

**Vierzehnte Sitzung – Quatorzième séance****Mittwoch, 15. Dezember 1976, Nachmittags****Mercredi 15 décembre, après-midi**

15.30 h

*Vorsitz – Présidence: Herr Wyer*

76.024

**Bundesverfassung (Finanz- und Steuerrecht)****Constitution fédérale (finances, impôts)**

Siehe Seite 1502 hiervor — Voir page 1502 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 15. Dezember 1976

Décision du Conseil des Etats du 15 décembre 1976

*Differenzen – Divergences***Bundesbeschluss I – Arrêté fédéral I****Art. 42ter Abs. 2***Antrag der Kommission*

Festhalten

**Art. 42ter al. 2***Proposition de la commission*

Maintenir

**Weber Leo**, Berichterstatter: Es besteht nach wie vor eine Differenz zum Ständerat, nämlich Artikel 42ter Absatz 2, wo es um die sogenannte materielle Harmonisierung geht. Der Ständerat hat mit einem Mehr von 24 : 15 Stimmen Streichen dieser Bestimmung beschlossen. Im früheren Schlagabtausch war das Verhältnis im Ständerat 26 : 4 Stimmen; eine gewisse Tendenz zu einem Entgegenkommen scheint also aufzuleuchten. Ihre Kommission hat mit allen gegen eine Stimme ebenfalls beschlossen, an diesem Artikel, also einer gewissen materiellen Harmonisierung, festzuhalten. Wir haben uns noch einmal alle rechtlichen und politischen Überlegungen vor Augen geführt, die dafür und die dagegen sprechen und sind am Schluss eindeutig dazu gekommen, dass wir den politischen Überlegungen den Vorzug geben müssen. Die Kommission beantragt Ihnen daher Festhalten.

**M. Gautier**, rapporteur: La divergence que nous avons laissé subsister il y a quelques jours continue à «être en vie» puisque le Conseil des Etats a maintenu sa position et ne veut toujours pas entendre parler d'un article 42ter, 2e alinéa.

Je vous rappelle qu'il s'agit de cette phrase que nous avons proposé d'introduire dans la constitution: «La législation fédérale subordonnera les prestations allouées aux cantons, au titre de la péréquation financière, à l'obligation pour ces derniers de tirer suffisamment parti de leurs capacités contributives et de leurs sources d'impôts.»

Je vous rappelle aussi que nous avons adopté en juin cette disposition à 4 voix de majorité, qu'au second tour cette majorité a atteint 25 voix et qu'il y a quelques jours, nous en étions à 114 contre 25. Pendant ce temps, le Conseil des Etats faisait le chemin inverse puisque son opposition a passé de 26 contre 4 – la première fois – à 24 contre 15, ce matin.

En raison de cette évolution et de l'importance politique de cette disposition pour le vote du mois de juin prochain, votre commission vous propose, à une très forte majorité, de maintenir cette divergence en espérant que, cette fois, le Conseil des Etats voudra bien nous suivre.

**Präsident:** Die Kommission beantragt zu Artikel 42ter Absatz 2, die Bestimmung über die materielle Harmonisierung indirekt über die Leistungen an die Kantone für den Finanzausgleich festzuhalten. Ein anderer Antrag wird nicht gestellt.

*Angenommen – Adopté**An den Ständerat – Au Conseil des Etats*

76.084

**Mietwesen. Missbrauchsbekämpfung  
Lutte contre les abus dans le secteur locatif**

Siehe Seite 1617 hiervor — Voir page 1617 ci-devant

*Fortsetzung – Suite*

**M. Carobbio:** Au nom du groupe du Parti du travail et du Parti socialiste autonome, je dois avant tout exprimer notre déception à l'égard des positions du Conseil fédéral sur le problème de la protection des locataires. D'un côté, le gouvernement nous invite à rejeter l'initiative pour une protection efficace des locataires en lui opposant, pour confondre les idées des citoyens, un contre-projet qui ne changera en rien ou presque la situation. De l'autre côté, il nous propose une mini-réforme de l'arrêté fédéral contre les abus dans le secteur locatif, qui renvoie dans le temps les problèmes principaux et plus urgents pour les locataires. Une fois de plus, le Conseil fédéral, à notre avis, se range plutôt du côté des milieux immobiliers que de celui des locataires.

Aujourd'hui comme hier et malgré une situation qui exigerait un choix en faveur d'un droit des baux modernisé, le Conseil fédéral continue à s'en tenir au principe selon lequel, en règle générale, le loyer doit être fixé librement par les parties contractantes. Nous ne pouvons approuver un tel choix. Entendons-nous bien: en l'occurrence, la liberté des parties contractantes équivaut à la liberté qu'auraient les poules d'un poulailler dans lequel on aurait introduit deux ou trois renards. La confirmation vient du Conseil fédéral lui-même quand il précise dans le message que, dans les dix dernières années, les loyers ont augmenté beaucoup plus fortement que les autres prix.

Nous nous prononçons donc clairement en faveur d'une législation efficace et moderne en matière de protection des locataires. Il ne s'agit pas de réclamer ici une révolution dans le secteur locatif mais simplement une politique qui est déjà largement pratiquée par d'autres pays d'Europe occidentale, comme la Belgique, l'Autriche, l'Allemagne qui connaissent une législation en matière de réglementation des loyers et de protection contre les résiliations bien plus avancée et efficace que dans notre pays.

Pour en revenir au message en discussion, sans vouloir minimiser la portée de certaines améliorations, comme celle qui consiste à ouvrir la possibilité aux locataires d'une action en réduction de loyer en cas de baisse des coûts – il s'agit du reste de la seule innovation importante – notre désillusion et celle des locataires face à l'insuffisance des innovations proposées par le Conseil fédéral est grande. Au lieu de profiter de la reconduction de l'arrêté pour proposer aux Chambres un renforcement sensi-

ble de la protection des locataires, la seule préoccupation du gouvernement semble avoir été d'éviter tous les points chauds du problème. On a fait complètement abstraction d'une extension substantielle de la protection des locataires en cas de résiliation et cela malgré le fait que, depuis longtemps, les organisations des locataires réclament des mesures plus efficaces dans ce domaine. En outre, ce qui est encore plus étonnant, le projet a pratiquement laissé de côté, pour la seule raison que les milieux immobiliers n'étaient pas d'accord, de nombreuses et intéressantes suggestions soumises en mars 1976 par l'Office fédéral du logement aux membres de la Commission consultative pour la protection des locataires, telles que l'interdiction générale de l'indexation des loyers et des loyers échelonnés, la suppression de la disposition relative au maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques, l'inversion des rôles des parties dans la procédure de conciliation.

Le Conseil fédéral justifie sa position, outre par son choix de principe dont j'ai parlé tout à l'heure, par la situation dans le secteur locatif. Avec plus de 50 000 logements vacants, soutient-il, la gravité du problème serait bien atténuée et son urgence moins pressante. Il prétend encore que sa position est justifiée par les bons résultats fournis jusqu'ici par l'arrêté en vigueur et en particulier par les commissions de conciliation. Elle est justifiée enfin par la nécessité de renvoyer la vraie réforme du droit des baux aux modifications du code des obligations.

Nous jugeons de telles motivations insuffisantes. A notre avis, je le répète, elles cachent en réalité la volonté de ne pas aborder des propositions qui aillent contre les intérêts des bailleurs de logements. Des gros surtout! Examinons d'un peu plus près ces motivations et tout d'abord la situation du marché du logement. Il est vrai qu'en Suisse nous avons maintenant plus de 50 000 logements vacants; mais il est aussi vrai que cela n'a eu jusqu'ici aucune influence ou presque sur le niveau des loyers et sur les rapports entre bailleur et locataire. Les raisons en sont données par le Conseil fédéral lui-même quand il reconnaît expressément qu'une bonne partie des logements vacants se trouvent surtout dans les communes rurales. En outre, il s'agit souvent de logements de qualité insuffisante ou de prix élevés ou, pour un pourcentage de 30 pour cent, de logements en propriété par étage, difficilement accessibles aux locataires à bas et moyens revenus. D'ailleurs, selon une déclaration récente de l'Office fédéral du logement, la pénurie du logement pourrait rapidement se représenter dans deux années, au plus tard en 1980. Du point de vue de la situation du marché du logement, il n'y a donc, à notre avis, aucune raison de ne pas améliorer sensiblement l'arrêté en discussion.

En ce qui concerne l'activité des commissions de conciliation, sans nier l'importance qu'a eue jusqu'ici l'arrêté fédéral contre les abus dans le secteur locatif, ni sousestimer le rôle qu'ont joué, grâce surtout à l'action des associations des locataires, les commissions de conciliation, je suis beaucoup plus prudent dans mon jugement sur leur efficacité. Au total, 12 000 cas ont été traités devant les commissions, durant ces trois dernières années. Ce n'est pas beaucoup si on les compare au nombre des locataires en Suisse. Pour ces 12 000 cas – dont 80 pour cent ont été aplanis par les commissions – combien de locataires ont dû subir la loi que vous appelez du marché et que je préfère appeler du plus fort? Combien de locataires ont subi les abus des bailleurs par peur de perdre leur logement? Beaucoup, certainement. Beaucoup plus que les 12 000 cas examinés par les commissions de conciliation. Il ne faut pas non plus oublier que, dans beaucoup de cas, l'action des commissions de conciliation a été purement et simplement de réduire quelque peu l'augmentation excessive et abusive des loyers. L'expérience de toutes ces années prouve qu'il est urgent de renforcer la législation de protection des locataires et que, dans ce sens, les mesures proposées par le Conseil fédéral sont nettement

insuffisantes. A propos de la réforme du code des obligations, il convient de dire qu'une telle argumentation débouche sur un seul résultat: renvoyer à cinq ou dix ans l'introduction d'une législation efficace en matière de protection des locataires. Or ceux-ci ont déjà trop attendu et, ce qui est encore pire, trop payé, plus qu'ils n'auraient dû, pour se contenter d'une vague promesse de solution pour un futur trop lointain. Voilà pourquoi nous ne pouvons pas suivre le Conseil fédéral dans son argumentation à l'appui de sa mini-réforme. Notre groupe, tout en votant l'entrée en matière, entend se battre pour améliorer sensiblement l'arrêté dans le sens d'un vrai renforcement de la protection des locataires. A ce titre, il a repris presque toutes les propositions et les revendications des locataires dont parle le message à la page 19 sous le titre «Autres dispositions» et où il est dit, avec un cynisme difficile à qualifier, que toutes ces suggestions ont donné lieu à contestation et que c'est la raison pour laquelle on a renoncé à proposer une modification des dispositions correspondantes. Encore une fois, pour le Conseil fédéral, il suffit de la contestation d'une minorité pour refuser d'écouter les revendications et les droits de la majorité.

Nous avons repris, en particulier, les propositions relatives tout d'abord à l'interdiction générale de l'indexation des loyers et des loyers échelonnés, en proposant de supprimer les articles 9 et 10 de l'arrêté; ensuite celle tendant à la suppression de la disposition relative au maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques, en demandant de biffer l'article 15, lettre d; enfin les propositions tendant à l'inversion des rôles des parties dans la procédure, modifications de l'article 18 et suivants. Il s'agit, je le répète, de propositions qui sont soutenues par les locataires et qui ont trouvé l'adhésion, du moins c'est ce qui résulte de leur communiqué de presse, entre autres du Parti socialiste suisse et de l'Union syndicale suisse.

A ces propositions que je viens de citer, il faut en ajouter quelques autres qui vont dans le sens d'un renforcement du droit et de la position du locataire dans un marché que l'on voit toujours réduit à la part de celui qui doit subir. En effet, indépendamment des opinions de M. Flubacher, il n'y a pas de tout parité de conditions entre bailleur et locataire. J'illustrerai dans la discussion le détail ces propositions.

Avant de conclure, permettez-moi de développer encore quelques considérations sur deux autres aspects de l'arrêté. Je souligne le côté positif de la décision d'introduire le droit, pour le locataire, de réclamer une diminution du loyer lorsqu'il y a diminution des coûts. On sait qu'une des raisons principales de cette diminution est la modification du taux hypothécaire. Or, dans l'ordonnance d'application de l'arrêté, à l'article 9, 1er et 2e alinéas, on prévoit qu'en cas d'augmentation du taux hypothécaire de 0,25 pour cent, le bailleur est autorisé à augmenter le loyer de 3,5 pour cent. Je pense qu'il faudrait modifier cet article afin d'établir le principe d'une réduction des loyers lorsqu'il y a baisse de ce même taux hypothécaire. Je demande expressément au Conseil fédéral s'il est prêt à agir dans ce sens. Je rappelle à ce propos les arguments que j'avais déjà exposés ici en développant mon interpellation du 18 décembre 1975 sur la diminution des taux hypothécaires.

D'autre part, à l'article 5 de l'arrêté, on établit que les dispositions des articles 6 à 12, du même arrêté, et des articles 254 et suivants du code des obligations sont de droit impératif. Mais en même temps, à l'article 4 de l'ordonnance, on exclut de l'application de ces dispositions certaines catégories d'habitations, en particulier celles construites avec l'aide des pouvoirs publics, les maisons de vacances et les maisons de luxe. Je formule des réserves quant à ces exclusions, en particulier pour les logements construits avec l'aide des pouvoirs publics. En réalité, dans ce cas, on interdit au locataire de contester l'augmentation des loyers et des frais accessoires, ce qui n'est pas juste, à mon avis du moins. Je demande donc au Con-

seil fédéral s'il est prêt à supprimer dans l'ordonnance au moins cette catégorie d'habitations c'est-à-dire de biffer l'alinéa b de l'article 4 de l'ordonnance citée.

En conclusion, j'ajouterai que notre groupe votera contre toute proposition qui vise à restreindre ultérieurement les dispositions de l'arrêté et appuiera celles qui iront dans le sens d'un élargissement, en particulier les propositions de la minorité de la commission, aux articles 15, 16a et 16b, 19, 23 et 28.

**Zbinder:** Gestatten Sie mir als mehrjährigem Präsidenten einer Schlichtungsstelle, zu den Revisionsvorschlägen in Sachen Missbrauchsbekämpfung im Mietwesen einige persönliche Gedanken vorzutragen.

Der geltende Bundesbeschluss vom Juni 1972 hat sich in den vergangenen viereinhalb Jahren als Notrecht im grossen und ganzen bewährt; die Schlichtungsstellen haben zweifelsohne grosse Dienste geleistet und in zahllosen Einzelfällen zur Verbesserung der Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter beigetragen. Ich gehe grundsätzlich auch im Mietverhältnis davon aus, dass der Gesetzgeber nur dort zwingend eingreifen soll, wo eine Vertragspartei der Uebermacht des Vertragspartners ausgeliefert ist. Bei der Abwägung der gegenseitigen Interessen ist meines Erachtens zu berücksichtigen, dass der Wohnungsbau durch private Investoren nicht durch prohibitive Massnahmen gedrosselt werden soll, dass den guten persönlichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter ebenfalls Rechnung zu tragen ist, dass der Weg zur Schlichtungsstelle nicht die Gegnerschaft oder gar die Feindschaft zwischen Mieter und Vermieter endgültig verankern darf, dass nicht allgemein auf einige wenige Agenturen und ihr gelegentlich rücksichtsloses Verhalten abgestellt werden darf, und dass sich doch die grosse Mehrheit der Vermieter in unserem Lande korrekt verhält und ihre Position als Eigentümer nicht missbraucht. Unter diesen Gesichtspunkten erachte ich eine Reihe von Revisionspunkten und Kommissionsanträgen – sei es der Mehrheit, sei es der Minderheit – als problematisch.

Vorerst die missbräuchlichen Kündigungen, vorgeschlagen durch die Kommissionsminderheit in einem Artikel 16a und 16b: Im Missbrauchsbekämpfungsbeschluss haben meines Erachtens die Probleme missbräuchlicher Kündigungen keinen Platz. Diese gehören in den entsprechenden Titel des Obligationenrechtes über Miete und Pacht. Sie kennen alle den Artikel 267a bis f, der seit Dezember 1970 in Kraft ist. Dort finden wir Bestimmungen über die Erstreckung des Miet- oder Pachtvertrages, die tatsächlichen Härtefällen Rechnung tragen. Es gibt eine Erstreckung zum erstenmal für die Dauer eines Jahres. Der Mietvertrag kann ein zweites Mal erstreckt werden für zusätzliche zwei Jahre, für Geschäftslokale sogar für zusätzliche drei Jahre. Es scheint mir, dass damit allfälligen Härtefällen Rechnung getragen wird. Es besteht meines Erachtens kein Grund, hier weitere Eingriffe vorzunehmen. Es ist aus der Erfahrung auch problematisch, ob die Schlichtungsstellen auf diese Fragen der missbräuchlichen Kündigung hier aussprechen können. Es ist auch zu bedenken, dass nach dem neuen Recht – falls vor der Schlichtungsstelle keine Einigung zustande kommt – die Kündigung als nichtig erklärt wird und von Gesetzes wegen der Vertrag fortläuft. Ich empfehle Ihnen in diesem Punkte, die entsprechenden Anträge der Kommissionsminderheit abzulehnen.

Ein zweiter Punkt betrifft die indexgebundenen Mietzinse in Artikel 9. Wenn schon die Möglichkeit der indexgebundenen Mietzinse aufrechterhalten werden soll, so dürfte die bisherige Lösung weit besser sein als die Revision, welche das Kriterium von sage und schreibe 500 Quadratmeter Fläche in ein Gesetz einführen will. Mir scheint dieses Kriterium sachfremd zu sein. Es können genauso gut Mieter von grösseren Wohnungen schutzbedürftig sein. Die Grösse der Wohnung oder des Geschäftsraumes erachte ich hier nicht als annehmbares Kriterium für eine gesetzliche Bestimmung. Die bisherige Lösung, die Index-

bindung nur für langfristige – mindestens fünfjährige – Verträge vorzusehen, erachte ich als zweckmässig. Ich beantrage Ihnen daher in diesem Punkte, den bisherigen Text gemäss Vorschlag der Minderheit beizubehalten.

Ein dritter Punkt: Der Kündigungsschutz nach Anrufung der Schlichtungsstelle, vorgesehen in Artikel 28 Absatz 3 der Revision. Der Vermieter kann bekanntlich den Mietvertrag nach der Behandlung einer Zins- oder Kostendifferenz mit dem Mieter durch die Schlichtungsstelle während den zwei folgenden Jahren nicht mehr kündigen. Es ist dies ein einseitiger, sehr strenger Eingriff in ein Vertragsverhältnis. Das soll künftig auch dann gelten, wenn vor der Schlichtungsstelle eine Einigung zustande kommt, d. h., wenn sich beispielsweise eine Mietzinserhöhung oder auch eine Kostenabrechnung vor der Schlichtungsstelle als gerechtfertigt erweist. Die Konsequenz besteht darin, dass der Vermieter den Mietvertrag statt beispielsweise nach drei Monaten erst nach zwei Jahren kündigen kann. Der Mieter seinerseits kann weiterhin nach den Bestimmungen des Vertrages kündigen, also in einer wesentlich kürzeren Frist. Die Kommissionsmehrheit will nun diesen Kündigungsschutz auf drei Jahre verlängern. Diese Verlängerung erachte ich eindeutig als übersetzt, sie dürfte keinem sachlichen Bedürfnis entsprechen. Sie könnte allenfalls zur Folge haben, dass Vermieter noch vermehrt zum vornherein einfach kündigen und mit einem willigen und vielleicht finanziell stärkeren Mieter einen neuen Vertrag mit einem neuen, höheren Mietzins abschliessen. Ich glaube, diese Verlängerung könnte sich für die Mieter in der Praxis als Bumerang erweisen. Eine solche zwingende gesetzliche Bindung des Vermieters über zwei Jahre hinaus kann zudem die persönlichen Beziehungen der Vertragspartner schwer belasten. Ich denke da vor allem an die unzähligen Mieter und deren Familien, welche mit dem Vermieter oder dessen Familie in ständigem Kontakt und unter diesem Zwang beispielsweise drei weitere Jahre zusammenleben müssen. Mir scheint, dass die zweijährige Schutzfrist allen sachlichen Bedürfnissen gerecht wird.

Ich habe einen letzten Punkt, der sich auf die Strafbestimmungen in Artikel 31 Absatz 1 bezieht. Ich habe dort einen formellen Abänderungsantrag gestellt: Die neue Fassung der Kommission sieht vor, dass derjenige – also der Vermieter, sein Verwalter oder sein Vertreter –, der gegenüber dem Mieter (das ist neu), der Schlichtungsstelle oder der richterlichen Behörde unwahre Angaben macht, bestraft werden soll. Es stellt dies meines Erachtens eine ungerechtfertigte und eine unerträgliche Pönalisierung dar, wenn unwahre Aussagen auch dann strafbar sein sollen, wenn sie fahrlässig, also eigentlich nicht mit Wissen und nicht willentlich, gemacht worden sind. Wer also beispielsweise als Vermieter versehentlich dem Mieter im Stiegenhaus oder als Verwalter am Regleschalter ohne Absicht eine ungenaue Angabe macht, der müsste nach der Version der Kommission mit Haft oder Busse rechnen. Das Strafgesetzbuch schreibt in Artikel 333 Absatz 3 vor, dass die in anderen Bundesgesetzen unter Strafe gestellten Uebertretungen auch dann strafbar sind, wenn sie fahrlässig begangen wurden. Ich schlage Ihnen daher vor, als Strafvoraussetzung den Vorsatz in diese Bestimmung einzubauen, d. h., nur denjenigen zu bestrafen, der vorsätzlich, also wissentlich und willentlich unwahre Angaben macht. Wir sollten es mit der Bestrafung des Bürgers doch so ernst nehmen, dass man nicht unbeabsichtigte, ungenaue Angaben unter Strafe stellt.

Dans le texte français, l'expression «indications fallacieuses» indique – je l'admets – indirectement mais pas avec la clarté nécessaire qu'on veut parler de déclarations de mauvaise foi. Mais la formule que je vous propose: «celui qui fournit intentionnellement des indications fausses» me semble bien plus précise et conforme aux dispositions du code pénal suisse.

Zum Schluss möchte ich festhalten, dass ich die Erneuerung und die Verbesserungen dieses Bundesbeschlusses für weitere fünfzehn Jahre begrüsse. Er stellt für die

Mieter absolut notwendige Schutzbestimmungen auf, auf die wir nicht verzichten können.

**M. Duboule:** Je pense que, dans cette affaire de logement, il faut garder raison. C'est pourquoi je me situerai entre les positions extrêmes qui viennent de s'exprimer d'une part par la voix de M. Fischer et d'autre part par les voix de M. Grobet et de M. Carobbio.

