

00.054

**Doppelbesteuerung.  
Abkommen mit Mazedonien  
Double imposition.  
Convention avec la Macédoine**

*Zweitrat – Deuxième Conseil*

Botschaft des Bundesrates 05.06.00 (BBI 2000 3919)  
Message du Conseil fédéral 05.06.00 (FF 2000 3608)  
Bericht APK-SR 14.09.00  
Rapport CPE-CE 14.09.00  
Ständerat/Conseil des Etats 19.09.00 (Erstrat – Premier Conseil)  
Bericht WAK-NR 30.10.00  
Rapport CER-CN 30.10.00  
Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

**Präsident** (Hess Peter, Präsident): Die Kommission beantragt einstimmig, den Beschlussentwurf zu genehmigen.

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen  
L'entrée en matière est décidée sans opposition*

**Bundesbeschluss über ein Doppelbesteuerungsabkommen mit Mazedonien  
Arrêté fédéral approuvant une convention de double imposition avec la Macédoine**

*Detailberatung – Examen de détail*

**Titel und Ingress, Art. 1, 2**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Titre et préambule, art. 1, 2**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen – Adopté*

*Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble  
(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 00.054/1047)*  
Für Annahme des Entwurfs .... 119 Stimmen  
(Einstimmigkeit)

**Präsident** (Hess Peter, Präsident): Die Jastimme von Herrn Janiak ist berücksichtigt worden.

99.076

**Teilrevision des Mietrechtes und Volksinitiative  
«Ja zu fairen Mieten»**

**Révision partielle du droit de bail et initiative populaire  
«pour des loyers loyaux»**

*Fortsetzung – Suite*

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBI 1999 9823)  
Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)  
Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)  
Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)  
Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)  
Bericht RK-SR 11.12.00  
Rapport CAJ-CE 11.12.00  
Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

**2. Obligationenrecht (Miete)**

**2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)**

**Art. 269b**

*Antrag der Kommission*

*Mehrheit*

*Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 2, 3*

*Streichen*

*Minderheit I*

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei, Tschäppät)

*Unverändert*

*Minderheit II*

(Thanei, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary)

*Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 2*

Steigerungen des Landesindexes dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 höchstens zu drei Fünfteln auf den Mietzins überwälzt werden.

*Abs. 3*

Dabei kann höchstens eine Jahresteuerung bis zu 5 Prozent pro Kalenderjahr überwälzt werden.

*Antrag Fasel*

*Abs. 2, 3*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Eventualantrag Robbiani*

(falls der Antrag der Minderheit II abgelehnt wird)

*Abs. 2, 3*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Art. 269b**

*Proposition de la commission*

*Majorité*

*Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 2, 3*

*Biffer*

*Minorité I*

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei, Tschäppät)

*Inchangé*



**Minorité II**

(Thanei, Aepli Wartmann, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzen, Ménétréy-Savary)

Al. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2

Sous réserve de l'alinéa 3, les augmentations de l'indice national ne peuvent être répercutées sur le loyer qu'à raison de trois cinquièmes.

Al. 3

La augmentation annuelle répercutée sur le loyer ne peut pas dépasser 5 pour cent par année civile.

**Proposition Fasel**

Al. 2, 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Proposition subsidiaire Robbiani**

(au cas où la proposition de la minorité II serait rejetée)

Al. 2, 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Thanei** Anita (S, ZH): Das Modell des Bundesrates sieht eine Indexmiete vor. Bei Artikel 269b geht es nun um die wichtige Frage, um wie viele Prozente die Teuerung jährlich auf die Mieten überwälzt werden kann.

Es liegen uns drei Varianten vor. Der Bundesrat hat eine Anpassung um 80 Prozent mit einer moderaten Schutzklausel beantragt, die Mehrheit will eine Anpassung von 100 Prozent, selbstverständlich ohne Schutzklausel, und die Minderheit II will eine Anpassung von 60 Prozent mit einer wirklichen Schutzklausel.

Der Bundesrat geht in seiner Botschaft davon aus, dass das neue Mietzinsanpassungsmodell im Vergleich zum geltenden Recht verteilungsneutral sein müsse. Wir streben eigentlich eine Verbesserung der Mieterposition an, wollen aber zumindest, dass diese Verteilungsneutralität gewahrt ist.

Nun zu dieser Verteilungsneutralität im Besonderen. Sie wird sowohl bei einer 80-prozentigen als auch sicher bei einer 100-prozentigen Teuerungsanpassung nicht erreicht. Weshalb? Heute können die Mieten zu 40 Prozent an die Teuerung angepasst werden, zusätzlich sind noch eine pauschalierte Kostenanpassung und die bekannten Anpassungen an Hypothekarzinserhöhungen bzw. -senkungen möglich. Im mittelfristigen Vergleich, während der letzten zehn Jahre, hätte das, wenn die Vermieter korrekt gewesen wären, zu einer Teuerungsanpassung von 60 bis 75 Prozent pro Jahr geführt. Das heisst: Wenn man von einer verteilungspolitischen Neutralität ausgehen wollte, dann könnten heute im neuen Modell höchstens 60 Prozent der Teuerung überwälzt werden.

Weshalb nicht 70 oder eben 75 Prozent? Dies aus folgenden Gründen: Wenn man nämlich, wie dies jetzt im Gegenvorschlag des Bundesrates vorgesehen ist, sämtliche Mieten an den Index bindet, wird dieser dadurch in die Höhe steigen. Denn die Mieten schlagen sich ja ihrerseits mit 22 Prozent in diesem Index nieder. Das Argument der Mehrheit, dass bei heutigen Indexmieten eine Anpassung zu 100 Prozent zulässig sei, verfängt genau aus diesem Grunde nicht. Heute sind Indexverträge nicht so verbreitet. Das heisst: Sie führen nicht zur selben Teuerungsankurbelung, wie wenn sämtliche Mietverhältnisse an den Index gebunden sind. Es kommt hinzu, dass eine Indexmiete heute nur bei Verträgen, die mindestens fünf Jahre dauern sollen, möglich ist. Das heisst: Die Mieterschaft erhält im Gegenzug einen doch etwas verstärkten Kündigungsschutz.

Fazit: Wenn Sie jetzt die Mieten zu 100 oder 80 Prozent an den Index binden, wird dadurch die Teuerung angekurbelt. Das führt im Ergebnis zu einer Verschlechterung im Vergleich zum heutigen Recht. Im Übrigen hat niemand einen gesetzlichen Anspruch auf einen hundertprozentigen Teuerungsausgleich, insbesondere die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht, welche ja schliesslich diese Mieten bezahlen müssen.

Weiter ist eine Schutzklausel unabdingbar. Es hat sich auch dieses Jahr wieder gezeigt, dass irgendein Posten im Warenkorb plötzlich die Teuerung anheizen kann – dieses Jahr waren das beispielsweise die Heizölpreise. Für solche Fälle braucht es eine Schutzklausel. Der Bundesrat hat eine moderate Schutzklausel vorgesehen. Die Minderheit II beantragt, dass wir eine obere Grenze vorsehen. Das heisst: Die Teuerung kann höchstens bis zu 5 Prozent pro Jahr auf die Mieten überwälzt werden.

Ich bitte Sie deshalb, der Minderheit II zu folgen und im Eventualfall dem Bundesrat.

**Beck** Serge (L, VD): Madame Thanei, j'aimerais savoir pourquoi, lorsque les milieux que vous représentez s'expriment à propos de l'indexation des salaires, ils ne parlent pas des trois cinquièmes ou des quatre cinquièmes, mais revendent généralement le cent pour cent d'indexation au coût de la consommation.

**Thanei** Anita (S, ZH): Das war ja eine Bemerkung, keine Frage. (*Heiterkeit*)

**Robbiani** Meinrado (C, TI): Bien que je soutienne prioritairement la proposition de la minorité II, j'entrevois le cas échéant un compromis possible et acceptable dans le projet du Conseil fédéral. Je n'insiste pas sur les arguments qui peuvent être invoqués pour son soutien: ils sont présentés de manière détaillée dans le message, et ils ont été repris d'ailleurs au début de la discussion par M. Couchebin, conseiller fédéral.

Je souligne toutefois qu'au-delà de 80 pour cent, on se place de toute évidence dans une zone de déséquilibre qui pénalise les locataires et récompense d'une manière totalement injustifiée les bailleurs. Si on garde à l'esprit le fait que les loyers entrent dans le panier type servant à estimer le coût de la vie à peu près dans la mesure d'un cinquième, avec le 80 pour cent les bailleurs ont couvert tous leurs frais, sauf évidemment ceux dont ils sont la source. Il serait donc aberrant, à mon avis, d'aller, comme l'a fait la commission, au-delà de ce que le Conseil fédéral prévoit.

J'insiste également sur l'exigence d'arriver à une solution qui évite d'aggraver ultérieurement l'incapacité de cette révision du Code des obligations à constituer un réel contre-projet à l'initiative populaire que nous avons discutée la semaine passée.

J'invite ce Conseil à rejeter la proposition de la majorité de la commission et à soutenir ma proposition subsidiaire au cas où la proposition de la minorité II serait rejetée.

**Vallender** Dorle (R, AR): Der Bundesrat schlägt eine 80-prozentige Anpassung der Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise als einen der erlaubten Gründe für Mietzinserhöhungen vor.

Positiv ist zu vermerken, dass die Miet- und Hypothekarzinssen entkoppelt werden sollen. Dieser Automatismus hat in der Vergangenheit die Geldpolitik der Nationalbank empfindlich gestört. Aus volkswirtschaftlicher Sicht wäre allerdings eine Liberalisierung zu empfehlen. Dies würde bedeuten, dass sich die Preisbildung am Wohnungsmarkt grundsätzlich nach Angebot und Nachfrage ausrichten sollte und nur definierte Missbräuche verhindert werden müssten.

Leider kann sich der Bundesrat nicht zu diesem Schritt entschliessen. Vielmehr sieht er neu eine Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise vor. Damit soll erreicht werden, dass sich die Inflationseffekte auch in den Mieten niederschlagen. Mit anderen Worten: Dank der Anbindung der Mieten an den Landesindex der Konsumentenpreise soll die reale Miete konstant bleiben.

Allerdings – das ist der Haken an der bundesrätlichen Fassung – sollen nur 80 Prozent der Inflation aufgefangen werden dürfen. Dies bedeutet, dass die Vermieter die Inflation nicht voll ausgleichen dürfen; sie müssen vielmehr einen Teil der Inflation selber tragen. Die Mieter dagegen sollen von einer real gesunkenen Miete profitieren. Um eine Annäherung

an den Markt zu erreichen, schlägt die Mehrheit daher die hundertprozentige Anpassung vor.

