzeit eingetretene Entspannung zwischen Mieter und Vermieter auf diese Bundesregelung zurückzuführen ist, kann schwer beurteilt werden.

Diese positive Beurteilung der Wirksamkeit der bisherigen Regelung dürfte logischerweise den Schluss zulassen, dass der befristete Bundesbeschluss in unveränderter Form weiterzuführen sei. Wenn der Bundesrat trotzdem einzelne Änderungen beantragt, so ist festzuhalten, dass die Konzeption des Schutzsystems beibehalten wird. So wurden vor allem die Artikel 14 und 15 des Missbrauchsbeschlusses nahezu unverändert übernommen – damit erfährt die Begriffsumschreibung für den missbräuchlichen bzw. für den nichtmissbräuchlichen Mietzins keine Anpassung.

Hingegen ist Artikel 19 – und damit komme ich auf die wenigen und wichtigsten Änderungen zu sprechen – neu gefasst worden. Der Mieter soll in Zukunft einen Mietzins nicht nur bei einer Erhöhung anfechten können, sondern auch dann, wenn er annehmen kann, dass der Mietzins infolge einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen vor allem wegen einer Kostensenkung missbräuchlich geworden ist. Das Problem hat im Zusammenhang mit der Senkung der Hypothekarzinsen an Aktualität gewonnen. Ein Automatismus soll zwar ausgeschaltet werden, auch kann der Vermieter nicht verpflichtet werden, jede Hypothekarzinssenkung auf den Mieter zu überwälzen. Hingegen erhält der Mieter das Recht, den Mietzins von der Schlichtungsstelle auch unabhängig von einer Erhöhung überprüfen zu lassen. Dazu sind weitere Ausführungen bei der Detailberatung erforderlich.

Eine zweite wichtige Änderung und Ausweitung bezieht sich auf den Kündigungsschutz. Der Bundesrat will den Kündigungsschutz in Artikel 28 auch für den Fall ausdehnen, bei dem eine Einigung vor der Schlichtungsstelle erzielt wurde. Bisher bestand ein Kündigungsschutz des Mieters für zwei Jahre nur dann, wenn der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde verzichtet oder wenn er im richterlichen Verfahren ganz oder zu einem erheblichen Teil unterlegen war.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Ausbau des Kündigungsschutzes auch bei der Behandlung der Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz – unsere zweite Vorlage – zur Diskussion steht. Das Problem ist jedoch zu komplex, um nach Auffassung verschiedener Kreise in diesem Missbrauchsbeschluss kurzfristig eingebaut zu werden. Hingegen soll nach Meinung des Bundesrates der ganze Problemkreis im Zusammenhang mit der Revision der Bestimmungen über die Miete im Obligationenrecht behandelt werden. Die Vorarbeiten sind bereits in Angriff genommen.

Eine weitere, in ihrer Wirkung eher beschränkte Neuerung wurde durch den Nationalrat in Artikel 17 angeführt. Bei den Strafbestimmungen in Artikel 31 hat Ihre Kommission dem bundesrätlichen Vorschlag gegenüber der nationalrätlichen Fassung in etwas abgeänderter Form den Vorzug gegeben. Damit erhält der Kündigungsschutz eine zusätzliche Verstärkung.

Nach diesem Hinweis auf die wesentlichen Neuerungen der Revision darf ich ganz kurz auf einige mehr grundsätzliche Überlegungen Ihrer Vorberatungskommission eingehen:

Obwohl nicht weniger als 22 Abänderungsanträge von Kommissionsmitgliedern zur Behandlung standen, ist die Kommission gesamtschweizerisch den Vorschlägen des Bundesrates gefolgt. Sie gab sich dabei Rechenschaft darüber, dass die Situation auf dem Wohnungsmarkt sich seit der Inkraftsetzung des Missbrauchsbeschlusses im Jahre 1972 grundlegend geändert hat und dass die Frage der Weiterführung auch unter diesem Aspekt zu prüfen ist. An

Stelle der akuten Wohnungsnot ist ein Wohnungsüberangebot getreten. Die Verhältnisse sind jedoch regional unterschiedlich – das gilt sowohl für das Wohnungsangebot in quantitativer Hinsicht wie für die Qualität der angebotenen Wohnungen. Zudem könnte sich die Situation sehr schnell und wiederum grundlegend ändern. Es würde daher kaum im Interesse der Rechtssicherheit und einer staatspolitisch wohltuenden Beruhigung des Wohnungsmarktes liegen, wenn auf die Weiterführung des Missbrauchsbeschlusses verzichtet werden müsste. Ihre Kommission hat einstimmig der Verlängerung des Beschlusses für weitere fünf Jahre zugestimmt. Damit wird auch ein Auftrag der Verfassung erfüllt.

Ein Zweites: Das Ueberangebot an Wohnungen hat die Stellung des Vermieters zu Gunsten jener des Mieters wesentlich geschwächt. Verschiedene Mitglieder Ihrer Kommission haben deshalb einen wirksameren Schutz des Vermieters postuliert. Dies nicht zuletzt in Anerkennung der volkswirtschaftlich wichtigen Leistung des Vermieters – Eigentümers – zu Gunsten des ganzen Volkes. Da der Missbrauchsbeschluss sich eindeutig auf Tatbestände zu Gunsten des Mieters beschränkt, sind z. B. Strafbestimmungen zum Schutz des Vermieters in diesem Beschluss nicht möglich. Wir werden auf diese Situation bei der Behandlung des Antrages Jauslin zurückkommen müssen.

Ein Drittes: Mit der Ergänzung in Artikel 19 soll in erster Linie die Möglichkeit geschaffen werden, dass Hypothekarzinssenkungen auch eine Entlastung für den Mieter mit sich bringen können. Diese Neuerung ist in der Kommission auf Verständnis gestossen, hingegen – das ist wesentlich – wurde von der Grosszahl der Votanten festgehalten, dass damit in keinem Fall die Türe für die Einführung der vielfach diskutierten Kostenmiete geöffnet werden dürfe.

Und nun gestatten Sie mir abschliessend aufgrund der Kommissionsberatungen eine Gesamtbeurteilung der Revisionsvorlage: Durch die Revision wird versucht, das bewährte liberale und partnerschaftliche Konzept zur Bekämpfung des Missbrauches im Mietwesen durch Einführung einzelner zusätzlicher Bestimmungen noch wirksamer zu gestalten. Der Schutz der sozial schwächeren Vertragspartner – des Mieters – wird nochmals verstärkt. Es sollte dies möglich sein, ohne dass die Investitionsfreudigkeit des Vermieters – der Eigentümer – eingeschränkt wird. Weitergehende Bestimmungen in gleicher Richtung müssten negative Folgen nach sich ziehen und wären ein Element, das höchstens als Notmassnahme, aber niemals als Dauerregelung in unsere Gesetzgebung Eingang finden dürfte. Auch die Tatsache, dass dem Problem des Mieterschutzes in der Westschweiz eine wesentlich grössere politische Bedeutung zukommt, kann es nicht verhindern, dass die Grenzen des Realisierbaren und des politisch Tragbaren gesehen und beachtet werden müssen. Diese Grenzen dürften nach Auffassung der Mehrheit der Kommission mit der vorliegenden Revisionsvorlage erreicht sein.

Im Namen der einstimmigen Kommission bitte ich Sie auf die Vorlage einzutreten.

**M. Debétaz:** C'est naturellement avec une grande satisfaction que j'ai lu et entendu combien l'on appréciait l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif. Je me souviens des reproches vigoureux qui m'étaient adressés lorsque je défendais devant le Conseil national, en octobre 1971, les propositions devant créer la compétence de légitérer pour protéger les locataires contre les loyers abusifs. Cette proposition n'avait pas été faite par le Conseil fédéral; elle émanait d'une minorité de la commission du Conseil national, chargée d'examiner le message du Conseil fédéral relatif à de nouvelles dispositions constitutionnelles pour l'encouragement à la construction de logements. C'est cette proposition minoritaire qui a donné naissance à l'article 34septies, 2e alinéa, de la constitution constituant la base de l'arrêté

fédéral dont nous discutons aujourd'hui de la prolongation et de quelques modifications.

J'ai entendu, il y a six ans, des critiques de cet ordre: «Was hier vorgeschlagen wird, ist – um es gelinde zu sagen – grotesk.» L'épouvantail de la «Verpolitisierung» et celui du «kontraproduktiv» ont été brandis. En revanche, nous avons, à l'époque déjà, trouvé de la compréhension chez M. le conseiller fédéral Brugger. Tout en défendant la position du Conseil fédéral, il a relevé les éléments positifs de la proposition minoritaire.

J'approuve aujourd'hui la prolongation de l'arrêté fédéral qui nous est proposée par le Conseil fédéral. La législation contre les abus dans le secteur locatif a été utile. Il faut la poursuivre, la renforcer. La situation sur le marché du logement s'est modifiée, c'est incontestable. La pénurie de logement n'en subsiste pas moins dans plusieurs localités, pour plusieurs catégories de logements. Les appartements libres sont souvent très chers; ils sont souvent aussi éloignés des lieux de travail et il sont, pour une partie, des logements à vendre. Pensons aux moyens financiers des personnes qui sont à la recherche d'un appartement. Le problème, c'est incontestable aussi, demeure difficile pour un grand nombre d'entre elles.

Nous avons insisté en 1971 sur l'absolue nécessité d'être armé pour lutter contre les abus en temps et lieux de pénurie de logements. Nous n'aurions pas abouti alors si, comme l'avait relevé M. le conseiller fédéral Brugger, nous n'avions pas prévu une «zeitlich und örtliche Einschränkung».

L'appréciation du problème par la majorité des parlementaires fédéraux s'est heureusement modifiée. On admet maintenant, me semble-t-il d'une façon générale, que la protection du locataire doit être assurée de manière durable. L'abus n'est pas tolérable, quelle que soit la situation économique. Dans la plupart des cas, le preneur est la partie au contrat la plus faible. Nombreux sont les appartements qui sont gérés par des professionnels. Il est rare que les locataires le soient. Ce n'est qu'un des éléments parmi d'autres, très importants, qui démontrent que le locataire reste, dans bien des cas, la partie au contrat la plus faible.

J'approuve également la modification proposée par le Conseil fédéral afin de donner au preneur la possibilité de demander une diminution du prix de location lorsque le bailleur retire un loyer abusif de la chose louée parce que les bases de calcul se sont notamment modifiées. Le Conseil fédéral pense en particulier à une baisse des frais supportés par le propriétaire.

J'aurais souhaité que l'on profitât de la révision entreprise pour renforcer la protection des locataires, pour accroître l'efficacité de la lutte contre les abus. Dans ce but, j'ai soumis plusieurs propositions à notre commission; ce fut en vain. Les positions étaient si solidement arrêtées que j'en ai retiré la conviction que les propositions formulées n'avaient aucune chance devant ce Conseil. C'est pourquoi, je ne vous présente pas d'amendements cet après-midi. Je persiste pourtant à ne pas douter de la justification de ceux-ci. Permettez-moi d'en rappeler quelques-uns. Je m'efforcerai de ne pas parler trop, dès lors que la taciturnité n'exclut pas la persévérance. Mais j'ai appris dans ce palais qu'il n'était pas insuffisant d'entreprendre, il faut aussi répéter. Il faut du temps pour qu'une proposition devienne réalité.

Je répète mon opposition à l'indexation des loyers. L'indexation est contraire à l'idée fondamentale dont s'inspire l'arrêté qui veut que les hausses soient dûment motivées.

Il existe maintenant des baux qui fixent des loyers que l'on appelle «minimums». Cette pratique me paraît abusive. Il n'est pas sain de prévoir dans le contrat de bail un loyer minimum et d'en exiger un autre, plus élevé, dans la réalité. J'ai demandé en séance de commission – en vain encore une fois – la nullité des clauses permettant de procéder ainsi.

Un locataire peut se trouver dans l'obligation de donner son congé parce que, par exemple, il doit aller travailler dans une autre localité. Le fléchissement économique a rendu ces cas plus nombreux. Les dispositions de l'article 269 du code fédéral des obligations ne sont pas satisfaisantes; ce problème – le Conseil fédéral le déclare – sera examiné dans le cadre de la révision des dispositions du code fédéral des obligations. C'est aujourd'hui que les locataires qui perdent leur emploi sont confrontés à ce problème, souvent gravement.

L'article 15, lettre a, dispose que les loyers ne sont pas abusifs lorsqu'ils se tiennent dans les limites de ceux qui sont usuels dans la localité ou dans le quartier. Dans certains cas, même un loyer usuel peut être abusif. Les mots «en règle générale» figurant à la première ligne de l'article 15 doivent être pleinement utilisés afin d'aboutir à une solution qui soit équitable. Il importe également d'éviter que l'application de la lettre d du même article 15 conduise à des loyers abusifs.

Pour terminer je rappelle que la lutte contre les abus ne sera pleinement efficace que si l'on agit également au niveau de la limitation du droit de résiliation du propriétaire; les intérêts légitimes de celui-ci doivent bien entendu ne pas en considération. J'aurai l'occasion de revenir à cet aspect très important du problème lorsque nous discuterons de l'objet suivant. Ceci étant déclaré, je suis favorable à l'entrée en matière.

**M. Donzé:** Vous avez reçu sur vos places une proposition commune de M. Aubert et de moi-même que je veux défendre maintenant. Elle concerne l'article constitutionnel, la modification donc du deuxième alinéa de l'article 34septies. Elle ajoute – et M. Debétaz vient d'ailleurs d'en parler – la notion de résiliation injustifiée.