Il ne fait aucun doute pour personne, dans cet hémicycle, que le problème du logement a complètement changé de nature depuis quelque temps. On peut dire que nous sommes passés d'une situation de pénurie quantitative à une situation de pénurie qui n'est plus que qualitative. Actuellement, pour les locataires, le problème n'est pas de trouver un logement existant, mais simplement de trouver un logement qui corresponde à leurs facultés contributives. Il faut dès lors constater qu'au moment où sévissait cette pénurie quantitative, nous avons assisté à une collaboration très heureuse entre l'économie privée et les pouvoirs publics tant fédéraux que cantonaux pour résoudre ce problème. Ces efforts ont été méritoires. Tout à l'heure a été cité le cas du canton de Genève qui a connu une situation assez difficile mais où les pouvoirs publics, par un subventionnement constant, ont permis pratiquement aux locataires actuels d'un immeuble récemment construit de ne supporter que la moitié effective du loyer à payer. C'est là un résultat appréciable.

Maintenant que se pose le problème de la défense des locataires, je trouve mesurée et raisonnable la proposition du Conseil fédéral qui demande la prorogation, avec quelques légères modifications, de cet arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.

On vient de parler du problème actuel de la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire. M. Grobet a bien voulu dire que les milieux immobiliers avaient réagi et s'étaient engagés à examiner la question d'un œil favorable. Il faut en prendre note, mais se garder surtout d'un enthousiasme exagéré. Si, sur le plan du principe, on peut parfaitement admettre une baisse de loyer provoquée par la baisse de l'intérêt hypothécaire; il n'en demeure pas moins que, chaque fois, il est nécessaire d'examiner la situation particulière de l'immeuble en question, tant il est vrai que d'autres modifications peuvent se produire, notamment en ce qui concerne les charges et les frais d'entretien.

C'est dire qu'on peut se déclarer d'accord avec les nouvelles propositions du Conseil fédéral. Lorsqu'on discutera dans le détail ces propositions, il faudra faire extrêmement attention de ne pas modifier l'équilibre qui existe actuellement entre les propriétaires et les locataires. L'intérêt du locataire est d'obtenir une sécurité en ce qui concerne le maintien de son appartement et une certaine stabilité en ce qui concerne le montant de son loyer. Nous devons garder ce souci en même temps que le souci de maintenir le système de l'économie privée qui a fait ses preuves. Ainsi, je crois qu'on peut dire qu'on n'est pas dans la situation que dénonçait M. Carobbio en disant qu'on se trouve dans un poulailler avec d'un côté des renards et de l'autre côté des poules. Je pense qu'on peut maintenant, compte tenu de la bonne volonté réciproque et des modifications proposées par le Conseil fédéral, obtenir le maintien d'une situation qui répond à la bonne marche et à la bonne entente au sein de la communauté suisse.

**Ziegler-Solothurn, Berichterstatte der Mehrheit:** Die Eintretensdebatte hat bestätigt, dass der Mieterschutz nach wie vor ein sehr brisantes Thema ist. Den einen gehen die beantragten Aenderungen zu weit, den anderen zu wenig weit, die einen reden von Minireform und die anderen finden, der Bogen sei bereits überspannt. Es liegt in der Natur der Sache, d. h. im Mietverhältnis, in der Miete einer fremden Sache gegen Entgelt und auf Zeit, dass hier kontroverse Standpunkte vertreten werden.

Zum Antrag der Minderheit: Dieser Antrag auf unveränderte Weiterführung der Bestimmungen des Bundesbeschlus-

ses in Form eines unbefristeten Bundesgesetzes ist bereits in der Kommission behandelt worden. Die Kommission hat den Antrag mit 17:2 Stimmen abgelehnt. Die Kommissionsmehrheit ist mit dem Bundesrat der Auffassung, dass aufgrund der praktischen Erfahrungen offensichtliche Lücken geschlossen werden sollen, so in bezug auf die Anfechtungsmöglichkeit einer wesentlichen Aenderung der Berechnungsgrundlagen, aber auch in bezug auf den Kündigungsschutz im Falle eines Vergleichs vor der Schlichtungsstelle sowie bezüglich der Strafbestimmungen. Wenn Sie dem Antrag der Minderheit zustimmen, dann bedeutet das den Verzicht auf die substantiellen Verbesserungen, wie sie von Bundesrat und Kommissionsmehrheit vorgeschlagen werden. Die Kommissionsmehrheit ist mit dem Bundesrat der Meinung, dass eine unbefristete Lösung anzustreben sei; sie hält jedoch dafür, dass im jetzigen Zeitpunkt einem Provisorium in Form eines befristeten Beschlusses der Vorzug zu geben sei. Man wird vorerst den Volksentscheid über die Mieterschutzinitiative abwarten müssen, um dann klarer zu sehen, in welcher Richtung der Mieterschutz in unserem Land weitergeführt werden soll. Es wäre deshalb verfrüht, wenn wir uns schon heute in einer bestimmten Richtung endgültig festlegen würden. Ich beantrage Ihnen deshalb namens unserer Kommissionsmehrheit, den Antrag der Minderheit abzulehnen.

**M. Grobet, rapporteur de la majorité:** J'aimerais intervenir très brièvement et répondre en particulier à M. Fischer qui a présenté la proposition de minorité de la commission. Je constate que la plupart des orateurs, avec des nuances certes, se sont prononcés en faveur de l'entrée en matière du projet de prorogation de l'arrêté fédéral présenté par le Conseil fédéral.

M. Fischer voudrait que l'on transforme la loi actuelle en une loi permanente. Mais en allant au-devant du souhait des locataires, il se garde bien de relever que sa proposition vise en fait à écarter la modification importante proposée par le Conseil fédéral d'accorder aux locataires la possibilité d'obtenir une baisse de loyer lorsque cela se justifie.

Pour cette seule raison, la proposition Fischer, à mon sens, ne peut être retenue, étant précisé qu'il appartient au Conseil fédéral de présenter la législation définitive. Quelques observations à certaines remarques qui ont été faites, notamment par M. Fischer; on a dit que la situation s'était entièrement modifiée et qu'il n'y aurait à l'heure actuelle pas pénurie de logements. Cette argumentation est fondamentalement contestée. Il est clair que, dans les grandes agglomérations urbaines, il reste une pénurie de logements importante et lorsque l'on avance des chiffres comme celui de 100 000 logements vides, cela ne correspond pas aux chiffres officiels. Le chiffre qui figure dans le message du Conseil fédéral est de 52 000 logements libres. Il est possible qu'il y en ait davantage depuis la dernière statistique mais, à l'heure actuelle, nous ne connaissons pas d'autres chiffres que ceux-là.

M. Fischer a cru devoir s'en prendre à moi, personnellement, prétendant que je présidais – ce qui n'est pas exact, je ne suis que l'employé – une organisation de locataires très virulente. Je voudrais dire à M. Fischer que les organisations de défense des locataires à Genève sont extrêmement appréciées, que l'organisation dans laquelle je travaille comprend dans son comité un député de chaque parti représenté au Grand Conseil. Par conséquent, je considère vos propos comme purement diffamatoires et ne reposant sur aucun élément justifié.

Enfin, je voudrais dire deux mots à M. Leutenegger. A son avis, la Suisse serait le pays où la situation du logement a été la mieux résolue. Je pense que M. Leutenegger ne connaît pas la situation du logement dans les pays scandinaves, notamment en Suède. Je lui recommande de se rendre dans ce pays pour voir ce qui s'y est fait.

Par ailleurs, M. Leutenegger indique que l'article 17 de l'arrêté fédéral serait unique en son genre. Cette disposi-

tion permet au locataire de remettre en cause le contrat une fois qu'il a été conclu. Cette affirmation est fausse puisque, je vous le rappelle, il existe d'autres dispositions légales qui permettent de remettre en cause des contrats déjà conclus. Je ne citerai pour mémoire que les articles 20 et suivants du code des obligations, de même que la loi sur la vente par acomptes qui permet, dans le délai de quatre jours, de remettre en cause un contrat déjà conclu.

On nous dit enfin que les loyers ont très peu augmenté ces deux derniers semestres; cela est exact, mais j'aimerais tout de même rappeler qu'en toute bonne logique, les loyers au lieu d'augmenter auraient dû en fait diminuer si les recommandations des milieux immobiliers et du préposé fédéral à la surveillance des prix avaient été suivies. Or le fait que l'indice de loyers a encore progressé est bien la démonstration que les recommandations formulées tant par les autorités que par les milieux immobiliers n'ont pas été suivies; ce fait justifie en conséquence la proposition du Conseil fédéral.

Bundesrat Brugger: Ich habe das Privileg, dass ich in amtlicher Stellung alle Phasen, die unser Mietnotrecht durchlief, selber erlebt und dabei aktiv mitgewirkt habe. Als ich Regierungsrat in Zürich war, hatten wir noch das Mietnotrecht, wie es während des Zweiten Weltkrieges eingeführt worden war – eine umfassende Preiskontrolle nach dem Prinzip der Kostenmiete, einen umfassenden Kündigungsschutz, ein riesiges kantonales Mietamt, das mir unterstellt war, und mit Mietämtern in allen Gemeinden des Kantons; das galt übrigens für alle Gemeinden der Schweiz überhaupt. Man hat dieses Recht auch in den Nachkriegsjahren weitergeführt, hat dann aber zunehmend feststellen müssen, dass dieses umfassende Mietnotrecht auch seine fatalen Seiten und Konsequenzen hat, so dass es ohne allzugrosse politische Widerstände möglich war, es abzubauen. Ich sage: ohne allzugrosse politische Widerstände, weil man auch von seiten der Mieterorganisationen, der Gewerkschaften eingesehen hat, dass diese Bewirtschaftung des Mietsektors kontraproduktive Wirkungen entfaltete, in der Richtung, dass damit die damals dringend notwendige Ankurbelung des Wohnungsbaues, vor allem des privaten Wohnungsbaues, gebremst wurde, weil dieser nicht attraktiv war. Zweitens aber – das ist doch sehr wichtig; das scheint man vergessen zu haben – hat dieses starre Mietnotrecht auch zu Konsequenzen geführt, die man als asozial bezeichnen musste, indem eine absolut verzerrte Situation entstand, weil Leute mit gutem Einkommen in Wohnungen sassen, deren Mietzins staatlich geschützt war, währenddem andere, weniger begüterte Familien in teuren Wohnungen leben mussten; es entstand einfach eine gänzlich unsoziale und unerträgliche Verzerrung der Situation. Das hat dazu beigetragen, dass man – ich wiederhole es – ohne allzu grosse politische Widerstände dieses umfassende Mietnotrecht schrittweise abbauen und in eine Mietzinsüberwachung überführen konnte. Vorerst gab es eine Mietzinsüberwachung von Amtes wegen mit dem Merkmal der Vergleichsmiete. Man hat also versucht, mehr marktwirtschaftliche Elemente in die neue Methode hineinzubringen und die Vertragsfreiheit schrittweise wiederherzustellen. Das ging bis zum Jahre 1969. In diesem Jahre haben dann die eidgenössischen Räte auch die Mietzinsüberwachung abgeschafft. Persönlich – ich war damals noch nicht in Bern – war ich dagegen, weil ich glaubte, dass diese Mietzinsüberwachung ein wesentliches Element darstellte, um Missbräuche zu bekämpfen und einen Beitrag an den sozialen Frieden zwischen zwei in unserer staatlichen Gemeinschaft wichtigen Partnern, dem Vermieter und dem Mieter, zu leisten. Nachträglich wird man wohl sagen müssen, dass die Aufhebung der Mietzinsüberwachung falsch war, denn sie passte ohne weiteres auch in ein marktwirtschaftliches System hinein. Dass man dies voreilig tat, beweist auch der Umstand, dass man zwei Jahre später eine neue Mietzinsüberwachung aufziehen musste, mit einem Beschluss des Parla-

ments, der in abendlicher Stunde, als ein grosser Teil der Parlamentarier im Café Fédéral oder anderswo sass, mit knapper Mehrheit zustande kam. So gelangte die Bestimmung in die Verfassung hinein, wonach der Bundesrat Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen und gegen missbräuchliche Forderungen des Vermieters zu treffen habe. Das ist die heutige Verfassungsgrundlage, die insofern noch eine Einschränkung erfahren hat, als man sagte, dass diese Missbrauchsgesetzgebung nur Gültigkeit haben solle in Gebieten, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen herrscht. Gleichzeitig wurden die Bestimmungen über die Miete und die Pacht im Obligationenrecht ausgebaut. Man hat also auch auf dem Gebiete des Kündigungsschutzes etwas getan, und zwar vor allem für jene Fälle, wo durch Kündigungen Härten entstehen könnten oder wo die sozialen oder andere Umstände einen Aufschub der ausgesprochenen Kündigung rechtfertigten. Das ist die derzeitige Rechtslage.

Der Bundesrat hat dann sehr rasch, einige Monate später, nämlich in der Junisession 1972, dem Parlament den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen unterbreitet und darin ein Verfahren vorgeschlagen, das man anderswo nicht kennt. Es war eine originelle Leistung unserer eigenen Dienste. Mit der Einführung von sogenannten Schlichtungsstellen und der Betrauung bestehender Gerichte mit Fällen, die von den Schlichtungsstellen her weitergezogen werden, haben wir ein zivilrechtliches Verfahren vorgeschlagen, das der Einrichtung eigentlicher Mietgerichte gleichkam. Man gab damals dieser Lösung keine grosse Chance. Es wurde ihr das Totenglöcklein geläutet, bevor sie überhaupt richtig geboren war. Sie werden es mir nicht verargen, wenn ich heute mit einiger Genugtuung feststelle, dass sich dieses System recht gut bewährt hat. Das ist denn auch in der Eintretensdebatte zum Ausdruck gekommen. Es hat sich eben gezeigt, dass offenbar in schweizerischen Verhältnissen unter den Sozialpartnern noch der Wille vorhanden ist, miteinander zu reden und zu verhandeln. Ich bin glücklich und froh, dass eine solche einfache zivilrechtliche Lösung, die z. T., das sei zugegeben, auch auf die Einsicht und den guten Willen der Partner angewiesen ist, möglich war. Ich glaube, es gibt nicht viele Länder, wo dies denkbar wäre. Wir stehen vor der Tatsache, dass diese Schlichtungsstellen sehr stark benutzt worden sind, so dass sie schliesslich über die ursprüngliche Zweckbestimmung hinausgewachsen sind und heute mehr oder weniger alles zu behandeln haben, was sich in den oft recht komplizierten Verhältnissen zwischen Mietern und Vermietern an Friktionen zeigen kann. Ich möchte sagen, diese Schlichtungsstellen haben ein bisschen die Funktion eines Ombudsmanns im Mietwesen übernommen. Auf alle Fälle stelle ich mit grosser Genugtuung fest, dass die Tätigkeit dieser Schlichtungsstellen zwar nicht überall, aber doch in vielen Gegenden unseres Landes dazu beigetragen hat, das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern zu entspannen. Herr Carobbio hat zwar die Arbeit dieser Schlichtungsstellen kritisiert und bagatellisiert. Dass es so gut gegangen ist, Herr Carobbio, darf aus Ihrer Sicht ja gar nicht wahr sein, weil das Ihren dogmatischen Vorstellungen, wie man eine solche Sache regeln sollte, in keiner Weise entspricht! Dafür habe ich Verständnis. Auf dieser Ebene werden wir uns aber nie finden können, weshalb Sie es mir wohl nicht verübeln, dass ich nicht im Detail auf Ihre Ausführungen eingehe.

Etwas hat uns bei unseren Bemühungen zur Verbesserung des Verhältnisses zwischen Mietern und Vermietern gestört, nämlich dass bereits Unterschriften für ein neues Volksbegehren gesammelt wurden, bevor die Neuregelung überhaupt wirksam werden konnte. Es ist dies das Volksbegehren, das jetzt zur Beratung vor Ihnen liegt. Man hatte nicht einmal die Gnade, das Ergebnis der neuen Regelung abzuwarten. Ich habe das sehr bedauert, weil dieses Volksbegehren auch unsere Bemühungen, die wir auf anderen Sektoren im Interesse der beiden Partner unternom-

men haben, beeinträchtigt hat. Wir haben beispielsweise versucht, durch kollektive Mietverträge (conventions collectives) das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern zu entspannen, und das ist uns denn auch in einigen Gegenden der Schweiz, insbesondere mit der Unterstützung des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes, aber auch mit der Hilfe der betreffenden Hauseigentümerverbände, gelungen.

Wir haben ein Zweites versucht. Wir haben versucht, solche Kollektivverträge allgemeinverbindlich zu erklären. Die gesetzlichen Grundlagen hierfür, die verfassungsmässigen Grundlagen, wären vorhanden. Da hat es dann «geklemmt», weil man vor allem von Vermieterseite aus mit einem gewissen Recht erklärte: Wir können da nicht mitmachen, wenn gleichzeitig Volksinitiativen lanciert werden, die dieses partnerschaftliche Verhältnis grundsätzlich und zum vorneherein in Frage stellen. Nun stehen wir also vor der Aufgabe, einerseits Stellung zu nehmen zu diesem Volksbegehren, und andererseits diesen Bundesbeschluss, der Mitte des nächsten Jahres abläuft, zu verlängern, sofern man dies will. Wir haben uns natürlich die Frage, ob dieser Bundesbeschluss weitergeführt werden soll, auch sehr gründlich gestellt. Da muss ich Ihnen sagen, dass der Bundesrat die Auffassung hat, dass ein gewisser verhältnismässiger Schutz des Mieters nach wie vor notwendig ist. Und zwar deswegen, weil schliesslich das Dach über dem Kopf nicht irgendein zivilisatorisches Konsumgut ist, das man auch durch ein anderes ersetzen kann. Es ist ein Elementarbedarf, weshalb ein gewisser Schutz notwendig ist. Wir stehen zu dieser Auffassung. Wir können um so eher zu dieser Auffassung stehen als wir glauben, dass auch ordnungspolitisch ein Schutz, wie wir ihn heute vorschlagen und der im wesentlichen die Fortführung der Praxis der letzten vier Jahre darstellt, durchaus vertretbar ist – auch in einer freien Ordnung, weil es sich darum handelt, Missbräuche zu bekämpfen. Ich glaube, die Missbrauchsbekämpfung haben wir auch in anderen Sektoren, und sie kann auch in einer liberalen Ordnung durchaus vertreten werden, ohne dass man deswegen bezieht würde, eine Sünde wider den Geist zu begehen.

Wir möchten diesen Beschluss weiterführen, weil wir glauben, dass er sich bewährt hat. Aber man wird es uns nicht verargen, wenn wir nun einige Erfahrungen auswerten und einige Verbesserungen anbringen möchten. Im Bundesbeschluss ist es vor allem eine Sache, die von wesentlicher Bedeutung ist und die unterschiedlich aufgenommen wird. Im geltenden Recht kann nur vorgegangen werden gegen missbräuchliche Erhöhungen von Mietzinsen. Man hat wohl damals, vor viereinhalb Jahren, kaum daran gedacht, – als alles immer in die Höhe ging, man immer mehr inflationierte –, dass wieder einmal eine Gegenbewegung eintreten könnte, dass die Baukosten, überhaupt die Kosten des Vermieters, sinken könnten, und dass vor allem eine solche Hypothekarzinsenkung, wie wir sie in den letzten anderthalb Jahren erlebt haben, überhaupt noch möglich sei. Aber das ist nun eingetreten, weshalb wir glauben, dass dieser Bundesbeschluss auch wirksam werden sollte gegen missbräuchlich hochgehaltene Mietzinse, die vom Vermieter nicht an die realen Kostensenkungen angepasst werden. Dabei möchte ich noch einer etwas illusionären Auffassung entgegenreten: der Auffassung nämlich, dass dann, wenn der Hypothekarzins um ein Viertelprozent sinkt, automatisch auch alle Mieten um dreieinhalb Prozent sinken müssten. Das kommt ganz darauf an, von welchem Stand man ausgeht. Wir haben heute vor allem in Neubauwohnungen Mietzinse, die bei weitem nicht kostendeckend sind. Hier wird eine Hypothekarzinsenkung natürlich keine Wirkung auf den Mietzins entfalten können. Man darf also hier nicht schematisch denken, das geht einfach an den Realitäten vorbei.

Das ist das wichtigste am Neuen im Verlängerungsbeschluss. Es ist gewissermassen die andere Seite der gleichen Medaille.

Wir schlagen Ihnen ein Zweites vor, das auch wesentlich ist. Wir schlagen Ihnen vor, den Verfassungszusatz etwas umzugestalten in dem Sinne, dass die räumliche Beschränkung der Bekämpfung von Missbräuchen auf Gebiete mit Wohnungsnot gestrichen werden soll. Wir tun das im Sinne eines Gegenvorschlages zum Volksbegehren, nicht deswegen, weil im heutigen Preisüberwachungsbeschluss diese Verfassungsgrundlage bereits auf das ganze Land ausgedehnt worden ist, so dass heute überall diese Schlichtungsstellen organisiert sind und funktionieren. Wir tun das nicht, weil das alles schon da ist und weil wir nicht über genügend Flexibilität verfügen würden, auch etwas Bestehendes abzubauen, sondern wir tun das aus folgenden zwei Gründen:

Einmal weil es sich gezeigt hat, dass die Definition der Wohnungsnot und damit die Abgrenzung der Gebiete, wo diese Missbrauchsgesetzgebung Gültigkeit haben soll, ausserordentlich schwierig ist. Sie können da mit den Leerwohnungszahlen überhaupt nicht operieren, weil es ganz darauf ankommt, welche Kategorien von Wohnungen leerstehen und für welche Kategorien Mangel herrscht. Es kann z. B. sein – in Berggebieten, in Touristikgebieten –, dass ein sehr grosser Leerwohnungsbestand an Eigentumswohnungen ausgewiesen wird, dass man aber für das Skiliftpersonal und seine Familien überhaupt keine passende Wohnung finden kann.

Zweitens ist zu sagen, dass natürlich der Missbrauch an sich nicht von der Wohnungsnot abhängt, obwohl natürlich Missbräuchliches durch eine Notlage begünstigt wird. Im wesentlichen hängt aber der Missbrauch vom menschlichen Fehlverhalten ab. In ländlichen Gegenden, in Gegenden ohne eigentliche Wohnungsnot, unterscheidet sich der Mensch in keiner Art und Weise von demjenigen in städtischen Agglomerationen.

Wir glauben also, dass der Vorschlag, den wir Ihnen machen, sich auf die Erfahrung gründen kann, dass er vernünftig ist, dass er realistisch ist.