Hier befürchtet Bundesrat Couchebin die berüchtigte Preispirale. Allerdings ist zu fragen: Warum enthält der Entwurf überhaupt eine Indexierung? Warum überlässt der Bundesrat die Anpassung der Mietzinse nicht den Marktteilnehmern? Oder: Warum schlägt der Bundesrat nicht die Anbindung an einen Spezialindex vor, der dann – um den Mietanteil bereinigt – zu 100 Prozent auf die Mietzinse überwälzt werden kann, ohne Begrenzung nach oben auf 5 Prozent pro Jahr?

Die Inflation muss voll überwälzt werden können. Die Marktbeobachtung in den letzten 30 Jahren zeigt, dass mit dieser Lösung weniger von den Marktpreisen abgewichen wird als mit einer staatlich verordneten Begrenzung der Überwälzung nach unten.

Diese führt zu Verzerrungen am Wohnungsmarkt und macht Investitionen ins Wohnungsangebot immer weniger attraktiv. Die Verzerrungen am Wohnungsmarkt sind aber gerade eine der Hauptursachen für die gegenüber der Nachfrage zurückhaltende Entwicklung des Wohnungsangebotes gewesen. Nicht der Wohnungsmarkt hat in der Vergangenheit versagt, sondern der Staat hat mit seinem Dirigismus verhindert, dass ein Marktgleichgewicht überhaupt entstehen können. Dass die Liberalisierung nicht nur in der Landwirtschaft, sondern auch im Wohnungsmarkt – unter Verbot des Missbrauchs – notwendig wäre, ist bisher noch nicht durchgedrungen.

Die freisinnige Fraktion wird dem Antrag der Mehrheit zustimmen, um der Idee des Marktes ein «Quäntchen» mehr Gehör zu verschaffen.

**Cina Jean-Michel (C, VS):** Es ist eine unbestrittene Folge des heutigen Systems der Bindung der Mietzinse an den Hypothekarzins, dass das Zinsrisiko vom Vermieter auf den Mieter verlagert wird. Die nun vorgesehene Bindung des Mietzinses an die Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise führt sinnvollerweise dazu, dass neu der Vermieter das Zinsrisiko trägt. Dieser ist an sich eher in der Lage, mit diesem Zinsrisiko adäquat umzugehen. Die Schwankungen beim Hypothekarzins werden also neu vom Vermieter auszugleichen sein. Zur Abgeltung dieses Risikos hat die Überwälzung zu 100 Prozent zu erfolgen, obwohl damit gemäss durchgeführten Simulationsrechnungen eine Veränderung zugunsten der Mieter nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. Die Überwälzung zu 100 Prozent entspricht im Übrigen der heutigen Lösung, die offensichtlich keine Probleme geschaffen hat.

Es war übrigens der Bundesrat, der 1996 die Anhebung der Teuerungsüberwälzung von 80 Prozent auf 100 Prozent vorgenommen hat. Eine Rückkehr zu 80 Prozent würde wohl unweigerlich dazu führen, dass die Vermieter kaum mehr von diesem neuen Instrument Gebrauch machen würden. Die Vermieter wären so also gezwungen, die Anwendung der statistischen Vergleichsmiete der Indexierung des Mietzinses vorzuziehen, was für die Mieter nicht unbedingt vorteilhafter wäre. Auch bei den Geschäftsmieten hat die Überwälzung zu 100 Prozent keine nennenswerten Probleme aufgeworfen.

Um aber trotzdem höhere Teuerungsschübe zu verhindern bzw. abzuschwächen, wird die CVP-Fraktion bei Artikel 269b Absatz 3 OR den Antrag Fasel sowie den Eventualantrag Robbiani unterstützen und damit auf die Fassung des Bundesrates einschwenken. Bei Absatz 2 hingegen wird unsere Fraktion der Mehrheit zustimmen. Damit folgt sie der im Vernehmlassungsverfahren bereits geäusserten Ansicht der CVP Schweiz. Alle anders lautenden Anträge werden von der CVP-Fraktion abgelehnt.

**Sommaruga Simonetta (S, BE):** Es geht in Absatz 2 um die Frage, wie viele Prozente der Teuerung auf die Mietzinse überwälzt werden dürfen. Der Bundesrat hat, wie wir bereits gehört haben, eine Überwälzung von 80 Prozent der Teuerung vorgesehen.

Im Namen der SP-Fraktion möchte ich Ihnen eine Überwälzung von 60 Prozent der Teuerung beliebt machen, und zwar aus folgenden Gründen: Wenn die Liegenschaften heute mit durchschnittlich 40 Prozent Eigenkapital finanziert werden, dann sollen diese 40 Prozent der Teuerung angepasst werden. Da im revidierten Mietrecht die übrigen Kosten nicht mehr angepasst werden, rechtfertigt es sich, zusätzliche 20 Prozent ebenfalls der Teuerung anzupassen. Damit kommen wir auf die 60 Prozent, die im Antrag der Minderheit II (Thanei) vorgeschlagen werden. Immerhin sind wir uns darin einig, dass mit dieser Revision die Verteilungsneutralität gewahrt werden soll. Diese erreichen wir mit einer Anpassung in der Höhe von 60 Prozent am besten.

Die vom Bundesrat vorgeschlagenen 80 Prozent sind unge nau; das wurde auch in der Kommission zugegeben. Der Antrag der Kommissionsmehrheit geht sogar noch weiter und will diesbezüglich gar keine Regelung. Das heisst natürlich nichts anderes, als dass die volle Teuerung, also 100 Prozent, überwälzt werden kann. Am Beispiel des Ölpreises im letzten Herbst können wir aber zeigen, dass eine hundertprozentige Überwälzung der Teuerung niemals gerechtfertigt ist, denn die hohen Ölpreise im letzten Herbst haben einen Teuerungsschub ausgelöst. Das Öl wird aber separat über die Nebenkosten abgerechnet. Es ist deshalb ungerechtfertigt und unfair, wenn diese Kosten über die Teuerung zusätzlich auch noch auf die Mieten überwälzt werden. Damit wäre dann die Verteilungsneutralität, auf die man sich doch weitgehend geeinigt hat, nicht mehr gegeben.

In Absatz 3 geht es darum, die Situation zu regeln, wenn die Jahresteuerung auf 5 Prozent und höher klettert. Der Bundesrat will hier eine angemessene Reduktion anordnen können, wenn die Jahresteuerung während mehr als zwei aufeinander folgenden Jahren die 5-Prozent-Grenze übersteigt. Die Minderheit II (Thanei) möchte die Überwälzung der Jahresteuerung auf 5 Prozent beschränken. Wir müssen uns bei dieser Massnahme bewusst sein: Der Mietzins macht innerhalb des Indexes bereits einen beträchtlichen Anteil aus, nämlich 20 Prozent. Steigen die Mietzinse aufgrund einer hohen Teuerung, heizen sich diese beiden Grössen gegenseitig an, was natürlich niemals wünschbar sein kann. Die Minderheit II baut hier eine natürliche Sicherheitsmassnahme ein. Es gibt aber noch einen anderen Grund, der Minderheit II zuzustimmen.

Im bisherigen System, das sich auf den Hypothekarzinssatz stützte, gibt es immer auch eine Korrekturmöglichkeit. Wenn der Hypothekarzinssatz sinkt, muss auch die Miete entsprechend gesenkt werden – oder sie hätte jeweils zumindest gesenkt werden müssen! Mit dem neuen System der Indexierung gibt es diese Korrekturmöglichkeit nicht mehr. Wenn Sie eine hohe Indexierung zulassen, ist das immer wieder die Basis für die nächste Anpassung. Wir müssen deshalb ein Interesse daran haben, dass die Erhöhungsgründe nicht kumuliert werden und dass wir nicht eine Überindexierung haben.

Ich bitte Sie deshalb im Namen der SP-Fraktion, sowohl bei Absatz 2 als auch bei Absatz 3 der Minderheit II zuzustimmen.

**Eggly Jacques-Simon (L, GE):** Le groupe libéral a déjà eu l'occasion de dire qu'il avait été convaincu par le Conseil fédéral qu'il ne fallait cumuler les motifs de hausse des loyers. Par conséquent, à l'article 269d, nous serons partisans du choix durant une période considérée entre le critère de l'indexation ou le critère des loyers comparatifs.

Mais alors, si nous acceptons l'idée de suivre le Conseil fédéral et non pas la majorité sur la question du non-cumul, alors nous considérons que, quand il y a le système de l'indexation, elle doit être entière. Par conséquent, en ce qui concerne l'article 269b alinéa 2, nous considérons qu'il faut suivre la majorité de la commission, et non pas le Conseil fédéral.

En ce qui concerne l'alinéa 3, c'est-à-dire la précaution par laquelle le Conseil fédéral éventuellement ordonnerait une



réduction appropriée du taux maximum, nous pourrions nous y rallier si c'était: «peut ordonner». Nous partons de l'idée que le Conseil des Etats pourrait corriger ce point-là. A ce moment-là, nous pourrions éventuellement nous rallier à une telle formulation.

Mais dès lors que nous suivons le Conseil fédéral pour qu'il n'y ait pas cumul des deux motifs de hausse durant une période considérée, alors il n'y a aucune raison pour qu'il n'y ait pas, comme dans d'autres domaines, une indexation complète. Après tout, les risques de hausse du taux hypothécaire continueront à reposer largement sur les bailleurs, le risque sera encore renforcé par une tendance à l'unification européenne dans ce domaine.

Par conséquent, si nous voulons vraiment, comme il a été dit, un équilibre entre les intérêts des bailleurs et les intérêts des locataires, en tout cas à l'alinéa 2, le groupe libéral vous recommande de suivre la proposition de la majorité de la commission.

**Präsident** (Hess Peter, Président): Die grüne Fraktion lässt mitteilen, dass sie die Minderheit II unterstützt und eventueller den Antrag Robbiani und den Antrag Fasel.

