



15.455

Parlamentarische Initiative

Egloff Hans.

Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Initiative parlementaire

Egloff Hans.

Empêcher les sous-locations abusives

Zweitrat – Deuxième Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 13.03.17 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.03.21 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

Antrag der Mehrheit

Eintreten

Antrag der Minderheit

(Sommaruga Carlo, Bauer, Mazzone, Vara)

Nichteintreten

Proposition de la majorité

Entrer en matière

Proposition de la minorité

(Sommaruga Carlo, Bauer, Mazzone, Vara)

Ne pas entrer en matière

Fässler Daniel (M-E, AI), für die Kommission: Ich berichte Ihnen im Auftrag der Kommission über die Umsetzung der parlamentarischen Initiative Egloff 15.455, "Missbräuchliche Untermiete vermeiden". Diese verlangt eine Anpassung bzw. Ergänzung von Artikel 262 des Obligationenrechts mit dem Ziel, bei Untervermietungen in Zukunft Missbräuche zu verhindern.

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates gab der Initiative am 12. Mai 2016 Folge. Diesem Beschluss stimmte die Kommission für Rechtsfragen unseres Rates am 30. August 2016 mit 5 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung knapp nicht zu. In der Folge beantragte die RK-N dem Nationalrat mit 12 zu 12 Stimmen bei 1 Enthaltung und mit Stichentscheid des Präsidenten, der Initiative keine Folge zu geben. Der Nationalrat folgte aber am 13. März 2017 mit 109 zu 77 Stimmen bei 2 Enthaltungen der Kommissionsminderheit und gab der Initiative Folge. Diesem Beschluss folgte dann die Kommission für Rechtsfragen unseres Rates am 25. April 2017 mit 6 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung.

Am 5. Februar 2021 nahm die RK-N die Arbeiten an der parlamentarischen Initiative auf. Sie entschied sich dabei dafür, diese zusammen mit drei weiteren das Mietrecht betreffenden parlamentarischen Initiativen in einem einzigen Verfahren, aber in verschiedenen Entwürfen umzusetzen.

Die Vorlage, über die wir jetzt befinden, wurde durch die RK-N am 24. Juni 2021 mit 12 zu 9 Stimmen bei 2 Enthaltungen angenommen. Am 20. August 2021 wurde der begleitende Bericht verabschiedet und beschlossen, die Vernehmlassung zu eröffnen. Nach durchgeführter Vernehmlassung wurde die Vorlage am 8. April



2022 ohne Änderungen mit 13 zu 9 Stimmen zuhanden des Nationalrates verabschiedet. Dieser stimmte der Vorlage am 7. März 2023 mit 106 zu 86 Stimmen zu.

Nun zu unserem Rat: Ihre Kommission beriet die Vorlage an der Sitzung vom 26. Juni 2023. Sie trat mit 7 zu 4 Stimmen bei 0 Enthaltungen auf die Vorlage ein und beantragt Ihnen mit 6 zu 4 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der Vorlage gemäss

AB 2023 S 769 / BO 2023 E 769

Entwurf zuzustimmen. Es gibt zum Eintreten eine Minderheit Sommaruga Carlo.

Frau Präsidentin, ich schlage vor, dass ich als Kommissionsberichtersteller bereits den Regelungsinhalt erwähne, damit dann auch für den Entscheid über das Eintreten die nötigen Informationen vorhanden sind. – Ich sehe: Sie sind einverstanden.

Im geltenden Recht ist festgehalten, dass ein Mieter die gemietete Sache, sei dies eine Wohnung oder ein Gewerberaum, ganz oder teilweise untervermieten kann. Allerdings kann er das nur dann tun, wenn der Vermieter der Untervermietung zustimmt. Über die Form der Zustimmung sagt das geltende Recht nichts aus, und genau das ist das Problem, sowohl für die Mieterseite als auch für die Vermieterseite.