**Präsident:** Herr Donzé, wir beraten noch nicht die Vorlage 2, sondern erst Vorlage Nr. 1, und ich möchte die beiden Geschäfte getrennt behandeln. Deshalb bitte ich Sie, sich zur Vorlage Nr. 1 zu äußern.

**M. Donzé:** Tout à l'heure M. Debétaz a aussi parlé des deux objets et les considérations que j'allais faire tenaient compte de tout le problème qui nous était soumis. C'est très volontiers que je reprendrai la parole au point suivant de l'ordre du jour.

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

#### **Titel und Ingress**

*Antrag der Kommission*

*Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates*

#### **Titre et préambule**

*Proposition de la commission*

*Adhérer à la décision du Conseil national*

*Angenommen – Adopté*

#### **Ziff. I Ingress**

*Antrag der Kommission*

*Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates*

#### **Ch. I préambule**

*Proposition de la commission*

*Adhérer à la décision du Conseil national*

**Vincenz**, Berichterstatter: Gegenüber der geltenden Regelung wird die Abstützung des Beschlusses erweitert, indem zusätzlich zu Artikel 34septies Absatz 2 und 64bis noch Artikel 64 der Bundesverfassung aufgeführt werden. Es handelt sich hier um eine Vervollständigung, die von

der Justizabteilung vorgeschlagen wurde. Die Begründung liegt darin, dass schon der geltende Beschluss in den Artikeln 5 bis 13 Bestimmungen über Änderungen von Vorschriften des Obligationenrechtes über den Mietvertrag enthielt. Auch diese hätten sich auf Artikel 64 der Bundesverfassung abzustützen. Ich bitte um Zustimmung.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 6 Abs. 1**

*Antrag der Kommission*

*Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates*

#### **Art. 6 al. 1**

*Proposition de la commission*

*Adhérer à la décision du Conseil national*

**Vincenz**, Berichterstatter: Hier schlägt der Nationalrat eine redaktionelle Verbesserung vor. Bundesrat und Kommission sind mit dieser Änderung einverstanden.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 14 Abs. 1**

*Antrag der Kommission*

*Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der vermieteten Wohnung oder dem Geschäftsräum erzielt wird.*

#### **Anträge Jauslin**

*Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit, in Ausnützung der Wohnungsnutzung, ein unangemessener Ertrag ...*

#### **Art. 14 al. 1**

*Proposition de la commission*

*Sont abusifs les loyers qui procurent au bailleur un rendement excessif du logement ou du local commercial loué.*

#### **Propositions Jauslin**

*Sont abusifs les loyers qui, à la faveur de la pénurie de logements, procurent au bailleur...*

**Vincenz**, Berichterstatter: Nach der heutigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes bildet Artikel 14 die Basis. In der Kommission stand ein Antrag zur Diskussion, der die Erzielung eines angemessenen Ertrages in Zusammenhang mit der Ausnützung der Wohnungsnutzung gesehen hätte. Herr Kollege Jauslin unterbreitet heute einen ähnlichen Vorschlag. Da die Definition der Wohnungsnutzung im Einzelfall schwierig ist und da dies zu offensichtlichen Rechtsunsicherheiten führt hätte, konnte diese Bezugnahme nicht berücksichtigt werden.

Ihre Kommission schlägt heute eine Präzisierung vor, indem das Wort «unangemessener» ersetzt werden soll durch «übersetzter»; im französischen Text soll der Ausdruck «inéquitable» ersetzt werden durch «excessif». Damit soll einerseits Übereinstimmung zwischen dem deutschen und französischen Text erzielt werden; ferner soll besser zum Ausdruck kommen, dass Mietzinse dann missbräuchlich sind, wenn sie einen übersetzten Ertrag abwerfen. Es besteht die Meinung, dass mit der neuen Formulierung, die auch auf Artikel 19 Rücksicht zu nehmen hat, keine materielle Änderung verbunden sein soll. Wir beantragen Zustimmung.

**Jauslin**: Vorerst möchte ich klarstellen, dass mein Antrag nur die Einfügung der Worte «in Ausnützung der Wohnungsnutzung» bedeuten soll, so dass die Formulierung der Kommission betreffend den «übersetzten» Ertrag stehenbleiben muss.

Ich habe Verständnis für die Tendenzen, die hier zum Vorschein kommen. Ich war selbst zehn Jahre Mieter und habe mich geärgert, wenn ein unglücklich formuliertes

Schreiben mir Mietzinserhöhungen anzeigt. Ich weiss auch um die Fälle von übelstem Spekulantentum, welche ja den Ausgangspunkt für dieses Gesetz bildeten. Ich kann deshalb auch einiges Verständnis dafür aufbringen, dass man aus der Sicht des Mieters manchmal am liebsten alle Mieten unter Kontrolle stellen möchte.

Bei der Beurteilung der Sachlage, vor allem auch bei der Beurteilung der Auswirkungen dieser Massnahmen müssen wir uns jedoch von solchen Emotionen lösen. Missbräuche sollen verhindert, sofern geahndet werden. Die jetzige Fassung – ohne die erwähnte Einfügung – zielt aber etwas darüber hinaus; denn Missbräuche sind eigentlich nur dann möglich, wenn sie eine Notlage ausnützen. Die Vorlage in ihrem ganzen Text – wie das auch der Kommissionspräsident ausführte – zielt aber eher darauf ab, ganz grundsätzlich das Kriterium der Kosten, der Gestaltungskosten einer Wohnung, als Massstab für die Mietzinsbeurteilung zu verwenden.

Als ich kürzlich ein Referat über die Sanierung von Altwohnungen, von Altstadtquartieren, vorbereitete, stiess ich erst auf die Bedeutung, welche dem Mietzins für die Erhaltung von Siedlungen zukommt. Ich kam zur Auffassung, dass nur dann, wenn der Verkehrswert einer Wohnung noch einigermassen spielt, eine laufende Erneuerung möglich ist. Wenn die Mieten nach dem Kostenkriterium allein festgelegt werden, entstehen bald Abbruchgebäude, Abbruchquartiere, man spricht dann von Slums, welche der ganzen Siedlung wie ein Fremdkörper aufliegen.

Sie kennen die Situation der Genossenschaften, welche sich strikte an dieses Kostendenken gehalten haben und die Mietzinse nur kostendeckend ansetzen: Sie haben heute kein Geld, um die Wohnungen zu erneuern, sie zu sanieren. Obwohl sie den Gewinn, den sie durch höhere Mieten abgeschöpft hätten, selbst hätten verwerten können, haben sie keine Reserven angelegt.

Im Ausland haben wir noch deutlichere Beispiele für die Entwicklung der Kostensperre für Mieten: In der DDR gibt es immer noch Wohnbauten im Privatbesitz. Da aber die Mieten vollständig eingefroren sind, ist kein Unterhalt mehr möglich. In Paris war nach dem Krieg sogar die Usanz eingetreten, dass ein Mieter, der eine Wohnung von einem anderen Mieter übernahm, diesem ausziehenden Mieter eine Entschädigung bezahlte (ähnlich, wie wenn er die Wohnung gekauft hätte); davon sah allerdings der Hausbesitzer nichts; mit dem Erfolg, dass ein Unterhalt der Gebäude nicht mehr möglich war. Wir kennen auch die Abbruchhysterie, die sich auch bei uns einstellte; auch sie war nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass die Mieten eingefroren waren.

Wenn ich hier also beantrage, ausdrücklich zu sagen, Mietzinse seien nur dann missbräuchlich, wenn sie in Ausnutzung der Wohnungsnot zu einem übersetzten Ertrag führen, möchte ich klar festhalten, dass die Marktkräfte soweit als möglich spielen müssen, weil nur so ein Erhalten der Substanz möglich ist.

Diese Einfügung kann vielleicht erstaunen. Wir können aber feststellen, dass sowohl im Artikel 16 wie im Artikel 17 von Wohnungsnot die Rede ist; ganz einfach deswegen, weil, wie der Herr Kommissionspräsident ausgeführt hat, das im grundsätzlichen ersten Artikel nicht mehr enthalten ist.

Ich möchte Sie also bitten, den Antrag nicht als eine redaktionelle nebensächliche Änderung zu betrachten, sondern zu überlegen, dass die Auswirkungen ganz grundsätzlicher Natur sind. Ich bitte Sie, diesem Antrag «in Ausnutzung der Wohnungsnot» zuzustimmen.

**Vincenz, Berichterstatter:** Ich kann auch im Namen der Kommission zum Antrag Jauslin Stellung nehmen, weil ein ähnlicher Antrag bereits in der Kommission diskutiert wurde. Wenn Herr Jauslin Angst hat, dass mit dieser Loslösung von der gegenwärtigen Marktsituation, von der Notlage, eine Tür geöffnet werde für die Einführung einer effektiven Kostenmiete, so muss ich bestätigen, dass das nicht

der Fall ist, sondern dass die Kommission immer wieder festgehalten hat, dass die Vergleichsmiete, wie sie im Bechluss von 1972 Berücksichtigung fand, auch jetzt weiterhin Bestand haben soll.

Warum haben wir bereits in der Kommission den Antrag auf diese Bezugnahme auf die Wohnungsnot abgelehnt? In erster Linie, weil geltend gemacht wurde, dass die Definition des Begriffes Wohnungsnot sehr schwierig sei und dass diese räumliche Abgrenzung zusätzliche Schwierigkeiten und Unsicherheiten mit sich bringe. Zweitens haben wir zu berücksichtigen, dass die Schlichtungsstellen für Mietstreitigkeiten nun überall ins Leben gerufen wurden: ihnen fällt die Aufgabe zu, Anfechtungsverfahren durchzuführen, sie haben aber auch eine Beratungs- und Vermittlungsfunktion, und hier ist eine Abgrenzung nicht erwünscht, vielmehr sollte diese Möglichkeit der Mitbenutzung dieser Institution überall gegeben sein.

Diese Überlegungen haben dazu geführt, dass die Kommission einstimmig beschlossen hat, diese Bezugnahme nicht aufzunehmen, und deshalb muss ich Sie bitten, den Antrag von Herrn Jauslin abzulehnen.

**Bundesrat Brugger:** Wir schlagen Ihnen beim Verfassungsartikel vor, den Begriff der Wohnungsnot auszuklammern, weil wir aufgrund der bisherigen, bald fünfjährigen Erfahrungen gesehen haben, dass es ausserordentlich schwierig ist, ihn zu definieren. Selbst beim Vorhandensein eines gesamtschweizerisch grossen Leerwohnungsbestandes ist es durchaus möglich, dass in einzelnen Gebieten Wohnungsnot herrscht oder dass in einzelnen Gebieten bestimmte Wohnungskategorien fehlen. Es kommt eben nicht auf den gesamten Wohnungsmarkt an, sondern die einzelnen Teilmärkte sind massgebend. Es nützt unseren Mitbürgern mit bescheidenem oder normalem Einkommen nichts, wenn grosse Eigentumswohnungs-Leerbestände vorhanden sind, aber für Familien mit Kindern kein Angebot auf dem Markte ist.

Der Antrag von Herrn Ständerat Jauslin würde ja die Schlichtungsstellen zwingen, von Fall zu Fall abzuklären, ob der Tatbestand der Wohnungsnot vorliegt oder nicht. Ich glaube, damit würden diese Schlichtungsstellen glatt überfordert, weil wir nicht über entsprechende statistische Unterlagen verfügen.

Noch etwas: Unter dem Begriff der Wohnungsnot könnte man ja auch noch etwas anderes verstehen, z. B. eine individuelle Mietzinsnot, also eine subjektive Notlage. Aber darauf abzustellen, wäre wohl ebenso fragwürdig, weil auch hier detaillierte Erhebungen über die Bevölkerungsstruktur, die Einkommensverhältnisse und den nach Preisklassen und Wohnungskategorien differenzierten Wohnungsbestand in den Gemeinden fehlen. Es ist denkbar, dass ein Mietzins nach objektivem Massstab nicht missbräuchlich ist, in subjektiver Hinsicht für den betreffenden Mieter aber schon. Was gilt dann?

Ich glaube, Sie sollten sich eigentlich mit dem Begriff des Missbrauches begnügen; denn der Missbrauch ist doch ordnungspolitisch gesehen durchaus salonzfähig. Wir haben auch in unserer liberalen Wirtschaftsordnung nie den Missbrauch geschützt, sondern ihn bekämpft, und das wollen wir auch hier. Wir könnten übrigens in eine äusserst schwierige Situation geraten, wenn beispielsweise der Mietpreis für ein Mietobjekt nach objektiven Kriterien eindeutig übersetzt ist, der Missbrauchstatbestand also erfüllt wäre, man aber feststellen würde, dass in dieser Region eigentlich keine Wohnungsnot herrscht. Dann würde trotz eines richterlichen Verfahrens dieser Missbrauch weiterbestehen. Ich glaube, das ist auch nicht gerade eine komfortable Situation. Aber ich möchte Herrn Ständerat Jauslin sagen, dass wir ja jetzt ein paar Jahre Erfahrung haben mit dieser ganzen Überwachung und – es freut mich, dass das auch Herr Debétaz gesagt hat –, dass wir eigentlich recht positive Erfahrungen damit machen könnten. Wenn Herr Debétaz vorhin mit Recht angeführt hat, dass dieser Verfassungsartikel von einer Minderheit stammt, die ihren harten Kern bei den Romands hatte und deren An-

führer er war, dann freut es mich auf der anderen Seite, dass er entgegen seinen damaligen Bedenken dem von uns eingeführten, recht liberalen System (es enthält prozedural ja vor allem privatrechtliche Elemente) heute etwas Positives abgewinnen kann. Dafür bin ich ihm dankbar.