**Aeschbacher** Ruedi (E, ZH): Weder die Volksinitiative noch der indirekte Gegenvorschlag des Bundesrates hatten zum Ziel, die Gleichgewichte, die sich in dieser Frage während Jahren langsam eingespielt haben, entscheidend und gravierend zu verändern. Wir sind aber im Moment daran, diese Gleichgewichte tatsächlich ganz anders und neu zu ordnen, und zwar nicht im Sinne der Volksinitiative, sondern im genau gegenläufigen Sinne. Das kann aber nicht der Zweck der Übung sein, die wir hier mit dem indirekten Gegenvorschlag verfolgen. In diesen Bestimmungen, die wir jetzt diskutieren, ist eine Anlehnung an den Landesindex der Konsumentenpreise zu Recht vorgesehen. Diese Anlehnung macht aber nur dann Sinn, wenn sie auch korrekt ist. Korrekt heißt, dass der Landesindex der Konsumentenpreise, der die Miete ja bereits mit 20 Prozent im Warenkorb berücksichtigt, nicht zu 100 Prozent übernommen werden kann. Deshalb habe ich in der Kommission für die 60 Prozent gestimmt, die hier von der Minderheit II (Thanei) beantragt werden.

Nun liegen die Anträge Robbiani und Fasel zu Artikel 269b Absatz 2 vor, die sich auf den Entwurf des Bundesrates beziehen. Nach eigenem Überlegen und Diskussionen in der Fraktion bin ich zur Ansicht gekommen, dass diese mittlere Lösung des Bundesrates richtig ist. Wird die Miete im Warenkorb des Landesindexes der Konsumentenpreise mit 20 Prozent berechnet, so ist es gerechtfertigt, dass eine Anrechnung der Teuerung im Umfang von 80 Prozent stattfindet.

Wir werden deshalb dem Antrag der Minderheit II insoweit folgen, als es darum geht, diesen gegenüber dem Antrag auf eine volle Anrechnung der Teuerung auszumehren. Wird aber die Fassung des Bundesrates zur Diskussion gestellt, werden wir dieser folgen.

Würden wir der Mehrheit folgen, käme es zu einem verhängnisvollen Spiraleffekt – wir haben darüber schon einmal gesprochen –: Wir würden die verschiedenen Erhöhungsmöglichkeiten kumulativ anwenden und kämen von Jahr zu Jahr zu einer höheren Basis, von der aus die Anpassung wieder stattfinden würde. Dies kann aber wirklich nicht der Sinn eines vernünftigen und von beiden Seiten her gerechten Mieterschutzes sein.

Ich bitte Sie daher, dem Antrag der Minderheit II zuzustimmen. Sollte dieser abgelehnt werden, bitte ich Sie, den Eventualantrag Robbiani und schliesslich den Antrag Fasel zu unterstützen.

**Leuthard** Doris (C, AG), für die Kommission: Absatz 2 war in der Kommission bezüglich der Höhe dieser Anpassung wie andere Artikel heftig umstritten. Sie haben es bereits etliche Male gehört: Der Bundesrat hat in seinem Entwurf 80 Prozent der Teuerung als Maximum festgelegt. Die Kommissi-

onsmehrheit – das Ergebnis lautete 13 zu 11 Stimmen – beantragt Streichung von Absatz 2, d. h. die Umwälzung auf den Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 Prozent. Für Geschäftsräume galt seit der Missbrauchsgesetzgebung von 1972 die Überwälzung der vollen Teuerung. Für Wohnräume hat der Bundesrat mit Verordnung auf den 1. August 1996 ebenfalls eine Anpassung vorgenommen und auch hier die volle Indexteuerung zugelassen, wohlweislich zügig, kumulativ mit allfälligen Hypothekarzins- und Teuerungsanpassungen auf Gebühren und Unterhalt. Der Bundesrat hat damals die Meinung vertreten, dass dies nicht missbräuchlich sei; der vorherige, restriktivere Überwälzungssatz habe sich als zu wenig attraktiv erwiesen. Dieses System der vollen Indexteuerung hat sich in der Praxis eingependelt und kaum zu Rechtsstreitigkeiten geführt. Die Kommissionsmehrheit möchte daran festhalten.

Die Minderheit II begründet einen Satz von drei Fünfteln oder 60 Prozent mit dem Hinweis auf die Tatsache, dass im Warenkorb der Teuerung der Mietmarkt bereits vorhanden ist und so eine volle Teuerung zu einer Spiralentwicklung führt. Die Kommission hat diesen Antrag mit 14 zu 9 Stimmen als unbegründet abgelehnt.

Bei Absatz 3 geht es um eine Sicherungsmassnahme. Der Bundesrat will sich bei zwei aufeinander folgenden Teuerungsjahren mit mehr als 5 Prozent Jahresteuerung die Möglichkeit einräumen, eine Reduktion des höchstlässigen Überwälzungssatzes zu verfügen. Die Kommissionsmehrheit beantragt Ihnen Streichung dieses Absatzes. In den letzten 40 Jahren gab es nur eine Periode, in der wir während 5 Jahren über 5 Prozent Jahresteuerung hatten, und zwar von 1971 bis 1975. Seither hatten wir nur noch in den Jahren 1981 und 1982 so hohe Teuerungen. Es handelt sich also um absolute Ausnahmesituationen. Zudem wäre auch die Durchführung einer solchen Reduktion problematisch, erfährt man die Teuerung doch erst im Nachhinein, sodass der Bundesrat rückwirkend einen reduzierten Mietzins festlegen müsste.

Nach Ansicht der Kommissionsmehrheit macht die Festlegung einer Begrenzung aufgrund der Geringfügigkeit und der Problematik des Vollzugs daher keinen Sinn. Die Kommission hat den Entwurf des Bundesrates mit 13 zu 9 Stimmen bei 1 Enthaltung und die Lösung, die Ihnen als Antrag der Minderheit II (Thanei) vorliegt, mit 13 zu 8 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt.

Der Antrag Fasel entsprechend der Version Bundesrat wurde von der Kommission wie gesagt mit 13 zu 11 Stimmen abgelehnt, ebenfalls der Eventualantrag Robbiani zu Absatz 2.

**Glasson** Jean-Paul (R, FR), pour la commission: L'article 269b traite de la prise en compte de l'indice suisse des prix à la consommation dont dépendrait désormais l'adaptation du loyer. Cette indexation favorise une évolution beaucoup plus stable que jusqu'ici, ce qui devrait être ressenti positivement par les locataires. Cette indexation fait passer en revanche la prise en charge du risque inhérent aux variations du taux d'intérêt du locataire au bailleur. Ce dernier peut cependant mieux maîtriser ce risque. Une forte majorité s'est dégagée pour adapter le rattachement du loyer à l'indice des prix à la consommation plutôt qu'au taux hypothécaire dont on a déjà relevé les défauts.

On relève aussi que les variations de l'indice des prix à la consommation sont relativement réduites par rapport à celles du taux hypothécaire. La hausse de l'indice des loyers a été d'ailleurs plus forte que celle de l'indice des prix: 28 pour cent pour les loyers, alors que le coût de la vie s'est élevé de 18 pour cent entre 1990 et 1998.

La discussion en commission s'est focalisée sur deux points: ce qui est traité à l'alinéa 2 – quelle quotité de report de l'indice des prix à la consommation sur les loyers; et ce qui est traité à l'alinéa 3 – quelle attitude avoir si l'inflation dépasse les 5 pour cent.

Le Conseil fédéral propose de reporter les quatre cinquièmes du relèvement de l'indice des prix, soit 80 pour cent. On satisferait ainsi au principe de neutralité, car il y a lieu d'indi-

quer que les loyers sont déjà pris en compte pour plus de 20 pour cent dans l'établissement de l'indice des prix, et qu'il y aurait ainsi un principe de surindexation en reprenant les 100 pour cent de hausse de l'indice des prix.

La majorité de la commission, pour sa part, propose de biffer l'alinéa 2 et, de ce fait, soutient le report de la totalité de l'indice des prix sur les loyers. La majorité rappelle que le Conseil fédéral lui-même a modifié l'ordonnance sur le bail à loyer en 1996, en rendant possible l'indexation à raison de 100 pour cent, sans que cela ait été dommageable; aller dans le sens des 80 pour cent serait donc un retour en arrière. Elle relève par ailleurs que les loyers commerciaux connaissent aussi le report de 100 pour cent de la hausse du coût de la vie sans qu'ils aient pris véritablement l'ascenseur.

C'est par 13 voix contre 11 que la commission a soutenu cette proposition contre le projet du Conseil fédéral, qui prône les 80 pour cent.

La minorité II soutient un report des trois cinquièmes seulement, soit 60 pour cent, qui seul selon elle permettrait la neutralité des répartitions.

La commission ne partage pas cet avis et vous propose de rejeter la proposition de la minorité II, par 14 voix contre 9. En ce qui concerne l'alinéa 3, le Conseil fédéral demande de pouvoir ordonner «une réduction appropriée du taux maximum qui peut être reporté sur les loyers» si «le renchérissement annuel dépasse 5 pour cent durant deux années consécutives». S'il y a une forte inflation, les revenus issus des loyers croîtraient plus rapidement que les coûts, dit-il. C'est la raison pour laquelle ces distorsions devraient être corrigées par voie d'ordonnance.

La majorité de la commission demande de biffer également cet alinéa 3. Elle estime que l'inflation est également supportée par les bailleurs: coûts d'entretien et d'exploitation, hausse des taux hypothécaires. Des problèmes de liquidités pourraient donc se poser aussi aux bailleurs.

La décision de renoncer à la solution du Conseil fédéral a été prise par 13 voix contre 9 et avec 1 abstention.

La proposition de la minorité II a été rejetée, par 13 voix contre 8 et avec 1 abstention. Elle souhaitait que l'augmentation annuelle ne puisse être reportée au-delà de 5 pour cent par année civile. Mme Thanei qui est le porte-parole de la minorité II fait notamment état de l'influence de la hausse du coût de l'énergie sur l'indice des prix, alors que les frais de chauffage ne sont pas inclus dans le montant du loyer.

La majorité maintient sa proposition de biffer cet alinéa, soulignant que depuis 18 ans, il n'y a plus eu de renchérissement de 5 pour cent ou plus.

Les propositions Fasel reprennent le projet du Conseil fédéral, qui a été rejeté par la commission avec les scores que je vous ai déjà indiqués. Quant à la proposition subsidiaire Robbiani, elle n'a pas été traitée en commission.

**Couchepin Pascal**, conseiller fédéral: Lorsque nous avons abordé l'ensemble de ce projet, vous avez dit que l'un des buts du contre-projet du Conseil fédéral était de maintenir un certain équilibre entre ce qui est accordé aux bailleurs et ce qui est accordé aux locataires. Il y a trois dispositions qui contribuent au maintien de cet équilibre.