Wer in der Praxis mit Mietrecht befasst ist, weiss, dass nicht selten darüber gestritten wird, ob nun um eine Zustimmung angefragt wurde bzw. ob diese Zustimmung auch erteilt wurde. Hier setzt die Revision an. Am Recht von Mieterinnen und Mietern, die Mietsache unterzuvermieten, wird nicht gerüttelt. Folgendes soll sich aber ändern: Das Gesuch, das Mietobjekt untervermieten zu dürfen, muss im Regelfall schriftlich gestellt werden. Auch die Zustimmung zur Untervermietung hat schriftlich zu erfolgen. Dies hat nach Auffassung der Kommissionsmehrheit für beide Vertragsparteien einen grossen Vorteil. Auf der einen Seite verfügt der Mieter, dem vom Vermieter die Zustimmung zu einer Untervermietung erteilt wurde, im Streitfall über ein Beweisstück. Liegt ein solches vor, wird kein Vermieter mehr behaupten können, er habe die Zustimmung zur Untervermietung nicht gegeben. Auf der anderen Seite muss sich ein Vermieter nicht mehr mit der Behauptung auseinandersetzen, er habe die Zustimmung mündlich oder sogar nur durch konkludentes Verhalten erteilt. Im Streitfall wird mit der neuen Formulierung die Beweisführung für beide Vertragsparteien erleichtert.

Die übrigen Bestimmungen erläutere ich dann, wenn wir in der Detailberatung sind. Ich kann einzig festhalten, dass im Wesentlichen eine Umgruppierung von verschiedenen Bestimmungen erfolgt und dass die wesentlichen Unterschiede zum geltenden Recht darin bestehen, dass die Zustimmung zur Untervermietung heute formlos eingeholt und auch formlos erteilt werden kann. Hier gibt es neu eben die von mir bereits erwähnte Formvorschrift.

Im Übrigen gilt, dass bei den Sachverhalten, die den Vermieter berechtigen, die Zustimmung zur Untervermietung zu verweigern, am geltenden Recht festgehalten wird. Dies gilt mit einer Ausnahme: Wenn der Mieter mit einer zeitlichen Begrenzung der Untervermietung auf zwei Jahre nicht einverstanden ist, kann der Vermieter seine Zustimmung verweigern. Schliesslich wird im Sinne einer Klärung noch festgehalten, dass eine Untervermietung ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters zu einer Kündigung führen kann. Ich mache dazu gerne in der Detailberatung noch Ausführungen.

Sommaruga Carlo (S, GE): Je vous annonce que je suis encore président de l'Association suisse des locataires (Asloca Suisse). Cette révision du droit du contrat de bail s'inscrit dans une stratégie mise en place depuis des années au sein de ce Parlement par le lobby des investisseurs immobiliers. C'est une stratégie d'affaiblissement du droit du bail qui trouve son aboutissement dans divers objets que nous traitons aujourd'hui. C'est une stratégie qui déséquilibre le droit du bail au détriment des locataires. C'est une stratégie en deux étapes qui vise d'abord à faciliter les congés et l'expulsion des locataires et ensuite à faciliter les majorations de loyer lors de la conclusion du nouveau contrat de bail.

En effet, outre la mise en oeuvre de la présente initiative parlementaire Egloff Hans, du nom du président de la "Hauseigentümerversand Schweiz" – c'est-à-dire l'association des propriétaires immobiliers –, et de l'initiative parlementaire Merlini 18.475, "Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure", reprise par Mme Markwalder et que nous traiterons tout à l'heure, qui visent toutes deux à faciliter la résiliation du contrat de bail par la partie bailleusesse, il y a un deuxième volet de révision du droit du bail avec les initiatives parlementaires relatives à la facilitation de la majoration de loyer à la conclusion du bail. Ce deuxième volet est en traitement à la Commission des affaires juridiques du Conseil national et arrivera l'année prochaine dans ce conseil.

Alors que toutes ces réformes touchent un seul et même sujet, à savoir le chapitre 8 du code des obligations, portant sur le contrat de bail, la majorité des groupes UDC, libéral-radical et du Centre au Conseil national a choisi de ne pas les regrouper et de faire en sorte qu'il y ait plusieurs révisions législatives, en adoptant la



tactique du saucissonnage, "Salamitaktik" en allemand.