Und jetzt noch etwas, Herr Ständerat Jauslin. Sie sprachen vorhin von den Kosten und von der Kostenmiete. Das ist es gerade, was wir nicht wollen. Die Artikel 14 und 15 lassen den Marktkräften einen bedeutenden Spielraum. Wir wollen eben nicht die Kostenmiete, sondern wir wollen die Vergleichsmiete erhalten, um diese Marktkräfte zur Geltung lassen zu können, so dass wir aufgrund unserer Erfahrungen auch keine Befürchtungen haben müssen, dass deswegen die Erhaltung der Substanz der Liegenschaften Schaden leiden könnte. Wir haben jetzt dieses System und stellen fest, dass heute in grossem Ausmass renoviert wird; ich glaube, diese Gesetzgebung ist absolut kein Hindernis und wirkt sich auch nicht kontraproduktiv aus für Neubauten – für den Wohnungsbau ganz allgemein. Dass es offenbar eine Lösung ist, die als liberal empfunden wird, wird ja vor allem auch von den Hauseigentümerverbänden durchaus zugestanden. Sie haben sich mit dieser Lösung nicht nur abgefunden; denn auch sie haben kein Interesse an Missbräuchen. Die vernünftigen unter den leitenden Leuten in diesen Verbänden, betrachten unseren Vorschlag als annehmbare Lösung.

Aus diesen Gründen muss ich Sie bitten, den Antrag von Herrn Jauslin abzulehnen.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag Jauslin	2 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	33 Stimmen

#### Art. 15 Abs. 2

##### Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

##### Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

**Vincenz**, Berichterstatter: Mit diesem Absatz 2 zu Artikel 15 will der Nationalrat erreichen, dass bei der Beurteilung der Höhe der orts- und quartierüblichen Mietzinse gemäss Ziffer a von Artikel 15 die mögliche Vorzugsstellung einzelner Vermieter oder Vermietergruppen, die dank der Marktbewerrschung erzielt wurden, ermittelt und berücksichtigt werden. Da jede Marktbewerrschung zu Missbräuchen führen kann, soll diesen Absichten ein Riegel geschoben werden. Die von einer solchen Vermietergruppe geforderten Mieten sind nicht in die Berechnung einzubeziehen. Solche Konstellationen sollen besonders in der welschen Schweiz vorkommen.

Ihre Kommission beantragt Zustimmung zum Nationalrat.

#### Angenommen – Adopté

#### Art. 16

##### Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

##### Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

**Vincenz**, Berichterstatter: Die Ergänzung, die vom Nationalrat beschlossen wurde, hat materiell wohl kaum Bedeutung. Es handelt sich auch hier primär um eine Präzisierung und Klarstellung.

Wir beantragen Ihnen Zustimmung.

#### Angenommen – Adopté

#### Art. 17

##### Antrag der Kommission

Der Mieter einer Wohnung kann innerst 30 Tagen nach Abschluss des Mietvertrages den Mietzins bei der Schlich-

tungsstelle als missbräuchlich anfechten, wenn er sich wegen einer Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah.

##### Proposition de la commission

Le locataire d'un logement 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, si la gène dans laquelle il se trouve l'a contraint à conclure le bail.

**Vincenz**, Berichterstatter: Der Nationalrat schlägt Ihnen eine Ergänzung von Artikel 17 vor, indem dem bisher gültigen Text beigefügt wird: «... sofern er (der Mieter) sich bezüglich des Vertragsabschlusses in einer Notlage befindet». Die Formulierung von Artikel 17 ist nicht unbestritten. Die Tatsache, dass ein Mieter den soeben abgeschlossenen Mietvertrag anfechten kann, wird mit dem Grundsatz *pacta sunt servanda* schwer zu vereinbaren sein. Ein solches Verhalten könnte auch als Vergehen gegen Treu und Glauben ausgelegt werden. Zur Beurteilung dieser Regelung ist einmal zu berücksichtigen, dass der Mieter im Einzelfall die schwächere Partei sein kann. In der Praxis kann es vorkommen, dass ein Mietvertrag gekündet wird mit dem Ziel, einen neuen Vertrag mit einem erhöhten Mietzins abzuschliessen. In erster Linie geht es hier um diesen Tatbestand. Gegenüber der geltenden Formulierung bringt die Bezugnahme auf eine Notlage eine Einschränkung, die den Artikel 17 für beide Parteien erträglicher gestaltet.

Ihre Kommission beantragt Ihnen, der neuen Formulierung zuzustimmen. Dies entspricht auch einem Vorschlag der Redaktionskommission, die die Fassung des Nationalrates als wenig präzis bezeichnet hatte. Wir bitten Sie um Zustimmung.

**M. Morier-Genoud**: Je constate que le Conseil fédéral, dans son message, proposait le maintien du texte actuel de l'article 17. Le Conseil national y a apporté une condition restrictive. Alors que jusqu'à maintenant, le locataire d'un logement pouvait sans autre faire opposition s'il en estimait le loyer abusif, désormais, selon la version du Conseil national, il ne pourra le faire qu'à la condition qu'il se trouve dans une situation de pénurie au moment de la conclusion du bail. Votre commission me paraît aller encore plus loin puisqu'elle vous propose un autre texte qui ferait état de l'élément de gène: «... si la gène dans laquelle il se trouve l'a contraint à conclure le bail».

Quelle que soit la version à laquelle nous nous rallions, elle entraînera un affaiblissement manifeste de l'article 17 que le Conseil fédéral, encore une fois, proposait de maintenir en l'état. Pour ma part, je le regrette, car cette disposition est précisément celle qui est la plus attaquée par les milieux immobiliers. Et pour cause, car c'est dans le domaine de la conclusion de nouveaux baux que les abus les plus choquants se sont produits. Or si l'on veut légitimer contre les abus, ce sont bien les abus les plus criants qui doivent pouvoir être contestés plutôt que certaines questions moins importantes traitées par l'arrêté fédéral.

Si je prends l'exemple de Genève, où la situation est certainement la plus tendue, les loyers sont presque systématiquement augmentés à l'occasion de changement de locataires, et sans que les augmentations de loyer ne soient justifiées dans de nombreux cas par la moindre prestation supplémentaire du bailleur. Ce phénomène existe d'ailleurs dans d'autres cantons, même s'il est moins marqué. Il y a eu des cas où des loyers ont été augmentés de 50, voire de 100 pour cent dans des immeubles à Meyrin, par exemple. Un arrêt a été rendu par le Tribunal fédéral, dans une affaire Danzeisen contre la S. I. Cité radieuse, où le loyer avait été majoré de 50 pour cent; il a été ramené à 10 pour cent.

Les bailleurs corrects n'ont rien à craindre de cet article 17 qui, de toute façon, est déjà appliqué depuis 1972 de manière modérée par les tribunaux. Il ne vise véritable-

ment que les bailleurs qui ne n'érivent pas d'être protégés en raison d'abus patents. Alors pourquoi proposer aujourd'hui sa modification, pourquoi l'affaiblir? Je sais, on a soutenu que cette disposition heurterait le principe sacro-saint *pacta sunt servanda*. Mais l'arrêté fédéral met en cause d'autres principes classiques du droit tout aussi importants que celui de la liberté contractuelle, et ces dérogations sont justifiées par un principe de droit qui me paraît encore plus fondamental, qui est celui de la protection contre l'abus de droit prévu à l'article 2 du Code civil. Il faut d'ailleurs relever que l'article 17 de l'arrêté n'est pas la seule brèche faite au principe *pacta sunt servanda* puisque le Code des obligations prévoit déjà des dérogations à cette règle, aux dispositions générales des articles 20 à 28. Je pense également au contrat de vente par acomptes qui peut être cassé dans un délai de cinq jours dès sa conclusion.

Je n'ai pas eu le temps de préparer un amendement écrit et je m'en excuse. Mais sa teneur est simple. En effet, suivant en cela le Conseil fédéral, je propose de nous en tenir au texte actuel de l'article 17 et par conséquent de ne pas suivre la commission.

**Vincenz, Berichterstatter:** Ich kann Ihnen nur bestätigen, was zum Teil bereits ausgeführt wurde: Der Bundesrat hat hier keine Änderung im Vorschlag gebracht. Der Nationalrat hat dann eine Änderung der bisherigen Formulierung von Artikel 17 vorgeschlagen, und zwar aus den Überlegungen, die ich bereits erwähnt habe. Dann haben wir von der Redaktionskommission eine Anfrage erhalten, ob wir nicht diesen Artikel, der wenig präzis sei, im Sinne, wie wir jetzt beschlossen haben, abändern könnten. Die Kommission hat dann einstimmig dieser neuen Formulierung von Artikel 17 zugestimmt, in der Meinung, dass diese Bezugnahme auf die Notlage absolut erforderlich sei, ansonst der Mieter hier die Möglichkeit eines kraschen Missbrauches hätte. Das war der Grund, warum die Kommission einstimmig dem Antrag des Nationalrates in ihrer Formulierung zugestimmt hat.

**M. Péquignot:** C'est avec étonnement que j'entends notre président de commission déclarer que la commission de rédaction a proposé cette nouvelle formule. J'appartiens à la commission de rédaction. Or, nous n'avons pas été saisis de ce projet; il ne peut donc s'agir que de la commission de rédaction de langue allemande. Je ne peux pas me rallier au texte français tel qu'il nous est proposé. Les mots «si la gêne dans laquelle il se trouve» me gênent. Je ne crois pas que ce soit le terme approprié. Pour autant que le Conseil accepte cette formule, je réserve encore, au nom de la sous-commission de rédaction de langue française, le réexamen de la traduction telle qu'elle est présentée ici.

**M. Grosjean:** Deux mots. Nous visons une période facile en ce qui concerne le logement puisque, dans de nombreux cantons, il n'existe plus les mêmes tensions sociales que celles que nous avons connues voici quelques années. Je vous rappelle que la Suisse romande, en particulier, avait été frappée par ce déséquilibre qui existait dans le secteur du logement. Ce déséquilibre a été aigu pendant un certain nombre de lustres.

Aujourd'hui, la situation est meilleure. Mais nous légiférons pour plusieurs accès. Aussi je tiens à appuyer la proposition de M. Jacques Morier-Genoud. L'expérience permet d'affirmer que c'est au moment où les contrats sont renouvelés que nous pouvons constater, nous autres qui représentons les autorités d'exécution, l'existence de distorsions, à ce que nous appelons la bonne foi. C'est la raison pour laquelle je suis heureux qu'ici même, nous reprenons et nous soutenons le texte du Conseil fédéral. L'expérience démontre que la loi telle qu'elle est a rendu service à de nombreuses reprises.

**M. Masoni:** Puisqu'il n'y eut, du côté romand, que des adversaires du texte de la commission, je me sens contraint de dire deux mots à mon tour.

Il ne s'agit pas de revenir en arrière et d'abandonner la possibilité de contester le loyer nouvellement conclu et exagéré. Il s'agit de trouver un équilibre entre deux abus. Il y a l'abus du propriétaire qui fixe un loyer trop élevé au nouveau locataire, mais il y a aussi l'abus de celui qui prend possession de la nouvelle habitation sans rien dire, qui accepte le contrat avec la réserve mentale de contester par la suite. Entre ces deux abus – car il s'agit bien de deux abus, de deux attitudes allant à l'encontre de la bonne foi – il faut trouver un élément permettant de discerner laquelle mérite d'être protégée. Je trouve que le Conseil national, justement, a trouvé le point permettant de déterminer qui doit bénéficier de l'appui de la loi, en formulant l'exigence d'une situation de nécessité. Peut-être est-ce mal exprimé, comme M. Péquignot l'a dit, par ce mot «gêne»; il s'agit en fait de cette situation de pénurie. Si le nouveau locataire a été contraint d'accepter ce loyer trop haut par une situation de pénurie, il est juste alors, à ce moment-là, qu'il puisse encore le contester; mais s'il n'existe aucune situation de nécessité, si le locataire a accepté ce loyer sans rien dire, sans aucune réserve, il semble alors que le principe de la bonne foi dans la conclusion du contrat mérite d'être défendu. C'est pour cette raison que je vous prie d'appuyer la proposition de la majorité de la commission.