La première décision a été prise dans un sens conforme à ce que souhaitait le Conseil fédéral, c'est la définition de l'écart par rapport à la norme moyenne qui définit l'abus.

Nous abordons maintenant la deuxième décision, qui rompt l'équilibre ou qui au contraire le maintient, c'est le problème de l'indexation. Il y aura un troisième point très important, c'est de savoir si on peut cumuler les deux hausses de loyer, ou si, lorsqu'on a choisi un système, l'indexation, on ne peut pas, à l'issue de la période de quatre ans, en outre corriger encore les loyers en fonction du système dit des loyers comparatifs.

Le Conseil fédéral considère qu'une indexation de 80 pour cent est juste et équitable, parce que, expérimentalement, il a été démontré que cette indexation de 80 pour cent est neutre du point de vue de la répartition des intérêts, des avantages et désavantages entre bailleurs et locataires.

Mme Vallender a regretté que l'on n'aille pas plus loin dans le sens de l'adaptation au marché. Il y a là des dispositions constitutionnelles qui prévoient la protection des locataires et qui ne permettent pas la suppression des dispositions y relatives. Faites la proposition; une motion a été transmise en son temps, Madame Vallender, elle n'a pas abouti ici. Par conséquent je vous invite, si vous voulez changer la constitution, à lancer le processus nécessaire. Pour l'instant, on doit respecter la constitution. La constitution ne permet pas d'introduire la fixation des loyers en fonction du marché.

Alors, quelles sont les raisons, dans le cadre du système que nous avons choisi, qui justifient de ne pas reporter la totalité de l'indexation?

La première raison, c'est simplement une raison de logique. M. Beck a posé à Mme Thanei la question de savoir pourquoi on admettait l'indexation totale, bien que ce ne soit pas une règle légale, dans la plupart des discussions relatives aux salaires, et pourquoi certains milieux refusent cette indexation, avec le Conseil fédéral d'ailleurs dans le cas d'espèce, lorsqu'il s'agit des loyers. Je crois que c'est deux cas totalement différents. Dans le cas d'une hausse des salaires, vous n'avez pas immédiatement le report sur l'indice du coût de la vie, car c'est indirect. Ici, vous avez les loyers qui entrent pour 20 pour cent dans le calcul de l'indice du coût de la vie. Dès l'instant où vous augmentez les loyers de 5 pour cent, et simplement parce que vous avez augmenté les loyers de 5 pour cent, même si aucun autre prix ne change, vous avez déjà le droit d'augmenter de 1 pour cent l'indice des loyers. Dans le cas des salaires, c'est totalement différent parce qu'on peut imaginer que si les salaires augmentaient, le fabricant soit capable, à travers une amélioration de la productivité, l'introduction du capital ou d'autres mesures, d'éviter que la spirale infernale ne s'enclenche. Ici, la spirale s'enclenche automatiquement et, dès l'instant où vous indexez de 5 pour cent, et simplement parce que vous avez indexé de 5 pour cent, vous avez déjà le droit de recommencer à indexer de 1 pour cent. Alors, c'est un système infernal qu'il faut modérer, et la modération intervient à travers une adaptation partielle de l'indexation.

Ensuite, il a été dit à la tribune qu'il était juste d'avoir une indexation à 100 pour cent parce qu'on fait supporter le risque de l'évolution des taux hypothécaires aux bailleurs. Je crois qu'il faut voir les choses un peu plus concrètement. Si les taux hypothécaires montent, c'est en règle générale parce que le coût de la vie monte et que, nominalement, les taux hypothécaires montent alors qu'en réalité les taux réels restent à peu près les mêmes, mais que le taux nominal monte en période d'inflation. Dans une période d'inflation, on a le droit de répercuter des hausses de loyers à raison de 80 pour cent selon ce qui a été discuté. Il n'est donc pas vrai de dire que les taux hypothécaires sont un risque seulement pour les bailleurs. Dans la pratique économique, lorsque les taux hypothécaires montent, c'est parce qu'il y a de l'inflation, que celle-ci engendre une augmentation du coût de la vie, et que cette dernière donne le droit de reporter des hausses de loyers. Mais il y a plus.

On a une augmentation du taux hypothécaire parce qu'il y a l'inflation. Il y a dans ce cas un phénomène qui est la diminution de la valeur réelle de la dette et ça, ça profite au bailleur. On sait que, dans des périodes de forte inflation au cours desquelles on peut reporter tout ou partie de l'inflation sur le locataire, la situation est favorable au débiteur, à celui qui a des dettes, notamment hypothécaires, parce que la valeur réelle de la dette qu'il a envers un établissement bancaire diminue. C'est donc faux de dire que le risque de hausse du taux hypothécaire est entièrement mis à la charge du bailleur. Dans la vie pratique, on constate que le risque lié à la hausse du taux hypothécaire a aussi des effets positifs pour le bailleur puisque la valeur réelle de la dette diminue.

Enfin, si on ne permet le report de l'indexation qu'à raison de 80 pour cent, et non pas le 100 pour cent, de l'augmentation du coût de la vie, on nous dit qu'ainsi, en permanence, la valeur réelle du rendement va diminuer pour le bailleur. Il faut voir aussi la situation réelle dans ce cas-là. Toutes les années, il y a environ 15 pour cent des locataires qui changent



d'appartement. Donc, en sept ans, tous les appartements – il y a naturellement des exceptions, comme toujours, quand on prend des moyennes – ont pratiquement changé d'occupants. Or, on sait que lorsqu'on change de locataire, on a le droit de remettre le compteur à zéro, c'est-à-dire de partir avec un nouveau loyer, et ainsi, le cas échéant, de récupérer ce qui avait été perdu au cours des dernières années en fonction d'une indexation partielle. Donc, la logique commande de ne pas reporter le 100 pour cent de l'augmentation de l'indice des prix.

C'est une question de bon sens: il y a là une spirale qui n'est pas indirecte, comme c'est le cas lorsqu'il y a évolution des salaires et évolution des prix des marchandises. C'est une logique directe: chaque augmentation de 5 pour cent entraîne une augmentation de 1 pour cent du coût de la vie et, par conséquent, une nouvelle hausse de loyer. Ce n'est pas logique d'admettre un report de 100 pour cent. Ensuite, le risque sur le plan hypothécaire, comme je l'ai dit, n'est pas mis à la charge seulement du bailleur. Il bénéficie aussi au bailleur dans la mesure où la valeur réelle de la dette diminue.

Bref, je vous invite à adopter le projet du Conseil fédéral, et surtout, à ne pas biffer l'alinéa 3. L'alinéa 2 a son importance, l'alinéa 3 aussi; ils contribuent tous deux à l'équilibre du projet. Je vous demande de veiller à cet équilibre et de ne pas chercher une épreuve de force.

**Beck** Serge (L, VD): Monsieur le Conseiller fédéral, est-ce que vous ne pensez pas que le raisonnement que vous avez tenu concernant le fait que la hausse des intérêts hypothécaires répercute finalement l'inflation ne se tienne que dans un marché financier helvétique fermé? Or, avec le rapprochement en direction de l'Europe, que la large majorité de cette assemblée souhaite et que je souhaite aussi, on constatera sans doute une tendance à la hausse très nette au vu de la perméabilité des marchés financiers. A ce moment-là, ce raisonnement ne sera plus valable et les bailleurs, au sens du nouveau droit, devront supporter la majorité de cette hausse.

**Couchepin** Pascal, conseiller fédéral: Monsieur Beck, je serais très heureux d'avoir avec vous un débat sur les avantages et désavantages de l'adhésion à l'Union européenne, mais je crois que ce n'est pas le cas aujourd'hui. Le Conseil fédéral a dit, dans son rapport sur la politique extérieure, qu'il envisagerait durant la prochaine législature de voir s'il veut reprendre les négociations d'adhésion. Cela nous laisse un certain temps pour discuter ce genre de problème. Ce qu'on a constaté au cours de ces dernières années, c'est en effet un certain rapprochement entre les taux d'intérêt en Suisse et ceux de l'Union européenne, sans pourtant qu'ils ne coïncident, qu'ils ne se rapprochent et qu'ils ne s'égalisent, contrairement à ce que beaucoup pensaient. C'est dire que, dans ce domaine-là, toutes les théories qu'on a faites ne sont pas confirmées par le marché. Pour l'instant en Suisse, on doit constater qu'on n'est pas membre de l'Union européenne, qu'on ne le sera pas dans les années qui viennent, et que s'il devait apparaître que dans le cas d'une adhésion on risquait une hausse des taux réels d'intérêt, parmi les mesures d'accompagnement qui ne manqueront pas d'être discutées au Parlement, il pourrait y avoir une modification de cette disposition du bail à loyer. Je pense qu'il n'est pas indispensable, sur un sujet d'importance, mais secondaire par rapport à l'objectif stratégique du Conseil fédéral, de prendre déjà maintenant des décisions pour une situation hypothétique.

**de Dardel** Jean-Nils (S, GE): J'étais convaincu par votre explication sur la spirale que provoquerait une indexation à 100 pour cent. Mais je ne comprends pas pourquoi vous ne tenez pas exactement le même raisonnement avec les loyers usuels du quartier. Parce que là, il faudrait effectivement aussi, pour éviter la spirale, que les loyers usuels du quartier soient calculés à un maximum de l'ordre de 80 pour cent du loyer usuel du quartier.

Or, vous faites exactement l'inverse. Vous acceptez 115 pour cent du loyer usuel du quartier. C'est une contradiction. Est-ce que vous pouvez l'expliquer?

**Couchepin** Pascal, conseiller fédéral: Dans la solution préconisée par le Conseil fédéral, comme vous le savez, il y a deux systèmes qu'on ne veut pas cumuler, mais qui doivent se rapprocher le plus possible du marché. D'ailleurs, contrairement à ce qu'a dit quelqu'un, ces systèmes permettent un rapprochement considérable par rapport au marché.

Dans le cas de l'indexation, l'effet est immédiat. Dans le cas du loyer moyen, du loyer usuel du quartier, il est exact que si l'on augmente par rapport à une moyenne, une norme statistique fait que, petit à petit, une hausse intervient. D'ailleurs, je crois que vous ne l'avez pas contesté. Vous demandiez simplement qu'on applique strictement le système du loyer comparatif, sans variation par rapport à ce loyer comparatif. Nous avons recommandé de rejeter cette proposition pour plusieurs raisons, dont la plus simple est que même si on arrive à définir des groupes de logements et ainsi à définir une moyenne, les logements sont tellement différenciés en fonction de la vue, du quartier, du bruit et d'un certain nombre d'autres éléments, qu'une norme absolument sans souplexe n'est pas acceptable. Nous avions donc défini qu'il y avait abus lorsque la différence était de 15 pour cent.