Une tactique avalisée tacitement par la majorité de la Commission des affaires juridiques de notre conseil; une tactique politique inadmissible du point de vue démocratique, qui consiste à multiplier les révisions partielles pour rendre plus difficile l'exercice des droits démocratiques par le lancement de multiples référendums; une tactique manifestement destinée à épuiser le mouvement de défense des locataires, qui s'oppose à toutes ces péjorations du droit du bail au détriment des locataires et qui a déjà annoncé divers référendums.

Au-delà de cette offensive des investisseurs immobiliers, qui ont verrouillé ce Parlement au cours des quatre à huit dernières années, il convient de dire que ce projet de révision ne répond à aucun besoin, comme le relève le Conseil fédéral. Il vous invite à rejeter la révision sur la sous-location, qui n'est aucunement un problème dans ce pays. Bien sûr, il existe quelques rares cas d'abus ici et là, avec des marchands de sommeil qui exploitent des sous-locataires en situation précaire. Mais ce sont, tout d'abord, des cas très rares. Ensuite, ils sont déjà sanctionnés par le droit en vigueur, puisque le bailleur peut s'opposer, en vertu de l'article 262 alinéa 2 lettre b du code des obligations, à la sous-location en cas de conditions de sous-location abusives.

Or, la révision dont nous discutons, au lieu de se concentrer sur la sanction en cas de loyer abusif de sous-location, conformément à l'objectif initial de l'initiative parlementaire Egloff 15.455, introduit de multiples exigences supplémentaires aboutissant à une lourde bureaucratie supplémentaire, non seulement pour le locataire, mais aussi pour le bailleur. La révision impose, notamment, la forme écrite pour la sous-location, alors que, d'une part, cela n'est pas nécessaire pour le bail principal – cette contradiction est une absurdité – et, d'autre part, le plus souvent aujourd'hui, les contrats sont oraux entre les petits propriétaires et les locataires ou ce sont même des contrats de sous-location acceptés par les régies au moyen d'un échange de mails, qui ne vaut pas juridiquement la forme écrite.

On a introduit, par cette révision, la forme écrite évoquée par le rapporteur, ce qui ne fait que compliquer le rapport entre le locataire et le bailleur.

La révision introduit également pour le locataire principal une obligation d'annonce à la partie bailleuse à chaque changement de situation. Ainsi, si un ou une sous-locataire change de partenaire, se marie ou divorce, il faut que le locataire principal le communique au bailleur. S'il ne respecte pas cela, la conséquence est qu'il pourrait subir une résiliation extraordinaire rapide de son contrat de bail. L'objectif est à nouveau clair: il y a volonté de pouvoir résilier plus facilement le contrat du locataire.

La révision introduit également, et cela a été évoqué par le rapporteur, une limite de deux ans à la durée de la sous-location. Cela pose de nombreux problèmes. Un diplomate envoyé à l'étranger pendant quatre ans ne pourrait plus sous-louer si le bailleur y est opposé, car la durée de la sous-location qu'il propose serait trop longue. Il en va de même des collaborateurs du CICR qui partiraient à l'étranger, par hypothèse, pour une durée de trois, quatre ou cinq ans: finalement, ils ne pourraient pas sous-louer leur appartement si le bailleur s'y oppose. On a la même situation avec un universitaire qui part à l'étranger, en Allemagne ou en France, pour faire son doctorat, et qui a un logement à Saint-Gall, parce qu'il a fait ses études à l'Université de Saint-Gall – même si apparemment, aujourd'hui, il est contesté qu'elle soit une aussi bonne université qu'à l'époque. Il y a des universitaires de Saint-Gall qui partent à Paris, qui partent à New York, qui partent ailleurs durant quatre ou cinq ans pour faire un

AB 2023 S 770 / BO 2023 E 770

doctorat; lorsqu'ils proposent une sous-location pour une durée de cinq ans, cela sera refusé, car la durée maximum est de deux ans. Ainsi la personne perd son appartement et aura de la peine à retrouver un bail avec le même niveau de loyer à son retour.