Nun die letzte Frage, die man sich jetzt stellen muss: Sie haben aus verschiedenen Voten gehört, und Sie sehen das auch in einer Reihe von Anträgen auf Ihrer Fahne, dass man nun bedeutend weiter gehen möchte, dass ein Teil der Mitglieder Ihres Rates das Ziel, das sich der Bundesrat gesetzt hat, übersteigen möchte. Man möchte vor allem mit diesem Volksbegehren wieder eine Preiskontrolle und die Kostenmiete einführen, also ungefähr das gleiche System, wie wir es während des Krieges und in den Nachkriegsjahren hatten. Man möchte wieder einen umfassenden Kündigungsschutz einführen ungefähr in der Art, wie man ihn damals hatte. Ich muss Ihnen daher mit einigen grundsätzlichen Argumenten noch darlegen, weshalb man das nach Auffassung des Bundesrates nicht tun sollte.

Einmal sind es ordnungspolitische Argumente. Wenn man unsere freiheitliche Wirtschaftsordnung immer wieder als etwas Positives bezeichnet, sollte man diese Haltung wohl auch dort aufrechterhalten, wo vielleicht ein gewisses Risiko besteht, dass gelegentlich etwas Ungerades passieren könnte. Die grundsätzliche Einstellung zu einer liberalen Staats-, Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung kann man nicht einfach ändern, je nachdem, wie der Wind weht, sondern das ist eine Grundhaltung, zu der man stehen sollte, selbst bei der Gefahr, dass man dadurch nicht überall zu ganz optimalen Lösungen gelangt. Auch die staatlichen Interventionen und Restriktionen – das wissen wir doch – führen in den seltensten Fällen zu optimalen Lösungen. Es handelt sich hier immerhin um wichtige Gebiete: Es geht um die Frage einer weiteren Einschränkung der Handels- und Gewerbefreiheit; es geht um die Frage des Verfügungsrechtes über das Eigentum; es geht um die Vertragsfreiheit; es geht um die fast vollständige Bewirtschaftung eines wichtigen Sektors.

Ich muss Ihnen einfach auch die Frage stellen: Ist es richtig, die Interventionen des Staates zu verstärken in einem Moment, wo man auf anderen, viel weniger wichtigen Gebieten diese Interventionen des Staates ablehnt, Ich glau-



be, dass man solche Eingriffe nur vornehmen sollte, wenn eine eigentliche Notlage besteht, dass der Eingriff genau abgestimmt werden muss auf diese Lage und dass die staatliche Tätigkeit auf diesem Gebiet diese Verhältnismässigkeit wahren und subsidiären Charakter aufweisen soll.

Es scheint mir, dass nun der Moment gekommen ist, die heutige Lage etwas unter die Lupe zu nehmen. Man konnte wohl damals, als wir noch Wohnungsnot hatten, nach dem Krieg, ja sogar noch im Jahre 1972, staatliche Interventionen sehr leicht begründen. In der Zwischenzeit hat sich aber immerhin einiges geändert. Wenn man auch diese Leerwohnungsbestände relativiert – das kann man; das ist berechtigt –, so werden wir bei der neuen Zählung für diese Leerwohnungen doch vermutlich feststellen müssen, dass die Zahl von 50 000, die jetzt noch in den offiziellen Statistiken enthalten ist, bereits weit überschritten wurde. Mit anderen Worten: Wir stellen fest, dass auf diesem Sektor – das ist das Entscheidende – das Gesetz von Angebot und Nachfrage langsam wieder zu spielen beginnt. Dass dies der Fall ist, beweist die Entwicklung des Mietzinsindex: Wir haben in den letzten Jahren nie eine so kleine Erhöhung feststellen können wie zwischen dem Mai und dem November dieses Jahres. Seit zwei Jahrzehnten betrug die Erhöhung nicht mehr bloss 0,7 Prozent. Das ist sehr wenig, wenn Sie bedenken, dass bei dieser Erhebung des Mietzinsindex ja immer auch eine grössere Zahl von Neuwohnungen hineinkommt und automatisch den Mietzinsindex etwas nach oben treibt. Die Entwicklung der Mietpreise ist wohl ein Beweis für die Richtigkeit meiner Behauptung, dass Angebot und Nachfrage langsam wieder – noch nicht überall, aber langsam – zu spielen beginnen und immer besser spielen werden.

Ein drittes Argument gegen eine allzu rigorose Bewirtschaffung dieses Sektors: Die Schweiz hat in den vergangenen Jahrzehnten auf dem Gebiet des Wohnungsbaus eindruckliche Leistungen vollbracht. Ich weiss nicht, ob Ihnen bewusst ist, dass in diesem Land seit Ende des Krieges über 1 Million neue Wohnungen gebaut worden sind. Im Vergleich mit allen übrigen OECD-Staaten – also allen übrigen Industriestaaten – kann festgestellt werden, dass es kein anderes Land gibt, das pro Kopf seiner Bevölkerung einen so grossen Anteil an neuen Wohnungen aufweisen kann. Heute wird man rückblickend sagen, man habe eher zuviel gebaut als zuwenig. Jedenfalls ist auf diesem Gebiet viel geleistet worden. Es muss der Objektivität halber gesagt werden, dass diese Leistungen nur zu einem kleinen Teil vom Staat erbracht worden sind und zu neun Zehnteln von der Privatwirtschaft. Ich glaube, dass wir auch in Zukunft diese Leistungen und Beteiligungen der Privatwirtschaft brauchen, dass wir darauf also angewiesen sind. Wir sollten deshalb nicht Dinge einführen wie eine rigorose Preiskontrolle, einen rigorosen Kündigungsschutz, weil das wohl automatisch dazu führen würde, dass die heutige, an sich schon kleine Bereitschaft, auf diesem Gebiet noch zu bauen, auf null absinken würde. Das ist unter konjunkturpolitischen Vorzeichen natürlich gänzlich unerwünscht. Wir brauchen auch heute eine gewisse Erneuerung des Wohnungsbestandes. Wir brauchen auch heute Renovationen zur Erhaltung der bestehenden Wohnungen und Häuser.

Nun hat man in der Diskussion heute morgen gesagt, der Staat müsse eben mehr einsteigen, wenn der private Wohnungsbau nicht mehr funktioniere. Da muss ich Sie einfach fragen: Woher nimmt dieser Staat heute das Geld für die Ausweitung dieser Aufgabe?

Ich fasse zusammen: Das bisherige System hat sich recht gut bewährt. Es hat einiges beigetragen zur Befriedung im Verhältnis Vermieter/Mieter. Der Ausbau, den wir Ihnen vorschlagen aufgrund unserer Erfahrung, ist realistisch. Er ist vernünftig, und man sollte ihm zustimmen. Er ist auch unter marktwirtschaftlichen Verhältnissen und ordnungspolitisch unverdächtig.

Ich möchte Ihnen aus diesen Gründen vorschlagen, das Volksbegehren zur Ablehnung zu empfehlen, möchte Ihnen vor allem auch vorschlagen, alle Anträge, die nun wieder einen umfassenden Kündigungsschutz einführen wollen, abzulehnen, denn der Mieter ist ja auf diesem Gebiet – das möchte ich ausdrücklich betonen – nicht schutzlos. Er hat durch diesen Bundesbeschluss einen Kündigungsschutz, soweit das notwendig ist, damit der Mieter seine aus diesem Beschluss stammenden Rechte wahrnehmen kann, ohne dabei Schaden zu nehmen. Er hat den Kündigungsschutz auch im OR, mit der Aufschubmöglichkeit bezüglich einer Kündigung bis zu drei Jahren, sofern die Umstände dies rechtfertigen.

Ich möchte nicht behaupten, dass diese Fassung im OR allen Erwartungen gerecht werden könne; sie ersehen aber aus der Botschaft, dass der Bundesrat bereit ist, Ihnen eine Vorlage über die Revision des Abschnittes «Miete und Pachtrecht» zu unterbreiten, sobald die nötigen Arbeiten verwaltungsintern beendet sind.

Ich glaube feststellen zu dürfen, dass die Anträge des Bundesrates (auch nach den hier gefallenen Voten) gar nicht so schlecht sind, und ich bitte Sie, diesen Anträgen zu folgen.

**Präsident:** Wie ich Ihnen bereits mitgeteilt habe, wird vorgeschlagen, den Antrag Fischer über eine unveränderte Weiterführung der Bestimmungen des Bundesbeschlusses in Form eines unbefristeten Bundesgesetzes nach Abschluss der Detailberatung im Sinne der Behandlung einer Alternativlösung zu diskutieren. Sie sind damit einverstanden.

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen*

*Le Conseil passe sans opposition à la discussion des articles*

#### **Titel und Ingress**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### **Titre et préambule**

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

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

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### **Ch. I préambule**

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

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

*Antrag der Kommission*

Hat der Mieter eine Sicherheit zu leisten, so ist sie ihm, wenn sie in Geld geleistet wird, zum üblichen ...

#### **Antrag Carobbio**

*Abs. 1bis (neu)*

Wenn der Vermieter nicht innert 30 Tagen seit dem Ablauf des Mietvertrages Schadenersatz verlangt, hat der Mieter Anspruch auf sofortige Rückerstattung seiner Sicherheitsleistung.

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

*Proposition de la commission*

Lorsque le bailleur est tenu de donner des sûretés, celles-

ci doivent, en tant qu'elles sont fournies en espèces, porter intérêt pour le moins au taux usuel...

#### *Proposition Carobbio*

##### *Al. 1bis (nouveau)*

Lorsque le propriétaire ne demande pas de dommages-intérêts dans les 30 jours qui suivent l'expiration du bail, le locataire a droit à la restitution immédiate des sûretés.

**M. Carobbio:** Avant de motiver les propositions que j'ai présentées, je me permets de revenir aux remarques faites par M. Brugger, conseiller fédéral, au sujet des réserves que j'ai émises à propos de l'activité des commissions de conciliation.

J'ai reconnu l'utilité de l'arrêté fédéral en vigueur et des commissions de conciliation dans le domaine de la défense des locataires, grâce surtout à l'action des associations de locataires, mais je persiste à dire, et cela m'a été confirmé par les responsables des organisations de défense des locataires, que les dispositions légales actuelles sont insuffisantes et que l'arrêté aujourd'hui en discussion n'assure aux locataires qu'une protection très insuffisante contre les abus, en raison de la position de force dont jouissent les propriétaires de logements.

Pour ce qui est de mes propositions concernant des articles 9, 10, 15, lettre d, et 18, alinéa 1bis, je vous renvoie à ce que j'ai déclaré au cours du débat d'entrée en matière, où je n'ai du reste fait que reprendre l'argumentation développée par les associations de locataires à l'appui de la suppression des trois premiers articles et de la modification de l'article 18 visant à renverser les rôles lorsque le locataire s'oppose à la majoration du loyer. Pour les autres, afin de ne pas revenir trop de fois à la tribune, je vais motiver tout de suite et ensemble les propositions aux articles 6, 12, 13 et 17.

A l'article 6, il s'agit simplement d'introduire une disposition qui est déjà en vigueur dans quelques cantons et en vertu de laquelle, si le propriétaire ne réclame pas de dommages-intérêts dans les 30 jours qui suivent l'expiration du bail, le locataire a droit à la restitution immédiate des sûretés. Cette précision est nécessaire. Il importe en effet d'éviter que le locataire soit obligé d'entreprendre une procédure devant le juge civil en vue de la restitution du dépôt de garantie.

A l'article 12, je propose l'introduction d'une précision qui est déjà acquise dans la jurisprudence, à savoir que le locataire qui présente au propriétaire un nouveau locataire solvable et honorable a droit à la résiliation immédiate du bail avant son expiration.

Je propose également d'apporter une précision à l'article 17, 2e alinéa, en ce sens que le propriétaire est tenu de communiquer sur une formule officielle le montant du loyer précédent. Ce faisant, on donne au locataire une possibilité plus concrète de recours contre une éventuelle augmentation de loyer abusive en regard du loyer antérieur.

Je me réserve au surplus d'intervenir le moment venu au sujet des autres propositions.

Pour ce qui est de l'article 13, je me suis borné à reprendre une proposition qui avait été présentée au sein de la commission par M. Kunz, qui demandait que les motifs de la résiliation du bail et les voies de droit soient expressément indiqués dans la lettre de résiliation adressée par le propriétaire au locataire, cela pour sauvegarder les intérêts du locataire qui aurait l'intention de recourir contre cette résiliation.

**Ziegler-Solothurn, Berichterstatter:** Die Kommission hatte keine Gelegenheit, diesen Antrag des Kollegen Carobbio zu Artikel 6 Absatz 1 zu prüfen. Persönlich bin ich der Meinung, dass man es bei der bisherigen Regelung belassen sollte, wonach die Kantone die Bestimmungen von Absatz 1 ergänzen können. Ich empfehle Ihnen, den Antrag Carobbio abzulehnen.

**M. Grobet, rapporteur:** Si la modification que nous venons d'adopter à l'article 6 et qui visait essentiellement le texte français ne posait pas de problème, son but était de préciser que cet article portait sur toutes les formes de sûretés et non seulement sur les sûretés en espèces, la proposition de M. Carobbio, comme le président de la commission vient de l'indiquer, n'a pas été discutée en séance de commission.

Tout ce que je puis dire, c'est que, effectivement, l'article 6 laisse la possibilité aux cantons de compléter les dispositions de l'arrêté fédéral par des dispositions de droit cantonal. A ce sujet, il est exact que, dans une ou deux lois cantonales, il existe un délai au terme duquel la garantie est libérée pour le cas où le propriétaire n'aurait pas agi contre son ancien locataire. La question est ouverte de savoir s'il faut porter ce délai dans la loi fédérale.

**Bundesrat Brugger:** Diese Sicherheitsleistung dient der Sicherstellung, bis über eine Forderung materiell entschieden ist. Es ist natürlich fraglich, ob das nach 30 Tagen der Fall sein wird oder nicht.

Im übrigen wird der Mieter nicht geschädigt. Diese Sicherheitsleistung wird zu den üblichen Sätzen verzinst. Ferner kann der Mieter die Rückerstattung seiner Sicherstellung verlangen, sobald der Mietvertrag abgelaufen ist. Wem das immer noch nicht genügt, dem möchte ich sagen, dass im Zusammenhang mit diesem Artikel noch eine Bestimmung besteht, die besagt, dass die Kantone weitergehende Vorschriften aufstellen können, so dass eine Ergänzung des eidgenössischen Rechtes sich eigentlich nicht aufdrängt. Ich bitte Sie, diesen Antrag abzulehnen.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Kommission

81 Stimmen

Für den Antrag Carobbio

7 Stimmen

#### **Art. 8 Abs. 3 (neu)**

##### *Antrag der Kommission*

##### *Mehrheit*

Die Kantone können ergänzende Vorschriften erlassen.

##### *Minderheit*

(Kunz, Fischer-Bern, Flubacher, Füeg, Müller-Luzern, Müller-Aargau, Schnyder-Bern, Zwygart)

Ablehnung des Antrages der Mehrheit

#### **Art. 8 al. 3 (nouveau)**

##### *Proposition de la commission*

##### *Majorité*

Les cantons peuvent édicter des directives complémentaires.

##### *Minorité*

(Kunz, Fischer-Berne, Flubacher, Füeg, Müller-Lucerne, Müller-Argovie, Schnyder-Berne, Zwygart)

Rejette la proposition de la majorité

**Kunz, Berichterstatter der Minderheit:** Ich beantrage im Auftrag der Minderheit – aber in Uebereinstimmung mit dem Bundesrat –, Absatz 3 des Artikels 8 zu streichen, wonach die Kantone ergänzende Vorschriften zur Regelung der Nebenkosten erlassen können. Auf den ersten Blick scheint es, dass dieser Minderheitsantrag eigentlich nicht logisch ist, wenn wir die Abstimmung anschauen, die wir vorhin absolviert haben. Aus zwei Gründen erscheint uns auf den ersten Blick – allerdings auf den falschen Blick –, die Zielsetzung der Kommissionsmehrheit richtig zu sein; denn es ist kein Zweifel, dass heute und auch in Zukunft nicht nur mit den Mieten, sondern auch mit den Nebenkosten Missbrauch getrieben werden kann.



Zweitens besteht kein Zweifel darüber, dass oftmals eine föderalistische Lösung (also eine Lösung, bei der die Kantone mitwirken können) vernünftig ist.

Hier liegen die Verhältnisse aber anders. Wir haben hier keine Rahmenbestimmungen in bezug auf die Nebenkosten zu erlassen, sondern wir legiferieren hier umfassend. Denn was in Sachen Nebenkosten nicht in Artikel 8 geregelt ist, wird nach Aussagen des Bundesrates gestützt auf Artikel 8 in einer Verordnung geregelt werden. Diese Verordnung, die ja heute schon besteht, muss dann nach Annahme des Bundesbeschlusses ohnehin angepasst werden. Dannzumal wird auch die Frage des Missbrauchs bei diesen Nebenkosten in dieser Verordnung geregelt werden.

Damit wird verhindert werden, dass versteckte Mietzinserhöhungen bei den Nebenkosten vorgenommen werden können. Somit wird die Zielsetzung der Kommissionsmehrheit auf diese Weise erreicht. Wenn wir aber den Antrag der Kommissionsmehrheit hier annehmen, dann entsteht eine eigenartige und verworrene Situation. Stellen Sie sich vor, dass es drei Kategorien von Kantonen geben wird. Es wird Kantone geben, welche die Vorschriften des Bundes in der Verordnung annehmen, also diese Mittellösung annehmen und nicht selber Vorschriften erlassen. Eine Gruppe der Kantone wird das tun. Dann ist es denkbar, dass es eine Gruppe von Kantonen gibt, die ergänzende Vorschriften erlassen, die aber weniger weit gehen als die Vorschriften des Bundes. Schliesslich ist es denkbar und wahrscheinlich, dass es eine dritte Kategorie von Kantonen gibt, die weiter gehen als die Vorschriften des Bundes. Wir werden also drei Kategorien von Kantonen haben, welche die Nebenkosten auf verschiedene Art und Weise regeln, und zwar alles im Rahmen der Missbrauchsbekämpfung. Wir werden dann nicht mehr feststellen können, was eigentlich Missbrauch ist, denn jeder Kanton wird in Sachen Missbrauch eine andere Auffassung haben. Das wird nicht nur eine verwirrende Situation geben, die unserem Rechtsstaat Abbruch tut, sondern das wird recht eigentlich einen gemischten Salat geben, der weder für die Vermieter noch für die Mieter geniessbar ist, wenn wir nicht den Essig der Kommissionsmehrheit ablassen. Ich bitte Sie, dem Minderheitsantrag zuzustimmen.

**Ziegler-Solothurn, Berichterstatter der Mehrheit:** Mit Artikel 8 Absatz 3 (neu) sollen die Kantone die Möglichkeit erhalten, ergänzende Vorschriften bezüglich der Nebenkosten zu erlassen. Die Kommission hat diese von Kollege Grobet vorgeschlagene Ergänzung mit der knappen Mehrheit von 9:8 Stimmen gutgeheissen. Es lässt sich nicht bestreiten, dass gelegentlich versucht wird, den Bundesbeschluss zu umgehen, indem bei pauschalierten Nebenkosten vor allem die Heizungs- und Warmwasserkosten zu hoch eingesetzt werden. In der Kommission war die Frage umstritten, ob diese Angelegenheit durch eine entsprechende Aenderung der Verordnung oder durch kantonale Spezialgesetzgebungen geregelt werden soll. Eine knappe Mehrheit hat sich für die kantonale Regelung entschieden. Ich ersuche Sie, dem Antrag der Kommissionsmehrheit zuzustimmen und den Streichungsantrag der Minderheit abzulehnen.

**M. Grobet, rapporteur de la majorité:** Il convient tout d'abord de rappeler que l'arrêté fédéral se borne à indiquer, en ce qui concerne les frais accessoires, qui comprennent plus spécialement les frais de chauffage et d'eau chaude, que ces frais doivent correspondre aux dépenses effectives.

Malheureusement, l'ordonnance d'exécution de l'arrêté fédéral n'indique pas, contrairement à ce qu'il en était sous le régime de la surveillance des loyers, quelles sont les dépenses qui peuvent ou non être prises en considération, et comment les frais de chauffage et d'eau chaude doivent être répartis entre les locataires. Cette question est laissée à l'appréciation du juge, ce qui n'est pas satisfaisant. On a vu en effet de nombreux abus dans le domaine des

comptes de chauffage, certains bailleurs y incluant toutes sortes de frais qui n'ont rien à voir avec le chauffage, comme des réparations, allant jusqu'à l'ascenseur, en passant par des frais de débouchage du dévaloir ou de destruction des cafards. Mais de nombreux bailleurs se refusent à se conformer aux décisions des tribunaux. La nécessité de prévoir des dispositions légales écrites s'impose absolument; lors des travaux de commission, il est vrai que le directeur de l'Office fédéral du logement avait indiqué que le Conseil fédéral étudierait une proposition pour compléter l'ordonnance en prévoyant des dispositions d'application à l'article 8 de l'arrêté fédéral. Il n'en demeure pas moins que les usages varient beaucoup d'un canton à l'autre en ce qui concerne l'établissement des comptes de chauffage et d'eau chaude et qu'un certain nombre de cantons ont établi des règlements cantonaux sur cette question, qui existent déjà et qui ont force légale.

La commission a, en conséquence, estimé qu'il était justifié de procéder comme pour l'article 6 relatif aux sûretés, en ménageant une disposition prévoyant expressément que «les cantons peuvent édicter des directives complémentaires». Il va sans dire que, si le Conseil fédéral devait édicter des dispositions dans son ordonnance d'exécution, celles-ci l'emporteraient sur les dispositions cantonales. Mais il n'est pas du tout certain que le Conseil fédéral, dans son ordonnance, réussisse à régler toute la question des comptes de chauffage et d'eau chaude en raison des usages différents d'un canton à l'autre.

Il est intéressant de relever que les milieux immobiliers eux-mêmes demandent que l'article 8 soit complété pour réserver les usages locatifs cantonaux, comme cela ressort expressément du mémoire de la Fédération suisse des professions immobilières du 28 août 1976 à l'Office fédéral du logement, mémoire que cette organisation a envoyé aux conseillers nationaux par courrier du 26 novembre 1976. C'est le fameux mémoire qui a fait l'objet d'une mise au point de la part de la commission de documentation des conseils législatifs, présidée par M. Wilhelm et qui a précisé que ce mémoire était bel et bien à la disposition des conseillers nationaux, contrairement à ce qu'avait laissé entendre la Fédération suisse des professions immobilières. Or, si vous vous référez à la page 6 de ce mémoire, article 8, il est dit ceci: «Les usages locatifs cantonaux doivent être réservés dans le 1er alinéa pour la calculation des frais accessoires à la charge du locataire.» Une fois n'est pas coutume, les milieux immobiliers et les milieux des locataires sont d'accord.

