

**18.4101****Motion RK-SR.****Revision der Regeln  
der Mietzinsgestaltung  
bei Wohn- und  
Geschäftsräumen****Motion CAJ-CE.****Révision des règles applicables  
à la fixation des loyers  
des habitations  
et des locaux commerciaux****CHRONOLOGIE**

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.03.19

**17.511****Parlamentarische Initiative****Berberat Didier.****Missbräuchliche Mieten sollen  
verstärkt bekämpft werden können****Initiative parlementaire****Berberat Didier.****Consolider la lutte  
contre les loyers abusifs***Vorprüfung – Examen préalable***CHRONOLOGIE**

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.03.19 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

**Le président** (Fournier Jean-René, président): Nous tiendrons un débat commun sur les deux objets. Vous avez reçu un rapport écrit sur l'initiative parlementaire 17.511.

**Abate Fabio** (RL, TI), für die Kommission: Wir behandeln hier gleichzeitig eine parlamentarische Initiative Berberat und eine Kommissionsmotion. Für die Sitzung vom 21. August 2018 wurden mehrere parlamentarische Initiativen traktandiert. Darunter befanden sich die parlamentarische Initiative Berberat sowie die parlamentarischen Initiativen Egloff 16.451, "Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung

**AB 2019 S 202 / BO 2019 E 202**

des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters", Vogler 16.458, "Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen", Feller 16.459, "Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären", Feller 17.491, "Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Miet-



recht", Egloff 17.493, "Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen", Nantermod 17.514, "Missbräuchlicher Miettertrag. Artikel 269 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden", sowie Nantermod 17.515, "Missbräuchlicher Miettertrag. Artikel 270 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden".

Die Kommission hat einstimmig beschlossen, den parlamentarischen Initiativen Vogler 16.458 und Feller 16.459 Folge zu geben. Die Vorprüfung der übrigen parlamentarischen Initiativen wurde ausgesetzt, weil gleichzeitig die Verwaltung beauftragt wurde, in einem Bericht darzulegen, insbesondere welche Folgen eine allfällige Umsetzung der Initiativen haben würde. Dieser Bericht vom 19. Oktober 2018 hat ausführlich die Entwicklung des Mietrechts seit 1972 in besonderen Bereichen dargestellt, und zwar in den Bereichen der Nettorendite, der Orts- und Quartierüblichkeit und der Anfechtung des Anfangsmietzinses. Der Bericht beinhaltet auch eine Übersicht über die bisherigen parlamentarischen Initiativen sowie eine Einschätzung der rechtlichen und volkswirtschaftlichen Auswirkungen.

Dieser Beitrag hat uns erlaubt, die Kommissionssitzung vom letzten November optimal vorzubereiten, und wir haben Folgendes beschlossen: Da die Praxis des Bundesgerichtes keine klaren Antworten zu den spezifischen offenen Problemen des Mietrechts liefert, wurde der Handlungsbedarf auf gesetzgeberischer Stufe anerkannt. Die Kommission erachtet es aber als nicht zielführend, an einzelnen Schrauben des Mietrechts zu drehen. So steht es im Bericht geschrieben.

Es ist sinnvoll, wenn der Bundesrat die Federführung für eine umfassende Revision der Mietzinsregelungen übernimmt. Deswegen hat die Kommission einstimmig beschlossen, diese Motion einzureichen. Der Bundesrat wird somit beauftragt, die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf für eine diesbezügliche Änderung des OR in den Titeln betreffend Miete und Pacht zu unterbreiten. Der Bundesrat beantragt die Annahme der Motion.

Während der Kommissionssitzung von November 2018 musste die Kommission über die parlamentarische Initiative Berberat eine Entscheidung treffen, weil die Behandlungsfrist keine Alternative zuließ. Dieser Vorstoss verlangt eine Änderung von Artikel 270 OR, sodass die heute geltenden Bedingungen für die Anfechtung des Anfangsmietzinses beseitigt werden. Dieser Vorstoss wurde mit 8 zu 2 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt. Als Berichterstatter darf ich inhaltlich und zur Stossrichtung der parlamentarischen Initiative nicht viel sagen, weil die Kommission beim Ablehnungsentscheid nur mit der eingereichten eigenen Kommissionsmotion argumentierte. Es hat keinen Sinn, den Bundesrat mit einer punktuellen Änderung eines Artikels des Mietrechts zu beauftragen, wenn gleichzeitig eine umfassende Revision beantragt wird.

Ich bitte Sie, der Kommission zu folgen.

**Berberat** Didier (S, NE): Le rapporteur a déjà exposé passablement de choses. Je rappellerai l'historique de mon initiative parlementaire. Vous le savez, au cours des années passées et en particulier récemment, un certain nombre d'initiatives parlementaires ont été déposées, tant dans notre conseil qu'au Conseil national, qui avaient toutes pour but de diminuer la protection des locataires, notamment en ce qui concerne la fixation du loyer. C'est la raison pour laquelle j'ai estimé qu'il était judicieux qu'une initiative parlementaire qui aille dans le sens opposé et dont le but est une meilleure protection des locataires soit déposée. Effectivement, il y a à l'heure actuelle six initiatives parlementaires – et cela a été rappelé dans le rapport de la commission à propos de mon initiative – qui sont en cours d'examen au sein de nos chambres.