Mais cela pose aussi des problèmes aux employeurs. Des employeurs louent tout un immeuble pour le sous-louer à des employés ou louent plusieurs appartements pour les sous-louer à leurs employés. Si le bailleur s'y oppose, l'entreprise qui a loué un immeuble pour sous-louer des logements à ses employés pourrait être bloquée dans ce projet. Je rappelle aussi que des communes, voire des services sociaux cantonaux, louent des immeubles pour les sous-louer à des personnes en difficulté. Là aussi, avec cette limite à deux ans, il y aurait des difficultés pour mener un travail social à long terme.

Dernier point intéressant: la sous-location est souvent utilisée pour venir en aide à des personnes qui n'arrivent pas à trouver de bail sur le marché libre. Ce sont des gens qui ont des actes de défaut de biens, qui ont des dettes et qui ne sont donc pas solvables aux yeux des régisseurs. Parfois, des locataires assument la responsabilité financière, concluent le bail et sous-louent à des personnes qui sont en difficulté pour leur garantir un logement. Cette solidarité entre locataires ne serait plus possible, parce que le bailleur pourrait limiter à deux ans la sous-location. Passé ce délai, il faudrait que la personne sorte du logement à moins qu'il y ait résiliation.



On voit des complications bureaucratiques et des empêchements de mener à bien des actes de protection sociale de locataires en difficulté. Tout cela avec un seul objectif: faciliter la résiliation du bail, dans le but de relouer plus cher, selon les prix du marché. C'est ce qui se passe aujourd'hui, c'est ça la réalité, et c'est pour cela que, d'entente avec le Conseil fédéral qui développera ses propres arguments, je vous invite à ne pas entrer en matière et à refuser ce projet.

Aujourd'hui, pour répondre aux besoins de la population, pour répondre aux besoins des locataires, il faudrait une protection accrue des locataires. Aujourd'hui, chaque ménage paie 370 francs par mois de loyer en trop, parce que les bailleurs n'ont pas baissé les loyers lorsque les taux hypothécaires baissaient. C'est là qu'il y a aujourd'hui une demande des locataires, qui ont en plus le couteau sur la gorge au niveau du pouvoir d'achat. Aujourd'hui, il faut répondre à cette attente et non pas affaiblir le droit du bail.

Je vous invite à refuser cette révision du droit du bail qui sera de toute façon soumise à un référendum lancé par l'Asloca, si elle est acceptée par le conseil.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: La sous-location est un thème qui nous accompagne depuis plusieurs années déjà. Le Conseil fédéral est conscient du fait qu'il peut exister, dans la pratique, des situations où la sous-location a lieu sans que le bailleur ait donné son consentement et où des loyers élevés sont exigés du sous-locataire. Le Conseil fédéral n'en voit pas la cause dans une insuffisance du droit en vigueur sur la sous-location, qui prévoit que le consentement du bailleur doit être obtenu et qu'il peut être refusé sous certaines conditions précisées dans la loi. Avec les motifs de résiliation ordinaires et extraordinaires, le droit du bail donne au bailleur des instruments lui permettant de sanctionner les comportements contraires au contrat.

Le Conseil fédéral est donc d'avis que le droit en vigueur devrait être épuisé. Il contient des règles adéquates. Celles-ci offrent aux parties contractantes des possibilités qu'il convient d'exploiter.

Sur la base des considérations susmentionnées, il apparaît déjà qu'une intervention législative ne serait pas justifiée, ou en tous les cas serait disproportionnée. Cette appréciation est confirmée par les adaptations qui sont concrètement proposées. Le projet prévoit la forme écrite pour le consentement du bailleur et, en l'absence de convention écrite contraire, pour la demande de sous-location du locataire.

La mise en oeuvre de ces modifications aurait pour conséquence de renforcer les exigences et d'alourdir la tâche administrative des bailleurs et des locataires.

Les nouvelles exigences de forme sont également en contradiction avec l'avancée de la numérisation. De nombreuses personnes ne disposent pas encore d'une signature électronique qualifiée et doivent encore apposer une signature manuscrite. Ainsi, le locataire ne peut pas simplement rédiger un courriel avec une demande de sous-location et le bailleur ne peut pas, sans autre, donner son consentement à la sous-location par courriel.