**Bundesrat Brugger:** Es handelt sich da nicht um eine weltbewegende Sache. Wenn der Bundesrat diese Bestimmung, wie sie mit einer Stimme Mehrheit von der Mehrheit Ihrer Kommission vorgeschlagen wird, nicht aufgenommen hat in seinen Entwurf, dann deswegen, weil er aufgrund der Erfahrungen hiezu keine Notwendigkeit sah. Wir befürchten vielmehr einige Nachteile. Wir werden diesen Bundesbeschluss und die Verordnung des Bundesrates haben; ohne Zweifel werden auch noch Weisungen des Amtes für Wohnungswesen notwendig sein für gewisse technische Fragen, und schliesslich hätten wir noch abweichende Verordnungen einiger Kantone. Das gibt einen ganz netten Salat, und für den Recht suchenden Bürger wird die Situation damit recht schwierig. Ich möchte eigentlich eher vorschlagen, dass wir die Verordnung des Bundesrates mit den Kantonen sehr genau absprechen, um eine möglichst optimale Situation zu erreichen und die unterschiedlichen Bedürfnisse der Kantone, wie sie tatsächlich bestehen könnten, in dieser Verordnung einzufangen versuchen. Damit hätten wir immerhin eine rechtliche Ordnung, die noch einigermaßen überblickbar wäre. Ich glaube also, die Nachteile des Vorschlages der Mehrheit Ihrer Kommission sind grösser als die Vorteile, weshalb ich Sie eigentlich bitten möchte, Ihrer Minderheit zuzu-

stimmen, welche die gleiche Auffassung wie der Bundesrat hat.

**Präsident:** Die Kommissionsmehrheit beantragt, dass die Kantone zu den Bundesvorschriften ergänzende Vorschriften erlassen können. Die Minderheit lehnt dies ab; sie beantragt Streichung. Der Bundesrat schliesst sich der Minderheit an.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit	56 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	78 Stimmen

#### **Art. 9**

##### *Antrag der Kommission*

##### *Mehrheit*

Vereinbarungen, wonach die Höhe des Mietzinses einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes mit einer vermieteten Fläche von weniger als 500 m<sup>2</sup> einem Index folgt, sind nichtig. Im übrigen können Vereinbarungen, wonach die Höhe des Mietzinses einem Index folgt, gültig nur für Mietverhältnisse...

##### *Minderheit*

(Müller-Aargau, Fischer-Bern, Flubacher, Kunz, Schnyder-Bern, Zwygart)

Beibehalten des geltenden Textes

##### *Antrag Carobbio*

Streichen

#### **Art. 9**

##### *Proposition de la commission*

##### *Majorité*

Les conventions prévoyant que les loyers d'un logement ou d'un local commercial dont la surface louée n'atteint pas 500 m<sup>2</sup> seront adaptés aux variations d'un indice sont nulles. En outre, les conventions prévoyant que...

##### *Minorité*

(Müller-Argovie, Fischer-Berne, Flubacher, Kunz, Schnyder-Berne, Zwygart)

Maintenir le texte actuel

##### *Proposition Carobbio*

Biffer

**Müller-Aargau, Berichterstatter der Minderheit:** Ich spreche für die Minderheit, für Beibehaltung des geltenden Textes. Ich bin zwar kein Freund der Indexbindung; dieser Automatismus ist eine Missgeburt der Inflationszeit. Wo er in neuen Vorlagen zwingend erscheint, würde ich die Indexbindung ablehnen. Gehört diese Sache aber in einer verschärften Form in den Beschluss zur Bekämpfung der Missbräuche im Mietwesen? Für jede persönliche Abmachung kann ein Missbrauchsfall gefunden werden. Herr Grobet hätte im Sektor Mietwesen mit Sicherheit immer ein Beispiel bereit. Aber soll hier wirklich ein neues Verbot in die Welt gesetzt werden, welches das freie Vertragsrecht zusätzlich einschränkt, wenn ein Grund geradezu konstruiert werden muss? Wenn ein Geschäftsmann, auch ein kleiner Unternehmer, nicht mehr imstande ist, einen seinen Verhältnissen angemessenen und für ihn tragbaren Mietvertrag abzuschliessen, ist ihm kurz und einfach nicht mehr zu helfen, auch nicht mit einer solchen unliberalen Bestimmung. Ich bitte Sie, den Vorschlag der Kommissionsmehrheit abzulehnen und dem Vorschlag des Bundesrates zu folgen.

**M. Melzoz:** Je voudrais tout d'abord m'adresser à M. Otto Fischer pour lui dire ceci: vous raisonnez comme si la situation que nous connaissons actuellement devait être

définitive. Vous nous dites: «Il y a pléthore de logements, le niveau des loyers se stabilise, les locataires sont en position de force parce qu'ils bénéficient de possibilités de choix plus grandes que par le passé.» Sans doute cela est-il vrai, du moins partiellement. Mais l'erreur que vous commettez, Monsieur Fischer, c'est de tirer des conclusions définitives d'une situation qui est nouvelle et, très probablement, passagère, alors que l'arrêté sur lequel nous allons voter aura une durée de validité de cinq ans. Cela me permet de dire que votre démonstration est fragile, qu'elle repose sur des fondements dont la stabilité n'est pas assurée. Nous ne vous suivrons pas sur ce terrain.

Ceci dit, j'en arrive à l'article 9 pour vous inviter à repousser la proposition de la minorité de la commission pour les raisons suivantes: c'est, tout d'abord, une question de principe. En effet, l'indexation est contraire à l'idée fondamentale dont s'inspire l'arrêté contre les abus, arrêté en vertu duquel toute hausse des loyers devrait être motivée. Le Conseil fédéral en était d'ailleurs pleinement conscient qui, dans l'avant-projet d'arrêté soumis à la procédure de consultation en 1972, avait exclu toute possibilité d'indexer les loyers: Monsieur le conseiller fédéral Brugger, je me permets de vous le rappeler.

Le Conseil fédéral était à l'époque dans le vrai; il n'y est pas resté longtemps, hélas! puisque, quelques mois plus tard, il cédait aux sollicitations des milieux immobiliers. La clause d'indexation n'a été adoptée par le Conseil national, en 1972, qu'à une faible majorité, plus exactement par 92 voix contre 72. Depuis, elle a donné lieu à des abus manifestes que l'on n'a pas pu prévenir malgré les autres dispositions de l'arrêté. Ces abus ont été rendus possibles par le cumul de plusieurs facteurs de hausse tels que, par exemple, l'augmentation des charges fixes, les variations du taux d'intérêt hypothécaire, l'évolution de l'indice des prix à la consommation ou de l'indice des loyers. D'aucuns pourraient être amenés à croire qu'à l'heure où l'inflation paraît jugulée, le risque n'est pas grand d'insérer ou de maintenir dans l'arrêté une telle disposition. Mais qui peut affirmer que nous sommes définitivement à l'abri d'une ne l'oublions pas, – je répète ce que j'ai déjà dit tout à nouvelle progression de l'indice, Personne sans doute. Or, l'heure – l'arrêté que nous discutons en ce moment aura effet jusqu'au 31 décembre 1982.

Une relance de l'activité économique au cours des cinq prochaines années – ce qu'il faut souhaiter – ne manquerait pas de stimuler l'inflation – ce qui n'est pas à souhaiter – de lui donner des impulsions nouvelles et de créer des tensions sur le marché du logement. La condition des locataires des régions urbaines pourrait bien alors redevenir aussi précaire qu'elle l'était encore récemment. Les propos tenus il y a quelques jours par M. Guggenheim, directeur de l'Office fédéral du logement, aux termes desquels l'effectif des logements vacants pourrait bien fondre d'ici 1980 viennent confirmer ce point de vue.

Gardons-nous de légiférer en fonction d'une situation qui, de toute évidence, est mouvante, d'une situation qui risque fort de se modifier dans un avenir plus ou moins rapproché.

La proposition de la minorité de la commission est l'expression d'un état d'esprit qui s'accorde fort bien d'une évolution inflationniste des prix. Cela se comprend dans la mesure où la propriété immobilière en a jusqu'ici largement bénéficié et dans la mesure aussi où elle entend bien en tirer d'autres profits à l'avenir. Cela ne saurait toutefois justifier l'indexation des loyers car ce qui est en question aujourd'hui c'est la protection des locataires contre les abus dans le secteur locatif et non la création de nouvelles sources de gains supplémentaires pour les propriétaires immobiliers.

J'ajouterai encore ceci: je ne comprends pas très bien l'insistance mise par les signataires de la proposition de minorité à vouloir absolument insérer dans l'arrêté une clause d'indexation. En effet, les dispositions de l'article

15 de l'arrêté actuel offrent déjà de multiples possibilités – trop nombreuses à notre gré – de majorer les loyers, notamment en cas de hausse des coûts, c'est-à-dire des frais d'entretien et des frais d'exploitation, d'augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire – ce qui n'est pas du tout à exclure au cours des cinq prochaines années. Les adaptations de loyer fondées sur ces critères permettent de couvrir intégralement l'accroissement des charges effectivement supportées par les propriétaires d'immeubles. Or ce que souhaitent les partisans de l'indexation des loyers, c'est le cumul des divers facteurs de hausse énumérés dans l'arrêté.

C'est pourquoi je souhaite que vous puissiez suivre la proposition de la majorité de la commission, majorité relativement forte puisque, sauf erreur, la proposition que nous vous faisons a été adoptée par 11 voix contre 6. Je vous demande instamment de souscrire au texte que nous vous soumettons car, à notre sens, il est de première importance que nous puissions éliminer de l'arrêté les dispositions relatives à l'indexation.

**Cavelly:** Ich unterstütze den Antrag der Kommissionsmehrheit, der generell die Indexklausel für Wohnungen nichtig erklären will. Ich unterstütze diesen Antrag, weil ich aus antiinflationären Überlegungen grundsätzlich gegenüber Indexautomatismen skeptisch eingestellt bin. Mein Anliegen geht jedoch weiter. Wenn die Indexklausel für Wohnungen nichtig sein soll – wie es die Mehrheit der Kommission will –, so sehe ich nicht ein, warum diese Nichtigklärung nicht auch für Baurechtszinse Geltung haben soll. Beim Baurecht handelt sich um etwas Ähnliches wie bei der Miete. Hier wird der Boden praktisch langfristig in Pacht genommen und überbaut. Das Baurecht dient vornehmlich der Streuung des Wohnungseigentums und ist in einzelnen Gegenden, wie beispielsweise in Chur, sehr weit verbreitet, zumal Grossgrundbesitzer ihren Boden nur in dieser Form des Baurechtes zu Ueberbauungszwecken abzugeben gewillt sind. Die Bindung des Bodens an einen Lebenskostenindex ist mit gleichen Gründen abzulehnen wie die Bindung des Mietzinses. Ein entsprechendes Verbot bzw. eine Nichtigklärung drängt sich aus Gründen der Rechtsgleichheit auf. Hier wird sich das Verbot zugunsten der kleinen Eigentümer auswirken, was politisch durchaus begrüssenswert ist. Der Gedanke der Rechtsgleichheit äussert sich darin, dass bei uns oft Fälle vorkommen, bei denen Wohnblöcke auf Baurechtsgrund errichtet werden. Die Ersteller dieser Wohnungen sind für den Baurechtszins an den Index gebunden, dürfen die gleichen Bedingungen aber laut heutiger Vorlage nicht an ihre Mieter weitergeben. Also eine absolut rechtswidrige Behandlung! Angesichts dieser Situation möchte ich am liebsten den Antrag stellen, auch der Baurechtszins für Wohnliegenschaften sei der Regelung für Wohnungsmieten gleichzustellen. Weil ein solcher Antrag jedoch der Kommission nicht vorgelegen hat, hätte er erfahrungsgemäss hier im Rat nicht die besten Chancen und könnte eine kontraproduktive Wirkung haben. Darum möchte ich von einem solchen formellen Antrag absehen und den Bundesrat bitten, das meines Erachtens berechnete Anliegen wohlwollend im Rahmen der zugesagten Gesamtrevision zu prüfen. Ich wäre Herrn Bundesrat Brugger dankbar, wenn er eine solche wohlwollende Prüfung zusichern könnte.

**Fischer-Bern:** Herr Meizoz hat bereits darauf hingewiesen, dass im Jahre 1972, als wir den ersten Beschluss hier beraten haben, diese Frage nachträglich hineingekommen ist, nämlich wieweit indexierte Mietzinse zulässig sein sollen bzw. wieweit sie als Missbrauch zu betrachten sind. Diejenigen unter Ihnen, die damals dabei waren, mögen sich erinnern, dass das Schwergewicht in jenem Moment darin lag, dass man den Abschluss langfristiger Mietverträge fördern und erleichtern wollte. Das ist das Problem. Es geht hier nicht um Indexautomatismen, sondern es geht

darum, dass man damals wollte – und meines Erachtens mit Recht –, dass die Vermieter und Mieter sich über den Abschluss möglichst langfristiger Mietverträge einigen würden, damit diese ständigen Diskussionen vermieden werden können. Ich mag mich noch sehr gut erinnern, dass Herr Bundesrat Brugger – ich war damals auch in der Kommission – zuerst etwas zögerte, sich dann aber vorbehaltlos für dieses Konzept einsetzte. Man kann heute post festum feststellen, dass sich die Regelung, wie sie jetzt in Artikel 9 enthalten ist, bewährt hat; denn sie hat tatsächlich den Abschluss langfristiger Mietverträge erleichtert. Wenn Sie diese Bestimmungen nun herausstreichen und dem Antrag der Mehrheit entsprechen, dann werden Sie erleben, dass in vielen Fällen der Abschluss langfristiger Mietverträge verunmöglicht wird. Dann wird nämlich der Hausbesitzer sagen: Ich schliesse doch nicht einen Vertrag auf fünf oder zehn Jahre ab, wenn ich möglicherweise im Falle einer starken Teuerung dann jedes Mal dieses hochnotpeinliche Verfahren nach Artikel 15, das uns soeben Herr Meizoz empfohlen hat, durchexerzieren muss. Mit dem Abschluss eines längerdauernden Vertrages bestünde nach heutigem Recht die Möglichkeit, dass automatisch eine Anpassung an die nicht bekannten, aber sich möglicherweise ändernden Geldwertverhältnisse vor sich gehen darf. Ich nenne Ihnen zwei Beispiele. Das erste betrifft den Wohnungssektor. Es gibt viele Fälle, wo der Vermieter und der Mieter sich auf die Vornahme grösserer Umbauten in einer Wohnung verständigen. Wenn ich Vermieter bin, so kann ich mich doch nicht einverstanden erklären, einen langfristigen Vertrag mit dem Mieter abzuschliessen und dabei noch Spezialwünsche zu erfüllen, wenn ich nicht die Gewähr habe, dass sich der Mietzins der Teuerungsentwicklung anpasst. Aber auch der Mieter selber, der etwas investiert, muss sich langfristig binden können. Es liegt nicht nur im Interesse des Hausbesitzers, sondern auch des Mieters, dass hier möglichst Vertragsfreiheit besteht. Uebrigens gibt es im Wohnungssektor nicht sehr viele indexgebundene langfristige Mietverträge.

Es gibt aber solche, und es hätte keinen Sinn, diese zu verbieten. Auf jeden Fall würde das dann nicht mehr unter dem Titel «Missbrauchsbekämpfung» laufen, sondern unter dem Titel «Staatliche Einflussnahme auf die Mietzinsgestaltung». Ordnungspolitisch liesse sich das also nicht rechtfertigen. Ich erinnere an die Ausführungen von Herrn Bundesrat Brugger.

Bei den Geschäftsmieten ist die Sache noch ausgeprägter. Nach dem Kommissionsvorschlag sollen lediglich die Indexmieten bei Grossgeschäften zulässig sein, das heisst bei Flächen von mehr als 500 Quadratmetern. Das würde bedeuten, dass nur noch grosse Geschäfte und Warenhäuser die Fazilität erhalten würden, langfristige Mietverträge abzuschliessen zu können. An der Spitalgasse in Bern hat es etwa zwei bis drei Geschäfte, die unter diese Bestimmung fallen würden. Für alle anderen, die kleineren Geschäfte, wäre der Abschluss langfristiger Mietverträge verboten. Wenn Sie dem Antrag der Mehrheit zustimmen, wird die Reaktion die sein, dass sich der Vermieter weigert, einen langfristigen Mietvertrag abzuschliessen, worauf der Mieter, in diesem Fall der Geschäftsinhaber, in der Luft hängt, weil er nicht weiss, ob und wann ihm gekündigt wird. Auch aus diesem Grunde dürfen Sie hier nicht eine derart verkehrte Mieterschutzpolitik betreiben, indem Sie letztlich die Mieter schädigen durch die Aufnahme unnützer Bestimmungen. Wir haben heute wiederholt gehört, dass es um die Bekämpfung des Missbrauchs geht. Wenn Sie beim Artikel 9 der Mehrheit zustimmen, werden Sie Missbräuche schaffen. Ich bitte Sie deshalb dringend, die Dinge so zu belassen, wie sie heute sind. Diese Praxis hat sich bewährt, und es hat keinen Sinn, Experimente in Richtung einer Verschärfung, wie dies die Kommissionsmehrheit beantragt, vorzunehmen.

**Alder:** Ich verstehe Herrn Fischer und die Überlegungen, die er im Zusammenhang mit den langfristigen Mietverträ-

gen angestellt hat, sehr gut. Ich habe andererseits aber auch Verständnis für die Interessen der Mieter. Ich möchte jetzt indessen nicht von den Mieter- und auch nicht von den Vermieterinteressen sprechen, sondern darauf hinweisen, dass es hier noch einen gesamtwirtschaftlichen Aspekt zu berücksichtigen gilt. Gesamtwirtschaftlich betrachtet haben wir in der Schweiz alles Interesse an einer möglichst grossen Preisstabilität. Das wird uns ja immer wieder drastisch auch im Hinblick auf unsere Exportwirtschaft erläutert. Man ist sich ferner allgemein einig, dass auch ein soziales Interesse an einer Preisstabilität besteht. Wenn wir weiterhin dazu übergehen, die automatische Indexierung zuzulassen, dann belastet dies auch automatisch die Indexerhebungen des BIGA, die zweimal jährlich erfolgen. Eine automatische Indexierung würde jedenfalls zur Folge haben, dass der BIGA-Index rascher steigt, was sich wiederum in höheren Lohnforderungen niederschlagen würde; denn die Löhne werden bekanntlich in der Regel der Teuerung ebenfalls automatisch angepasst. Die Konsequenz daraus ist ein automatisches Ansteigen der Preise. Das ist die Problematik der automatischen Indexierung. Ich glaube, unter diesem gesamtwirtschaftlichen Aspekt müssen wir das Problem betrachten. Die Lösung heisst Preisstabilität. So gesehen, müssen wir der Mehrheit zustimmen.

**Ziegler-Solothurn, Berichterstatter der Mehrheit:** Gemäss Antrag der Kommissionsmehrheit sollen indexierte Mietzinse für Wohnungen und kleinere Geschäftsräume nicht mehr zulässig sein. Der von Kollege Meizoz in der Kommission gestellte Antrag ist mit 14 : 6 Stimmen gutgeheissen worden. Mit diesem Entscheid wollte sich die Kommissionsmehrheit vom Indexdenken lösen, weil indexgebundene Preise bekanntlich die Teuerung anheizen. Es gibt hier tatsächlich kumulative Effekte. Es wurde im besonderen geltend gemacht, dass eine Differenzierung zwischen Wohnungen und kleineren Geschäftsräumen einerseits und grösseren Geschäftsräumen andererseits im Interesse der Wohnungsmieter und des Kleingewerbes liege.

Die Kommissionsmehrheit stellt Antrag auf Zustimmung zur neuen Fassung von Artikel 9 und auf Ablehnung des Minderheitsantrages.

**M. Grobet, rapporteur de la majorité:** Lors de l'adoption de l'arrêté fédéral, des voix s'étaient exprimées pour demander l'interdiction des clauses d'indexation, vu le caractère manifestement inflationniste de celles-ci.

Si cette proposition ne fut pas acceptée, l'arrêté a néanmoins sensiblement restreint la liberté contractuelle dans ce domaine puisqu'il prévoit que les clauses d'indexation du loyer ne sont licites que dans la mesure où le contrat est conclu pour une durée de cinq ans et que l'augmentation de loyer fondée sur une clause d'indexation doit être notifiée sur formule officielle, conformément à l'article 18 de l'arrêté fédéral, et peut donc être contestée comme n'importe quelle autre augmentation de loyer, c'est-à-dire en vertu des articles 14 et 15 de l'arrêté, comme le rappelle le message du Conseil fédéral du 4 octobre 1976 à l'appui du présent projet. Il n'en demeure pas moins qu'au cours des dernières années, lors de l'emballlement de l'indice suisse des prix à la consommation, les clauses d'indexation contenues dans les baux ont joué un rôle inflationniste très néfaste. Certes, l'augmentation du coût de la vie s'est fort heureusement stabilisée. Rien ne saurait toutefois garantir que notre économie ne connaisse à nouveau des emballlements inflationnistes. Des mesures de prévention se justifient en conséquence. Une proposition fut formulée en commission, tendant à prohiber totalement les clauses d'indexation. Toutefois, comme un membre de la commission l'a relevé, de telles clauses peuvent être utiles pour certaines grosses sociétés. Une proposition de compromis fut alors imaginée consistant à prohiber les clauses d'indexation pour les baux de locaux à usage d'habitation ainsi que pour les locaux commerciaux de petites et moyennes entreprises. Pourquoi avoir retenu la

limite de 500 mètres carrés pour les locaux dont les baux ne peuvent être indexés? C'est l'ancienne limite qui figurait dans l'ordonnance d'exécution de l'arrêté fédéral pour déterminer les locaux soumis à protection et ceux qui échappaient à l'arrêté fédéral.

En conclusion, la commission a voulu protéger les petites et moyennes entreprises, et je dois dire que je m'étonne de la prise de position de M. Fischer qui représente une organisation qui, précisément, regroupe ce genre d'entreprises. Je puis confirmer sur le plan professionnel que nombre de petites entreprises ont eu des difficultés considérables ces dernières années à la suite d'augmentations de loyer résultant de clauses d'indexation contenues dans leur bail. Vous savez quelles sont les difficultés des petites et moyennes entreprises dans la situation économique actuelle; or, très souvent, le loyer représente une charge extrêmement lourde pour ces entreprises et une augmentation même minime du loyer déséquilibre souvent les charges financières de celles-ci. Je ne comprends pas comment M. Fischer peut penser que le fait de prohiber la cause d'indexation pour les petites et moyennes entreprises, ainsi que pour les locaux d'habitation, pourrait amener une insécurité du locataire puisque lui-même affirmait que la situation est si bonne et qu'il n'y a selon lui pas nécessité de renforcer la protection des locataires, notamment contre les congés. Il y a là, Monsieur Fischer, une certaine contradiction de votre part. Et je pense qu'en définitive, il serait souhaitable de suivre la proposition de la majorité de la commission qui, j'en suis persuadé, répond au vœu de nombreux petits et moyens commerçants.