J'ai été entendu par la commission. Je pense que, finalement, la motion de la commission compétente est une bonne proposition puisqu'elle vise à élaborer une réglementation relative à la fixation des loyers qui soit équilibrée. Un projet équilibré, cela me paraît important. Vous le savez, les Suisses sont un peuple de locataires, et il est important de trouver une solution pour la fixation du loyer.

Donc je pense qu'il est judicieux d'accepter la motion 18.4101 et que la meilleure solution serait que je retire mon initiative parlementaire, ce que je fais maintenant.

**Parmelin** Guy, conseiller fédéral: Tout d'abord, j'aimerais vous remercier, Monsieur Berberat, d'avoir retiré votre initiative parlementaire, ce qui, potentiellement, contribue à la réduction de la bureaucratie dans l'administration fédérale. Le débat sur un objet traité plus tôt ce matin vous a manifestement inspiré – c'est une remarque que je dis en passant, car je considère ce retrait extrêmement positif; ne la prenez pas mal!

La motion qui nous occupe, cela a été rappelé par le rapporteur et par Monsieur Berberat, charge le Conseil fédéral de "soumettre à un examen détaillé les règles actuellement applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux et de présenter au Parlement un projet équilibré" – je tiens à insister sur la notion de projet équilibré car, cela a été rappelé, il s'agit d'un domaine extrêmement sensible dans notre



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Frühjahrssession 2019 • Zehnte Sitzung • 20.03.19 • 08h30 • 18.4101  
Conseil des Etats • Session de printemps 2019 • Dixième séance • 20.03.19 • 08h30 • 18.4101



pays – "visant à modifier le Code des obligations sous les titres consacrés au bail à loyer et au bail à ferme". La motion formule comme objectif "d'adapter les règles aux conditions actuelles, de les simplifier" – je me réjouis déjà de voir comment on pourra trouver des simplifications, mais nous allons travailler à ce but si la motion est acceptée – "et d'améliorer ainsi la situation aussi bien pour les locataires que pour les bailleurs".

Il est vrai que les règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux, qui figurent dans le Code des obligations, sont en vigueur depuis le 1er juillet 1990, et que l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif consacrait déjà les grandes lignes des dispositions qui ont été reprises dans le Code des obligations. Depuis l'entrée en vigueur des dispositions actuelles, de très nombreuses tentatives ont visé à modifier les règles applicables à la fixation des loyers. Les impulsions sont venues du Parlement, elles ont également émané d'initiatives populaires et aussi, parfois, du Conseil fédéral. Cela a aussi été dit dans votre conseil, de nombreuses initiatives parlementaires relatives à la fixation des loyers sont en outre dans le pipeline – si vous me passez cet anglicisme –, parmi lesquelles plusieurs portent sur des aspects spécifiques de la question. L'adoption de la présente motion permet au Conseil fédéral d'examiner le système de fixation des loyers en tant que tel et de l'améliorer.

La situation a énormément changé depuis 1990, et à plus forte raison depuis 1972. Dans les domaines qui interagissent avec le droit du bail, d'importants changements ont eu lieu. On peut mentionner l'évolution de la taille des ménages, l'évolution des revenus, la numérisation et les développements dans le secteur de l'énergie. En ce qui concerne les améliorations dans le secteur de l'énergie, il y a les questions d'efficacité énergétique du parc immobilier et, lors de la mise en oeuvre de la motion, le Conseil fédéral se demandera également comment encourager les améliorations énergétiques. Les implications pour le loyer ou les frais accessoires devront naturellement aussi être examinées. Les locataires et les bailleurs pourront ainsi apporter une contribution commune à la lutte contre le changement climatique.

Une partie des initiatives parlementaires en cours de traitement porte sur la répartition des tâches entre la législation et la jurisprudence. La question est de savoir quels aspects devraient être expressément réglementés par la loi et lesquels devraient être clarifiés par la jurisprudence. Si la motion est adoptée, le Conseil fédéral tiendra compte de ces éléments.

AB 2019 S 203 / BO 2019 E 203

Une adaptation des règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux doit encore être considérée en relation avec d'autres modifications ou révisions législatives. On peut par exemple citer la révision de la valeur locative fiscale ou la révision en cours du droit des successions dans le Code civil. En conclusion, au nom du Conseil fédéral, je vous demande de suivre l'avis unanime de votre commission et d'adopter la motion intitulée "Révision des règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux" parce qu'elle nous permettrait de faire un travail d'actualisation efficace, et ce, je le répète, de façon équilibrée pour les différentes parties.

### 18.4101

**Le président** (Fournier Jean-René, président): La commission et le Conseil fédéral proposent d'adopter la motion.

*Angenommen – Adopté*

### 17.511

**Le président** (Fournier Jean-René, président): L'initiative parlementaire a été retirée par son auteur, Monsieur Berberat.

*Zurückgezogen – Retiré*