**Bundesrat Brugger:** Obwohl ja die Vorschläge des Bundesrates meistens die besten sind, wäre ich bereit gewesen, hier dem Vorschlag Ihrer Kommission zuzustimmen, nachdem bereits der Nationalrat mit erklecklichen Mehrheiten einen in der Substanz gleichen Beschluss gefasst hat, und zwar aus folgenden Gründen. Dieser Artikel war seinerzeit bei der Beratung des Bundesbeschlusses einer der am härtesten umstrittenen. Es war auch einem Nichtjuristen klar, dass es natürlich etwas Stossendes an sich hat, wenn einer heute einen Mietvertrag unterzeichnet und morgen Klage führt, wenn also morgen nicht mehr das gelten soll, was er heute mit seiner Unterschrift besiegelt hat. Das steht, wie die Lateiner zu sagen pflegen, im Widerspruch zum Grundsatz *pacta sunt servanda*. Diese Bestimmung ist einfach nötig im Rahmen dieses Bundesbeschlusses. Wenn man sie nicht hat, dann können Mietzinsverhöhungen einfach durch Mieterwechsel vollzogen werden. Wir müssen hier eine Bresche schliessen, die sonst sehr unangenehme Konsequenzen hätte, wenn wir in der Praxis diese Jahre hindurch auch feststellen könnten, dass diese Fälle relativ selten waren. Die Fassung des Nationalrates, auch in etwas veränderter Form diejenige Ihrer Kommission, bringt nun insofern eine Einschränkung (wohl aus einem etwas unbehaglichen Gefühl heraus), als der Mietvertrag nur dann wieder aufgelöst werden kann, wenn sich der Mieter hinsichtlich des Vertragsabschlusses in einer Notlage befindet, wenn er also gewissermassen unter irgend einem Zwang gehandelt hat. Ich möchte sagen: Das Element der persönlichen Bedrängnis ist neu in den Beschluss hineingekommen und bedeutet natürlich eine gewisse Einengung. Ich muss es Ihnen überlassen, was Sie nun wollen, ich kann nicht gut gegen unseren eigenen Antrag Sturm laufen. Aber ich muss nach wie vor sagen: Auch der Bundesrat hat ein gewisses Verständnis für diese Einschränkung – ich möchte fast sagen, sie sei logisch. Es soll nur in den Fällen von einer klaren Lage Abstand genommen werden (und auch von Treu und Glauben, wenn Sie so wollen), wenn das durch äussere Umstände und durch eine persönliche Notlage wirklich gerechtfertigt erscheint. Man kann diese Auffassung tatsächlich ebenso gut vertreten wie die andere.

Sie haben nun drei Fassungen: Die Fassung des Bundesrates, dann die Fassung des Nationalrates, die inhaltlich mit der Fassung des Ständerates übereinstimmt. Wir glau-

ben, dass die Fassung des Ständerates redaktionell, sprachlich die bessere sei.

**Präsident:** Wir schreiten zur Abstimmung. Ich stelle zunächst fest, dass nur zwei Anträge vorliegen: Jene der Kommission und jene von Herrn Morier-Genoud – Wiederaufnahme des ursprünglichen Textes des Bundesrates, also Verzicht auf jede Revision –, wogegen der Beschluss des Nationalrates von niemandem in diesem Rate aufgenommen worden ist.

**Abstimmung – Vote**

Für den Antrag der Kommission  
Für den Antrag Morier-Genoud

25 Stimmen  
9 Stimmen

**Art. 18 Abs. 2**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 18 al. 2**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

**Vincenz, Berichterstatter:** Gemäss der erweiterten Fassung von Absatz 2 des Artikels 18 werden drei Bedingungen formuliert, die erforderlich sind für die Mitteilung einer rechtsgültigen Mietzinserhöhung.

Erstens: Die Mietzinserhöhung muss mittels eines vom Kanton genehmigten Formulars mitgeteilt werden;

Zweitens: Aus dieser Mitteilung muss ersichtlich sein, dass eine allfällige Anfechtung innert 30 Tagen zu erfolgen habe;

Drittens: Der Hinweis, dass die Anfechtung an die Schlichtungsstelle zu richten sei.

Ein Antrag in unserer Kommission, wonach das Begehr bereits bei der Anfechtung näher zu umschreiben wäre, wurde abgelehnt. Man gab dem vereinfachten Vorgehen den Vorzug. Ich bitte Sie um Zustimmung.

**Angenommen – Adopté**

**Art. 19 Abs. 1, 1bis und 2**

*Antrag der Kommission*

**Abs. 1**

Hat der Mieter Grund zur Annahme, dass der Vermieter infolge einer wesentlichen Aenderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 14 und 15 dieses Beschlusses übersetzten Ertrag aus dem Mietgegenstand zieht, so kann er den Mietzins bei der Schlichtungsstelle unter Bekanntgabe seines Grundes als missbräuchlich anfechten.

**Abs. 1bis**

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Abs. 2**

Der Vermieter muss der Schlichtungsstelle alle sachdienlichen Unterlagen für die Beurteilung des Streitfalles vorlegen.

**Art. 19 al. 1, 1bis et 2**

*Proposition de la commission*

**Al. 1**

Le locataire peut contester le loyer comme abusif, devant la commission de conciliation, en lui indiquant le motif de la contestation, s'il a une raison d'admettre que le bailleur tire un loyer abusif de la chose louée, au sens des articles 14 et 15 du présent arrêté, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

**Al. 1bis**

Adhérer à la décision du Conseil national

**Al. 2**

Le bailleur est tenu de présenter à la commission de conciliation toutes les pièces permettant d'apprécier le litige.

**Vincenz, Berichterstatter:** Artikel 19 bildet, wie bereits ausgeführt, den Hauptpunkt der Revision. Die Neuerung wird von den Mietern begrüßt, hingegen sind die Vermieter skeptisch, weil sie in dieser Bestimmung einen weiteren Schritt in Richtung Mietzinskontrolle bzw. Kostenmiete erblicken.

Zu Absatz 1 vorerst: Der Mieter erhält das Recht, den Mietzins auch unabhängig von einer Erhöhung bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anzufechten. Dies kann dann der Fall ein, wenn eine begründete Vermutung besteht, dass der Vermieter infolge einer wesentlichen Aenderung der Berechnungsgrundlagen wegen einer Kostensenkung einen übersetzten Ertrag aus dem Mietobjekt erzielt. Bei der Beurteilung des Mietzinses sind aber nach wie vor die materiellen Kriterien, wie sie unverändert in Artikel 14 und 15 dieses Gesetzes aufgeführt sind, massgebend. In unserer Kommission standen drei Abänderungsanträge zur Diskussion. Sie waren geprägt von der Auffassung, dass es sich bei dieser Neuerung ausschliesslich um die Frage der Anpassung der Miete als Folge der Reduktion der Hypothekarzinsen handeln könnte. Dem ist nicht so. Unter dem Begriff der Berechnungsgrundlagen sind alle in Artikel 14 und 15 aufgeführten Kriterien zu verstehen, mit anderen Worten: Alle wesentlichen Kostenelemente, so zum Beispiel auch die Quartierüblichkeit oder die Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals. In Berücksichtigung dieser Konzeption hat die Kommission abgelehnt, die ausdrückliche Erwähnung der Hypothekarzinsen als Kostenelement zu beschliessen und die Verpflichtung aufzunehmen, Hypothekarzinssenkungen automatisch weiterzugeben. Hingegen schlägt Ihre Kommission vor, dass, wie in Artikel 14, das Wort «unangemessen» durch «übersetzt» zu ersetzen sei und den Mieter im Falle einer Anfechtung zu verpflichten, den Grund der zu dieser Vermutung führt, anzugeben. In der Verordnung soll dann festgehalten werden, dass nur das, was beanstandet wird, von der Schlichtungsstelle zu überprüfen sei.

Ich bitte um Zustimmung zu Absatz 1.

**Helmann:** Wir müssen uns im klaren darüber sein, dass uns Artikel 19 von der üblichen und garantierten Vertragsfreiheit weit wegführt. Wir wollen mit Artikel 19 die Kostenmiete ablehnen, verankern sie aber mit dem vorliegenden Wortlaut in diesem Artikel trotzdem in recht weitgehendem Ausmass. Ich glaube nicht daran, dass der Artikel des geltenden Gesetzes, der von den quartierüblichen Mietzinsen spricht, stärker wirken wird als Artikel 19, wenn die beiden Artikel gegeneinander ins Feld geführt werden. Was wollte eigentlich die Mieterschaft? Sie wäre zufrieden gewesen, wenn man verlangt hätte, dass sich die Mietzinsen automatisch wieder im gleichen Betrage senken, wie sie durch eine Hypothekarzinserhöhung heraufgesetzt wurden. Es wäre meines Erachtens das der einzige richtige Weg gewesen. Artikel 19 verlangt nun vom Mieter, dass er einen Anfechtungsprozess führen muss, um gegen einen von ihm als missbräuchlich bezeichneten Mietzins Einspruch zu erheben. Würden wir lediglich festlegen, dass durch Hypothekarzinserhöhungen heraufgesetzte Mietzinsen wiederum zu senken seien, und zwar im selben Betrag (wobei selbstverständlich andere Kostenerhöhungen eine Kompensation erfahren müssten), dann hätten wir unseres Erachtens sowohl den Mietern, als auch den Hauseigentümern ihre Begehrungen erfüllt.

Ich habe diese Argumente in der Kommission vorgebracht und auch einen entsprechenden Antrag gestellt. Die Kommission hat diesen Antrag aber mit grosser Mehrheit abgelehnt, so dass ich darauf verzichte, ihn hier wieder zu stellen. Ich wollte aber doch auf die fragwürdige Umschreibung der Kostenmiete, wie wir sie hier festlegen, hinweisen.

**Bundesrat Brugger:** Im Gegensatz zu Herrn Ständerat Heimann glaube ich, dass unsere Formulierung viel näher bei der marktgängigen, der Vergleichsmiete liegt, als wenn Sie einen Automatismus einführen. Wenn ich Sie richtig verstanden habe, wollen Sie dort, wo wegen Hypothekarzins erhöhungen der Mietzins hinaufgesetzt worden ist, den Vermieter verpflichten, bei Senkung des Hypothekarzinses die Miete wieder zu reduzieren.

Die Praxis zeigt doch, dass eigentlich jeder Fall verschieden ist und dass das Kostenelement bei den Mieten nicht nur aus dem Hypothekarzins besteht, sondern noch aus einer ganzen Reihe anderer Faktoren, z. B. den Gebühren, dem Index der Renovationskosten, der Fluktuation der Baupreise usw. Der Ausgangspunkt kann von Fall zu Fall ganz verschieden sein – etwa, weil der eine Vermieter schon vorher eine kostendeckende Miete hatte, der andere nicht.

Mit diesen wenigen Beispielen wollte ich die ganze Verschiedenheit der möglichen Fälle einfach aufzeigen. Wir glaubten, mit unserer Formulierung diese ganze Varietät abzudecken. Auf jeden Fall möchte ich in aller Form erklären, dass wir in der Anwendung dieses Artikels nicht zur Kostenmiete kommen wollen.

**Präsident:** Herr Heimann hat keinen Antrag gestellt. Es liegt kein anderer Antrag als jener der Kommission vor. Artikel 19 Absatz 1 ist damit genehmigt.

**Vincenz, Berichterstatter:** Zu Absatz 2: Die Frage, welche Unterlagen vom Vermieter vorgelegt werden müssen, hat einige Diskussionen ausgelöst. Mit dem Begriff «sachdienlich» ist die erwünschte Einschränkung gegeben. Zudem soll das Verfahren in der Verordnung näher geregelt werden. Es steht aber ausser Zweifel, dass der Vermieter ein Interesse haben kann – da kommen wir auf die Argumentation des Herrn Heimann zurück –, sich nicht nur zum geltend gemachten Grund zu äussern, sondern weitere Angaben als Begründung für sein Verhalten zu machen. Mit der Wahl des Begriffes «Streitfall» soll eine weitere Präzisierung erzielt werden. Was nicht streitig ist, soll nicht von Amtes wegen in die Untersuchung einbezogen werden. – Ich bitte um Zustimmung.

*Angenommen – Adopté*

#### Art. 28 Abs. 1 und 3

*Antrag der Kommission*

##### Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

##### Abs. 3

Kommt vor der Schlichtungsstelle eine Einigung zustande, verzichtet der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde oder unterliegt er im richterlichen Verfahren vollständig oder zu einem erheblichen Teil, so ist eine Kündigung in den folgenden zwei Jahren nichtig, es sei denn, dass die Anrufung der Schlichtungsstelle missbräuchlich erfolgt ist. Vorbehalten bleiben die Beendigungsgründe nach den Artikeln 259 Absatz 2, 261 Absatz 2, 265, 266, 267c und 269 des Obligationenrechts. Bei Pachtverhältnissen gelten die Artikel 281 Absatz 2, 290a, 291, 293, 294 und 295 des Obligationenrechts.

#### Art. 28 al. 1 et 3

*Proposition de la commission*

##### Al. 1

Adhérer à la décision du Conseil national

##### Al. 3

Lorsqu'une entente intervient devant la commission de conciliation, que le bailleur renonce à porter l'affaire devant l'autorité judiciaire ou succombe en procédure judi-

ciare, que ce soit totalement ou en grande partie, une résiliation de sa part dans les deux ans est nulle, à moins que l'affaire n'y ait été portée abusivement devant la commission de conciliation. Sont réservés les motifs d'extinction du bail selon les articles 259, 2e alinéa, 261, 2e alinéa, 265, 266, 267c et 269 du code des obligations. En cas de contrat de fermage, les articles 281, 2e alinéa, 290a, 291 et 293 à 295 du code des obligations sont applicables.

**Vincenz, Berichterstatter:** in den Absätzen 1 und 3 geht es um den Kündigungsschutz. Wie bereits früher ausgeführt, will der Bundesrat dieses Problem im Rahmen einer Revision des Mietrechtes im Obligationenrecht regeln. Hier handelt es sich lediglich darum, eine im bisherigen Erlass bestehende Lücke zu schliessen. Der Mieter geniesst einen zweijährigen Kündigungsschutz: a) wenn der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde verzichtet, b) wenn er im richterlichen Verfahren vollständig oder teilweise unterliegt. Neu ist der zweijährige Kündigungsschutz auch für den Fall eines Vergleiches vor der Schlichtungsstelle vorgesehen. Wichtige Gründe können aber nach wie vor zur Auflösung des Mietverhältnisses führen. Die Kommission beantragt Zustimmung zu Artikel 28 Absatz 1 und 3.