Le 7 mars dernier, le Conseil national a approuvé le projet de sa Commission des affaires juridiques qui contient une énumération non exhaustive des motifs permettant au bailleur de refuser de consentir à la sous-location. Le Conseil fédéral est d'avis que l'on crée ainsi une ambiguïté supplémentaire. Contrairement au projet adopté par le Conseil national, la majorité de votre commission propose de biffer le mot "notamment". Cette proposition augmente quelque peu la sécurité juridique, mais les dispositions en vigueur sur la sous-location offrent toujours une plus grande sécurité juridique que le projet de la majorité de la commission, en ce qui concerne les motifs de refus.

Pour terminer, il faut encore considérer le point suivant: le projet de loi prévoit d'introduire un nouveau motif de refus. Il s'applique lorsqu'une durée de sous-location de plus de deux ans est prévue, et cela pose les problèmes suivants. Pour les locaux commerciaux, la sous-location dure souvent plus de deux ans. Les sous-locataires réalisent également des investissements dans la chose louée qui ne peuvent pas être amortis en l'espace de deux ans.

Dans la pratique, des contrats de location généraux sont également conclus. A titre d'exemple, on peut citer le projet qui a été mis sur pied dans la commune de Zermatt pour la mise à disposition de logements pour les personnes du lieu. La coopérative en question, dont la création a d'ailleurs été soutenue par l'Office fédéral du logement, a l'intention de faire appel à des contrats généraux d'une durée supérieure à deux ans. La limite temporelle proposée rendrait également plus difficiles les formes de logements contre assistance.

Faut-il un motif de résiliation spécifique pour la sous-location? Le Conseil fédéral répond à cette question par la négative. Les motifs de résiliation ordinaires et extraordinaires qui se trouvent dans le droit en vigueur sont suffisants.

En conclusion, le Conseil fédéral estime qu'il n'est pas nécessaire de durcir les dispositions relatives à la sous-location. Il vous propose donc de ne pas entrer en matière sur le projet et de suivre la minorité de votre commission.



Präsidentin (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit Sommaruga Carlo ab.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 15.455/5979)

Für Eintreten ... 23 Stimmen

Dagegen ... 10 Stimmen

(3 Enthaltungen)

Obligationenrecht (Mietrecht: Untermiete)

Code des obligations (Droit du bail: sous-location)

Detailberatung – Discussion par article

Titel und Ingress, Ziff. I Einleitung

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Titre et préambule, ch. I introduction

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Art. 262

Antrag der Mehrheit

Abs. 1–3, 5, 6

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

AB 2023 S 771 / BO 2023 E 771

Abs. 4

... kann die Zustimmung verweigert werden, wenn: ...

Antrag der Minderheit

(Fässler Daniel, Engler, Hefti, Rieder, Schmid Martin)

Abs. 4

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 262

Proposition de la majorité

Al. 1–3, 5, 6

Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 4

Le bailleur peut refuser son consentement ...

Proposition de la minorité

(Fässler Daniel, Engler, Hefti, Rieder, Schmid Martin)

Al. 4

Adhérer à la décision du Conseil national

Fässler Daniel (M-E, AI), für die Kommission: Damit man die Differenz bei Artikel 262 Absatz 4 einordnen kann, ist es notwendig, auch Absatz 2 zu betrachten. Schon im geltenden Recht ist es so, dass der Vermieter gemäss Absatz 2 die Zustimmung zur Untervermietung nur in bestimmten Fällen verweigern kann, nämlich:

1. wenn sich der Mieter weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;



2. wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;

3. wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Im Grundsatz ändert sich mit der Revision daran nichts. Neu ist nur, dass der Mieter gemäss Absatz 2 des revidierten Gesetzes bereits mit seinem Gesuch um Untervermietung dem Vermieter die für dessen Beurteilung nötigen Angaben liefern muss, konkret die Namen der Untermieter sowie die Vertragsbedingungen.