Dans le cas de la norme statistique des loyers comparatifs, c'est sans automatisme. C'est une discussion qui doit intervenir entre locataire et bailleur, ce qui permet la réadaptation des loyers, tandis que là, vous avez un automatisme qui nous paraît quand même différent. Je dois reconnaître qu'à la fin, il y a une norme statistique dans les deux cas. Simplement, dans un cas, cette norme est absolument claire et rigide, alors que dans l'autre cas, c'est une certaine liberté de fixation du loyer qui intervient et qui permet de fixer le loyer en fonction du bon sens et des relations entre bailleur et locataire.

**Vallender** Dorle (R, AR): Nachdem Herr Bundesrat Couchepin gesagt hat, ich wolle die Verfassung ändern, muss ich das noch richtig stellen: Dies liegt mir fern. Allerdings besagt Artikel 109 der Bundesverfassung, dass Missbräuche im Mietwesen und missbräuchliche Mietzinse zu verhindern sind. Das will ich mit keinem Wort ändern. Ich möchte nur, dass in diesem schwierigen Mietrecht beide Seiten zu ihrem Recht kommen. Daher bin ich für den vollen Ausgleich der Inflation.

**Präsident** (Hess Peter, Präsident): Das ganze Konzept der Minderheit I (de Dardel) wurde bei der Abstimmung zu Artikel 253b Absatz 2 abgelehnt.

#### Abs. 1 – Al. 1

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit/Minderheit II  
Adopté selon la proposition de la majorité/minorité II*

#### Abs. 2 – Al. 2

*Abstimmung – Vote*

*Eventuell – A titre préliminaire  
(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1044)*

Für den Antrag der Mehrheit .... 98 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II .... 65 Stimmen

#### Definitiv – Définitivement

*(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1071)*

Für den Eventualantrag

Robbiani/Antrag Fasel .... 90 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit .... 74 Stimmen

**Abs. 3 – Al. 3**

**Abstimmung – Vote**

**Eventuell – A titre préliminaire**

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1072)

Für den Antrag der Mehrheit .... 87 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II .... 81 Stimmen

**Definitiv – Définitivement**

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1073)

Für den Antrag der Mehrheit .... 87 Stimmen

Für den Eventualantrag

Robbiani/Antrag Fasel .... 85 Stimmen

**Art. 269c**

**Antrag der Kommission**

**Mehrheit**

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Minderheit I**

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary, Thanei, Tschäppät)

Unverändert

**Art. 269c**

**Proposition de la commission**

**Majorité**

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Minorité I**

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary, Thanei, Tschäppät)

Inchangé

**Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit**

**Adopté selon la proposition de la majorité**

**Art. 269d**

**Antrag der Kommission**

**Mehrheit**

**Abs. 1**

.... wenn seit Vertragsabschluss oder seit der letzten Geltenmachung dieses Anpassungsgrundes vier Jahre verstrichen sind sowie bei einer Handänderung der Liegenschaft.

**Abs. 2**

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Minderheit I**

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary, Thanei, Tschäppät)

Unverändert

**Minderheit II**

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary, Thanei, Tschäppät)

**Abs. 1**

Anpassungen an die statistischen Mieten sind nur bei einem Mieterwechsel (Anfangsmiete) oder beim nächstfolgenden Vertragsabschluss nach einem Eigentümerwechsel zulässig.

**Abs. 2**

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Antrag Studer Heiner**

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Eventualantrag Robbiani**

(falls der Antrag der Minderheit II abgelehnt wird)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Art. 269d**

**Proposition de la commission**

**Majorité**

**Al. 1**

.... ne sont possibles que quatre ans après la conclusion du contrat ou quatre ans après la dernière adaptation selon ce

motif ainsi que lors d'un changement du propriétaire de l'immeuble.

**Al. 2**

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Minorité I**

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary, Thanei, Tschäppät)

Inchangé

**Minorité II**

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary, Thanei, Tschäppät)

**Al. 1**

Les adaptations aux loyers statistiques ne sont possibles que lors d'un changement de locataire (loyer initial) ou pour la prochaine échéance du contrat après un changement de propriétaire.

**Al. 2**

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Proposition Studer Heiner**

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Proposition subsidiaire Robbiani**

(au cas où la proposition de la minorité II serait rejetée)

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Studer Heiner (E, AG):** Ich gehe davon aus, dass Herr Bundesrat Couchebin diesen Antrag nicht nur sympathisch findet, sondern ihn als den richtigen ansieht. Ich beantrage Festhalten am ursprünglichen Entwurf des Bundesrates und begründe das wie folgt:

In seinem Konzept stellt der Bundesrat für Mietzinsanpassungen mit der Indexierung und der periodischen Anpassung an die Vergleichsmiete bewusst zwei Varianten zur Verfügung. Die beiden Modelle können sich zwar kurz- und mittelfristig voneinander unterscheiden, doch per saldo führen beide Systeme im Zeitablauf zu einer Ertragsentwicklung, die etwa jener der heutigen Regelung entspricht. Damit wird dem Ziel des Gegenvorschlages, nämlich der Verteilungsneutralität, Rechnung getragen.

Wird der Spielraum im Sinne des Antrages der Kommissionsmehrheit erweitert und eine Berufung auf die Vergleichsmiete nach vier Jahren auch dann erlaubt, wenn zwischenzeitlich Erhöhungen gemäss Indexverlauf erfolgt sind, dann wird das Gleichgewicht zwischen Mietern und Vermietern empfindlich zugunsten der Eigentümer gestört. Die Kombination der Erhöhungsgründe drückt die Vergleichsmiete rascher nach oben und generiert dank der wechselweisen Beanspruchung der Erhöhungsmöglichkeiten unangemessene Erträge. Mit anderen Worten: Es wird eine Mietzinsspirale in Gang gesetzt, die mit dem verfassungsrechtlichen Anliegen des Missbrauchsschutzes nicht vereinbar ist.

Es ist zwar richtig, dass die Mieterschaft bei der Anrufung der Vergleichsmiete je nach Marktsituation in regelmässigen Abständen höhere Mietzinsanpassungen in Kauf nehmen muss; dafür hat sie in den nächsten vier Jahren die Gewissheit eines konstanten Mietzinses. Man wird ihr daher nicht weismachen wollen, dass es zu ihrem Vorteil ist, einen moderateren Mietzinsverlauf mit einer höheren Gesamtbelaetzung zu erkaufen. Für den Investor stellt die Tatsache, sich für ein bestimmtes Mietzinsmodell für eine gewisse Zeit entscheiden zu müssen, sicher keine Zumutung dar, denn beide Varianten haben ihre Vor- und Nachteile.

Mit der Indexmiete wird eine Möglichkeit angeboten, die bei einer kontinuierlichen Mietzinsentwicklung eine langfristig befriedigende Rendite erlaubt und eher Vermieter anspricht, welche voraussehbare Verhältnisse und einfach zu berechnende Anpassungsgründe schätzen.

Mit der Vergleichsmiete besteht eine Alternative für risikofreudigere Investoren und/oder für konjunkturell ruhigere Zeiten. Sie kann je nach Marktsituation in periodischen Ab-



ständen preislich etwas mehr Flexibilität bieten. Deshalb ist sie zeitlich aber auch restriktiver einzusetzen.

Mit der von der Mehrheit beantragten Durchlässigkeit der beiden Modelle versucht man eben, «den Fünfer und das Weggli» zu bekommen. Das ist für die Mieterschaft inakzeptabel. Es wäre verhängnisvoll, wenn ein gesamthaft gutes Projekt – das endlich die Hoffnung erlaubt, dass man mit einer überfälligen Entkopplung von Mietzinsen und Hypothekarzins und der Vereinfachung des Mietrechtes weiterkommt – wegen solcher Sonderinteressen scheitern müsste. Ich bitte Sie deshalb dringend, in diesem Punkt der Fassung des Bundesrates zu folgen.

**Thanei** Anita (S, ZH): Es geht hier um die zentrale Frage der Anpassungsmöglichkeiten der Mietzinse während der Mietdauer, nämlich darum, wie weit die Abkehr von der Kostenmiete führen soll, ob wir nur einen Schritt oder einen Meilenstein in Richtung Markt tun. Dieser Rat hat am letzten Dienstag mit der Ablehnung des Antrages der Mehrheit die Dardel zu Artikel 269a OR den Weg für einen eigentlichen Spekulantenartikel geebnet. Demgemäß soll es möglich sein, die Mieten im laufenden Mietverhältnis an die eignertümervorfreudlichen, verfälschten Statistiken anzupassen. Die entscheidende Frage, die wir jetzt im Bereich von Artikel 269d OR zu entscheiden haben, ist, wie diese Anpassung erfolgen soll.

Die SP-Fraktion ist grundsätzlich gegen diese Anpassungsmöglichkeit im laufenden Mietverhältnis; wir ziehen aber die Formulierung des Bundesrates dem Antrag der Mehrheit vor. Weshalb? Der Bundesrat hat zumindest die Kombinationsmöglichkeit ausgeschaltet, d. h., gemäss seiner Fassung müsste sich ein Vermieter entscheiden, ob er die Mieten an die Teuerung anpassen will oder – falls er dies während vier Jahren nicht tut – ob er sich nach dieser Frist auf die so genannte statistische Miete berufen will. Der Mehrheit der Kommission genügt diese Möglichkeit nicht. Sie will noch mehr, nämlich die Möglichkeit, dass ein Vermieter die Mietzinse jedes Jahr – ohne Schutzklausel, wie Sie vorher beschlossen haben – an die Teuerung und dann nach vier Jahren noch an die so genannte statistische Miete anpassen kann. Das bedeutet nichts anderes als einen Spekulantenartikel.

Wozu führt er? Er führt zu einer jährlichen Anpassung an die Teuerung und alle vier Jahre zu diesem zusätzlichen Bonus zugunsten der Vermieterschaft, ohne irgendwelche Gegenleistung. Wer erhält in diesem Land alle vier Jahre ohne irgendwelche Gegenleistung einen Bonus? Sicher nicht die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, welche schlussendlich die Mietzinse berappen müssen! Parallel zu dieser Kombination von Teuerung und statistischer Anpassung werden natürlich die Statistiken in die Höhe getrieben. Das führt zu der gefürchteten Preisspirale.