*Angenommen – Adopté*

#### Art. 31 Abs. 1

*Antrag der Kommission*

##### Abs. 1

Wer dem Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten,

wer dem Mieter kündigt, weil dieser seine ihm aufgrund dieses Beschlusses zustehenden Rechte wahrnimmt oder wahrnehmen will,

wer Mietzinse oder sonstige Forderungen, die von der Schlichtungsstelle oder der zuständigen richterlichen Behörde abgelehnt worden sind, in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht, wird, sofern nicht nach dem Strafgesetzbuch eine schwere Strafe angedroht ist, auf Antrag des Mieters mit Haft oder Busse bestraft.

#### Antrag Aubert

Wer gegenüber dem Mieter, der Schlichtungsstelle oder der richterlichen Behörde vorsätzlich unwahre Angaben macht,

wer 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 dem Mieter kündigt, weil dieser seine ihm aufgrund dieses Beschlusses zustehenden Rechte wahrnimmt oder wahrnehmen will,

wer Mietzinse oder sonstige Forderungen in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht, insbesondere nach einem gescheiterten Einigungsversuch oder nach einem richterlichen Entscheid,

wird, sofern nicht nach dem Schweiizerischen Strafgesetzbuch eine schwerere Strafe angedroht ist, mit Haft oder Busse bestraft.

#### Antrag Jauslin

Wer gegenüber dem Mietvertragspartner, der Schlichtungsstelle . . . und dadurch den Vertragspartner von der Wahrung . . . erwirkt, wer den Mietvertragspartner durch Kündigung . . .

#### Art. 31 al. 1

*Proposition de la commission*

Celui qui, en menaçant le locataire de désavantages tels que la résiliation du bail, l'aura empêché ou tenté de l'em-

pêcher de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur, celui qui aura dénoncé le bail parce que le locataire sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que le présent arrêté lui confère, celui qui aura appliqué ou tenté d'appliquer de manière illicite des loyers ou d'autres prétentions rejetés par la commission de conciliation ou par l'autorité judiciaire compétente, sera sur plainte du locataire, puni des arrêts ou de l'amende, à moins qu'il ne soit possible d'une peine plus lourde en vertu du code pénal.

#### *Proposition Aubert*

Celui qui fournit intentionnellement des indications fallacieuses au locataire, à la commission de conciliation ou à l'autorité judiciaire, celui qui, en menaçant le locataire de désavantages tels que la résiliation 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 dénoncé le bail parce que le locataire sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que le présent arrêté lui confère, celui qui aura appliqué ou tenté d'appliquer de manière illicite des loyers ou d'autres prétentions, en particulier à la suite de l'échec de la tentative de conciliation ou à la suite d'une décision judiciaire, sera puni des arrêts ou de l'amende, à moins qu'il ne soit possible d'une peine plus lourde en vertu du code pénal.

#### *Proposition Jauslin*

... indications fallacieuses à l'autre partie contractante, à la commission de conciliation ... ainsi empêché l'autre partie contractante de sauvegarder ses droits...

Celui qui, en résiliant le bail ou en menaçant l'autre partie contractante de désavantages tels que la résiliation ultérieure de bail, l'aura empêchée ou tenté...

**Vincenz, Berichterstatter:** Die Kommission ersucht den Rat, der Fassung des Bundesrates in Artikel 31 Absatz 1 gegenüber jener des Nationalrates den Vorzug zu geben. Bisher war nur die Androhung der Kündigung strafbar, nicht aber die Kündigung selbst, wenn sie im Hinblick auf eine beabsichtigte Anfechtung erfolgte. Dazu schlagen wir zwei Abänderungen vor, wie Sie sie dem ausgeteilten Blatt entnehmen können:

1. Absatz 2 des Vorschages des Bundesrates soll zu Absatz 1 werden. Das ist eine Frage der Logik.

2. Die Formulierung des Straftatbestandes als Antragsdelikt (auf Antrag des Mieters). Dazu ist zu bemerken, dass es sich bei Artikel 31 des Missbrauchsbeschlusses nicht um reines Verwaltungsstrafrecht handelt. Dieser Artikel soll nicht in erster Linie das öffentliche Interesse schützen, vielmehr die Interessen des Mieters.

Hier liegen zwei Abänderungsanträge vor; ich bitte, diese begründen zu lassen.

**M. Donzé:** Vous avez maintenant sous les yeux deux amendements, l'un de M. Aubert et l'autre de moi-même, qui sont identiques. L'intendance socialiste a vraiment très mal suivi et nous nous en excusons. Que veut cet amendement que je voudrais défendre maintenant?

**M. Aubert:** Il s'agit de deux amendements différents.

**M. Donzé:** Dans ces conditions, je laisse M. Aubert développer sa proposition puisque ce n'est pas le moment de le faire pour la mienne.

**M. Aubert:** Je n'ai pas modifié la proposition que vous fait la commission. Nous avons eu une longue discussion sur cet article 31 qui est extrêmement important puisque c'est la disposition pénale de cet arrêté.

Ce que j'ai ajouté dans ma proposition, mon alinéa premier, n'est que la première partie du premier alinéa accepté par le Conseil national. L'alinéa premier de la commission, je le reprends intégralement à l'alinéa 2 de ma proposition. Je ne combats donc pas l'alinéa premier de la commission. Dans mon projet, je ne fais que le reporter mot à mot, *in extenso*, à l'alinéa 2. Le président de la commission m'en donnera acte.

J'ai repris la première partie de la phrase de l'alinéa premier du Conseil national qui dispose que: «Celui qui fournit intentionnellement des indications fallacieuses au locataire, à la commission de conciliation ou à l'autorité judiciaire» ... peut aussi être puni des arrêts ou de l'amende. Tromper, mentir sont des actes qui doivent être sanctionnés. Donc, rien n'est enlevé à l'alinéa premier de la commission puisqu'il est repris intégralement à l'alinéa 2, mais nous reprenons une idée qui nous semble devoir être défendue, celle que je viens d'évoquer. Ce n'est donc pas une contre-proposition à l'article premier de la commission, c'est une adjonction.

**Jauslin:** Die letzten Worte von Herrn Kollega Aubert sind es eigentlich, die mich veranlasst haben, diesen Antrag zu stellen. Er zählt auf, gegen wen man keine unwahren Angaben vorsätzlich machen darf. Man könnte auch schreiben: «Wer vorsätzlich unwahre Angaben macht usw. und Nachteile bewirkt», das wäre noch verständlich. Aber er zählt auf. Der Vermieter ist dabei nicht enthalten; d.h. also, unwahre Angaben gegen den Vermieter wären hier eigentlich nicht inbegriffen. Das hat mich veranlasst, hier eine Gleichstellung zu verlangen. Man soll feststellen, dass die Vertragspartner gleichgestellt sind, dass es also nicht angeht, dass unwahre Angaben nur für den einen strafbar sein sollen.

Aufgrund meines vorherigen Antrages, wurde ich belehrt, dass man volles Vertrauen in die Behörden haben und nicht nur den Text lesen soll. Man soll also auch noch die Interpretation zur Kenntnis nehmen. Entsprechend werde ich vermutlich wiederum belehrt, dass, was ich meine, erstens nicht im Sinne des Gesetzes liege, weil man sonst immer vom Mieter spricht und nicht vom Vertragspartner, und dass das zweitens zu neuen Schwierigkeiten Anlass geben würde. Der Unterschied in meiner Auffassung, der mich zu einer anderen Meinung bringt, liegt daran, dass ich versucht habe, das Gesetz so zu lesen, wie man es als Aussenstehender liest. Diese Erklärungen, die mir hier gegeben werden, sind im Text nicht unbedingt sichtbar. Ich habe aber auch gelernt, nicht mehr ganz auf diese Ausführungen zu vertrauen, weil ja auch die Personen in den Aemtern ändern können.

Ich bin also der Auffassung, dass es angezeigt wäre, statt nur vom Mieter, vom Vertragspartner zu sprechen, weil wir ja heute wissen, dass beiderseits Kündigungen oder Vorteile erzielt werden können, sowohl vom Mieter wie vom Vermieter. Mein Antrag geht also dahin, statt Mieter «Vertragspartner» zu schreiben.

**Vincenz, Berichterstatter:** Der Antrag von Herrn Jauslin hat bereits in der Kommission zu Auseinandersetzungen geführt und hat dort sehr viel Verständnis gefunden. Er will, was er selber bereits ausgeführt hat, eine Gleichstellung bezüglich der Straftatbestimmungen vom Mieter und Vermieter und spricht deshalb vom Partner. Nun ist das nicht möglich, weil die materiellen Bestimmungen des Missbrauchsbeschlusses auf den Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Forderungen des Vermieters ausgerichtet sind, und zwar ausschliesslich. Andererseits sind keine Verpflichtungen des Vermieters dem Mieter gegenüber im Beschluss enthalten. Das ist eine Tatsache, die wir hier zu berücksichtigen haben. Wollte man dem Antrag von Herrn Kollege Jauslin zustimmen, also Bestimmungen zum Schutze des Vermieters vor dem Mieter in die Straftatbestimmungen aufnehmen, müssten die materiellen Bestimmungen des Missbrauchsbeschlusses in glei-

chem Sinne im Gesetzestext ergänzt werden. Weil das aber nicht erfolgt ist und weil niemand einen derartigen Antrag gestellt hat, musste die Kommission zum Schlusse kommen, dass diesem Antrag nicht zugestimmt werden kann. Ich muss Sie bitten, den Antrag Jauslin abzulehnen. Nun zum Antrag von Herrn Kollega Aubert. Ich möchte mich als Nichtjurist nicht aufs Glatteis begeben, sondern lediglich aus der Diskussion zwei Sachen feststellen: Ich glaube, ein wesentlicher Unterschied – als Nichtjurist festgestellt – ist doch in Alinea 5 von Artikel 31 enthalten. Nach eingehender Diskussion hat die Kommission ausdrücklich – ich habe bereits darauf hingewiesen – der Formulierung des Straftatbestandes als Antragsdelikt den Vorzug gegeben. Es handelt sich nicht um reines Verwaltungsstrafrecht. In erster Linie werden die Interessen des Mieters geschützt. Hier besteht nun zum Antrag von Herrn Kollega Aubert ein wesentlicher Unterschied. Aus diesem Grunde muss ich Sie bitten, dem Antrag der Kommission zuzustimmen.

Ein Zweites: Der Antrag von Herrn Aubert deckt sich, wie er bereits ausgeführt hat, zum Teil mit dem Beschluss des Nationalrates. Er geht aber, z. B. in Alinea 1, weiter. Es werden zusätzliche Straftatbestände eingeführt, die nochmals den Mieter in eine noch komfortablere Stellung gegenüber dem Vermieter bringen. Das wollte unsere Kommission nicht. Sie hat deshalb die Fassung des Nationalrates mit 7:4 Stimmen abgelehnt. Aus diesen Überlegungen muss ich Sie auch im Auftrage der Mehrheit der Kommission bitten, auch den modifizierten Antrag von Herrn Kollega Aubert abzulehnen.

**Arnold:** Ich beantrage Ihnen ebenfalls, der Kommission zuzustimmen und alle abweichenden Anträge abzulehnen. Der Kommissionsantrag übernimmt nämlich in seinem Alinea 1 und Alinea 3 die bisherige Regelung aus dem gelgenden Bundesbeschluss. Neu ist nur das Alinea 2, und hier stimmt die Kommission dem Bundesrat zu. Der Nationalrat und der Antrag Aubert wollen die Strafbarkeit unwahrer Angaben des Vermieters einführen. Das führt uns zur interessanten Frage, wann eigentlich unwahre Angaben, Lügen, vor den Strafrichter führen. Ich kann sagen, dass unsere Kommission längere Zeit darüber diskutiert und sogar Vorschläge von der Verwaltung eingeholt hat. Auf den ersten Blick könnte man denken, der Lügner kann nicht hart genug angefasst werden, er gehört vor den Richter. Aber wenn Sie sich unser tägliches Leben vorstellen, dann müssen Sie konstatieren, dass im Privatrechtsverkehr recht viele Unwahrheiten vorkommen, ohne dass sie zu einer Strafverfolgung führen. Ich nehme aus dem Bereich des Obligationenrechts, wo wir uns beim Mietvertrag befinden, vielleicht nur den Fall des Arbeitnehmers, der am Montag Blauen macht und am Dienstag seinem Arbeitgeber sagt, er sei schwer krank gewesen. Eine glatte Lüge. Oder der Verkäufer, der seine Ware mit unrichtigen Angaben anpreist. Natürlich möchte ich sofort befügen, dass diese Lügen zivilrechtliche Folgen haben können. Sie führen allenfalls dazu, dass eine solche Erklärung anfechtbar oder nichtig ist, oder dass sogar Schadenersatzforderungen daraus entstehen können. Aber fragen wir uns kurz, wann denn die Lüge vor den Strafrichter führt? Da muss ich anhand des Strafgesetzbuches doch feststellen, dass die Strafbarkeit der unwahren Angabe in unserem schweizerischen Strafgesetzbuch umfassend geregelt ist, und zwar unter ganz verschiedenen Gesichtspunkten. Wir stellen fest, dass erst dann ein Straftatbestand vorliegt, wenn zu der Lüge hinzu noch besondere Umstände hinzukommen. Ich darf Ihnen vielleicht diese Lügen-Straftatbestände vorlegen. Da ist einmal derjenige strafbar, der lügt und dadurch einen anderen am Vermögen schädigt und sich selber dabei bereichert. Das ist der Tatbestand des Betruges. Strafbar macht sich auch derjenige, der lügt und einen anderen am Vermögen schädigt, ohne dass er sich selber bereichert. Das ist die boshaftes Vermögensschädigung. Dann haben wir einen weiteren Straftatbestand: Wenn jemand unter wahren oder unwahren Angaben einen

anderen mit Drohungen davon abhält, etwas zu tun, dann ist das der Tatbestand der Nötigung, und, wenn damit eine Bereicherung verbunden ist, kann es sogar der schwerere Tatbestand der Erpressung sein.