Die bisher in Absatz 2 festgehaltenen Verweigerungsgründe sind neu in Absatz 4 zu finden. Neu ist dort nur die Bestimmung, dass der Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung verweigern kann, wenn eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist. Diese zeitliche Begrenzung knüpft an die Rechtsprechung zum geltenden Recht an: Gemäss einem Urteil des Bundesgerichts vom 10. Januar 2012, publiziert als BGE 138 III 59, ist ein Mieter nur dann zur Untervermietung berechtigt, wenn er die Absicht hat, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu gebrauchen. Im revidierten Mietrecht soll dafür eine zeitliche Grenze von zwei Jahren eingeführt werden.

Beim Antrag der Minderheit stellt sich eigentlich nur die Frage, ob am Wort "insbesondere" in Absatz 4 festgehalten werden soll oder nicht. Das ist übrigens eine Minderheit, die sich so auch bei Artikel 291 Absatz 4 im Pachtrecht findet; ich mache dort nicht nochmals Ausführungen dazu.

Letztlich geht es hier um die Frage, ob die Gründe, welche einen Vermieter berechtigen, die Zustimmung zu einer Untervermietung zu verweigern, im Gesetz abschliessend formuliert werden oder nicht. Die entsprechenden Entscheide fielen in der Kommission mit 5 zu 5 Stimmen mit Stichentscheid des Präsidenten zugunsten einer Formulierung aus, mit welcher die Verweigerungsgründe abschliessend festgehalten werden.

Die Kommissionsmehrheit möchte damit Rechtssicherheit schaffen und vermeiden, dass die Bestimmung mit der Zeit in der Rechtsprechung in eine Richtung entwickelt wird, die nicht mehr dem Willen des Gesetzgebers entspricht. Die Überlegungen der Minderheit wird nachher Kollege Hefti kurz darlegen. Als Kommissionsberichterstatte möchte ich nur festgehalten haben, dass die Gerichte so oder so zu beurteilen haben werden, ob eine Zustimmungsverweigerung missbräuchlich erfolgt ist oder nicht. Daran wird das Wort "insbesondere" oder auch seine Weglassung nach meiner Beurteilung nichts ändern.

Präsidentin (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Die Minderheit Fässler Daniel wird von Herrn Hefti vertreten.

Hefti Thomas (RL, GL): Die Minderheit stört sich nicht am Wort "insbesondere". Sie hat vor allem den Eindruck, dass der Nationalrat hier eine kluge Lösung gefunden hat, da man nicht immer alles vorausdenken kann und sich im Bereich des Mietrechts auch neue Entwicklungen ergeben können. Sie wissen, dass es neue Sachverhalte wie das Aufkommen von Plattformen wie Airbnb gegeben hat. Wir möchten damit einfach sagen: Es kann auch etwas anderes missbräuchlich sein als das, was man hier aufgezählt hat. Man kann auch im Arbeitsrecht Beispiele nennen, wo zur Aufzählung im Gesetz letztlich ebenfalls andere Tatbestände hinzugekommen sind, sei dies durch die Rechtsprechung oder die Gesetzgebung.

Wir möchten Ihnen also beliebt machen, hier das Wort "insbesondere", wie es der Nationalrat in seiner Fassung vorgesehen hat, zu belassen. Ich stimme allerdings mit dem Kommissionssprecher in der Aussage überein, dass die Zustimmung nie missbräuchlich verweigert werden darf. Das sieht auch die Minderheit so.

Caroni Andrea (RL, AR): Ich bin ein grosser Freund eines liberalen Mietrechts. Das Mietrecht dürfte aus meiner Sicht in der Sache sogar noch liberaler sein. Konsequenterweise würde das heissen, dass die Untermiete generell Sache der Parteien ist. Die Untermiete, wie wir sie heute vor uns haben, ist aber ein gesetzlicher Anspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter. Wenn man das gesetzlich festhält, bin ich der Meinung, dass man es möglichst klar tun sollte, damit beide privaten Parteien wissen, woran sie sind, und damit sie eben nicht zuerst die Gerichte bemühen müssen, um wissen zu können, ob die Untermiete möglich ist oder nicht. Der Antrag der Mehrheit gewährleistet das. Er basiert auf den bewährten drei heutigen Gründen und ergänzt sie um einen vierten Grund, den der zweijährigen Dauer, aber er öffnet mit dem Wort "insbesondere" nicht der Rechtsunsicherheit Tür und Tor.