Die grosse Mehrheit unserer Bevölkerung muss nach diesem neuen System mit happigen Mietzinsserhöhungen rechnen. Die neueste Einkommenserhebung des Bundesamtes für Statistik zeigt auf, dass ein Viertel aller Haushalte in der Schweiz pro Monat über weniger als 5000 Franken verfügt. Soll dieser Viertel von der Fürsorge abhängig werden, nur damit ein kleiner Teil in der Schweiz übersetzte Gewinne einstreichen kann?

Wenn Sie bei diesem Artikel der Mehrheit zustimmen, vertreten Sie wirklich unverfrorene Partikularinteressen. Sie sind ungerecht, und Sie gefährden den sozialen Frieden.

Ich bitte Sie, dem Vorschlag des Bundesrates zuzustimmen, mit dem wir eigentlich auch nicht einverstanden sind, der aber immerhin noch besser ist als der Antrag der Mehrheit.

**Hegetschweiler** Rolf (R, ZH): Es geht um Mietzinsanpassungen an die Vergleichsmieten oder nach Orts- und Quartierüblichkeit. Die unter Artikel 269d vorgeschlagene Bestimmung verhindert – trotz der zentralen Bedeutung des Kriteriums der Orts- und Quartierüblichkeit –, dass Vermieter daran interessiert sein können, sich im laufenden Mietverhältnis auf dieses Kriterium zu berufen. Welcher Vermieter

könnte darauf spekulieren, nach einer Zeitspanne von vier Jahren, in denen der Mietzins überhaupt nicht verändert werden kann, die bei Beginn der entsprechenden Periode nicht voraussehbaren Entwicklungen richtig einschätzen zu können?

Ein minimales Marktelement liegt, wenn man das System gemäss Kommissionsmehrheit einführt, in der Möglichkeit von 20 Prozent Aufschlagspotenzial – erstmals vier Jahre nach Einführung des neuen Systems. Ein eigentlicher Spielraum ergibt sich allerdings nur bei geringer Teuerung. Wenn diese innerhalb von vier Jahren erheblich unter 20 Prozent bleibt, könnte man nach vier Jahren auf diese 20 Prozent angleichen, sofern der Wohnungsmarkt dies zulässt. Das ist jedoch keinesfalls sicher und bei genügender Wohnraumversorgung sogar eher unwahrscheinlich, wie Studien gezeigt haben.

Dass es ein «Spekulantenartikel» sein soll, ist wirklich weit hergeholt; es geht überhaupt nicht um das. Es geht darum, eine Rendite zu erzielen und bei Mieten, die darunter liegen, überhaupt an den Markt heranzukommen. Bei Mieten, die unterhalb des Marktniveaus liegen, ist es überhaupt die einzige Möglichkeit, die dem Vermieter bleibt, um sich alle vier Jahre dem Markt schrittchenweise etwas anzunähern. Wenn diese Möglichkeit nicht mehr bestünde, wäre der Vermieter fast gezwungen, dem Mieter zu kündigen, wenn er seine Mieten auf das Marktniveau anheben wollte.

Die vorgesehene Kappungsgrenze bei 20 Prozent Aufschlagspotenzial nach vier Jahren dient tatsächlich dem Vertrauenschutz des Mieters und müsste umgekehrt auch für den Vermieter in dem Sinne gelten, dass der Mieter einen einmal akzeptierten Mietpreis auch erst fröhlestens vier Jahre nach Abschluss des Mietvertrages anfechten könnte. Auf jeden Fall ist die neue Formulierung von Artikel 269d, die innerhalb des Vierjahreszyklus die Überwälzung der Teuerung zulässt, der ursprünglichen Formulierung des Bundesrates eindeutig und richtigerweise vorzuziehen, was die Kommissionsmehrheit auch beschlossen hat; immerhin im Einverständnis mit der Verwaltung, die den Formulierungsvorschlag ja lieferte. Die absolute obere Grenze liegt bei 20 Prozent nach vier Jahren. Auch für die Mieter ist es bestimmt verträglicher, wenn mögliche Aufschläge in kleinen Schritten erfolgen, als wenn ein Aufschlag um die ganzen 20 Prozent auf einmal erfolgt.

Aus diesen Gründen bitte ich Sie, der Fassung der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

**Cina** Jean-Michel (C, VS): Ich habe Verständnis dafür, dass Artikel 269d Absatz 1 in der Fassung der Mehrheit der Kommission als problematisch angesehen wird und anzusehen ist. Nach dem Antrag der Kommissionsmehrheit sollen in der Tat die beiden Systeme der Mietzinsanpassung quasi parallel nebeneinander angewandt, d. h. kumuliert werden können. Diese kombinierte Lösung kann eine Dynamik zur Folge haben, die zu höheren Mietzinsen führen kann und wird. Eine derartige Erhöhungsspirale ist jedoch unerwünscht. Der Vermieter muss sich entscheiden, welche Form der Anpassung er wählt. Das von der Mehrheit der Kommission beschlossene System wird, wie bereits erwähnt, eine Erhöhung der Mietzinse zur Folge haben, weil die jährliche Anpassung an den Konsumentenpreisindex statistisch jeweils genau erfasst wird und für die Berechnung der statistisch ermittelten Vergleichsmiete sofort in Betracht fallen würde.

Mit dem vierjährigen Anpassungsmoratorium, wie der Bundesrat es hingegen de facto vorsieht, wird diese Erhöhungsspirale massiv und im erwünschten Mass entschärft.

Innerhalb der CVP-Fraktion ist diese Auffassung jedoch nicht unumstritten. Trotzdem gehe ich davon aus, dass die Mehrheit der Fraktion den Antrag Studer Heiner unterstützen und somit der Fassung des Bundesrates den Vorzug geben wird.

**Leuthard** Doris (C, AG), für die Kommission: Absatz 1 ist tatsächlich eine zentrale Bestimmung der Vorlage. Er ist schon

etliche Male als «Schicksalsartikel» bezeichnet worden. Es geht um den Rhythmus und um die Höhe der Anpassung an die Vergleichsmiete bzw. den orts- und quartierüblichen Mietzins.

Nach dem Entwurf des Bundesrates ist eine Anpassung an die Vergleichsmiete nur zulässig, wenn der Mietzins während vier Jahren nicht erhöht worden ist. Dann darf die Anpassung bis zu 20 Prozent des Mietzinses dieser vier Jahre betragen. Man könnte also von 1000 auf 1200 Franken anpassen, sofern die Vergleichsmiete das zulassen würde. Für die Vertragsparteien heisst das auch, dass sie zu Beginn des Mietverhältnisses oder mindestens alle vier Jahre den Anpassungsmodus wählen müssen.

Die Mehrheit der Kommission will eine Anpassung an die Vergleichsmiete grundsätzlich gleich handhaben, also ebenfalls nur alle vier Jahre zulassen, mit dem Höchstsatz von 20 Prozent, dazwischen jedoch eine Anpassung aufgrund weiterer Gründe zulassen. Insbesondere könnte der Vermieter jährlich die Teuerung oder getätigte wertvermehrende Investitionen überwälzen und nach vier Jahren, sofern er noch nicht bei der Vergleichsmiete angelangt ist, zusätzlich den Rest.

Liegt die Vergleichsmiete im obigen Beispiel konstant bei 1200 Franken, so gibt es zwischen den beiden Methoden lediglich den Unterschied, dass sich der Mieter entweder mit einer geringfügigeren jährlichen Anpassung konfrontiert sieht oder nach vier Jahren mit einer eher happigen Erhöhung rechnen muss. Eine Minderheit der Kommission sieht genau hier die Gefahr, weil sich die Vergleichsmiete wegen der zusätzlichen Kombination mit anderen Anpassungsgründen tendenziell eher nach oben entwickeln wird, und hält den Entwurf des Bundesrates daher für den sozial verträglicheren.

Die Kommission hat sich sehr knapp – mit 12 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung – gegen den Entwurf des Bundesrates und damit gegen den Antrag Studer Heiner ausgesprochen und so für die Kombination der Anpassungsgründe votiert.

**Glasson** Jean-Paul (R, FR), pour la commission: L'article 269d a trait à l'adaptation aux loyers comparatifs pour les habitations, ou usuels dans la localité ou le quartier pour les baux commerciaux, qui n'est possible, aux yeux du Conseil fédéral, «que si le loyer n'a pas été majoré pendant quatre ans au moins dans le bail en cours». La majoration ne pourrait alors excéder 20 pour cent du loyer en vigueur quatre ans auparavant.

La majorité de la commission va plus loin que le Conseil fédéral, car l'adaptation serait possible pour elle dans trois cas: soit quatre ans après la conclusion du contrat; ou «quatre ans après la dernière adaptation selon ce motif», soit la comparaison pour les appartements ou l'usage pour les locaux commerciaux; ou alors lors d'un changement de propriétaire.

La commission estime, par 12 voix contre 10 et avec 1 abstention, qu'il ne se justifie pas de bannir le cumul de possibilités d'adaptation contractuelles ou légales pendant quatre ans, car le bailleur pourrait se retrouver dans l'impossibilité de couvrir ses coûts effectifs.

C'est la raison pour laquelle la majorité de la commission vous propose de repousser la proposition Studer Heiner et de suivre sa propre proposition.

**Couchepin** Pascal, conseiller fédéral: Nous arrivons maintenant au troisième point d'équilibre du projet: la question de savoir si les deux méthodes pour l'adaptation des loyers, l'indexation et le loyer comparatif, sont alternatives ou cumulables.

Le Conseil fédéral considère que ces deux méthodes doivent être alternatives. Si on applique une méthode pendant quatre ans, on doit s'y tenir. On ne peut pas dire à la fin des quatre ans que cette méthode n'a pas apporté tout ce qu'on aurait pu espérer en fonction de l'évolution du loyer comparatif, et que tout ce qui n'a pas été obtenu, on peut encore le prendre à la fin des quatre ans. Il n'empêche que, pour les quatre années qui suivent, le propriétaire peut renoncer à

l'indexation, et augmenter les loyers en fonction du loyer comparatif à la fin des quatre années à raison d'un maximum de 20 pour cent pour les quatre ans, ce qui signifie 5 pour cent par an. C'est déjà un montant considérable.