**Bundesrat Brugger:** Vorerst eine Antwort auf die Frage bzw. den Wunsch von Herrn Nationalrat Cavelty. Selbstverständlich sind wir bereit, die Frage der Indexierung von Baurechtszinsen in einer definitiven Ordnung zu prüfen. Prima vista möchte ich Ihnen sagen: Der Baurechtszins bzw. das Baurecht sind eine besondere Form des Kaufes von Boden. Das betrifft nicht nur Wohnbauten oder Geschäftsräume, sondern geht viel weiter und gehört eigentlich ins dornige Kapitel des Bodenrechts. Ich frage mich bei dieser Prima-vista-Antwort, ob das alles überhaupt im Rahmen dieser Missbrauchsgesetzgebung Platz hat.

Das andere: Indexierung der Mieten oder Nichtindexierung? Ich befinde mich da in einer ganz merkwürdigen Situation. Vor vier Jahren wollte der Bundesrat keine Indexierung. Er liess sich vom Parlament überzeugen, dass das notwendig sei. Sie ist hineingekommen und ist heute geltendes Recht. Wir können nicht im gleichen Ausmass, wie Herr Grobet das dargetan hat, besondere Schwierigkeiten erkennen. Das ist der Grund, weshalb Ihnen – im Zweifelsfall für die Freiheit, möchte ich sagen – der Bundesrat die Fortführung des heute geltenden Rechtes vorgeschlagen hat. Sie gefällt mir auch nicht, diese automatische Indexierung auf allen möglichen Gebieten, obwohl sie de facto weitverbreitet ist, vor allem auch bei den Löhnen. Nun muss man bei den Mieten aufpassen. Wenn der Mietzins an den Lebenskostenindex gebunden ist, dann ist das nicht eine Förderung, sondern eher eine Bremsung der Inflation, weil der Mietzinsindex in den vergangenen 20 Jahren wesentlich stärker gestiegen ist als der Lebenskostenindex. Es hängt also von der Frage ab, an was dieser Mietindex gebunden ist. Unter den heutigen Umständen kann die Indexierung – sofern sie eben auch «nach unten» gilt – zu einer rascheren Senkung der Mietzinse führen als die Nichtindexierung. Man muss das also sehr differenziert betrachten.

Zweitens: Ich glaube, die Bemerkungen von Herrn Nationalrat Fischer kann man nicht einfach vom Tisch wischen. Bei der Miete von Geschäftsräumlichkeiten ist natürlich das Sicherheitsbedürfnis, einen langfristigen Mietvertrag abschliessen zu können, in vielen Fällen vorhanden. Ich möchte sagen, wenn einer schon ein Geschäft betreibt, dann sollte man ihm auch die Freiheit lassen zu entscheiden, ob er einen indexierten Mietvertrag unterschreiben

will oder nicht. Das liegt in seinem eigenen Risiko. Ich nehme an, er wird in der Lage sein zu beurteilen, ob er das riskieren kann oder nicht. Etwas Ähnliches kann man natürlich auch beim Mieter sagen; es hat auch unter der Mieterschaft Leute, die aus einem Sicherheitsbedürfnis heraus ein Interesse am Abschluss eines längerfristigen Mietvertrages haben. Die Frage ist, ob das möglich ist, wenn man nicht gleichzeitig bereit ist, eine gewisse Indexierung des Mietzinses einzugehen. Ich glaube, das ist dann einfach eine Vertragsbedingung. Aber ich glaube, dass heute die Gefahr, dass der Mieter gezwungen wird, einen indexierten Mietvertrag abzuschliessen, bedeutend kleiner ist als 1972, da Sie dies mit ansehnlicher Mehrheit beschlossen haben. Der Entscheid in dieser Frage ist, wenn man das sachlich analysiert, gar nicht einfach. In diesem Abwägen von Pro und Contra hat der Bundesrat beschlossen, die heutige Regelung beizubehalten, also die Indexierung nicht zu verbieten; dies auch aus der Ueberlegung heraus, dass man sich fragen kann, ob das Verbot der Indexierung – also einer bestimmten Form eines Mietvertrages – überhaupt noch Platz hat in einer Missbrauchsgesetzgebung. Wir sind in der Zwischenzeit halt doch etwas liberaler geworden.

Ich möchte Sie bitten, diese Erwägungen selber anzustellen und selber zu entscheiden. Ich glaube, von allzu grosser Bedeutung ist das nicht. Hingegen bitte ich Sie, den Streichungsantrag – ich muss dann nicht mehr reden – zu Artikel 10 abzulehnen, weil diese gestaffelten Mietzinse eine wesentliche praktische Bedeutung haben für sehr viele Mietverhältnisse, vor allem in der welschen Schweiz. Da stehen die positiven Elemente eindeutig im Vordergrund.

**Präsident:** Wir bereinigen die Frage der Indexklausel im Artikel 9. Herr Carobbio teilt mir mit, dass er seinen Streichungsantrag zu Artikel 9 zurückzieht. Er schliesst sich persönlich der Mehrheit an. Wir haben folgende Lage: Die Minderheit will an der bisherigen Lösung – Indexklausel für Mietverhältnisse, die mindestens fünf Jahre dauern – festhalten. Der Bundesrat schliesst sich dieser Lösung an.

Die Mehrheit will keine Indexklausel für Wohnungen und für Mietverhältnisse für Geschäftsflächen bis 500 m<sup>2</sup>. Für grössere Geschäftsflächen folgt sie der bisherigen Lösung. Wir stimmen ab.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	62 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	75 Stimmen

#### Art. 10

##### Antrag Carobbio

Streichen

##### Proposition Carobbio

Biffer

**Präsident:** Zu Artikel 10 – es handelt sich um die gestaffelten Mietzinse – beantragt Herr Carobbio Streichung. Er hat seinen Antrag begründet. Wünschen die Berichterstatter das Wort? Sie verzichten. Herr Bundesrat Brugger hat bereits mitgeteilt, dass er den Antrag Carobbio zu Artikel 10 ablehnt.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag Carobbio	6 Stimmen
Dagegen	105 Stimmen

#### Art. 12 Abs. 2 (neu)

##### Antrag Carobbio

Der Mieter kann den Mietvertrag vorzeitig kündigen, wenn er dem Vermieter einen zahlungsfähigen neuen Mieter stellt.

#### Art. 12 al. 2 (nouveau)

##### Proposition Carobbio

Le locataire qui a résilié le bail prématurément présentera au propriétaire un nouveau locataire solvable.

**Präsident:** Zu Artikel 12 schlägt Herr Carobbio einen Absatz 2 (neu) vor. Er hat seinen Antrag begründet.

**M. Grobet, rapporteur:** Plusieurs propositions ont été faites visant à introduire à l'article 12, 2<sup>e</sup> alinéa, le principe jurisprudentiel aux termes duquel le locataire qui a résilié son bail de manière anticipée est libéré de ses obligations lorsqu'il a présenté un successeur honorable et solvable. La commission n'a pas estimé devoir entrer en matière, dans l'attente de la revision du titre huitième du code des obligations relatif au contrat de bail, puisque cette question est typiquement une question relevant du contrat de bail telle qu'elle est réglée par le code des obligations.

Rappelons à ce sujet que le Conseil fédéral avait indiqué dans son message du 24 avril 1972 à l'appui du projet d'arrêté fédéral contre les abus dans le secteur locatif qu'il n'avait pas estimé nécessaire de légiférer sur cette question du fait qu'elle avait été tranchée par la jurisprudence. En effet, il y a déjà de nombreuses années que les tribunaux ont confirmé que le locataire qui a proposé, à la suite de la résiliation anticipée de son bail, un successeur honorable et solvable est libéré de ses obligations, ce qui résulte du reste de l'article 44 du code des obligations. Je me réfère à ce sujet notamment à la jurisprudence publiée dans la *Schweizerische Juristenzeitung*, 1958, page 155 ss. En conséquence, la proposition de M. Carobbio n'apporte rien de nouveau et je demande à M. Carobbio s'il est disposé à la retirer.

**M. Carobbio:** Après avoir entendu les explications de M. le rapporteur de langue française, je retire ma proposition.

**Präsident:** Herr Carobbio zieht seinen Antrag zu Artikel 12 Absatz 2 (neu) zurück.

#### Art. 13 Abs. 1 Satz 2 (neu)

##### Antrag Carobbio

... schriftlich erfolgt. Der Kündigungsgrund und die Rechtsmittel müssen angegeben werden.

#### Art. 13 al. 1 phrase 2 (nouvelle)

##### Proposition Carobbio

... forme écrite. Les motifs de la résiliation et les voies de droit devront être indiqués.

**Präsident:** Auf einem Zusatzblatt hat hier Herr Carobbio ebenfalls einen Absatz 2 zweiter Satz (neu) vorgeschlagen. Auch diesen Antrag hat er begründet.

**Ziegler-Solothurn, Berichterstatter:** Kollege Carobbio verlangt die Angabe des Kündigungsgrundes und der Rechtsmittel. Die Kommission hat diese Ergänzung nicht prüfen können. Das Anliegen von Kollege Carobbio hat zweifellos eine gewisse Berechtigung. Ich wäre aber der Meinung, dass diese Frage im Rahmen der OR-Revision behandelt werden sollte.

Ich möchte beantragen, den Antrag abzulehnen.

**M. Grobet, rapporteur:** La proposition de M. Carobbio est très proche de celle qu'avait présentée en commission notre collègue M. Kunz. Cette proposition a toutefois été retirée en cours de délibération, de sorte que notre commission n'a pas eu à se prononcer formellement à son égard. Quant à moi, je pense que la proposition de M. Kunz, reprise par M. Carobbio, est intéressante parce que, souvent, le locataire ignore totalement les raisons pour lesquelles le congé lui est notifié. Par ailleurs, il ignore

aussi, très souvent, qu'une voie de recours existe et je puis vous assurer, Mesdames et Messieurs les députés, qu'il est souvent tragique, lorsqu'un locataire vient vous consulter après avoir laissé passer le délai de recours de 30 jours, de devoir lui dire qu'il n'y a malheureusement plus de voie de droit à sa disposition, cela simplement parce que le locataire ignorait son droit. C'est pourquoi je me permets personnellement de soutenir la proposition de M. Carobbio.

**Bundesrat Brugger:** Es geht hier um die Begründung der Kündigung; diese Angelegenheit gehört nicht hierher. Diese Frage muss mit der Revision der entsprechenden Artikel (Miete, Pacht) im Obligationenrecht geregelt werden. Für den Inhalt dieses Antrages habe ich zwar einiges Verständnis und einige Sympathien. Aber trotzdem gehört er wohl nicht hinein. Wir können diese Dinge nicht an zwei Orten regeln.

**Präsident:** Wir stimmen ab. Gemäss bisheriger Lösung ist die Kündigung schriftlich vorzunehmen.

Herr Carobbio beantragt in einem Zusatz, dass im Kündigungsschreiben auch der Kündigungsgrund und die Rechtsmittel enthalten sein müssen.

Der Kommissionspräsident und der Vertreter des Bundesrates verweisen auf die OR-Revision und lehnen diesen Antrag daher ab. Herr Grobet stimmt diesem Antrag zu.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag Carobbio	22 Stimmen
Dagegen	88 Stimmen

#### Art. 14 Abs. 1

##### Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### Art. 14 al. 1

##### Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

#### Art. 15

##### Abs. 1 Buchst. a

##### Minderheit

(Meizoz, Bundi, Bussey, Eggli-Winterthur, Grobet, Muheim, Nauer)

Streichen

##### Abs. 2 (neu)

##### Antrag der Kommission

Unbeachtlich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse sind solche, die aufgrund einer Marktbeherrschung durch einen Vermieter oder eine Vermietergruppe zustande kommen.

##### Abs. 3 (neu)

##### Mehrheit

Absatz 1 Buchstaben b und d dürfen nicht kumulativ angewendet werden.

##### Minderheit

(Flubacher, Biderbost, Fischer-Bern, Füeg, Kunz, Schnyder-Bern, Stähli, Zwygart)

Ablehnung des Antrages der Mehrheit

##### Antrag Carobbio

##### Buchst. d

Streichen

#### Art. 15

##### Al. 1 let. a

##### Minorité

(Meizoz, Bundi, Bussey, Eggli-Winterthur, Grobet, Muheim, Nauer)

Biffer

##### Proposition de la commission

##### Al. 2 (nouveau)

Ne peuvent être considérés comme loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, ceux qui sont la conséquence d'une domination du marché par un bailleur ou un groupe de bailleur.

##### Al. 3 (nouveau)

##### Majorité

Les lettres b et d du 1er alinéa ne doivent pas être appliquées cumulativement.

##### Minorité

(Flubacher, Biderbost, Fischer-Berne, Füeg, Kunz, Schnyder-Berne, Stähli, Zwygart)

Rejeter la proposition de la majorité

##### Proposition Carobbio

##### Let. d

Biffer

**Präsident:** Zu Absatz 1 Buchstabe a liegt ein Streichungsantrag vor.

Das Wort zur Begründung des Minderheitsantrages auf Streichung hat Herr Meizoz.

**M. Melzoz,** rapporteur de la minorité: Pour la clarté du débat, je vous donne connaissance du texte de l'article 15, lettre a, dont je demande la suppression au nom de la minorité de la commission. Cet article est rédigé comme il suit: «Ne sont pas abusifs, en règle générale, les loyers qui répondent notamment à l'une des conditions suivantes: a. Se tenir dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier pour des logements et des locaux commerciaux comparables, compte tenu de la situation, de l'agencement, de l'état de la chose louée et de l'époque de la construction...»

Ce texte revêt une importance capitale dans la mesure où il pose l'un des principes fondamentaux qui régissent la formation des loyers admissibles. Il avait déjà été fortement critiqué en 1972 et on peut dire, expérience faite, qu'il constitue l'un des points faibles de l'arrêté. Pourquoi? Les raisons en sont multiples. En voici quelques-unes. Tout d'abord, le caractère purement subjectif de cette disposition est évident. Ce qui explique pourquoi les commissions de conciliation ont souvent éprouvé des difficultés à se déterminer valablement sur la base de critères mal définis, aux contours imprécis, au contenu incertain. En effet, les éléments statistiques nécessaires pour apprécier la situation sur la base de données objectives et contrôlables et pour établir une comparaison bien étayée font manifestement défaut. Il en est de même des moyens de vérifier sur place l'état de la chose louée, son agencement et sa situation.

Ces dispositions comportent d'autre part le grave inconvénient d'agir comme un facteur de hausse, de pousser à l'alignement des loyers sur ceux qui, dans le quartier ou dans la localité, sont les plus élevés sans que cela soit justifié par une aggravation des coûts ou des charges. Elles peuvent aussi avoir pour effet, ce qui est le cas dans la conjoncture actuelle, d'empêcher ou de freiner une baisse des loyers.

L'article 15 tout entier est incohérent dans sa conception. Il rend possible un cumul des hausses. Les cas ne sont pas rares, en effet, où des loyers ont pu être majorés une



première fois sur la base des critères définis à la lettre d, c'est-à-dire en fonction d'une hausse des coûts, puis une seconde fois à l'appui des dispositions de la lettre a qui font référence aux loyers usuels dans le quartier ou dans la localité. Il faut souligner, d'autre part, la distorsion ou la contradiction profonde qui existe entre les textes des articles 14, ancienne et nouvelle mouture, et 15, lettre a. L'exemple suivant en témoigne: un loyer dont le montant pourrait être jugé abusif au sens de l'article 14, parce qu'il procure au bailleur un rendement inéquitable, pourrait fort bien être apprécié de manière différente par la commission de conciliation et être considéré comme normal dès l'instant où, conformément à l'article 15, lettre a, il se tient dans les limites des loyers usuels dans le quartier ou dans la localité. L'application de telles dispositions légales est souvent un véritable casse-tête pour les commission de conciliation.

Je voudrais encore ajouter deux choses. Dans le système actuel, les propriétaires ou gérants d'immeubles peuvent influencer le marché lorsqu'ils sont au bénéfice d'une position dominante dans la localité ou le quartier. C'est pourquoi je salue l'amendement apporté par la commission au texte de l'arrêté. Ensuite, le logement devant être considéré comme un bien social, c'est une grave erreur que de vouloir sanctionner des loyers dont le niveau varie selon les lois de l'économie de marché. Enfin, à l'heure où, contrairement à la tendance générale, l'on assiste à un certain repli de locataires sur le centre des villes et où le marché du logement dans certains quartiers bien situés devient moins fluide, la notion de loyers usuels prend une signification particulière et peut-être lourde de conséquences pour les locataires. En conclusion, l'article 15, lettre a, doit être biffé de l'arrêté car il est un élément de hausse des loyers qui, par le passé, a contribué à aggraver considérablement le sort des locataires. Il conviendrait d'éviter qu'à l'avenir de telles situations puissent se renouveler et je vous demande par conséquent de soutenir la proposition de la minorité de la commission.

**Ziegler-Solothurn, Rapporteur de la majorité:** La minorité demande la suppression de l'article 15a, selon lequel les loyers ne doivent pas dépasser les loyers usuels dans le quartier ou la localité. Ce principe est en fait déjà contenu dans l'article 15, lettre a, qui prévoit que les loyers ne doivent pas dépasser les loyers usuels dans le quartier ou la localité. La suppression de l'article 15a n'aurait donc qu'un effet purement symbolique. Je propose donc de ne pas adopter la proposition de la minorité.

Dieser von Kollege Meizoz in der Kommission gestellte Antrag ist dort mit 11 zu 6 Stimmen abgelehnt worden. Das Prinzip der Vergleichsmiete gab in der Kommission Anlass zu grundsätzlichen Kontroversen. Die Vergleichsmiete entbehrt nicht jeder Problematik. Streitigkeiten über die Höhe des ortsüblichen Mietzinses gleichen oft einem Seilziehen, wobei der Vermieter möglichst hohe, der Mieter möglichst tiefe Vergleichsmieten ins Feld führt. Immerhin gibt es gewisse Anhaltspunkte. Wenn aufgrund von Angebot und Nachfrage das Mietzinsniveau steigende Tendenz aufweist, wird man dies ebenso feststellen können wie bei sinkender Tendenz. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass eine Streichung der Vergleichsmiete und die Einführung der reinen Kostenmiete das im allgemeinen doch gute Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter empfindlich stören würde.

Es geht hier um eine Kernfrage des Missbrauchsbeschlusses. Die Streichung von Artikel 15a würde zweifellos eine starke Gegnerschaft provozieren. Ich beantrage Ihnen mit der Kommissionsmehrheit, den Minderheitsantrag abzulehnen und der Fassung von Bundesrat und Mehrheit zuzustimmen.

**M. Grobet, rapporteur de la majorité:** La lettre a de l'article 15 de l'arrêté fédéral a donné lieu à discussion dès son adoption. Il était en effet évident que cette disposition était difficilement applicable du fait, d'une part, que les loyers varient souvent énormément dans une même localité et,

d'autre part, que cette disposition créait une grave inégalité de traitement entre locataires et propriétaires.

En effet, il est aisé aux propriétaires de se communiquer les loyers les plus élevés du quartier, alors qu'il est extrêmement difficile pour un locataire de faire du porte à porte pour connaître les loyers du quartier similaires au sien. Il en résulte que les milieux des locataires ont proposé la suppression de l'alinéa 1 de l'article 15, vœu qui fait du reste l'objet d'une proposition de minorité dont nous discutons maintenant et que je soutiens personnellement, bien qu'elle ait été refusée par la commission.

Il faut relever que la commission a néanmoins proposé d'atténuer la portée de la lettre a de l'article 15 par un nouvel alinéa qui prévoit que ne sont pas considérés comme loyers usuels ceux qui ont été abusivement augmentés.

**Bundesrat Brugger:** Hier handelt es sich um die «pièce de résistance» dieses ganzen Missbrauchsbeschlusses. Es geht um die Definition der nicht missbräuchlichen Mietzinse. Das Wesentliche daran (das entspricht der schon heute geltenden Regelung) ist die Kombination von Kostenelementen mit dem Kriterium der orts- oder quartierüblichen sogenannten Vergleichsmieten. In den vier Jahren, während denen wir nun versuchten, diese Lösung zu praktizieren, ist man zum Schluss gekommen, dass sie nicht leicht durchzuführen ist. Anfänglich hatte man Schwierigkeiten; aber jede flexible und jede freiheitliche Lösung ist schwerer praktikabel als eine rigorose, schematische Lösung. Indessen lässt diese Vergleichsmiete der freien Mietzinsvereinbarung einen gewissen Spielraum und erlaubt in einem angemessenen Umfang eine Anpassung auch der Altmieten an die Mieten neuerer Wohnungen, und das ist durchaus erwünscht.

In Buchstabe a des Artikels 15 finden Sie das marktwirtschaftliche Element, von dem ich gesprochen habe. Wenn Sie das streichen, kommen Sie zum Prinzip der reinen Kostenmieten, und dann sind Sie sehr nahe bei der eigentlichen Preiskontrolle. Damit würde die ganze Philosophie dieses Beschlusses ausgehöhlt und denaturiert. Ich bitte Sie, dem Antrag der Kommissionsmehrheit auf Beibehaltung der heute gültigen Kriterien zuzustimmen und den Antrag der Minderheit abzulehnen.

#### Abstimmung – Vote

**Abs. 1 Buchst. a – Al. 1 let. a**

Für den Antrag der Minderheit  
Dagegen

44 Stimmen  
89 Stimmen

**Präsident:** Zu Buchstabe d liegt ein Antrag Carobbio auf Streichung vor; er hat ihn bereits begründet.

**Ziegler-Solothurn, Rapporteur:** Der Antrag Carobbio deckt sich mit jenem Antrag, den Kollege Meizoz in der Kommission gestellt hatte, nämlich auf Streichung von Absatz 1 Buchstabe d. Kollege Meizoz hat dann seinen Antrag zurückgezogen.

Die Bestimmung ist erst in der parlamentarischen Beratung in den Beschluss aufgenommen worden. Dabei war der Gedanke wegleitend, dass der Sachwertcharakter der Geldanlage in Liegenschaften erhalten bleiben müsse. Heute hat diese Bestimmung wegen der sinkenden Inflationsrate zweifellos an Bedeutung verloren. Andererseits könnte eine Streichung dieser Bestimmung vorab aus psychologischen Gründen kontraproduktiv wirken. Der Bundesrat empfiehlt deshalb Festhalten.