Schliesslich noch die Frage: Wann ist eine unwahre Aussage vor der Behörde strafbar? Wenn Sie den Beschluss des Nationalrates und den Antrag Aubert lesen, stellen Sie fest, dass hier nicht nur von Unwahrheiten gegenüber dem Privaten, dem Mieter, sondern auch von Unwahrheiten vor der Behörde die Rede ist. Auch diesen Sachverhalt hat das Strafgesetzbuch geregelt, nämlich bei den Delikten über die Rechtspflege. Dort wird gesagt, wann eine unwahre Aussage vor dem Richter und allenfalls vor der Verwaltungsbehörde strafbar sei.

Wir kamen in der Kommission dazu, bei den Strafbestimmungen in diesem Bundesbeschluss nicht weiterzugehen als der Bundesrat, weil erstens die Strafbarkeit unwahrer Angaben im Schweizerischen Strafgesetzbuch systematisch geregelt ist und weil zweitens Absatz 1 in der Fassung des Nationalrates und auch in der Fassung von Herrn Aubert zwei ganz verschiedene Materien miteinander vermischt, nämlich die unwahre Angabe vor der Behörde und die unwahre Angabe im Privatrechtsverkehr. Wir haben uns sogar überlegt, ob besondere Strafbestimmungen hier notwendig sind und ob nicht der ganze Artikel 31 weggelassen werden könnte. Die Mehrheit hat aber nicht so entschieden, sondern die bisherigen zwei Strafbestimmungen und den neu vom Bundesrat vorgeschlagenen Tatbestand übernommen.

Ich möchte Sie bitten, nicht weiter zu gehen und zudem zu beachten, dass unsere Kommission gegenüber der bisherigen Fassung und gegenüber dem Nationalrat noch eine juristisch wesentliche Änderung beschlossen hat, indem sie diese Tatbestände zu Antragsdelikten macht. Es scheint uns, dass dies dem Sachverhalt angemessen sei; denn dem Mieter, der von seinem Vermieter ungerecht behandelt wird, kommt es nicht so sehr darauf an, dass der Vermieter bestraft werde – von der Busse erhält der Mieter ja nichts –, sondern dem Mieter geht es darum, dass der Mietzins richtig angesetzt wird. Es geht ihm also in erster Linie um die zivilrechtliche Folge. Wenn dann überdies einer der Straftatbestände gegeben ist, liegt es im Ermessen des Mieters, allenfalls einen Strafantrag zu stellen. Es scheint uns aber übertrieben, dass wir hier Offizialdelikte stipulieren, wo die Strafbehörden einschreiten müssten, wenn sie von einem solchen Fall hören, auch wenn der Mieter an der Strafverfolgung absolut kein Interesse hätte.

**Bundesrat Brugger:** Ich habe mit grösstem Interesse diesem Kolleg über das Lügen zugehört. Ich bedaure es eigentlich, dass ich das alles nicht schon früher wusste, weil meine Mutter einen ganz anderen Spruch hatte, der offenbar von der Jurisprudenz nicht übernommen worden ist. Sie sagte jeweilen: «Wer einmal lügt, dem glaubt man nicht, und wenn er auch die Wahrheit spricht.» Der Bundesrat sieht natürlich die ganze Problematik, die Sie jetzt dargelegt haben. Er hat Ihnen dies darum auch nicht vorgeschlagen. Der Antrag Ihrer Kommission liegt natürlich sehr nahe bei der alten Fassung des Bundesrates (die Lösung, wie wir sie jetzt fünf Jahre lang hatten, die sich an sich bewährte), mit dem Zusatz des Bundesrates, der aus sachlichen Gründen notwendig ist.

Ich beantrage Ihnen deshalb, dem Antrag Ihrer Kommission zuzustimmen. Nach unserer Auffassung sollte das genügen.

**Präsident:** Bevor wir zur Abstimmung schreiten, darf ich noch mitteilen, dass Herr Jauslin seinen Antrag zurückgezogen hat.

Wir haben jetzt also abzustimmen über das Amendement von Kollege Aubert zur Kommissionsfassung. Ich stelle fest, dass er in Artikel 31 einen neuen Ingress vorstellen will.

**Abstimmung – Vote****Abs. 1 erster Ingress:**Für den Antrag Aubert  
Dagegen9 Stimmen  
25 Stimmen

**M. Aubert:** J'ai fait d'autres propositions concernant les autres préambules (alinéas). C'est un point très important. J'accepte l'alinéa premier ainsi que l'alinéa 2 de la commission, dont j'ai repris intégralement le texte dans ma proposition, aux alinéas 2 et 3. Par contre, je ne suis pas d'accord avec l'alinéa 3 du projet de la commission parce que cette proposition, vue par des juristes, même approuvée par notre collègue juriste Arnold, contient une erreur de forme et une erreur de droit. Il est nécessaire de la rectifier au sens de l'alinéa 4 de mon projet.

**Präsident:** Herr Aubert reklamiert, dass in Artikel 31 Absatz 3 nach Fassung der Kommission und ihm noch ein Abänderungsantrag vorliegt, was nach den Papieren zu trifft.

**Vincenz, Berichterstatter:** Ich war der Auffassung, dass der gesamte Vorschlag von Herrn Aubert abgelehnt wurde. Ich kann nur bestätigen, dass die Kommission den Antrag des Bundesrates wieder aufgenommen hat mit der Ergänzung in Alinéa 5, und möchte Sie deshalb bitten, dem Antrag der Kommission, wie vorgeschlagen, zuzustimmen und den Antrag Aubert abzulehnen.

**M. Aubert:** Voilà pourquoi la proposition de la commission, qui a d'ailleurs été rédigée par le Département fédéral de l'économie publique, vu les difficultés rencontrées lors de l'élaboration de ce texte contient une erreur.

Dans le texte français, à l'alinéa 3, il est écrit: «Celui qui aura appliqué ou tenté d'appliquer de manière illicite des loyers ou d'autres prétentions rejetées par la commission de conciliation ou par l'autorité judiciaire compétente...»; c'est faux! La commission de conciliation ne peut pas «rejeter»; elle ne peut pas rendre une décision; elle n'en a pas le pouvoir. Que l'autorité judiciaire puisse le faire, oui; que l'autorité arbitrale puisse le faire, oui, mais pas une commission de conciliation. Elle ne peut pas «rejeter» des prétentions. Elle peut, soit enregistrer un accord entre les parties – qu'elle pourra d'ailleurs faciliter, c'est aussi son but – soit constater un échec de la conciliation; mais elle ne peut pas «rejeter» des prétentions. Ce terme est faux.

Je propose son remplacement, sans changer le fond du texte de la commission, par les termes: «celui qui aura appliqué ou tenté d'appliquer de manière illicite des loyers ou d'autres prétentions, en particulier à la suite de l'échec de la tentative de conciliation, ou à la suite d'une décision judiciaire». Le terme «en particulier» permet d'étendre la répression à tous les cas d'application illicite des loyers et non pas seulement à ceux qui feraient suite à des échecs de conciliation ou à des décisions judiciaires négatives. Cette rédaction est plus conforme au droit et à la pratique.

**Präsident:** Ich stelle fest, dass Herr Aubert keinen materiellen, sondern einen redaktionellen Antrag gestellt hat.

**M. Masoni:** J'aimerais rendre attentif mon collègue Aubert sur un point: si je peux comprendre jusqu'à un certain point son désir, dans le résultat, sa proposition va beaucoup plus loin: celle de la commission réprime seulement le cas, où le propriétaire essaie d'imposer des prétentions qui ont échoué dans la voie légale: procédure de contestation ou procès. Dans la proposition Aubert on ouvre à la répression tous les cas: la formule «en particulier» exprime que non seulement on punit qui fait valoir des prétentions qui ont échoué, mais que «chaque cas» de loyers ou d'autres prétentions illicites, ressortit à la matière pénale. Je pense qu'on irait beaucoup trop loin.

Je veux attirer l'attention de M. Aubert – je pense qu'étant donné sa conception libérale, ce n'est sûrement pas ce qu'il veut – sur le fait que sa proposition aboutit à ce résultat. C'est pour cela que, personnellement, je la combats, en lui préférant celle de la commission. Je suis d'accord: la formulation de cet article n'est pas satisfaisante, mais c'est peut-être du fait même de cette norme pénale qui elle-même n'est pas du tout justifiée et satisfaisante. La proposition Jauslin aurait permis peut-être de redresser un peu la situation; il l'a retirée! La formule n'est pas satisfaisante. Elle n'est pas tout à fait mûre, mais celle de M. Aubert non seulement n'est pas mûre, elle est dangereuse.

**M. Aubert:** Je vois que nous avons affaire à un juriste subtil, latin évidemment.

Je pourrais renoncer aux mots «en particulier», mais je dois rendre M. Masoni attentif au fait que ce qui est puni, c'est le fait d'«appliquer» ou de «tenter» d'appliquer de manière illicite des loyers ou d'autres prétentions; cela peut être le cas non seulement à la suite d'échecs, mais aussi par exemple, à la suite d'une transaction judiciaire d'une entente intervenant en cours du procès, lorsque les parties se font mutuellement des concessions, concessions qui ne sont pas toujours «pardonnées», surtout quand elles sont faites devant un juge. C'est la raison pour laquelle je ne partage pas l'avis de M. Masoni. Le texte de la commission est trop restrictif. Si le président de la commission accepte ma rédaction, je maintiens les mots «en particulier».

**Vincenz, Berichterstatter:** Nachdem Herr Aubert seinen Antrag noch einmal modifiziert hat und nun bereit ist, das Wort «insbesondere» zu streichen, glaube ich, dass materielle, so wie ich es jetzt beurteilen kann, keine Änderung eintritt. In diesem Fall könnte man dem Vorschlag zustimmen. Es darf aber keine materielle Änderung damit beabsichtigt sein. Das muss ich im Auftrage der Kommission festhalten. Ich glaube, dass wir diesen Grundsatz so beschliessen können und dass allenfalls in der Redaktionskommission oder in der Differenzbereinigung mit dem Nationalrat hier eine präzisere Formulierung gewählt werden kann. Wenn dieser Artikel zu derartigen Auseinandersetzungen Anlass gibt, so muss ich festhalten, dass wir bereits in der Kommission diesen Artikel an die Verwaltung zurückgeschickt haben mit der Aufforderung, eine präzise Formulierung in Vorschlag zu bringen. Deshalb waren wir der Meinung, dass nun das Beste vorliege. Ich bitte den Rat um Entschuldigung für diese überdimensionierte Diskussion. Ich danke.

**M. Aubert:** Je préfère risquer l'échec et vous laisser accepter un texte qui est faux, qui n'est pas conforme à la nature de la conciliation. Si vous acceptez le texte de la majorité de la commission, vous donnez à la commission de conciliation des pouvoirs qu'elle n'a pas: elle n'a pas ce pouvoir de «rejeter». Je maintiens donc ma proposition.

**Bundesrat Brugger:** Der Text im dritten Alinea des Vorschlages Ihrer Kommission ist das alte Recht, Wort für Wort; er ist aus dem bestehenden Beschluss übernommen worden. Ich weiss nicht, wie viele Dutzend von Juristen sich damit schon befasst und wie viele Hunderte von Juristen dieses Recht schon angewendet haben. Schwierigkeiten sind uns keine zu Ohren gekommen. Man hat den Wortlaut also wohl deutsch, sinngemäss und vernünftig angewendet – er kann ja gar nichts anderes bedeuten. Aber es ist zuzugeben, dass rein von der juristischen Stilistik her vermutlich der Antrag Herrn Auberts noch besser wäre. Dann müsste es aber – wenn Sie keine materielle Änderung vornehmen wollen – ungefähr so heißen:

«Wer Mietzinse oder sonstige Forderungen nach einem gescheiterten Einigungsversuch oder nach einem richterlichen Entscheid in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht...»

Das entspräche wohl dem Sinn. Aber leider hat jetzt Herr Aubert an seiner ursprünglichen Fassung festgehalten, so dass Sie diesen Vermittlungsantrag gar nicht mehr haben, was ich bedaure.

**M. Reverdin:** Si c'est vraiment une question de rédaction ne peut-on pas la renvoyer à la commission de rédaction? La formule actuellement en vigueur, reprise par la majorité de notre commission, contient une improépété de terme. Une commission de conciliation ne peut pas rejeter ou accepter quelque chose. Si on se met d'accord sur le fond – et la question des mots «en particulier», soulevée par M. Vincenz, me paraît avoir son importance; il s'agit de savoir si on veut ou non étendre le champ d'application – la commission de rédaction pourrait, dans les deux langues trouver la formule la meilleure, formule qui divergerait probablement de celle qui est en vigueur depuis quelques années, et qui est impropre – encore que cela ne paraisse guère avoir présenté d'inconvénients.