Wir haben uns in der Kommission überlegt, ob es denn wirklich Situationen gibt, die mit dem Wort "insbesondere" auch noch aufgefangen werden müssen. Es kamen aber keine zur Sprache, und ich habe auch heute keinen substanziellen Grund gehört, warum man weitere Gründe ermöglichen müsste. Es wurde angedeutet, dass es später Entwicklungen geben könnte. Das ist natürlich korrekt. Dann gäbe es aber – wie heute – die Möglichkeit, darauf zu reagieren. Genau das tun wir ja gerade: Vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit diesen Plattformen führen wir jetzt die neue Zweijahresklausel ein. Entsprechendes könnte man auch in Zukunft wieder tun, wenn sich neue Gründe ergeben würden. Quasi aber im Voraus ohne eine konkrete Idee einfach zu sagen, wir fügen ein "insbesondere" ein, bringt von daher gesehen nichts, denn uns kommt kein Grund in



den Sinn, wofür man das brauchen könnte.

Auf der anderen Seite wäre der Preis ein hoher, nämlich derjenige der Rechtsunsicherheit. Das spielt sich unter Privaten, also grundsätzlich unter Ausschluss der Gerichte, ab. Jemand schreibt ein Gesuch, wonach er die Sache gerne untervermieten möchte. Der Vermieter, ebenfalls ein Privater, muss darauf antworten. Wenn der Antrag der Minderheit Fässler Daniel angenommen würde, könnte der Vermieter neu mit dem Hinweis ablehnen, dass er hier "insbesondere" auch andere Gründe geltend machen könne; das sei seine freie Entscheidung. Damit wären wir wirklich im Bereich grösster Rechtsunsicherheit, wo dann während einer sehr langen Zeit die Gerichte entscheiden müssten, bis man wüsste, wo sich die neue Schwelle zur Willkür befindet und was neu als Verweigerung gestattet bzw. nicht gestattet ist.

Zusammengefasst: Weil ich auf der einen Seite den Mehrwert dieser zusätzlichen Öffnung nicht sehe und auf der anderen Seite die Entstehung von Rechtsunsicherheit befürchte, bitte ich Sie, zur Stabilisierung dieser ansonsten gelungenen Vorlage hier mit der Mehrheit zu stimmen.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Le projet issu du Conseil national prévoit deux adaptations par rapport au droit en

AB 2023 S 772 / BO 2023 E 772

vigueur, en ce qui concerne les motifs de refus de consentement: d'une part, l'énumération des motifs de refus ne doit plus être exhaustive et, d'autre part, un nouveau motif de refus est introduit.

La majorité de votre commission veut renoncer au mot "notamment" – "insbesondere" – et en arrive donc à l'énumération exhaustive des motifs de refus. Dans une autre vie de parlementaire, j'ai le souvenir que quand on avait certains doutes, on mettait l'adverbe "notamment" pour être sûr de couvrir le plus de cas possible, mais cela engendrait de l'insécurité juridique. Le Conseil fédéral estime que l'énumération exhaustive des motifs de refus apporte davantage de sécurité juridique par rapport à la version proposée par le Conseil national et la proposition de la minorité Fässler Daniel. D'ailleurs, Monsieur le Conseiller aux Etats Caroni, vous avez parlé de "Mehrwert", de "Stabilisierung", ce qui veut dire plus de sécurité et plus de certitudes.

Le droit en vigueur permet déjà de tenir compte de nouveaux développements par le biais de l'interprétation. Selon la nouvelle loi, en plus de cet aspect soulevé par l'adverbe "notamment", le bailleur doit en outre pouvoir refuser son consentement si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans – il s'agit du même article. Comme je l'ai dit dans le débat d'entrée en matière, on peut comprendre cette demande, mais la limite proposée est trop rigide. Dans certains cas, une durée plus longue peut s'avérer judicieuse ou une durée plus courte se révéler abusive. En outre, des questions se posent encore quant au calcul de cette durée. Jusqu'à présent, la jurisprudence s'est chaque fois prononcée sur la dimension temporelle en tenant compte des circonstances concrètes et le Conseil fédéral pense que cette approche devrait être maintenue.