Die Kommission hat dazu nicht Stellung nehmen können. Ich bin aber überzeugt, dass die Mehrheit den Streichungsantrag zur Ablehnung empfehlen würde.

**M. Grobet, rapporteur de la majorité:** A la commission, M. Meizoz avait effectivement formulé une proposition identique qu'il a retirée au profit de l'alinéa 3 (nouveau) que l'on discutera tout à l'heure et qui prévoit que les lettres b et d du 1er alinéa de l'article 15 ne doivent pas être appliquées cumulativement.

**Bundesrat Brugger:** Diese Kriterien zur Definition dessen, was missbräuchlich ist und was nicht, finden Sie in Artikel 15 in den Buchstaben a bis e. Nun kann man natürlich nicht einfach einen Teil aus diesem Konzept herausbrechen, denn das bildet ein Ganzes. Darum muss ich Sie bitten, diese Streichungsanträge abzulehnen. Sonst fällt das ganze Konzept um, weil ein Buchstabe den anderen gewissermassen ergänzt.

#### Abstimmung – Vote

##### Abs. 1 Buchst. d – Al. 1 let. d

Für den Antrag Carobbio  
Dagegen

9 Stimmen  
91 Stimmen

**Flubacher, Berichterstatter der Minderheit:** Ich möchte Sie bitten, dem Antrag der Minderheit zu Artikel 15 Absatz 3 zuzustimmen, d. h. diesen Absatz zu streichen. Die Buchstaben b und d, heisst es im Antrag der zufälligen Minderheit – die entstanden ist, weil Leute, die anderer Auffassung waren, vorzeitig verreisen mussten –, dürfen nicht kumulativ angewandt werden. Wenn Sie die Problematik etwas durchgehen, müssen Sie sich klar sein, dass Kostensteigerungen durch Hypothekarzins erhöhungen, Umbauten usw. entstehen können. Die können Sie weiter verrechnen, gleichzeitig haben Sie aber auch einen Anspruch darauf, das risikodeckende Kapital zu 40 Prozent der Teuerung anzupassen. Das werden Sie in der gleichen Mitteilung weitergeben; es kann auch gleichzeitig angefochten werden.

Wenn Sie dem Antrag der Mehrheit folgen, wird sich nämlich die Übung zweifach abspielen müssen, und das halte ich für einen ausgesprochenen Fehler.

Ich will nicht weiter ausholen, sondern Ihnen nur noch das sagen, was ich heute morgen bereits erwähnt habe. Es geht nicht nur um die grossen Immobilienbesitzer; es geht um die Pensionskassen, aber es geht auch um den Immobilienbesitz des kleinen Mannes, der keine Pensionskasse hat und darauf angewiesen ist, dass seinem in der Liegenschaft investierten Geld auch die Kaufkraft, mindestens zu 40 Prozent, erhalten wird. Ich bitte Sie, dem Antrag der Minderheit zuzustimmen und den Absatz 3 des Artikels 15 zu streichen.

**Ziegler-Solothurn, Berichterstatter der Mehrheit:** Die Kommission hat mit Stichtentscheid des Präsidenten dem von Herrn Kollege Muheim vorgeschlagenen neuen Absatz 3 in Artikel 15 zugestimmt, wonach Buchstaben b und d in Absatz 1 nicht kumulativ angewendet werden dürfen. Das heisst: Kostensteigerungen und Kaufkraftsicherung sollen keinen kumulativen Effekt erzielen. Es war an sich unbestritten, dass der Sachwertcharakter einer Liegenschaft erhalten bleiben soll, dies nicht zuletzt aus Gründen der Investitionsanreize. Doch wollte man mit der neuen Bestimmung verhindern, dass der 40prozentige Teuerungsausgleich auf der Indexsteigerung zusätzlich auf kostensteigernden Faktoren, wie Hypothekarzins erhöhungen, Gebühren usw., erhoben werden kann. Eine solche Kumulation dürfte zwar die Ausnahme sein, doch ist auch für diese Fälle vorzusehen. Ich ersuche Sie deshalb, den Antrag der Minderheit abzulehnen und dem Antrag der Mehrheit zuzustimmen.

**M. Grobet, rapporteur de la majorité:** Il convient de préciser au sujet de la présente proposition que l'article 15 de l'arrêté fédéral prévoit divers motifs d'exculpation qui, s'ils sont réalisés, rendent une augmentation de loyer justifiée pour autant qu'elle ne soit pas abusive pour un autre motif, notamment en vertu de la disposition prédominante de l'article 14 de l'arrêté fédéral, comme le rappelle le Conseil fédéral dans son message du 4 octobre 1976.

Il n'avait, toutefois, pas été prévu dans le texte initial si les motifs d'exculpation de l'article 15 pouvaient être appliqués cumulativement ou non, ce qui a donné des interprétations divergentes des tribunaux sans que la question

soit clairement tranchée. On pourrait évidemment laisser la question ouverte.

La commission a pensé néanmoins qu'il était préférable d'exclure l'effet cumulatif des lettres b et d de l'article 15, sans que cela soit nécessaire de le prévoir pour les autres lettres qui ne peuvent manifestement pas être appliquées cumulativement. Il semble que cette précision serait donc utile et je vous recommande, avec la majorité de la commission, d'adopter le texte qui a été voté par celle-ci.

**Bundesrat Brugger:** Im Grunde genommen gilt auch hier die Bemerkung, die ich vorhin gemacht habe. Man kann einfach nicht an diesem Artikel 15 herumdoktern und dann glauben, das Konzept könne an sich aufrechterhalten bleiben. Der Artikel 15 Buchstabe b wurde in diesen Missbrauchsbeschluss aufgenommen, weil man – das war im Jahre 1972 Ihre eindeutige Meinung – den Sachwertcharakter einer Geldanlage in Liegenschaften erhalten wollte. Das sogenannte risikotragende Kapital wird damit wenigstens teilweise gegen eine gewisse Entwertung geschützt. Damals sind darüber sehr lange Ausführungen gemacht worden, im Hinblick auf die Attraktivität von Investitionen auf dem Liegenschaftsmarkt. Man hat auch von den öffentlichen Versicherungen und den Privatversicherungen gesprochen, die auf diese Sicherung des Sachwertcharakters grossen Wert legen; das ist das eine.

Buchstabe b enthält den selbstverständlichen Grundsatz, dass effektive Kostensteigerungen, z. B. Hypothekarzins erhöhungen oder effektiv ausgewiesene Mehrleistungen des Vermieters, auf den Mieter überwält werden dürfen. Das ist doch eine Selbstverständlichkeit. Es ist sehr schwer einzusehen, warum das eine das andere ausschliessen solle. Ich meine, diese Sachwertsicherung ist das eine und effektive Kostensteigerungen sind das andere. Das kann sehr wohl kumulativ zur Anwendung kommen, weil es zwei ganz verschiedene Dinge sind. Ich muss Ihnen zu meinem Leidwesen empfehlen, der Minderheit der Kommission und damit übrigens der heute geltenden Regelung zuzustimmen, die sich ja gar nicht so schlecht bewährt hat.

**Muheim:** Ich möchte Ihnen meinerseits empfehlen, dem Antrag der Kommissionsmehrheit zuzustimmen. Es geht hier um die Frage, ob die Buchstaben b und d kumulativ angewendet werden dürfen oder nicht. In Buchstabe b haben wir festgelegt, dass Kostensteigerungen oder Mehrleistungen überwält werden können. Es ist hier vor allem an die Kapitalzinse, an die Unterhaltskosten und auch an die wertvermehrende Investition zu denken. Das ist durchaus in Ordnung. In Buchstabe d haben wir nun aber eine weitere Bestimmung, wonach die Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals ebenfalls berechnet werden darf; nach Artikel 11 der Verordnung handelt es sich hier um den Ertrag des Jahres 1970 als Basis plus 40 Prozent des Anstieges des Landesindex. Man darf also auf den Ertrag des Jahres 1970 40 Prozent des Indexes der Konsumentenpreise draufschlagen. Mit dem Mehrheitsbeschluss möchten wir nun die kumulative Anwendung der Buchstaben b und d verhindern, denn es ist zweimal das gleiche, oder mindestens zum Teil das gleiche. Ich möchte auf den Beschluss, den Sie vorher gefasst haben, hinweisen. Sie haben vorhin mit dem Beschluss, die Streichung von Buchstabe a abzulehnen, grundsätzlich die Vergleichsmiete (das ist die Marktmiete) als Prinzip festgelegt: der quartier- und ortsübliche Zins. In Buchstabe b wird ausdrücklich die Verzinsung des investierten Kapitals, inklusive des Eigenkapitals, garantiert. Das ist durchaus in Ordnung. Aber die Garantie eines Realwertes gemäss Buchstabe d ist unter dem Prinzip der Marktmiete etwas Systemwidriges. Denn der Markt geht auf und ab, aber mit dieser Garantie des Realwertes ist nur hinauf, hingegen nicht hinunter. Die Steigerung der Sachwerte kann überwält werden; aber wenn es einmal in der umgekehrten Richtung geht, würde das nicht spielen. Es handelt sich bei Buchstabe d um nichts anderes als um eine

Teilindexierung der Mieten zugunsten der Hauseigentümer. Diese Bindung von Boden und Index, das haben wir vorhin diskutiert, ist nicht erwünscht. Auf der einen Seite wird ein Teuerungsausgleich gewährt für Kostensteigerungen, und auf der anderen Seite wird nochmals ein Teuerungsausgleich gewährt; das überschneidet sich. Der Realwert wird bei einer Veräusserung realisiert. Das ist der Moment, in dem der Sachwert, der effektive Wert, realisiert wird. Es geht meines Erachtens nicht an, dass hier eine Kumulation Platz greift. Die Gerichte haben in einem oder mehreren Fällen entschieden, dass das nicht ausgeschlossen sei, und wir möchten hier doch den Riegel schieben. Wir haben volles Verständnis für die Verzinsung der Kostensteigerungen. Aber dass wir auf der einen Seite eine Kaufkraftsicherung einbauen für den gleichen Kapitalanteil, der bereits mit Bezug auf die Kostensteigerung und Verzinsung überwälzt werden konnte, das ist eine doppelte Berechnung: einerseits werden die Teuerung und andererseits die Geldentwertung kumulativ überwälzt, das möchten wir ausschliessen. Ich halte das für eine unhaltbare Privilegierung des Grundeigentümers gegenüber den Mietern, aber auch des Grundeigentums gegenüber allen anderen Kapitalanlagen, die keine derartige Garantie des Realwertes erhalten. Ich möchte Ihnen daher beliebt machen, diese Kumulation auszuschliessen.

**Fischer-Bern:** Ich möchte etwas berichtigen, was jetzt Herr Muheim gesagt hat. Es handelt sich nicht um zweimal das gleiche, gewissermassen um eine Kumulation gleicher Elemente, sondern es sind zwei grundlegend verschiedene Dinge. In einem Fall sind es Kostensteigerungen und Wertvermehrungen, und im anderen Fall ist es die bewusste Kaufkrafterhaltung des vom Hausbesitzer investierten Eigenkapitals. Das sind zwei Dinge, die völlig voneinander abweichen. Im übrigen weise ich auf das hin, was Herr Bundesrat Brugger gesagt hat. Es war dies der Kompromiss, den wir vor fünf Jahren geschlossen haben. Man will damit ausdrücklich zum Ausdruck bringen, dass ein Hauseigentum eben einen anderen Charakter hat als eine Obligation. Wir erleben es ja jetzt gerade, dass auch der Sachwertcharakter einer Liegenschaft nicht eine Einbahnstrasse ist, sondern der Weg zurück hat eingesetzt, und viele Liegenschaften sind heute nicht mehr verkäuflich, die vor zwei, drei Jahren noch sehr gesucht gewesen wären. Das müssen wir in Kauf nehmen. Das ist richtig so. Die Verluste, die damit den Hausbesitzern anfallen, haben diese selbst zu tragen. Das ist von diesen Leuten ohne weiteres zu akzeptieren, aber wir können nicht auf der anderen Seite dann die positiven Seiten des Sachwertcharakters der Liegenschaften staatlich ausschliessen, weil sonst nur noch die Risiken vorhanden sind und keine Möglichkeiten der Kompensation mehr.

Ich möchte noch einmal darauf hinweisen: Es handelt sich nicht um zwei gleiche Dinge, sondern es sind zwei völlig verschiedene Elemente, die für die Mietzinsberechnung bei den Schlichtungsstellen zum Zuge kommen sollen. In diesem Sinne möchte ich Sie bitten, der Kommissionsminderheit zuzustimmen.

**Bundesrat Brugger:** Ich weiss nicht, ob man sich bewusst ist, dass das heute ein Streit um des Kaisers Bart ist. Als Sie das nach langer Diskussion im Jahre 1972 wollten – bewusst wollten –, hätte man gewisse Bedenken anbringen können. Wir haben sie übrigens auch angebracht, und zwar in einer Zeit, in der die Inflationsraten rasch stiegen. Wir hatten damals 7, 8 oder 9 Prozent Inflation. Man hat sich gefragt, ob man da nicht noch gewisse Sicherungen einbauen müsste. Aber selbst in dieser Inflationsstarken Zeit konnte festgestellt werden, dass die Fälle, die Herr Nationalrat Anton Muheim aufgezählt hat, in der Praxis doch sehr selten sind. Wir haben gar nichts dagegen, wenn auch in der Gerichtspraxis sich hier eine gewisse Linie entwickelt. Leider haben wir in dieser Sache erst zwei oder drei Urteile; ich glaube aber, das können wir

den Gerichten überlassen. Mir scheint, dass wir diese Ausnahmesituation nicht dazu benützen sollten, um einen an sich guten und richtigen Grundsatz damit zu torpedieren, um so mehr als die Auswüchse, die Sie befürchten, bei der heutigen Teuerungslage überhaupt nicht mehr vorzukommen können, weil wir noch eine Beruhigung und Stabilisierung an der Teuerungsfront haben. Wir hoffen, dass das – solange dieser Beschluss in Kraft bleibt – durchgehalten werden kann. Aus diesen Gründen sehe ich keine Veranlassung, dass wir von der bisherigen Praxis abkommen müssten.

#### *Abstimmung – Vote*

##### *Abs. 3 – Al. 3*

Für den Antrag der Mehrheit  
Dagegen

51 Stimmen  
83 Stimmen

#### **Art. 16**

##### *Antrag der Kommission*

Andere Forderungen des Vermieters oder einer Person, die für ihn handelt, beispielsweise die Uebernahme der Wohnung oder des Geschäftsraumes durch den Mieter zu Eigentum, der Kauf von Aktien, Koppelungsgeschäfte, wie der Abschluss eines Versicherungsvertrages, eines Möbelkaufes oder desgleichen, sind missbräuchlich, wenn sie mit dem Mietverhältnis in keinem direkten Zusammenhang stehen und in Ausnützung der Wohnungsnot gestellt werden.

#### **Art. 16**

##### *Proposition de la commission*

Les autres prétentions, visant notamment la reprise en propriété du logement ou du local commercial par le preneur, l'achat d'actions, des affaires jumelées telles que la conclusion d'un contrat d'assurance, l'achat de meubles ou autres, sont abusives lorsqu'elles n'ont pas de rapport direct avec le bail et lorsque le bailleur, ou une personne agissant pour son compte, les élève en exploitant la pénurie de logements.

##### *Angenommen – Adopté*

#### **Art. 16a und 16b (neu)**

##### *Antrag der Kommissionsminderheit*

(Muheim, Bundi, Bussey, Eggli-Winterthur, Grobet, Melzoz, Nauer, Wilhelm)

##### *Titel*

IIa. Missbräuchliche Kündigungen

##### *Art. 16a*

##### *Titel*

##### *Grundsatz*

##### *Abs. 1*

Kündigungen sind missbräuchlich, wenn sie dazu dienen, dem Vermieter einen unangemessenen Vorteil zu verschaffen oder den Mieter wegen Wahrnehmung gesetzlicher oder vertraglicher Rechte zu benachteiligen.

##### *Abs. 2*

Eine Kündigung ist insbesondere missbräuchlich:

##### *Buchst. a*

wenn der Vermieter trotz Aufforderung des Mieters seiner Verpflichtung zum ordnungsgemässen Unterhalt der Mietsache nicht nachkommt;

##### *Buchst. b*

wenn der Vermieter vom Mieter einen missbräuchlichen Mietzins oder andere missbräuchliche Forderungen verlangt hat;

##### *Buchst. c*

wenn der Mieter in den letzten Jahren zur Wahrung seiner

Rechte eine Schlichtungsstelle oder den Richter angerufen hat.

#### Art. 16b

##### Titel

##### Ausschluss

Eine Kündigung ist in der Regel nicht missbräuchlich, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

##### Buchst. a

wenn der Mieter oder ein Angehöriger seiner Hausgemeinschaft zu berechtigten Klagen Anlass gibt, namentlich wenn er trotz schriftlicher Mahnung vertragliche Abmachungen verletzt;

##### Buchst. b

wenn eine betriebseigene Wohnung in Verbindung mit einem Arbeitsvertrag vermietet wurde und dieser vom Mieter gekündigt oder wegen groben Verschuldens des Mieters aufgelöst wird;

##### Buchst. c

bei Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägernte;

##### Buchst. d

wenn Vermieter und Mieter in derselben Liegenschaft wohnen und diese nicht mehr als drei Wohnungen umfasst;

##### Buchst. e

wenn der Vermieter andere wichtige Gründe geltend machen kann.

#### Art. 16a et 16b (nouveau)

##### Proposition de la minorité de la commission

(Muheim, Bundi, Bussey, Eggli-Winterthour, Grobet, Meizoz, Nauer, Wilhelm)

##### Titre

##### IIa. Résiliations abusives

#### Art. 16a

##### Titre

##### Principe

##### Al. 1

Sont abusives les résiliations visant à procurer au bailleur un avantage inéquitable ou à entraver le locataire dans la sauvegarde de droits légaux ou conventionnels.

##### Al. 2

Une résiliation est en particulier abusive:

##### Let. a

Lorsque le bailleur, bien qu'y ayant été invité par le locataire, n'exécute pas son obligation d'entretenir la chose louée;

##### Let. b

Lorsque le bailleur a exigé du locataire un loyer abusif ou a émis à son égard d'autres prétentions abusives;

##### Let. c

Lorsqu'au cours des dernières années le locataire a saisi une commission de conciliation ou le juge pour sauvegarder ses droits.

#### Art. 16b (nouveau)

##### Titre

##### Exceptions

La résiliation n'est, en règle générale, pas abusive lorsqu'elle répond à l'une des conditions suivantes:

##### Let. a

Lorsque le locataire ou une personne vivant en ménage commun avec lui donne lieu à des plaintes fondées, en particulier lorsqu'il contrevient, même après un avertissement écrit, à des clauses contractuelles;

##### Let. b

Lorsqu'un appartement appartenant à l'entreprise a été loué en relation avec un contrat de travail et que ce dernier est résilié par le locataire ou pour faute grave du locataire;

##### Let. c

Lorsque le bailleur a besoin des locaux pour lui ou pour de proches parents ou alliés;

##### Let. d

Lorsque le bailleur et le locataire habitent le même immeuble et que ce dernier ne contient pas plus de trois logements;

##### Let. e

Lorsque le bailleur peut faire valoir d'autres motifs importants.

**Muheim, Berichterstatter der Minderheit:** Ich möchte Ihnen beliebt machen, hier einen Zwischentitel über die missbräuchliche Kündigung einzuschleiben. Jedem Vermieter wie auch dem Mieter steht das Recht zur Kündigung zu. Nach Artikel 4 des Zivilgesetzbuches ist der Missbrauch eines Rechtes aber keines Rechtsschutzes würdig, und ich möchte im Grunde genommen mit diesen beiden Artikeln (Art. 16a und 16b) diesen Grundsatz im Missbrauchsbeschluss konkretisieren, indem missbräuchliche Kündigungen angefochten werden können. Wir haben zwar im Bundesbeschluss einen gewissen Schutz des Mieters gegen Kündigungen, und zwar vor allem im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen oder auch dann, wenn der Vermieter vor den Schlichtungs- oder Gerichtsinstanzen den Kürzeren gezogen hat. Es besteht aber kein solcher Schutz für den Fall, dass der Mieter vor diesen Instanzen den Kürzeren gezogen hat, oder wenn missbräuchliche Forderungen erhoben wurden, ohne dass sich die Schlichtungs- oder Gerichtsinstanzen damit zu befassen hatten, oder auch dann, wenn die Schlichtungsstelle lediglich um Rat angegangen wurde. Ich möchte mit diesen Artikeln 16a und b nicht etwa einen umfassenden Kündigungsschutz einführen. Ich halte dafür, dass das an und für sich im Rahmen des Obligationenrechtes gemacht werden muss, aber ich möchte bei missbräuchlichen Kündigungen eine Anfechtungsmöglichkeit schaffen, und ich bin daher der Auffassung, dass ein solcher Schutz durchaus in diesen Missbrauchsbeschluss hineinpasst und auch hineingehört. Wir regeln darin den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinserhöhungen, wir regeln den Schutz vor missbräuchlichen Forderungen, warum sollten wir darin nicht ebenfalls den Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen vorsehen. Voraussetzung für eine solche Anfechtung wäre, dass die Kündigung dem Vermieter dazu dient, einen unangemessenen Vorteil herauszuholen oder den Mieter zu benachteiligen wegen Wahrnehmung gesetzlicher oder vertraglicher Rechte. Ich habe die wesentlichen Fälle des Missbrauchs, die sich ergeben können, in Artikel 16a aufgezählt, z. B. wenn ein Mieter seinen Vermieter auffordert, er möchte doch endlich den ordnungsgemässen Unterhalt am Mietobjekt vornehmen, worauf er statt einer Renovation die Kündigung bekommt. Das sind doch Praktiken, die keinen Rechtsschutz verdienen. In Buchstabe b habe ich aufgeführt, in welche Fällen kein Missbrauch vorliegt, z. B. wenn Klagen gegen den Mieter vorliegen, wenn Eigenbedarf des Vermieters geltend gemacht werden kann usw. Es ist also eine Lösung, die an und für sich die wirklichen Missbräuche erfassen will und die auch dem Richter die nötige Flexibilität lässt, um die Interessen der beiden Parteien gegeneinander abwägen zu können.

Ich bitte Sie, in diesem beschränkten Rahmen die von mir beantragten beiden Bestimmungen einzufügen. Weiter hinten wären dann noch zwei oder drei Bestimmungen anzupassen.