**Präsident:** Darf ich doch darauf hinweisen, dass der Antragsteller, Herr Aubert, seinen ursprünglichen Antrag jetzt aufrechterhält. Er beinhaltet nach seiner eigenen Ausführung eben etwas mehr als nur eine redaktionelle Änderung.

**Arnold:** Ich bin nicht so sicher, ob nicht die ursprüngliche Fassung bewusst in den geltenden Bundesbeschluss hineinkam. Es stimmt, dass die Kommission die alte Fassung übernommen hat, aber ich möchte Sie doch fragen, ob die Schlichtungsstelle denn nicht auch eine Meinung zu den Begehren der Parteien äussert. Natürlich ist das keine rechtsgültige Ablehnung. Aber wenn eine Forderung vor der Schlichtungsstelle gestellt wird, so erlaubt sich diese Behörde zu sagen: Ihre Forderung betrachten wir als unbegründet. In diesem Sinne kann auch beim Verfahren vor der Schlichtungsstelle eine Ablehnung vorliegen. Aber Herr Aubert hat recht, dass es nicht eine Ablehnung eines Anspruches ist. Ich möchte zustimmen, dass man diese Fassung nochmals überprüft. Aber ich wollte doch auf diese faktischen Verhältnisse, die etwas in Widerspruch stehen zur rein juristischen Formulierung, aufmerksam machen.

**Schlumpf:** Damit Herr Kollega Aubert nicht alleine ficht, möchte ich ihn unterstützen. Ich sehe nicht ein, weshalb man bei dieser Revision des Bundesbeschlusses offensichtlich falsche Wendungen, die im früheren Beschluss 1972 enthalten sind, nicht berichtigen soll. Das kostet ja nichts. Redaktionell ist es eine Frage der Formulierung, ob man – wie Herr Bundesrat Brugger haben möchte –, den Zwischensatz vorverschiebt, oder ihn, nach «Ur-Aubert» belässt. Die Formulierung Aubert ist eine Berichtigung in bezug auf die bisherige Fassung des Bundesbeschlusses. Es ist es wirklich wert, dass man diese kleine Berichtigung vornimmt. Denn es ist sachlich falsch, wenn man sagt: «die von der Schlichtungsstelle abgelehnt wurden». Die Schlichtungsstelle lehnt nicht ab, sie hat zu vermitteln. Der Richter hat dann allenfalls abzulehnen. Die Fassung Aubert ist also sachlich richtig, die Formulierung, wie sie Herr Bundesrat Brugger anregt, redaktionell besser, dann wäre auch das «insbesondere» eliminiert. Das könnte man dann redaktionell bereinigen.

**Honegger:** Um diesem grausamen Spiel ein Ende zu machen, schlage ich vor, die von Herrn Bundesrat Brugger dargelegte Fassung zu übernehmen. Darin fehlt einfach das Wort «insbesondere». In einem ersten Votum war Herr Aubert sogar bereit, diesem Vermittlungsantrag zuzustimmen. Damit wäre dann auch dem Wunsch von Herrn Schlumpf Rechnung getragen; es würde das fehlen, was Sie jetzt stört: Die Schlichtungsstelle und die zuständige richterliche Behörde wäre aus dem Text nicht mehr ersichtlich. Das «insbesondere» wäre allerdings eine mate-

rielle Änderung und geht viel weiter als das, was die Kommission beschlossen hat.

Leider liegt kein schriftlicher Text vor; ich stütze mich aber auf das, was Herr Aubert bei Absatz 4 vorschlug, und ich beantrage Ihnen: «Wer Mietzinse oder sonstige Forderungen in unzulässiger Weise nach einem gescheiterten Einigungsversuch oder nach einem richterlichen Entscheid durchsetzt oder durchzusetzen versucht...»

**Präsident:** Es liegen noch drei Anträge vor, nämlich der ursprüngliche Antrag Aubert, der durch Herrn Honegger modifizierte Antrag Aubert und jener der Kommission. In einer Eventualabstimmung stelle ich nun den ursprünglichen Antrag Aubert der Formulierung des Herrn Honegger gegenüber.

**Vincenz, Berichterstatter:** Nachdem nun von allen Seiten der Wille zum Ausdruck gebracht worden ist, eine Korrektur – im alten Text enthalten – nicht zu verhindern, sondern einfach materiell keine Verschärfung vorzunehmen, kann die Kommission auf ihren Antrag verzichten zugunsten der Formulierung von Herrn Bundesrat Brugger, allerdings in der Annahme – die Redaktionskommission wird das noch zu prüfen haben –, dass keine Verschärfung oder materielle Änderung erfolgt. In diesem Sinne glaube ich, den Antrag der Kommission zurücknehmen zu können.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag Aubert	7 Stimmen
Für den Antrag Honegger	29 Stimmen

**Präsident:** Zum letzten Absatz stellt Herr Aubert einen abweichenden Antrag.

**M. Aubert:** La proposition de la commission prévoit une disposition selon laquelle les comportements illicites, énumérés aux 1er, 2e et 3e alinéas de l'article 31, ne pourront être punis que sur plainte; cette disposition qui n'était pas celle du Conseil national, va à l'encontre de notre système juridique pénal administratif. En matière de droit pénal administratif suisse, la poursuite sur plainte n'existe pas. Pour justifier la poursuite sur plainte, le Département fédéral de l'économie publique, qui a motivé le texte adopté par la commission, a déclaré que cette disposition n'est pas de droit pénal administratif «au sens strict». De quel droit s'agit-il donc? Ce n'est tout de même pas du droit privé, ni du droit public international, ni du droit public, c'est du droit administratif; on nous dit que ce n'est pas du droit pénal administratif «au sens strict» parce que cette disposition n'aurait pas pour but premier de protéger les intérêts publics mais ceux du locataire. Ce raisonnement est juridiquement insoutenable. Cet arrêté repose sur l'article 34septies, 2e alinéa, de la constitution fédérale, pour permettre d'éviter des abus en matière de marché du logement. La défense des locataires, dans le cadre prévu par cet arrêté contre les abus locatifs, est indiscutablement d'intérêt public. Si l'on protège une aussi large couche de la population, après avoir constaté que cette couche de la population était souvent victime d'abus, on ne peut pas soutenir que cet arrêté n'a pas pour but de garantir et de protéger des intérêts publics. C'est insoutenable juridiquement et c'est la raison pour laquelle je me permets de vous prier d'en revenir au premier texte du Conseil fédéral, ce texte qui a été accepté par le Conseil national; je vous prie de ne pas créer un précédent, qui serait contraire à tout notre droit pénal administratif suisse. La proposition de la commission est contraire en outre, à mon sens, à l'esprit de cet arrêté. On a essayé, que ce soit par des dispositions de droit cantonal ou par des dispositions de droit fédéral, d'améliorer les relations entre propriétaires et locataires. On a essayé d'atténuer les possibilités de conflit. En adoptant l'arrêté d'urgence qui nous régit actuellement, en nous proposant ce nouvel arrêté, on n'entend pas donner un instrument de

guerre aux locataires, mais bien plutôt un moyen de protection. Obliger le locataire, comme le veut le texte de la commission, à porter plainte pénale contre le propriétaire rend ce droit parfaitement illusoire. Connaissez-vous beaucoup de locataires qui voudront déposer plainte pénale, auprès du procureur général, contre leur propriétaire, avec les sanctions que cela peut entraîner? En droit administratif, les mesures pénales doivent être prises d'office; il ne faut en aucun cas que la «punissabilité», surtout dans un domaine tel que celui-ci, soit soumise à une obligation de déposer une plainte pénale. C'est aberrant. Je me permets de le dire et de le répéter: c'est contraire à l'esprit même de cet arrêté et contraire surtout à notre tradition en matière de droit pénal administratif. C'est la raison pour laquelle je me permets de vous prier instamment de reprendre la version première du Conseil fédéral et celle du Conseil national. Je vous en remercie.

**Vincenz, Berichterstatter:** Ich bedaure, dass Herr Kollege Aubert diese Vorschläge nicht in der Kommission vorgebracht und begründet hat. Dieser Artikel 31 wurde in der Formulierung der Kommission einstimmig angenommen.

In bezug auf diesen letzten Absatz habe ich bereits begründet, warum die Kommission zu dieser Ergänzung kam. Ich habe Ihnen aus dem Protokoll bereits vorgetragen, was in der Kommission besprochen worden war; aus dieser Sicht muss ich Sie bitten, den Antrag Aubert abzulehnen.

**Arnold:** Wir waren in der Kommission zuerst eher verunsichert, ob in diesen Strafbestimmungen verwaltungsrechtliche Pflichten unter Strafe gestellt würden. Wenn Absatz 1 in der Fassung des Nationalrates bestehen bleiben würde, hätten wir dort eine Verpflichtung des Privaten gegenüber dem Staat.

Wenn Sie aber Artikel 31 in der Fassung der ständerälichen Kommission genau betrachten, stellen Sie fest, dass es hier nicht um eine strafrechtliche Sicherung von Pflichten des Bürgers gegenüber dem Staat, sondern um Strafsanktionen bei Rechtsverhältnissen zwischen zwei Privaten geht. Lesen Sie die einzelnen Bestimmungen noch einmal durch. In Absatz 1 finden Sie: «Wer den Mieter davon abhält oder abzuhalten versucht...», in Absatz 2 ist vom Vermieter die Rede, der dem Mieter kündigt, in Absatz 3 vom Vermieter, der Mietzinse durchzusetzen versucht. Es geht also in allen drei Fällen um das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter, also zwischen zwei Privaten.

Darum kamen wir, in Uebereinstimmung mit der Verwaltung, die das Problem noch einmal geprüft hat, zum Schluss, dass wir es hier mit Strafsanktionen zur Sicherung privatrechtlicher Verhältnisse zu tun haben und dass bei diesen Tatbeständen das Institut des Strafantrages durchaus zulässig und sogar häufig ist. Herr Aubert hätte mit seinen Bedenken recht, wenn es hier um Tatbestände ginge, die das Verwaltungsrecht beschlagen.

**Schlumpf:** Darf ich den Ausführungen von Kollege Arnold folgendes beifügen, das für den Antrag der Kommission spricht: Schutzsubjekt ist nach dieser Fassung durchgehend – wie Herr Arnold richtig sagte – der Mieter. Ich glaube, dass die Stellung des Mieters in dieser privatrechtlichen Auseinandersetzung bei der Abwehr unberechtigter Forderungen des Vermieters stärker ist, wenn er ein Strafantragsrecht besitzt. Dann kann er darüber disponieren, ob allenfalls gegen unrechtmässige Vorhaben des Vermieters ein strafrechtliches Verfahren durchgeführt werden soll; das kann er nur tun, wenn ihm ein Antragsrecht zusteht. Deshalb glaube ich, dass die Stellung des Mieters durch dieses Antragsrecht eher gestärkt als geschwächt wird.

**Bundesrat Brugger:** Herr Ständerat Aubert täuscht sich, wenn er glaubt, dieser Antrag stamme vom Bundesrat. Der Antrag des Bundesrates steht nämlich nach wie vor in

völliger Uebereinstimmung mit Ihrem letzten Absatz und auch in Uebereinstimmung mit den Beschlüssen des Nationalrates.

Das Papier, das Ihnen ausgeteilt worden ist, ist aufgrund des Beschlusses der Kommission ausgearbeitet worden, weil wir der Kommission selbstverständlich zu Diensten standen. Dabei ist zu sagen, dass auch die Juristen der Krone beide Auffassungen vertreten. Es ist offenbar rechtlich möglich, beides zu motivieren, wie das Ihnen jetzt Herr Arnold dargelegt hat.

Man kann sagen, das sei im wesentlichen ein Verhältnis zwischen Individuum und Individuum, zwischen Mensch und Mensch, weniger ein Verhältnis des einzelnen zur Öffentlichkeit, zu einer Behörde; man kann das so darstellen. Andere sagen uns aber, dass der ganze Gehalt der Uebung, die wir durchführen, natürlich einen stark öffentlichen Einschlag hat. Wie wir das lösen, hat einen Einfluss auf das Atmosphärische, das Politische, das Konjunkturelle, das Wirtschaftliche usw. Deshalb kann man ihm sehr wohl öffentlichen Charakter beimessen. Diese andere Möglichkeit ist durchaus auch gegeben und juristisch nicht falsch. Ob damit die Stellung des Mieters verstärkt wird oder nicht, vermag ich nicht zu beurteilen, psychologisch wohl kaum; aber es kann solche Fälle geben. Sie müssen jetzt entscheiden, was Sie wollen. Sie haben den Antrag Ihrer Kommission. Sie haben den Antrag von Herrn Aubert, der demjenigen des Bundesrates entspricht.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission	24 Stimmen
Für den Antrag Aubert	9 Stimmen

#### Art. 34

##### *Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

##### *Antrag Aubert*

##### *Gliederungstitel vor Art. 34*

**III Rückwirkung und vorübergehende Ausdehnung des Geltungsbereiches**

##### *Abs. 2 (neu)*

Die Kündigung ist auch nichtig (Art. 28 Abs. 3) in den Fällen, in denen die Parteien sich innert zwei Jahren vor dem Inkrafttreten dieses Beschlusses vor der Schlichtungsstelle geeinigt haben.