Imaginez la perte de confiance des locataires dans nos institutions si, pendant quatre ans, on leur notifie chaque année des augmentations en rapport avec l'évolution de l'indice du coût de la vie, et puis qu'on leur dise au bout des quatre ans: «Nous avons augmenté vos loyers, mais nous utilisons maintenant une autre méthode et nous constatons qu'en fonction de cette autre méthode, nous pouvons encore augmenter vos loyers de X pour cent supplémentaires – au maximum de 20 pour cent – en plus des augmentations faites chaque année.» Je crois que si on veut créer un conflit entre bailleurs et locataires, il faut adopter cette méthode qui fait que les locataires croient connaître leurs loyers, mais qu'à la fin des quatre ans, on puisse leur dire qu'ils ne connaissent pas leurs loyers réels parce que maintenant, ils vont être réadaptés en fonction d'une autre méthode de calcul.

Je répète: notre système n'interdit pas qu'après quatre ans pendant lesquelles on a adopté le principe de l'indexation des loyers, on attende, les quatre années suivantes, la fin de la période de quatre ans pour indexer en fonction du loyer comparatif. Mais cumuler les deux choses, c'est vraiment provoquer les locataires et absolument aller contre le principe de la bonne foi. Cela étant, il faut se rappeler que les loyers peuvent être adaptés lorsqu'il y a des améliorations considérables, ce n'est pas contesté, lorsqu'il y a un changement de locataire, ce n'est pas contesté.

Je crois que si on ajoutait encore la possibilité de cumuler les deux méthodes, on irait beaucoup trop loin et qu'on mettrait en péril l'ensemble du projet.

C'est la raison pour laquelle nous souhaitons que vous adoptiez la proposition Studer Heiner qui correspond à la version du Conseil fédéral, et que vous rejetez les autres propositions.

**Präsident** (Hess Peter, Präsident): Das ganze Konzept der Minderheit I (de Dardel) wurde bei der Abstimmung zu Artikel 253b Absatz 2 abgelehnt.

Über den Antrag der Minderheit II (de Dardel) wurde bei der Abstimmung zu Artikel 269a Absatz 1 entschieden.

Herr Robbiani hat seinen Eventualantrag zurückgezogen.

**Abstimmung – Vote**  
(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1074)

Für den Antrag Studer Heiner .... 108 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit .... 59 Stimmen

## Art. 269e

*Antrag der Kommission*

*Mehrheit*

*Abs. 1–4*

*Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates*

*Abs. 5*

*Mietzinserhöhungen bei vereinbarter Staffelung (Art. 269c) oder Mietzinse, die bei Geschäftsräumen von der Umsatzentwicklung abhängig sind, müssen nicht angezeigt werden.*

## *Minderheit I*

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary, Thanei, Tschäppäti)

*Streichen*

## *Minderheit II*

(de Dardel, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary, Thanei)

*Abs. 1–3*

*Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates*

*Abs. 4*

.... zu staffeln, soweit sie 10 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigen. Die Erhöhung, die 10 Prozent übersteigt ....



**Abs. 5**

Mietzinserhöhungen bei vereinbarter Staffelung (Art. 269c) oder Mietzinse, die bei Geschäftsräumen von der Umsatzentwicklung abhängig sind, müssen nicht angezeigt werden.

**Art. 269e**

*Proposition de la commission*

*Majorité*

Al. 1–4

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 5

Il n'y a lieu de notifier au locataire, ni les augmentations de loyer qui interviennent selon un échelonnement convenu (art. 269c), ni celles qui, s'agissant d'un local commercial, sont indexées sur le chiffre d'affaires.

*Minorité I*

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei, Tschäppäti)

Biffer

*Minorité II*

(de Dardel, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei)

Al. 1–3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 4

.... dès qu'elles dépassent 10 pour cent du montant du loyer précédent. Une augmentation supérieure à 10 pour cent ne peut ....

Al. 5

Il n'y a lieu de notifier au locataire, ni les augmentations de loyer qui interviennent selon un échelonnement convenu (art. 269c), ni celles qui, s'agissant d'un local commercial, sont indexées sur le chiffre d'affaires.

**de Dardel** Jean-Nils (S, GE): Il s'agit ici du problème des hausses de loyer en cas de travaux à plus-value ou en cas de changement de propriétaire. Dans la pratique, ces hausses de loyer peuvent être extrêmement importantes. Il n'est pas rare que l'on constate, notamment en cas de rénovations d'immeubles, des augmentations qui atteignent 30 à 60 pour cent, ce qui est évidemment de nature à poser des problèmes majeurs aux locataires.

Dans la situation de pénurie de logements que nous connaissons et qui est endémique en Suisse, pour le locataire qui a de grosses difficultés à assumer de telles augmentations de loyer, dans le meilleur des cas il faut plusieurs années pour trouver un éventuel autre logement meilleur marché ou, avec un peu de chance, pour pouvoir augmenter son revenu et faire face à cette augmentation de loyer. Pour cette raison, il est très usuel, notamment devant les autorités de conciliation, de passer des accords où des hausses très importantes de loyer de ce type sont échelonnées.

Dans son projet, le Conseil fédéral a en fait repris l'idée de cet échelonnement. Simplement, le critère de l'échelonnement est de 20 pour cent maximum par année. La minorité propose des échelonnements de 10 pour cent au maximum par année.

Monsieur le Conseiller fédéral, j'ai lu aujourd'hui que vous deveniez brusquement le Zorro des locataires. Je pense que cette qualification n'est pas encore méritée et qu'avant de pouvoir revêtir un grand chapeau, un masque noir et une cape noire, il faut que vous passiez encore un certain nombre d'examens et d'épreuves!

Alors, voilà la première épreuve qu'on vous propose, à titre d'exemple: c'est de vous rallier à la minorité II de la commission.

**La présidente** (Maury Pasquier Liliane, première vice-présidente): Le groupe démocrate-chrétien communique qu'il soutient la proposition de la majorité de la commission.

**Hegetschweiler** Rolf (R, ZH): Es geht bei Artikel 269e Absatz 4 um die Überwälzung von Wert vermehrenden Investitionen.

Wert vermehrende Investitionen dürfen auch im geltenden Mietrecht überwälzt werden. Sie müssen zwar ausgewiesen werden, aber es gibt keinen Grund, warum der Vermieter oder der Investor das Risiko eingehen sollte, Investitionen zu tätigen, die er nicht verzinst bekommt. Hier hätte man die Kappungsgrenze eigentlich ganz fallen lassen sollen, nicht zuletzt darum, dass solche Wert vermehrenden Investitionen auch getätigt werden, welche rasch einmal zu Mietzinserhöhungen über 20 Prozent hinausführen können. Die Erschwerung der Überwälzungsmöglichkeit von ausgewiesenen Wert vermehrenden Investitionen hat nichts mit Missbrauchsenschutz zu tun. Die Staffelung wird zahlreiche Vermieter zwangsläufig davon abhalten, die konjunkturell erwünschten Investitionen zu tätigen. Es besteht also die Gefahr, dass die Gebäudesubstanz doch nicht so unterhalten wird, wie sie es sollte.

Es gibt schon gar keinen Grund, im ersten Jahr sogar nur 10 Prozent Überwälzung zuzulassen, wie die Minderheit II (de Dardel) dies will. Die Tendenz, Investitionen nicht durchzuführen, würde dabei noch grösser werden. Es würde auch zum Nachteil des Mieters gereichen, weil dann im zweiten Jahr der ganze Rest überwälzt werden könnte. Es ist sicher besser, wenn man im ersten Jahr mindestens diese 20 Prozent überwälzen kann und im zweiten Jahr dann den Rest. Ich bitte Sie, den Antrag der Minderheit II (de Dardel) abzulehnen.

**Stump** Doris (S, AG): Für die SP-Fraktion ist klar, dass Wert erhaltende Renovationen notwendig sind und Wert vermehrende Investitionen sinnvoll sein können. Leider entsprechen diese aber nicht immer den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter. In der Regel haben diese überhaupt nichts dazu zu sagen; sie werden aber nachher zur Kasse gebeten. Nichts zu sagen haben sie auch bei Handänderungen, welche bekanntlich keine Verbesserung der Wohnqualität bewirken. Sie bringen in der Regel nur höhere Mieten. Es ist verständlich, dass Vermieterinnen und Vermieter Wert vermehrende Investitionen mit Mietzinserhöhungen verzinsen wollen. Dies muss aber in einer Weise geschehen, die für Mieterinnen und Mieter zumutbar und sozialverträglich ist. Die Lösung der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen gewährt dies genau nicht. Stellen Sie sich vor, Sie wohnen seit Jahren in einer Wohnung, in der Sie sich wohl fühlen. Eines Tages erhalten Sie einen eingeschriebenen Brief mit der Ankündigung einer hohen Mietzinserhöhung. Sie wissen, dass Sie mit Ihrem Einkommen oder mit Ihrer Rente den neuen Mietzins nicht verkraften können. Was können Sie da tun? Sie haben genau zehn Tage Zeit, um Ihre Wohnung zu kündigen – zehn Tage! Wir alle wissen, dass wir eine Wohnung nicht wechseln können wie ein Hemd oder eine Bluse. Zuerst muss eine neue Wohnung zur Verfügung stehen, bevor Sie die alte kündigen können. Dies wird innerhalb von zehn Tagen kaum möglich sein, insbesondere nicht für Personen, die sich eine teure Wohnung nicht leisten können und darauf angewiesen sind, günstig zu wohnen. Die sind, wie meistens, am stärksten benachteiligt.

Sie sind auf dem Wohnungsmarkt erschwert Bedingungen ausgesetzt. Sie können nicht einfach dorthin ziehen, wo sie gerne möchten, und müssen unter Umständen eine höhere Miete in Kauf nehmen, die ihren Möglichkeiten eigentlich gar nicht entspricht. Mit der Erhöhung des Mietzinses wird diesen Personen das Messer an den Hals gesetzt; sie geraten in eine unmögliche Situation.

Glücklicherweise hat der Bundesrat das eingesehen und in seinem Entwurf eine Staffelung der Mietzinserhöhung vorgesehen, allerdings erst ab einer Erhöhung, die 20 Prozent des Mietzinses übersteigt. Diese Lösung ist aber gerade in den erwähnten Fällen unrealistisch und allzu belastend. Bei einem Mietzins von 1000 Franken sind 20 Prozent bereits 200 Franken. So massive Budgeterhöhungen innerhalb von drei Monaten sind für viele Familien und auch Einzelperso-

nen – insbesondere Rentnerinnen und Rentner – nicht verkraftbar. Sie sind gezwungen, eine andere Wohnung zu suchen, die hält ihren Bedürfnissen nicht mehr entspricht. Dazu bräuchten sie auch Zeit, die sie nicht haben, weil sie innerhalb von 10 Tagen kündigen müssten.