**Ziegler-Solothurn, Berichterstatter der Mehrheit:** Ihre Kommission hat die von Kollega Muheim gestellten Anträge der Minderheit zu Artikel 16a und 16b global mit 9 : 7 Stimmen abgelehnt. Herr Kollega Muheim hat die Gründe dargelegt, die für einen Ausbau des Kündigungsschutzes sprechen. Die Notwendigkeit eines Ausbaues dürfte kaum bestritten sein, doch ist die Kommissionsmehrheit mit dem Bundesrat der Auffassung, dass dieser ganze Problemkreis in den Rahmen der Gesamtüberprüfung des Mietrechtes im Obligationenrecht gestellt werden soll. Diese Überprüfung ist in Vorbereitung. Der Experte, Herr Bundesrichter Schmid, wird seinen Bericht zur OR-Revision im März des nächsten Jahres vorlegen. Dann wird der Bundesrat in der Lage sein, zur Frage Kündigungsschutz Stellung zu nehmen.

In der Kommission ist gegenüber der Auffassung der Minderheit der Standpunkt vertreten worden, man solle die Vorlage eher liberalisieren, jedenfalls nicht verschärfen. Bei den kontroversen Standpunkten, wie sie in dieser Frage vertreten werden, sollte die Vorlage nicht überladen werden. Soweit der Kündigungsschutz unbedingt notwendig ist, haben wir die Artikel 24 und 28. Ich möchte Ihnen deshalb mit der Kommissionsmehrheit beantragen, die Anträge der Minderheit abzulehnen.

**M. Grobet, rapporteur de la majorité:** La commission a décidé de ne pas entrer en matière sur les diverses propositions présentées, qui visent à légiférer contre les résiliations de bail abusives. M. le conseiller fédéral Brugger a notamment indiqué que cette question était actuellement à l'étude, ce travail ayant été confié à un juge fédéral à la retraite.

A titre personnel, je soutiens néanmoins la proposition de M. Muheim. Je pense qu'il est en effet urgent de protéger les locataires contre les congés d'une manière plus efficace que la législation actuelle. Je pourrais citer toute une série de congés abusifs, mais je me bornerai à citer un exemple récent à propos duquel je serais heureux de connaître le point de vue de M. le conseiller fédéral Brugger.

Il y a quelques jours, à Genève, un locataire a écrit à son propriétaire, après avoir lu la prise de position des milieux immobiliers concernant la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire, pour lui demander s'il allait bénéficier d'une baisse de loyer. Ce locataire n'a fait que suivre les recommandations officielles de l'Office fédéral du logement, du préposé fédéral à la surveillance des prix et des organisations des milieux immobiliers. La réponse du propriétaire ne s'est pas fait attendre: le locataire a reçu le congé. On nous disait tout à l'heure qu'il y a des bons et des mauvais locataires; permettez-moi de dire que, dans ce cas-là en tout cas, je ne saurais admettre que l'on considère comme un mauvais locataire celui qui simplement se renseigne auprès de son propriétaire afin de savoir s'il ne devrait pas bénéficier des baisses de loyer qui sont recommandées par les organisations faîtées des propriétaires d'immeubles ainsi que par les autorités officielles. En définitive, ce locataire n'est protégé que par les dispositions de prolongation de bail alors qu'il est clair qu'il s'agit là d'un congé absolument abusif et que je qualifie quant à moi de scandaleux. C'est une démonstration, s'il en est besoin, que les abus existent toujours. J'ai été frappé tout à l'heure par les propos de certains qui avaient l'air de penser qu'en raison de la diminution de tension sur le marché immobilier les problèmes étaient résolus et qu'il n'y avait plus d'abus. Je puis vous certifier que, dans certaines localités, il y a toujours autant d'abus, et les abus les plus choquants sont les cas où le locataire ayant reçu son congé doit, avec sa famille, aller se chercher un

nouveau logement. On a à mon avis assez attendu pour compléter la législation. La proposition de M. Muheim est très judicieuse parce que, en fait, elle met de côté le cas des petits propriétaires auquel nombre des intervenants ont été sensibles. Si vous lisez l'article 16, lettre d, vous remarquerez que le congé n'est pas injustifié lorsque le bailleur et le locataire habitent le même immeuble et que ce dernier ne compte pas plus de trois logements. Par conséquent la proposition de M. Muheim ne touche pas le cas des petits propriétaires qui vivent sous le même toit que leur locataire, elle touche les grands ensembles immobiliers où le propriétaire est souvent anonyme et se cache derrière une société immobilière. C'est la raison pour laquelle je recommande, à titre personnel, de voter cette proposition.

**Bundesrat Brugger:** Es ist ganz «nett», dass Herr Nationalrat Grobet hier von schlechten Vermietern spricht. Das gibt es ohne Zweifel. Er hätte aber als Kommissionsreferent ebensogut Beispiele von schlechten Mietern erwähnen können, wie sie in der Kommission ebenfalls diskutiert worden sind. Das gibt es nämlich auch. Man sollte da ausgleichende Gerechtigkeit walten lassen und objektiv bleiben. Auch mit einer Gesetzgebung können wir indessen den schlechten Charakter eines Menschen nicht ändern.

Der Antrag von Herrn Muheim will diese Vorlage mit dem ganzen Kündigungsschutz belasten. Das ist absolut neu, und ich bin vollständig überzeugt, dass damit das Fuder überladen wäre, so dass wir am Schluss Radbruch erleiden würden. Das wäre sehr zu bedauern, weil damit unter Umständen auch alles andere auf dem Gebiete der Mietzinse in Scherben ginge; denn die Begriffe der missbräuchlichen bzw. der nicht missbräuchlichen Kündigung und die Generalklausel, die im Minderheitsantrag den einzelnen Fällen vorangestellt ist, sind so weit gefasst, dass alles zusammen praktisch auf eine allgemeine Begründungspflicht des Vermieters für Kündigungen hinausläuft. Das geht nun über den Regelungsbereich einer einfachen Missbrauchsgesetzgebung eindeutig hinaus.

Wir haben in der Botschaft und im Verlaufe dieser Debatte mehrmals ausgeführt, dass der Bundesrat an sich einiges Verständnis für das vorgebrachte Anliegen hat, wobei aber wesentliche graduelle Unterschiede bestehen. Der Bundesrat hat Verständnis, dass man eine Revision des heute geltenden Kündigungsschutzes einleiten will. Er hat denn auch schon die notwendigen Vorarbeiten veranlasst. Es ist zu erwarten, dass im März 1977 der Experte, ein Bundesrichter, dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement das Resultat seiner Nachforschungen auf diesem Gebiet übergeben wird. Dann wird es Sache des Justiz- und Polizeidepartements sein, Ihnen einen Vorschlag für Änderungen im Obligationenrecht vorzulegen. Diese Revision ist also nicht in eine unbestimmte Ferne gerückt. Ich möchte aber in diesem Zusammenhang, um keine falschen Hoffnungen aufkommen zu lassen, doch noch bemerken: Ich glaube nicht, dass ein veränderter und verbesserter Kündigungsschutz im Obligationenrecht so weit gehen wird, wie das heute beantragt wird.

Bei einer Annahme des Minderheitsantrages würde sich auch die Frage stellen, wie sich die Kündigungsbestimmungen im Missbrauchsbeschluss zu jenen über die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Obligationenrecht verhalten. Ist da eine kumulative Anwendung möglich oder nicht? Auf jeden Fall gäbe es hier eine ziemlich verwirliche Situation. Darum muss man diese Frage wohl gründlich erdauern und Ihnen ausgereifte Lösungen vorschlagen.

Aber auch aus politischen Gründen sollte man eine derart gewichtige Entscheidung nicht einfach aus dem Handgelenk heraus, ohne Vernehmlassungsverfahren, ohne Diskussion mit den Betroffenen, fällen. Ein solches Vorgehen würde unseren guten Regeln in der Politik nicht entsprechen.

Schliesslich muss ich Sie darauf aufmerksam machen, dass es der Bund, die Kantone und die Gemeinden sind,

die den Kündigungsschutz durchführen müssen, wenn Sie ihn im öffentlichen Recht regeln. Dabei ist zu bedenken, dass die alten Mietämter längstens demobilisiert worden sind. Mit anderen Worten: Wenn Sie der Minderheit zustimmen, müssten in rund 3000 Gemeinden und in 25 Kantonen und Halbkantonen die Mietämter wieder neu aufgebaut werden. Ob sich das mit der politischen Landschaft, die Ihnen in dieser Session mehrmals geschildert worden ist, verträgt, müssen Sie selber entscheiden. Wenn wir eine Regelung im Obligationenrecht treffen, dann können wir eben auf Strukturen, auf Schlichtungsstellen und richterliche Instanzen bauen, die bereits bestehen. Das ist der Unterschied. (Natürlich müssten auch diese Stellen personell erweitert werden.)

Aus diesen Gründen bitte ich Sie, den Minderheitsantrag abzulehnen. Gestatten Sie mir, Ihnen in aller Form noch folgendes zu sagen: Der Mieter ist heute nicht schutzlos. Sein Kündigungsschutz wird verstärkt. Ob Sie dem Vorschlag des Bundesrates auf zwei Jahre oder dem Vorschlag der Kommissionsmehrheit auf drei Jahre zustimmen werden, steht noch offen. Der Mieter kann also so oder so seine Rechte ohne Schaden zu nehmen tatsächlich wahren. Kumulativ kommen die Bestimmungen des Obligationenrechtes hinzu, wo in bestimmten Fällen, unter bestimmten Voraussetzungen (vor allem in sozialen Härtefällen), ein zweimaliger Aufschub bis auf drei Jahre gewährt werden kann, so dass also der ganze Schutz, der gewährt werden kann, fünf, respektive sechs Jahre, nach Antrag Ihrer Kommission, ausmachen kann. Das ist nicht nichts.

**Präsident:** Wir stimmen ab. Der Antragsteller, Herr Muheim, ist einverstanden, dass wir Artikel 16a (neu) und Artikel 16b (neu) gleichzeitig entscheiden. Kommission und Bundesrat lehnen die neuen Artikel 16a und 16b betreffend missbräuchliche Kündigungen ab.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Minderheit	43 Stimmen
Dagegen	90 Stimmen

#### **Art. 17**

##### *Antrag der Kommission*

Der Mieter einer Wohnung, die erstmals oder die wieder vermietet wird, ist berechtigt, innert 30 Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins als missbräuchlich bei der Schlichtungsstelle anzufechten, sofern er sich bezüglich des Vertragsabschlusses in einer Notlage befand.

##### *Antrag Carobbio*

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

Der Vermieter hat auf amtlichem Formular die Höhe des bisherigen Mietzinses bekanntzugeben.

#### **Art. 17**

##### *Proposition de la commission*

Le locataire d'un logement loué pour la première fois ou reloué peut contester le montant du loyer qu'il estime abusif devant la commission de conciliation, dans les trente jours qui suivent la conclusion du bail s'il s'est trouvé dans une situation de pénurie en ce qui concerne la conclusion du bail.

##### *Proposition Carobbio*

##### *2e al. (nouveau)*

Le propriétaire est tenu de communiquer, au moyen d'une formule officielle, le montant du loyer précédent.

**Ziegler-Solothurn, Berichterstatter:** Der Antrag von Kollege Carobbio, wonach der Vermieter auf amtlichem Formular die Höhe des bisherigen Mietzinses bekanntzugeben hat, überschreitet die heutige Regelung, nach der gemäss Artikel 18 Mietzinserhöhungen mit einem vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen sind. Das Begehren von Kollege Carobbio geht im Rahmen dieses Beschlusses doch etwas zu weit, und ich möchte Ihnen empfehlen, den Antrag abzulehnen.

**M. Grobet, rapporteur:** J'avais formulé la même proposition en commission, estimant qu'il était important que le nouveau locataire soit informé lorsque le propriétaire profite du changement de locataire pour majorer le loyer. La commission n'a toutefois pas suivi cette proposition.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Kommission	90 Stimmen
Für den Antrag Carobbio	10 Stimmen

#### **Art. 18**

##### *Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

##### *Antrag Carobbio*

##### *Abs. 1bis (neu)*

Wenn der Mieter einer Mietzinserhöhung nicht ausdrücklich zustimmt, hat der Vermieter sein Gesuch um Mietzinserhöhung der Schlichtungskommission zu unterbreiten.

##### *Abs. 3 (neu)*

Nichtig sind Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nicht auf offiziellem Formular gemacht werden, sowie Kündigungen des Vermieters bei einer Mietzinserhöhung und in den folgenden drei Jahren.

#### **Art. 18**

##### *Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

##### *Proposition Carobbio*

##### *Al. 1bis (nouveau)*

Lorsque le locataire n'accepte pas expressément la majoration du loyer, le propriétaire est tenu de soumettre sa requête en majoration à la commission de conciliation.

##### *Al. 3 (nouveau)*

Les avis de majoration qui ne sont pas donnés sur la formule sont nuls, de même qu'une résiliation signifiée par le bailleur à l'occasion d'une majoration de loyer ou dans les trois ans qui suivent.

**Präsident:** Hier liegt ebenfalls ein Antrag Carobbio vor, und zwar ein Artikel 18 Absatz 1bis (neu). Herr Carobbio hat auch diesen Antrag begründet.

**Ziegler-Solothurn:** Der Antrag von Kollege Carobbio zu Artikel 18 Absatz 1bis (neu) widerspricht dem Verfahrensgrundsatz, wonach es am Mieter liegt, eine Mietzinserhöhung bei der Schlichtungsstelle anzufechten. Ich möchte Ihnen beantragen, den Antrag Carobbio abzulehnen.

#### *Abstimmung – Vote*

##### *Abs. 1bis*

Für den Antrag der Kommission	95 Stimmen
Für den Antrag Carobbio	6 Stimmen

**M. Carobbio:** Ma proposition à l'article 18, 3e alinéa, tend à corriger une situation qui s'est déjà vérifiée plusieurs fois; c'est la suivante: lorsque le propriétaire du logement signifie une augmentation sans utiliser une formule officielle, l'Office de conciliation déclare nul l'avis de majoration. Si ensuite le propriétaire envoie une lettre de résiliation et si le locataire fait recours à la commission de conciliation, celle-ci n'acceptera pas la demande visant à proroger la résiliation pour deux années en faisant valoir qu'il n'existe pas de relation entre la première communication et la deuxième. Or je crois qu'en pareil cas – j'ai ici une



documentation, soit une décision d'un tribunal du canton du Tessin -- la position du locataire n'est pas suffisamment protégée. C'est pourquoi j'ai proposé d'ajouter à cet alinéa une disposition visant le but suivant: si, après avoir envoyé une communication de majoration déclarée nulle, le propriétaire envoie une communication de résiliation immédiatement, ou dans les trois ans qui suivent, cette communication doit être considérée comme nulle et le locataire doit donc pouvoir rester dans son logement.

**Ziegler-Solothurn, Berichterstatter:** Der Antrag von Kollege Carobbio rennt z. T. offene Türen ein, da bereits nach geltendem Recht Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nicht mit dem Formular erfolgen, sowie im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen durch den Vermieter ausgesprochene Kündigungen nichtig sind. Die vorgeschlagene Erstreckung der Nichtigkeit der Kündigung auf drei Jahre geht meines Erachtens zu weit, und ich möchte Ihnen beantragen, den Antrag abzulehnen.

**M. Grobet, rapporteur:** Il me semble que le problème soulevé par M. Carobbio est réglé à l'article 28 de l'arrêté fédéral. Si le locataire a saisi la commission de conciliation à la suite d'une augmentation de loyer qui est nulle, il en résulte qu'aucun arrangement n'est intervenu devant la commission de conciliation et, à mon sens, le congé ne devrait pas pouvoir être notifié pendant deux ans. Je veux bien, c'est peut-être une question d'interprétation, les tribunaux peuvent diverger; mais quant à moi il me semble que l'article 28 couvre ce cas.

#### Abstimmung – Vote

##### Abs. 3

Für den Antrag der Kommission  
Für den Antrag Carobbio

102 Stimmen  
5 Stimmen \*

#### Art. 19

##### Antrag der Kommission

##### Titel, Abs. 1 und 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

##### Abs. 1bis

Der Mieter hat in der Regel vorher mit dem Vermieter Führung aufzunehmen.

##### Antrag Oehler

##### Abs. 1

... Berechnungsgrundlagen wegen einer Kostensenkung, ..., so kann er ein Verfahren zu einer entsprechenden Reduktion des Mietzinses anhängig machen.

#### Art. 19

##### Proposition de la commission

##### Titre, al. 1 et 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

##### Al. 1bis

Le locataire, en règle générale, prend contact avec le bailleur avant de saisir la commission de conciliation.

##### Proposition Oehler

##### Al. 1

Le locataire peut engager une procédure en réduction de loyer s'il a une raison d'admettre ..., résultant d'une baisse des frais.

**Oehler:** Ich beantrage Ihnen, in Artikel 19 Absatz 1 den Begriff «vor allem» zu streichen, und zwar deswegen, weil ich die Auffassung verrete, dass wir hier klare Verhältnisse schaffen sollten, damit die Bemessungsgrundlagen einer Kostensenkung und nicht nur «vor allem» wegen

einer Kostensenkung usw. zugunsten der Mieter ausgelegt werden können.

Blenden wir zurück in der Entstehungsgeschichte dieses Artikels 19, dann stellen wir fest, dass er namentlich wegen der Hypothekarzinsenkungen und deren Uebertragung an die Mieter entstanden ist. So wenig meiner Ansicht nach das Entstehen oder der Bau eines Einkaufszentrums in der Nähe von Wohnungen Grund für eine Mietzinsanhebung sein kann, so wenig kann es meiner Ansicht nach andere Faktoren geben, die – ausser den Kostensenkungen – für die Mietzinssenkung massgeblich sein können.

Aus diesem Grund bitte ich Sie, den Begriff «vor allem» hier zu streichen.

**Ziegler-Solothurn:** Kollege Oehler beantragt in Artikel 19 Absatz 1, die beiden Worte «vor allem» zu streichen. Nach dem neuen Wortlaut würde es also heissen: «Aenderung der Berechnungsgrundlagen wegen einer Kostensenkung.» Dazu ist aber im Interesse klarer Verhältnisse zu bemerken, dass es auch andere Aenderungen geben kann als Aenderungen wegen Kostensenkungen. Unter den Begriff der Berechnungsgrundlagen fällt auch die Orts- und Quartierüblichkeit. Es wäre also möglich, dass in Quartieren mit überaltertem Wohnungsbestand wegen des Wegzugs von ausländischen Arbeitskräften die quartierüblichen Mietzinse, aber auch die Kaufpreise gewisser Liegenschaften fallen. Der Vorschlag des Bundesrates ist umfassender.

Die Kommission hat den Antrag Oehler nicht prüfen können. Ich möchte Ihnen aber empfehlen, den Antrag von Kollege Oehler abzulehnen.

**M. Grobet, rapporteur:** L'article 19 est la disposition nouvelle principale du projet qui est soumis à votre approbation. Cet article a fait l'objet d'une rédaction attentive et minutieuse de la part du Conseil fédéral. En commission, nous avons estimé que cette rédaction était équilibrée. Je regrette qu'à présent on veuille, par la petite porte en quelque sorte, remettre en cause cet équilibre. Comme notre président vient de le souligner fort justement, on peut imaginer que des baisses de loyer interviennent pour d'autres motifs que des diminutions de frais. Les diminutions de frais n'ont été indiquées, dans cet article, qu'à titre d'exemple. Par conséquent, je vous recommande instamment d'accepter la proposition selon le texte préparé par le Conseil fédéral qui, je le répète, est un texte minutieusement mis au point et bien équilibré.

**Bundesrat Brugger:** Wir haben jetzt eigentlich recht marktwirtschaftlich gedacht bei der Regelung dieses Geschäftes. Ich freue mich darüber. Wir sollten aber auf der anderen Seite konsequent bleiben und auch bereit sein, Senkungen vorzunehmen, wenn die Marktkräfte eben in der anderen Richtung gehen und dies erlauben. Wenn die Marktkräfte zum Beispiel bei der Quartierüblichkeit wirksam wären im Sinne einer Senkung, dann sollen sie tatsächlich zur Auswirkung kommen. Es gibt hier nur eine ganzheitliche Auffassung. Man kann nicht dann marktwirtschaftlich denken, wenn es einem nützt, und wenn es einem weniger nützt, das Gegenteil tun.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag Oehler  
Dagegen

16 Stimmen  
91 Stimmen

#### Art. 19a (neu), 23 Abs. 1, 28 Abs. 1

##### Antrag der Kommission

##### Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates bzw. Ablehnung des Antrages der Minderheit

**Minderheit**

(Muheim, Bundi, Bussey, Eggli-Winterthur, Grobet, Meizoz, Nauer, Wilhelm)

**Art. 19a (neu)****Titel****Bei Kündigungen**

Eine formgerechte Kündigung des Vermieters (Art. 13) kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung vom Mieter bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich angefochten werden; andernfalls gilt die Kündigung als angenommen.

**Art. 23 Abs. 1**

Soweit sich Mietzinse und andere Forderungen sowie Kündigungen im Verfahren vor der richterlichen Behörde...

**Art. 28 Abs. 1**

Kommt vor der Schlichtungsstelle hinsichtlich des Mietzinses, einer anderen Forderung oder der Kündigung keine Einigung zustande, so gilt diese als nicht zulässig; unter Vorbehalt des Weiterzugs an die zuständige richterliche Behörde nach Absatz 2.

**Art. 19a (nouveau), 23 al. 1, 28 al. 1****Proposition de la commission****Majorité**

Adhérer au projet du Conseil fédéral resp. rejeter la proposition de la minorité

**Minorité**

(Muheim, Bundi, Bussey, Eggli-Winterthour, Grobet, Meizoz, Nauer, Wilhelm)

**Lors de résiliations**

La résiliation notifiée en bonne et due forme par le bailleur (art. 13) peut, dans les trente jours qui suivent la réception de l'avis, être contestée par le locataire qui l'estime abusive devant la commission de conciliation; sinon, la résiliation est considérée comme acceptée.

**Art. 23 al. 1**

Si des loyers et d'autres prétentions du bailleur, ainsi que des résiliations se révèlent abusifs au cours de la procédure...

**Art. 28 al. 1**

Si aucune entente n'intervient devant la commission de conciliation au sujet de loyer d'une autre prétention ou d'une résiliation, la majoration du loyer, une autre prétention du bailleur ou la résiliation est réputée inadmissible; le recours à l'autorité judiciaire compétente, selon le 2e alinéa, étant réservé.

**Präsident:** Zu Artikel 19a (neu), 23 Absatz 1 und 28 Absatz 1 1 teilt mir Herr Muheim mit, dass durch die Ablehnung des Minderheitsantrages zu Artikel 16a diese drei Artikel wegfallen.

Sie haben so beschlossen.

**Art. 28 Abs. 3****Antrag der Kommission****Mehrheit**

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 drei 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

sen gelten die Artikel 281 Absatz 2, 290a, 291, 293, 294 und 295 des Obligationenrechts sinngemäss.