#### Art. 34

##### *Proposition de la commission*

*Adhérer à la décision du Conseil national*

##### *Proposition Aubert*

##### *Titre précédent l'art. 34*

**III Effet rétroactif et extension temporaire du champ d'application**

##### *AI. 2 (nouveau)*

La nullité de la résiliation instituée par l'article 28, 3e alinéa, s'applique à toute entente intervenue devant la commission de conciliation dans les deux ans précédant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

**M. Aubert:** Il s'agit simplement d'adapter cet arrêté fédéral à celui du 30 juin 1972, qu'il est appelé à remplacer. Ce dernier prévoyait un effet rétroactif au 5 mars 1972. Il est désirable que l'on institue l'effet rétroactif également dans le nouvel arrêté, permettant d'invoquer la nullité de la résiliation, au sens de l'article 28, 3e alinéa, dans les deux ans précédant l'entrée en vigueur de cet arrêté.

**Vincenz, Berichterstatter:** Dieser Antrag stand in der Kommission nicht zur Diskussion. Ich frage mich: ist es notwendig und opportun, dass wir diese rückwirkende Klausel miteinbeziehen? Persönlich bin ich der Auffassung,

dass das nicht erwünscht und auch nicht notwendig ist. Im Namen der Kommission kann ich nicht sprechen. Ich glaube aber, dass diesem Antrag nicht stattgegeben werden sollte, weil er doch im ganzen nach meinem Dafürhalten etwas Fremdes mit sich bringt.

**Bundesrat Brugger:** Es geht mir ähnlich wie dem Kommissionspräsidenten. Ich habe das zuerst auch nicht so ganz verstanden. Aber meine Fachleute sagen mir, dass diese Formulierung gänzlich unnötig sei, weil solche Fälle in der Praxis gar nicht mehr vorkommen; denn nach zwei Jahren werde sowieso niemand mehr von den alten Mietern in diesen Wohnungen sein. Ich möchte Sie bitten, diesen Antrag abzulehnen.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag Aubert	5 Stimmen
Dagegen	28 Stimmen

#### Art. 35

##### Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

##### Antrag Morier-Genoud

Streichen

#### Art. 35

##### Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

##### Proposition Morier-Genoud

Biffer

**M. Morier-Genoud:** En vous proposant de biffer cet article 35, je voudrais apporter ma petite contribution à la lutte contre les abus dans le secteur locatif, mais aussi à la lutte contre les abus dans nos délibérations.

En effet, depuis 1945, depuis la fin de la guerre, nous vivons sous des régimes successifs de contrôle puis de surveillance des loyers, renouvelés tous les quatre ou cinq ans, au prix de délibérations certes passionnantes mais longues et délicates. Aujourd'hui encore, après plus de deux heures et demie de discussions, nous avons vu quels sont les problèmes d'ordre juridique, voire même rédactionnel que posent de tels arrêtés.

Ma proposition n'a d'ailleurs pas le mérite de l'originalité, puisqu'elle a été défendue au Conseil national par les conseillers nationaux Otto Fischer et Christian Grobet, deux contraires qui s'étaient retrouvés à cette occasion pour des motifs qui n'étaient d'ailleurs pas forcément les mêmes. Pour ma part, je pense que le problème de la protection des locataires est permanent, qu'il ne va pas disparaître même avec la conjoncture actuelle. Il mérite donc d'être inscrit dans une législation permanente. Sinon, en 1982, nous reviendrons certainement avec un nouvel arrêté.

Tel est donc le but de ma proposition: Toutefois et comme le faisait observer le conseiller national Otto Fischer, si, dans quelques années, la nécessité apparaît de réviser l'arrêté qui aura revêtu un caractère permanent, nous pourrons toujours, le cas échéant, revenir sur le sujet. En revanche il faut éviter, au départ, de la limiter dans le temps, nous obligeant périodiquement à le revoir, à le discuter à nouveau.

Telles sont les raisons pour lesquelles je vous fais la proposition de biffer cet article 35.

**Vincenz, Berichterstatter:** Ich kann auch hier nur meine persönliche Meinung äussern, weil wir nicht Gelegenheit hatten, in der Kommission diesen Antrag zu besprechen. Ich möchte Sie daran erinnern, dass der Bundesrat zugesichert hat, dass das Mietrecht im Obligationenrecht neu geregelt werden könnte und müsste, dass also die ganze Problematik von dieser Seite aufgerollt werde. Ich glaube, aus diesem Grunde wäre es richtig, wenn man hier diese

zeitliche Beschränkung beibehalten würde bis Ende 1982. Es gibt aber noch einen zweiten Grund: Wir haben nun eine 5jährige Praxis hinter uns, und wir haben heute die Möglichkeit, verschiedene Anpassungen zu beschliessen, die sowohl den Mietern wie den Vermietern dienen. Wir können das unter Umständen sehr explosive Verhältnis Mieter/Vermieter damit beruhigen. Ich glaube, dass es die Problematik sicher wert ist, dass wir in fünf Jahren wiederum die neue Situation überprüfen und dann allenfalls Neuanpassungen beschliessen. Herr Kollege Morier-Genoud hat gesagt, dass es permanente Probleme seien. Ich bin gleicher Auffassung. Weil diese Probleme aber permanent sind, müssen sie auch von Zeit zu Zeit angepasst werden, und deshalb haben wir diese Beschränkung. Und weil es ein Problem ist, das dem Leben sehr nahesteht, ist es auch wichtig, dass hier von Zeit zu Zeit die erforderlichen Anpassungen erfolgen können. Ich möchte Sie aber persönlich bitten, diesen Antrag abzulehnen und der Beschränkung auf fünf Jahre zuzustimmen.

**Luder:** Die Annahme des Antrages von Herrn Morier-Genoud hätte noch eine andere Auswirkung. Wenn wir die Befristung streichen, müssen wir den Erlass in die Form eines Bundesgesetzes kleiden. Natürlich lässt sich das machen, aber es hätte einige Auswirkungen formeller Natur.

**M. Bourgknecht, rapporteur de la minorité:** Je voulais faire exactement la même remarque que M. Luder. En acceptant la proposition de notre collègue Morier-Genoud, on change la nature même de l'acte dont on nous propose la modification et d'un arrêté fédéral qui se définit, à l'article 6 de la loi sur les rapports entre les conseils, comme un acte législatif de durée limitée, contenant des règles de droit, on ferait un texte qui a nature de loi avec une portée illimitée.

Cette proposition qui entraîne la modification dans sa nature de tout l'acte et de toutes les dispositions, même de celles qui ne sont pas remises en discussion, me paraît absolument inadmissible et contraire à toute procédure de modification d'un texte légal. C'est pourquoi, indépendamment des raisons de fond qui viennent d'être développées par le président de la commission et qui justifient qu'on en reste à un texte de durée limitée, je vous demande aussi, pour ces questions de procédure, de rejeter la proposition de notre collègue Morier-Genoud.

**Bundesrat Brugger:** Der gleiche Antrag ist kurz vor Weihnachten auch im Nationalrat gestellt worden. Ich habe ihn freudig als unerwartetes Weihnachtsgeschenk entgegengenommen und unterstützt, im Sinne der Arbeitsökonomie. Ich bin damit aber schlecht angekommen. Hinter diesen Anträgen liegen natürlich politische Spekulationen. Die einen meinen, in fünf Jahren sei die Situation vielleicht so, dass dieser Bundesbeschluss noch verschärft werden könnte. Sie wollen das verhindern, indem sie die zeitliche Begrenzung aufheben. So war es im Nationalrat. Das wurde bekämpft von sozialdemokratischer Seite. Hier wird von sozialdemokratischer Seite dieser zeitlichen Beschränkung der Kampf angesagt, wohl in der umgekehrten Angst, die Situation könnte in fünf Jahren so sein, dass dieser Beschluss abgeschwächt würde. Das sind alles Spekulationen, die übrigens auch für eine Gesetzgebung gelten; denn auch ein Gesetz kann abgeändert werden – auch ein Gesetz ist nicht für die Ewigkeit.

Es gibt aber wohl zwei Gründe, warum Sie den Antrag verwerfen sollten: Erstens hat Herr Bourgknecht gesagt: Wenn wir Ihnen einen vollständigen Gesetzestext unterbreitet hätten, dann wäre es etwas Ganzes gewesen. Hier haben Sie ja nur diejenigen Bestimmungen des alten Bundesbeschlusses, der im übrigen verlängert werden soll, wo Modifikationen vorkommen. Im Sinne einer sauberen Arbeit für ein Gesetz hat Herr Bourgknecht mit seinen Gründen wohl Recht. Zweitens, rein Inhaltlich: Wir haben auch Bestimmungen, die sehr stark ins Obligationenrecht hinein-

spielen. Wir haben sogar Bestimmungen in diesem Bundesbeschluss, mit denen obligationenrechtliche Bestimmungen abgeändert werden. Wenn man jetzt das Kündigungsrecht revidieren will, kommt man wieder in den Bereich des Obligationenrechts. Bei dieser Gelegenheit wird wohl eine etwas klarere Scheidung vollzogen werden müssen zwischen dem, was in dieses öffentliche Recht und dem, was in das Obligationenrecht hineingehört. Es ist denkbar, dass einzelne Bestimmungen dieses Beschlusses «hinüberwechseln». Es ist aber auch der umgekehrte Weg denkbar. Das bedarf sehr sorgfältiger Abklärungen.

Darum möchte ich sagen: Vermutlich sind wir bis in fünf Jahren so weit – wir sind aufgrund des Verfassungartikels verpflichtet, etwas zu tun –, dass wir Ihnen das in Gesetzform unterbreiten können. Ich glaube, auch Herr Ständerat Morier-Genoud hat an sich Verständnis für diese Motivation.

**M. Morier-Genoud:** Je remercie M. le conseiller fédéral de ses explications. Je ne partage en tout cas pas les spéculations dont il a fait état et qui auraient motivé le dépôt d'un tel amendement au Conseil national. En ce qui me concerne, cette proposition part de la conviction qu'il s'agit d'un problème qui doit faire l'objet d'une législation permanente. D'ailleurs, je constate que vous l'admettez, puisque vous nous proposez de le régler en définitive dans le code des obligations parce que ces dispositions qui, en l'état actuel, ont un caractère exceptionnel, dérogent aux dispositions sur les baux à loyer régler par le code des obligations.

Dès lors, tenant compte de l'assurance que vous me donnez, qu'en suite de l'adoption de l'article constitutionnel, ces dispositions seront insérées dans le code des obligations, je retire mon amendement.

**Präsident:** Herr Morier-Genoud zieht seinen Antrag zurück.

**Bundesrat Brugger:** Sie müssen sich nicht auf den Bundesrat und auf meine Aussagen stützen. Der Verfassungstext (Artikel 34septies Alinea 2) lautet: «Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen», nicht «er kann erlassen» oder «er ist befugt», sondern imperativ: «Er erlässt Bestimmungen.» Ich sehe also gar nicht ein, was man da überhaupt für Befürchtungen haben kann.

**M. Morier-Genoud:** Je compte sur le Conseil fédéral, quant à la célérité avec laquelle il mettra en œuvre cette modification législative, fondée sur la constitution.

**Präsident:** Nachdem Herr Kollege Morier-Genoud seinen Antrag zurückgezogen hat, ist der Antrag der Kommission zu Artikel 35 unbestritten und damit genehmigt.

## Ziff. II

### Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

## Ch. II

### Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

### Angenommen – Adopté

### Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Beschlussentwurfes 34 Stimmen  
(Einstimmigkeit)

An den Nationalrat – Au Conseil national

## 76.063

### Mieterschutz. Volksbegehren

### Protection des locataires. Initiative populaire

Botschaft und Beschlussentwurf vom 21. Juni 1976 (BBI II, 1345)

Message et projet d'arrêté du 21 juin 1976 (FF II, 1321)

Beschluss des Nationalrates vom 16. Dezember 1976

Décision du Conseil national du 16 décembre 1976

### Antrag der Kommission

#### Titel und Ingress, Art. 1 und 3

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

#### Art. 2

#### Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

#### Minderheit

(Masoni, Bourgknecht, Heimann)

#### Art. 34septies, Abs. 2

Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter. Die Gesetzgebung hat die örtlichen Unterschiede in der Wohnungsnot zu berücksichtigen.

*Für den Rest von Artikel 2: Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates*

#### Antrag Donzé

#### Art. 34septies Abs. 2

Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen, missbräuchlichen Kündigungen und anderen Forderungen der Vermieter.

#### Antrag Krauchthaler

#### Art. 34septies Abs. 2

... Forderungen der Vermieter. Er trifft entsprechende Massnahmen zum Schutze der Pächter.

#### Proposition de la commission

#### Titre et préambule, art. 1 et 3

Adhérer à la décision du Conseil national

#### Art. 2

#### Majorité

Adhérer à la décision du Conseil national

#### Minorité

(Masoni, Bourgknecht, Heimann)

#### Art. 34septies, al. 2

La Confédération légifère pour protéger les locataires contre les loyers abusifs et autres prestations exigés par les propriétaires. La législation doit tenir compte des différences qu'accuse la pénurie de logements sur le plan local.

*Pour le reste de l'article 2: Adhérer à la décision du Conseil national*

#### Proposition Krauchthaler

#### Art. 34septies, al. 2

... prétentions des bailleurs. Elle prend également des mesures propres à protéger les fermiers.

#### Proposition Donzé

#### Art. 34septies, al. 2

La Confédération légifère pour protéger les locataires

## Mietwesen. Missbrauchsbekämpfung

### Lutte contre les abus dans le secteur locatif

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1977
Année	
Anno	
Band	I
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Ständerat
Conseil	Conseil des Etats
Consiglio	Consiglio degli Stati
Sitzung	08
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	76.084
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	22.03.1977 - 15:30
Date	
Data	
Seite	97-111
Page	
Pagina	
Ref. No	20 005 656