Je vous propose de suivre la proposition de la majorité et de supprimer l'adverbe "notamment" dans cet article, mais je le dis encore une fois, le Conseil fédéral aurait, quant à lui, préféré qu'on ne touche pas à ces dispositions.

Abs. 4 – Al. 4

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 15.455/5980)

Für den Antrag der Minderheit ... 18 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit ... 14 Stimmen

(2 Enthaltungen)

Abs. 1–3 – Al. 1–3

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Abs. 5, 6 – Al. 5, 6

Fässler Daniel (M-E, AI), für die Kommission: Der neue Absatz 5 entspricht dem bisherigen Absatz 3, dazu gibt es nicht mehr zu sagen.

Der neue Absatz 6 macht klar, dass eine Untervermietung ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters zu einer Kündigung führen kann. Indem aber das Erfordernis einer vorgängigen schriftlichen Mahnung eingeführt



wird, erhält die betroffene Mietpartei die Möglichkeit, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen und damit einer Kündigung die Grundlage zu entziehen.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: C'est un nouveau motif de résiliation extraordinaire, spécialement adapté à la sous-location, qui est introduit ici. Les faits pouvant entraîner une résiliation extraordinaire sont expressément mentionnés. Encore une fois, le bailleur peut d'ores et déjà notifier une résiliation si son locataire viole le contrat dans le cadre d'une sous-location.

Le Conseil fédéral estime qu'il n'est pas nécessaire d'introduire un motif de résiliation spécifique à la sous-location.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité*

Art. 291

Antrag der Mehrheit

Abs. 1–3, 5, 6

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 4

... kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume verweigern, wenn: ...

Antrag der Minderheit

(Fässler Daniel, Engler, Hefti, Rieder, Schmid Martin)

Abs. 4

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 291

Proposition de la majorité

Al. 1–3, 5, 6

Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 4

Le bailleur peut refuser son consentement ...

Proposition de la minorité

(Fässler Daniel, Engler, Hefti, Rieder, Schmid Martin)

Al. 4

Adhérer à la décision du Conseil national

Fässler Daniel (M-E, AI), für die Kommission: Ich bin als Berichterstatter hier im Dilemma. Ich bin Vertreter der Minderheit und habe die Kommissionsmehrheit zu vertreten. Wir haben vorhin beim Mietrecht der Minderheit zugestimmt. Es geht um die genau gleiche Fragestellung. Ich empfehle Ihnen daher als Berichterstatter – nicht als Mitvertreter der Minderheit, als Berichterstatter –, hier der Minderheit zu folgen, weil wir sonst eine Diskrepanz zwischen Miet- und Pachtrecht hätten, die sich nicht erklären liesse.

Präsidentin (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Die Minderheit Fässler Daniel wird von Herrn Hefti vertreten.

Hefti Thomas (RL, GL): Ich habe nicht mehr viel zu sagen, hat es der Berichterstatter doch gesagt: Es ist die gleiche Sache, und es wäre kohärent, wenn man auch hier in diesem Fall die Minderheit zur Mehrheit machen würde.

Sommaruga Carlo (S, GE): Je partage, sur ce point, l'avis du rapporteur et du porte-parole de la minorité, à savoir qu'il faut une cohérence dans la construction du droit. Là, il faut prendre la même décision que celle que nous avons prise tout à l'heure pour les locations d'appartements.

Präsidentin (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Herr Bundesrat Parmelin verzichtet auf ein Votum.



Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 15.455/5981)

Für den Antrag der Minderheit ... 23 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit ... 4 Stimmen

(8 Enthaltungen)

Übrige Bestimmungen angenommen

Les autres dispositions sont adoptées

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

(namentlich – nominatif; 15.455/5982)

Für Annahme des Entwurfes ... 25 Stimmen

Dagegen ... 11 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Präsidentin (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Das Geschäft ist bereit für die Schlussabstimmung.

AB 2023 S 773 / BO 2023 E 773