**Minderheit**

(Leutenegger, Fischer-Bern, Flubacher, Kunz, Müller-Aargau, Pedrazzini, Schnyder-Bern, Zwygart)

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... 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 sinngemäss.

**Art. 28 al. 3****Proposition de la commission****Majorité**

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 judiciaire, que ce soit totalement ou en grande partie, une résiliation de sa part dans les trois ans est nulle, à moins que l'affaire 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 par analogie.

**Minorité**

(Leutenegger, Fischer-Berne, Flubacher, Kunz, Müller-Argovie, Pedrazzini, Schnyder-Berne, Zwygart)

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 judiciaire, que ce soit totalement ou en grande partie, une résiliation de sa part dans les deux ans est nulle, à moins que... 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 par analogie.

**Präsident:** Hier haben wir einen Minderheitsantrag, der begründet wird durch Herrn Schnyder-Bern.

**Schnyder-Bern, Berichterstatter der Minderheit:** Ich bitte Sie im Namen der Kommissionsminderheit, dem bundesrätlichen Antrag zuzustimmen und den ganz knapp zustande gekommenen Antrag der Kommissionsmehrheit abzulehnen. Die Kommissionsmehrheit will nämlich die Sperrfrist auf drei Jahre ausdehnen.

Die Frist von zwei Jahren wurde in den Verhandlungen 1972 vom Parlament festgelegt. Damals stand man unter dem Eindruck, dass eine zweijährige Frist ausreichend sei, obschon damals die Mieter bei der Wohnungssuche bedeutend grösseren Schwierigkeiten begegneten als heute. Nachdem sich die Situation heute zugunsten der Mieter gewandelt hat, will man die Sperrfrist verlängern. Dies ist offensichtlich falsch.

Es gibt auch unter den Mietern Querulanten, mit denen man nicht nur aus der Sicht des Vermieters, sondern auch im Interesse der Mitmieter in einer Liegenschaft ein Mietverhältnis auflösen muss. Es ist dabei auch daran zu denken, dass zu den zwei Jahren noch die Erstreckungsfrist nach Obligationenrecht kumulativ dazukommt. Eine Kündigung kann also bereits heute bis fünf Jahre hinausgeschoben werden, bei Geschäftsräumen sogar noch länger. Die Verlängerung der Sperrfrist von zwei auf drei Jahre ist

nicht tragbar und würde in der Praxis zu grossen Härten führen. Wir brauchen keine Schutzbestimmungen für Querulanten; nur solche würden von einer Verlängerung der Sperrfrist profitieren. Ich ersuche Sie deshalb, dem Antrag der Minderheit zuzustimmen.

**Ziegler-Solothurn**, Berichterstatter der Mehrheit: Die Kommissionsmehrheit will den Kündigungsschutz gegenüber dem bundesrätlichen Vorschlag von zwei auf drei Jahre erstrecken. Kollege Nauer stellte in der Kommission Antrag auf fünf Jahre, doch unterlag dieser Antrag gegenüber dem auf drei Jahre lautenden Antrag von Kollege Fontanet mit 5 : 8 Stimmen. Schliesslich obsiegte der Antrag Fontanet gegenüber dem bundesrätlichen Antrag knapp mit 9 : 8 Stimmen.

Die Kommissionsmehrheit ist der Meinung, dass die Erstreckung auf drei Jahre aus Gründen eines besseren Mieterschutzes wünschbar sei, während der Bundesrat eine Frist von zwei Jahren für angemessen hält. Ich ersuche Sie, den Antrag der Minderheit abzulehnen und der Mehrheit zuzustimmen.

**M. Grobet**, rapporteur de la majorité: Comme cela a été relevé, une proposition a été présentée en commission visant à prolonger de deux à cinq ans le délai de carence au terme duquel le bail ne peut pas être résilié à la suite d'une procédure judiciaire ou d'un échec d'une tentative de conciliation. Notre collègue M. Fontanet a présenté une proposition de compromis visant à porter ce délai à trois ans. Je pense que ce délai constitue un minimum. Je comprends ceux qui craignent d'avoir affaire à des querulents, mais, qu'on le veuille ou non, il est malheureusement des propriétaires qui n'admettent pas que des locataires fassent usage de leurs droits d'une façon tout à fait normale et nous avons eu l'occasion de constater à plusieurs reprises que des locataires, notamment dans de grands ensembles immobiliers, avaient reçu le congé après avoir contesté une majoration de loyer. Il ne s'agit pas, je le répète, de locataires d'appartements situés dans de petits immeubles mais bien dans de grands immeubles appartenant à des sociétés immobilières ou à de grandes compagnies. Par conséquent, cette protection de trois ans paraît véritablement nécessaire pour réprimer ce que je considère comme l'un des abus les plus criants. Il est en effet choquant que le bailleur puisse prendre une mesure de rétorsion à l'égard d'un locataire qui s'est borné à faire usage des droits que notre parlement lui a accordés.

**Bundesrat Brugger**: Hier handelt es sich natürlich um eine Ermessensfrage, nicht um einen grundsätzlichen Entscheid. Immerhin möchte ich Ihnen zu bedenken geben, dass wir mit Artikel 28 Absatz 3 gegenüber dem geltenden Recht eine Verschärfung eingeführt haben in dem Sinne, dass dieser nach heutigem Recht zweijährige Kündigungsschutz auch auf jene Fälle ausgedehnt wird, in denen vor der Schlichtungsstelle ein Vergleich zustande gekommen ist. Das betrifft über 80 Prozent aller Fälle. Das war im alten Recht nicht enthalten und bedeutet darum eine weitere Ausdehnung des Anwendungsbereiches, aber eine Ausweitung, die auch nach unseren Erfahrungen als gerechtfertigt erscheint.

Man kann sich natürlich fragen, ob es richtig sei, nachdem wir in Zeiten der Wohnungsknappheit oder Wohnungsnot mit zwei Jahren ausgekommen waren, im heutigen Zeitpunkt, da die Situation des Mieters sicher besser geworden ist und seine Stellung sich wesentlich verstärkt hat, diese Ausweitung vorzunehmen. Herr Zbinden hat heute morgen als Präsident einer solchen Schlichtungsstelle für mich überzeugend dargelegt, dass es auch eine gewisse Symmetrie gibt; denn der Mieter behält natürlich sein Kündigungsrecht, sei das nun auf drei Monate oder länger. In einer Zeit, da sich die Stellung des Mieters wesentlich verstärkt, erhält auch dies seine Bedeutung.

Ich wäre eigentlich bereit gewesen, der Mehrheit zuzustimmen, aber nach dem Votum von Herrn Nationalrat Zbinden von heute morgen bin ich zur Auffassung gekommen, dass wir vermutlich diese Symmetrie etwas stören und dass wohl von der Sache her die zweijährige Frist den tatsächlichen Verhältnissen eher angemessen wäre.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit (3 Jahre)	47 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit (2 Jahre)	73 Stimmen

#### Art. 31 Abs. 1

##### Antrag der Kommission

Wer gegenüber dem Mieter, der Schlichtungsstelle oder der richterlichen Behörde unwahre Angaben macht und dadurch den Mieter von der Wahrung seiner Rechte abhält oder einen für diesen ungünstigen Entscheid der richterlichen Behörde erwirkt,

wer den Mieter durch Kündigung des Mietvertrages oder unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, die ihm aufgrund dieses Beschlusses zustehenden Rechte wahrzunehmen,

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 Schweizerischen Strafgesetzbuch eine schwerere Strafe angedroht ist, mit Haft oder Busse bestraft.

##### Antrag Zbinden

#### Abs. 1

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

#### Art. 31 al. 1

##### Proposition de la commission

Celui qui fournit des indications fallacieuses au locataire, à la commission de conciliation ou à l'autorité judiciaire, aura empêché le locataire de sauvegarder ses droits ou provoqué une décision judiciaire défavorable à ce dernier, celui qui, en résiliant le bail du locataire ou en le menaçant de désavantages tels que la résiliation ultérieure de bail, l'aura empêché ou tenté de l'empêcher de sauvegarder les droits que le présent arrêté lui confère, celui qui aura imposé ou tenté d'imposer de manière illicite les 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 passible d'une peine plus lourde en vertu du code pénal.

##### Proposition Zbinden

#### Al. 1

Celui qui fournit intentionnellement des indications fausses au locataire, ...

**Präsident**: Hier liegt ein Antrag Zbinden vor, der bereits begründet ist.

**Ziegler-Solothurn**, Berichterstatter: Wir sind mit dem Antrag Zbinden zu Artikel 31 Absatz 1 einverstanden. Wir halten diese Ergänzung für notwendig und richtig.

**M. Grobet**, rapporteur: Je voudrais brièvement m'exprimer au sujet de l'article 31. Nous avons profité de la prorogation de l'arrêté fédéral pour préciser les dispositions pénales en ce sens que non seulement la menace, mais encore l'exécution d'une mesure de rétorsion à l'égard d'un locataire qui sauvegarde ou envisage de sauvegarder ses droits est punissable, l'expression «sauvegarder ses

droits» ayant un sens plus étendu que celle d'«user de ses droits».

Ces dispositions pénales portent sur les tromperies auxquelles le bailleur a pu se livrer, notamment par des indications erronées sur les formules de majoration ou les lettres d'accompagnement, comme cela s'est vu.

Les dispositions pénales portent sur les tentatives d'imposer illicitement des loyers, et cela non pas exclusivement à la suite de l'échec de la tentative de conciliation ou à la suite d'une décision judiciaire.

En ce qui concerne la modification qui est proposée à l'alinéa premier, elle me semble effectivement correcte. Il faut en effet que dans ce cas particulier, le bailleur ou son représentant ait agi intentionnellement pour que le délit soit commis.

**Präsident:** Der Bundesrat ist mit der Kommission einverstanden, das Wort «vorsätzlich» in den Absatz 1 gemäss Antrag Zbinden einzufügen.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 34 und vorangehender Titel**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### **Art. 34 et titre précédent**

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Präsident:** Hier kann ich mitteilen, dass Herr Fischer-Bern den Antrag der Minderheit auf unveränderte Weiterführung der Bestimmungen des bisherigen Bundesbeschlusses zurückzieht. Dagegen stellt er zu Artikel 35 einen neuen Antrag, den er begründet.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 35 und vorangehende Titel**

*Antrag der Kommission*

*Mehrheit*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Minderheit*

Siehe Seiten 1617 und 1632 hiervor

#### **Art. 35 et titres précédents**

*Proposition de la commission*

*Majorité*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Minorité*

Voir pages 1617 et 1632 ci-devant

**Fischer-Bern:** Der Unterschied zwischen dem Antrag, den ich aufrechterhalten möchte und demjenigen, den ich zurückgezogen habe, liegt darin, dass beim zurückgezogenen Antrag eine materielle Fixierung enthalten ist, nämlich auf unbefristete Weiterführung des *status quo ante*, währenddem ich Ihnen jetzt beantrage, den Artikel 35 zu streichen. Das hätte zur Folge, dass diese Vorlage – man müsste sie dann mit dem Titel des Bundesgesetzes versehen – nicht befristet wäre. Das schliesst nicht aus, dass man sie in drei oder in zehn Jahren revidiert, man ist völlig frei, dies zu tun, dann wenn es nötig ist. Wenn wir sie nämlich befristeten, dann wird sich in vier oder fünf Jahren automatisch wieder diese Diskussion entfachen und der Bundesrat muss wieder einen neuen Antrag stellen. Es hat keinen Sinn, dass man dieses leidige Mietzinssystem alle fünf Jahre wieder neu aufwirft. Ich möchte Sie deshalb bitten, der Streichung dieser Befristung zuzustimmen, damit der neue Beschluss, den wir soeben gefasst haben, für

die nächste Zeit gilt, solange er eben nötig ist. Wenn man ihn ändern will, dann wird man ihn durch eine neue Vorlage ändern müssen. Damit würden wir diese ständige Diskussion über das Mietzinssystem wenigstens nicht automatisch auf uns zukommen lassen.

**Ziegler-Solothurn, Berichterstatter:** Ich darf bekanntgeben, dass Herr Bundesrat Brugger und auch die beiden Referenten mit dem Antrag von Kollege Fischer einverstanden sind.

**M. Grobet, rapporteur:** Une fois n'est pas coutume, je suis d'accord avec M. Fischer. Il est en effet regrettable que les dispositions de protection des locataires soient limitées dans le temps. Je vous rappelle que, depuis la fin de la guerre, il y a eu des régimes successifs qui ont été renouvelés pour des périodes de temps de quatre ou cinq ans et cela entraîne évidemment une incertitude et surtout une insécurité pour les locataires. En supprimant la durée pour laquelle cet arrêté serait prorogé, on rendrait cette loi permanente et par conséquent les locataires seraient assurés d'être au bénéfice d'une protection juridique permanente, étant précisé qu'il est toujours possible de modifier une loi si, à un moment donné, il s'avérerait nécessaire de la compléter. Par conséquent, personnellement, j'appuie la proposition de M. Fischer.

**Alder:** Jetzt verstehe ich die Welt wirklich nicht mehr. Wir haben seinerzeit diesen Bundesbeschluss in einer Situation gefasst, die durch Missbräuche gekennzeichnet war. Man hat uns vom Bundesrat aus mehrmals – heute wiederum mehrmals – versprochen, das Obligationenrecht in bezug auf das Miet- und Pachtrecht einer grundlegenden Revision zu unterziehen. Nun gehen wir hin und machen ein zweites Gesetz. Ich widersetze mich diesem Antrag und beantrage Ihnen, dass wir die Vorlage so belassen, wie der Bundesrat gemäss Fahne vorgeschlagen hat, nämlich diesen Bundesbeschluss befristet zu fassen; dann wollen wir 1982 sehen, was noch aufrechterhalten bleiben muss, nachdem die Revision des Obligationenrechtes bis zu diesem Zeitpunkt hoffentlich über die Bühne gegangen ist. Denn eines möchte ich doch klar festhalten: An und für sich regeln wir hier Materien, die primär im Privatrecht, im Obligationenrecht geordnet werden sollten. Wenn wir nun dazu übergehen, aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen die Grenzen zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht auf die Dauer zu verwischen, bekommen wir eine Unordnung in unserer Gesetzgebung, die mir unerträglich scheint. Ich sehe nicht ein, wieso wir nicht das tun sollten, was der Bundesrat beantragt hat und empfehle Ihnen, gemäss ursprünglichem Antrag des Bundesrates diesen Beschluss als Bundesbeschluss zu fassen und nicht als Gesetz.

**Bundesrat Brugger:** Es entspricht durchaus der Saison, in der wir leben, dass man sich über Ueberraschungen auch freuen darf. Die Freude besteht darin, dass es für die Oekonomie und die Rationalisierung unserer Arbeit, eine Erleichterung ist, wenn wir nicht schon in fünf Jahren obligatorisch und automatisch wieder eine neue Vorlage unterbreiten müssen. Darin liegt die Freude. Möglich ist das; denn die Revision des Obligationenrechtes vollzieht sich unabhängig von diesen Bestimmungen.

Rechtlich ist die Verfassungsgrundlage auch vorhanden. Wir haben einen Verfassungsartikel, auf den sich dieser Bundesbeschluss abstützt. Der einzige Unterschied zwischen dem Bundesbeschluss und dem Gesetz besteht darin, dass ersterer zeitlich begrenzt ist, in diesem Falle auf fünf Jahre. Wenn Sie die Begrenzung aufheben, dann muss nachher die Redaktionskommission anstatt «Bundesbeschluss» «Bundesgesetz» einsetzen.

Warum ist dieser Antrag gekommen? Es ist für mich auch einigermaßen erfreulich, dass dieser Antrag offenbar von beiden Seiten unterstützt wird, die sich heute ganz nett

bekämpft haben. Dahinter verbergen sich natürlich eine ganze Menge von Hypothesen und Spekulationen.

Herr Otto Fischer möchte offenbar die Gesetzesform, weil er denkt, wenn wir in fünf Jahren wieder etwas Neues bringen müssten, dann würde es aus seiner Sicht nur noch verschlechtert, das heisst verschärft. Ich freue mich aber immerhin, dass offenbar auch Herr Otto Fischer zur Auffassung gelangt ist, eine Bekämpfung der Missbräuche in diesem Sektor sei längerfristig notwendig.

Von der anderen Seite erwartet man offenbar das Gegenteil. Es könnte der Fall eintreten, dass man vielleicht aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung, des Leerwohnungsbestandes oder aus anderen Gründen bis in fünf Jahren zur Auffassung käme, dieser Bundesbeschluss und eine Missbrauchsgesetzgebung seien nicht mehr notwendig. Diese Meinung wird vertreten durch Herrn Claudius Alder. Wer von den beiden recht hat, weiss ich auch nicht; es ist aber auch nicht so bedeutungsvoll, denn wenn wir etwas abändern wollen, können wir das auch bei einem Gesetz und nicht nur bei einem Bundesbeschluss, so dass ich aus Gründen der Arbeitsökonomie gar nichts einzuwenden habe, wenn Sie die zeitliche Beschränkung aufheben. Ich möchte Ihnen sogar, auch im Namen meiner Mitarbeiter, dafür danken.

**Alder:** Ich muss Herrn Bundesrat Brugger widersprechen, und zwar aus folgendem Grund: Wenn wir jetzt ein Gesetz genehmigen, dann gilt dieses Gesetz unbefristet, einfach so, wie es ist. Nun wissen wir aber, dass in diesem Bundesbeschluss Bestimmungen enthalten sind, die an sich in das Privatrecht, in das Obligationenrecht gehören (zum Beispiel Artikel 13). Sie haben vorher mit Recht oder Unrecht – das ist mir gleich – einen Vorschlag von Herrn Carobbio abgelehnt mit der Begründung, das müsse man im Obligationenrecht regeln. Die Bestimmung ist aber bereits im Bundesbeschluss enthalten, die Hauptbestimmung müsste folglich auch aus diesem Beschluss heraus ins Obligationenrecht übergeführt werden. Es tut mir leid, aber man ist seinerzeit, als man diesen Beschluss formulierte, bei der Abgrenzung Privatrecht/öffentliches Recht, sehr unsorgfältig gewesen. Ich möchte hier unbedingt darauf dringen, dass man bei der Revision des Obligationenrechts wirklich nur die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen im Bundesbeschluss belässt und alles, was Privatrecht ist, ins Obligationenrecht verweist. Das können wir aber nicht, wenn wir hier ein unbefristetes Gesetz machen. Deshalb bitte ich Sie nochmals, einen Beschluss zu beschliessen.

**Muhelm:** Ich bin ob diesem Antrag des Herrn Fischer ausserordentlich überrascht. Nicht nur er hat den Purzelbaum geschlagen, sondern auch noch verschiedene andere Herren. Wir haben in der Kommission verschiedene Anträge gestellt mit Bezug auf den Ausbau des Kündigungsschutzes. Es wurden auch hier solche Anträge gestellt. Man hat uns u. a. entgegnet, man könne nicht im Verfahren zum Erlass eines Bundesbeschlusses derart legiferieren und Bundesgesetze daraus machen. Herr Bundesrat Brugger hat heute an dieser Stelle wiederholt, man könne nicht einfach das Vernehmlassungsverfahren und die ganze Vorbereitung für ein Bundesgesetz vom Tische wischen und plötzlich im Sinne eines Bundesgesetzes legiferieren. Wir haben uns diese Sachen sehr gut gemerkt. Und jetzt kommen Sie und erklären: Doch, man kann ohne weiteres ein Bundesgesetz daraus machen. Schon rein aus der Ueberlegung heraus, dass wir sorgfältig legiferieren sollen – und das ist mir hineingegangen –, können wir jetzt nicht plötzlich einen Bundesbeschluss in ein Bundesgesetz umwandeln. Ich frage immer, wenn Herr Fischer einen Antrag stellt, nicht nach dem, was er sagt, sondern was er meint. Er glaubt hier die Sache dann überhaupt vom Tisch zu haben. Das ist nämlich der Hintergedanke des Herrn Fischer.

Herr Bundesrat Brugger hat uns gesagt, die Sache habe keinen Zusammenhang mit dem Obligationenrecht; es sei

etwas ganz für sich. Ich möchte Herrn Bundesrat Brugger auf den Abschnitt 2 des Bundesbeschlusses aufmerksam machen. Artikel 5 bis Artikel 13 sind Aenderungen von Vorschriften des Obligationenrechtes. Dieser Bundesbeschluss enthält also eine Reihe von Bestimmungen, die vorläufig direkt das Obligationenrecht ändern. Man soll uns doch nicht sagen, es bestehe da kein Zusammenhang. Wir fassen jetzt einen Bundesbeschluss für fünf Jahre. Wir möchten auch ordentliches Recht haben. Ich habe das auch beantragt. Aber es soll ordentlich vorbereitet werden. Es werden dann viele Bestimmungen des Beschlusses – wenn nicht alle – im ordentlichen Recht drin stehen. Wir werden dann sehen, was herauskommt. Wir möchten aber die Sache nicht derart präjudizieren, dass man dann sagen könnte: Wir haben nun ordentliches Recht, die Sache ist damit erledigt. Damit sind wir wirklich nicht einverstanden. Ich möchte Ihnen daher beantragen, den Bundesbeschluss so zu fassen wie er ist, nämlich mit der Beschränkung und Befristung auf fünf Jahre.

**M. Grobet, rapporteur:** Je partage le point de vue de M. le conseiller fédéral Brugger selon lequel la revision du code des obligations est une chose indépendante de l'arrêté fédéral. Il est évident que, dans la mesure où le code des obligations, plus précisément le titre huitième, est modifié et que certaines des dispositions de l'arrêté fédéral, concernant le code des obligations, seront traitées lors de cette revision, il suffira de modifier l'arrêté fédéral en conséquence.

Dans ces conditions, je ne vois pas quelle est la contradiction qu'il y aurait entre le fait d'accepter aujourd'hui la transformation de l'arrêté fédéral en une loi permanente et la revision future du code des obligations.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Kommission	66 Stimmen
Für den Antrag Fischer-Bern	44 Stimmen

#### **Ziff. II**

##### *Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### **Ch. II**

##### *Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

#### *Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*

Für Annahme des Beschlussentwurfes	116 Stimmen (Einstimmigkeit)
------------------------------------	---------------------------------

*An den Ständerat – Au Conseil des Etats*

*Schluss der Sitzung um 19.35 Uhr*

*La séance est levée à 19 h 35*

## 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	1976
Année	
Anno	
Band	IV
Volume	
Volume	
Session	Wintersession
Session	Session d'hiver
Sessione	Sessione invernale
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	14
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	76.084
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	15.12.1976 - 15:30
Date	
Data	
Seite	1626-1650
Page	
Pagina	
Ref. No	20 005 310

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.  
Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.  
Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.