Der Antrag der Minderheit II stellt eine sozialverträglichere Lösung dar. Im Namen der SP-Fraktion bitte ich Sie deshalb, diesem Antrag zuzustimmen.

**Leuthard** Doris (C, AG), für die Kommission: In Absatz 4 geht es um eine Kappungsgrenze bei der Anpassung aufgrund von Wert vermehrenden Investitionen oder bei Handänderungen. Hier soll ebenfalls eine Höchstgrenze von 20 Prozent gelten – zum Schutze des Mieters. Erhöhungen darüber hinaus müssen gestaffelt werden.

Ob man die Grenze bei 20 oder 10 Prozent, wie es die Minderheit II verlangt, ansetzt, ist eine politische Frage. Da es sich bei umgebauten Wohnungen in der Regel um ältere Wohnungen mit einem tieferen Zins handelt, hat sich die Mehrheit für 20 Prozent ausgesprochen, also für den Entwurf des Bundesrates. Zusätzlich stellt diese obere Grenze einen Anreiz für Investitionen in eine Liegenschaft dar, einen Anreiz, regelmäßig den nötigen Unterhalt am und im Gebäude zu tätigen.

Ich bitte Sie daher, der Kommissionsmehrheit zu folgen. Die Kommission folgte mit 14 zu 7 Stimmen dem Bundesrat.

**Glasson** Jean-Paul (R, FR), pour la commission: L'article 269e a trait au procédé en cas d'augmentations de loyer. A l'alinéa 4, un échelonnement est prévu lorsque les augmentations sont fondées sur une plus-value de la chose louée ou sur un transfert d'immeuble. Il s'agit ici de protéger le locataire d'une trop forte hausse de loyer en une seule fois: celle-ci ne peut excéder 20 pour cent du loyer précédent et le solde est reporté à un an plus tard au moins, les intérêts étant alors rajoutés.

La minorité II propose de s'en tenir au taux de 10 pour cent pour prévoir un échelonnement. De plus, c'est ce qui dépasse les 10 pour cent qui ne pourrait entrer en vigueur qu'après une année au moins. On va là trop loin aux yeux de la majorité de la commission, car on risque alors de décourager les bailleurs d'effectuer des travaux d'entretien importants, d'autant plus qu'ils ne peuvent notifier une hausse de loyer que lorsque les travaux sont terminés et facturés et pour l'échéance du bail. C'est dire qu'ils doivent régler le montant des travaux avant d'avoir vu leur rendement adapté. La commission a donc repoussé la proposition de la minorité II, par 14 voix contre 7, et vous propose d'en faire de même.

**Couchepin** Pascal, conseiller fédéral: Je partage naturellement l'opinion des rapporteurs de la commission. Cette limitation à 10 pour cent est négative. Je suis convaincu qu'elle est négative pour l'ensemble du marché immobilier, y compris pour les locataires.

Des rénovations importantes sont généralement faites dans des anciens appartements. Si on limite les possibilités de hausse, on va aussi limiter les possibilités d'amélioration des logements ou alors on va inciter à faire partir le locataire pour pouvoir adapter le loyer avec un nouveau bail, un nouveau locataire. Il y a donc un aspect de protection de l'ancien locataire dans la disposition que nous préconisons. Ajoutons à cela qu'en règle générale, lorsque des transformations importantes sont faites, c'est le plus souvent en accord avec le locataire, sauf dans le cas de gérants immobiliers qui sont des professionnels et qui maintiennent systématiquement les locaux en état. Là, c'est une autre philosophie qui l'emporte, qui est beaucoup plus contrôlée, beaucoup plus limitée. La disposition que nous préconisons touche essentiellement le propriétaire individuel, le propriétaire d'un ancien appartement, qui veut ou qui doit le rénover. Je connais un exemple où une personne est depuis 50 ans dans un appartement dont le loyer n'a pratiquement jamais changé. A un moment, il faut faire des réparations, sinon le bien va totalement perdre sa valeur. Il faut pouvoir

adapter en fonction de l'investissement fait, avec la limite que nous avons donnée – celle de 20 pour cent.

M. de Dardel a posé une question qui incite à une réflexion profonde: Qui est Zorro? Je dirais simplement qu'il ne faut pas confondre Zorro avec Robin des Bois. Robin des Bois est un voleur de grand chemin qui donne toujours le produit de ses rapines au même groupe. Zorro essaye d'intervenir pour rétablir la justice et parfois il libère son père qui est grand propriétaire foncier, mais qui est victime d'un système injuste. Je crois donc que cette épreuve pour devenir Zorro peut être abandonnée parce qu'elle n'est pas décisive pour la définition du caractère littéraire de ceux qui proposent cette disposition.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit .... 100 Stimmen  
Für den Antrag der Minderheit II .... 57 Stimmen

#### **Art. 270**

*Antrag der Kommission*

##### *Mehrheit*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

##### *Minderheit I*

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary, Thanei, Tschäppät)  
Unverändert

##### *Minderheit II*

(Thanei, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary)

##### *Abs. 1*

Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne von Artikel 269 anfechten und dessen Herabsetzung verlangen.

(Rest des Absatzes streichen)

##### *Abs. 2*

Anfangsmietzins müssen auf dem amtlichen Formular mit Hinweis auf die Anfechtungsmöglichkeit angezeigt und begründet werden.

##### *Minderheit III*

(Bosshard, Abate, Baumann J. Alexander, Glasson, Heggenschweiler, Joder, Messmer)

##### *Abs. 1*

.... 30 Tagen nach Unterzeichnung des Vertrages bei der Schlichtungsbehörde ....

##### *Abs. 2*

Streichen

#### **Art. 270**

*Proposition de la commission*

##### *Majorité*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

##### *Minorité I*

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary, Thanei, Tschäppät)

##### *Inchangé*

##### *Minorité II*

(Thanei, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétréy-Savary)

##### *AI. 1*

Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens de l'article 269, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution.

(Biffer le reste de l'alinéa)

##### *AI. 2*

Les loyers initiaux doivent être notifiés et motivés au moyen de la formule officielle avec indication des possibilités de recours.



**Minorité III**

(Bosshard, Abate, Baumann J. Alexander, Glasson, Hegetschweiler, Joder, Messmer)

Al. 1

.... qui suivent la signature du bail et en demander ....

Al. 2

Biffer

**Thanei** Anita (S, ZH): Bei diesem Artikel geht es um die Frage der Anfechtbarkeit des Anfangsmietzinses. Schon das heutige Recht kennt dieses Institut, es stellt also keine Neuerung dar. Der Bundesrat und die Mehrheit der Kommission wollen die bisherige Regelung beibehalten. Sie gehen also zu Recht davon aus, dass die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses beibehalten werden muss, denn es ist notorisch, dass Mietzinserhöhungen bei Mieterinnen- und Mieterwechsel stattfinden.

Zur Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse ist es deshalb unabdingbar, dass eine Anfechtungsmöglichkeit betreffend Anfangsmietzinsen besteht. Es stehen der Mehrheit zwei abweichende Minderheiten gegenüber.

In der Fassung des Bundesrates wird die Anfechtungsmöglichkeit des Anfangsmietzinses an zwei Voraussetzungen geknüpft: Entweder müssen persönliche Voraussetzungen erfüllt sein – d. h.: jemand muss sich beim Abschluss des Vertrages in einer Notlage befunden haben –, oder der Vermieter muss den Mietzins gegenüber dem Vormieter erheblich erhöht haben. Diese Voraussetzungen sind zum einen nicht tauglich, zum anderen nicht systemkongruent.

Die eine Voraussetzung, nämlich die persönliche Notlage, widerspricht der voraussetzunglosen Anfechtungsmöglichkeit während der Mietdauer. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb für die Anfechtung des Anfangsmietzinses zusätzliche Voraussetzungen gelten müssen, die später, während der Mietdauer, nicht erfüllt sein müssen.

Ein untaugliches Kriterium als Voraussetzung ist auch diese «erhebliche Erhöhung des Mietzinses gegenüber dem Vormieter», weil damit zurückhaltende Vermieter, die allenfalls während fünf Jahren die Mieten nicht erhöht haben, bestraft werden.

Hinzu kommt, dass eine Anfechtung ja nur dann erfolgreich ist, wenn der Mietzins missbräuchlich ist, und das muss genügen. Sonst erlaubt dieses neue System, dass ein Großteil der Mieterinnen und Mieter einen missbräuchlichen Anfangsmietzins zu bezahlen hat. Die Konsequenz davon wäre, dass die Statistiken in die Höhe getrieben würden.

Ich bitte Sie deshalb, als einzige Voraussetzung festzusetzen, dass eine Anfechtung dann möglich ist, wenn die Mietzinse missbräuchlich sind, d. h. bis zu 15 Prozent über dieser so genannten statistischen Miete. Die Minderheit II verlangt weiter, dass eine Formularpflicht für den Anfangsmietzins besteht. Der Bundesrat überlässt die Einführung einer Formularpflicht im Fall von Wohnungsnot den Kantonen. Auch hier gibt es einige Argumente gegen die Variante des Bundesrates:

1. Es ist nicht einzusehen, weshalb Mieter und Mieterinnen in den verschiedenen Kantonen ungleich geschützt sein sollen.

2. Meine Damen und Herren insbesondere von der bürgerlichen Seite: Zum Markt gehört Transparenz. Dieses Formular macht nichts anderes, als dass es Transparenz schafft. Es kommt noch dazu, dass das Institut der Anfechtung des Anfangsmietzinses in der Praxis praktisch keine Rolle spielt, weil die meisten Mieterinnen und Mieter davon keinen Gebrauch machen. Aber dieses Formular hat eine enorme präventive Wirkung. Wenn es Ihnen ernst ist damit, missbräuchliche Mietzinse zu bekämpfen, dann ist diese Formularpflicht unabdingbar.

Ich bitte Sie deshalb, der Minderheit II zuzustimmen, und zwar sowohl in Bezug auf die Voraussetzungen als auch in Bezug auf die Formularpflicht.

**Bosshard** Walter (R, ZH): Ich schlage mit meinem Minderheitsantrag vor, dass die Frist für die Anfechtung eines An-

fangsmietzinses mit der Unterzeichnung des Mietvertrages und nicht erst – wie es heute der Fall ist – nach Übernahme der Mietsache zu laufen beginnt. Fristen, die es einer Vertragspartei erlauben, sich vom Vertrag loszusagen, beginnen nach der grundsätzlich einheitlichen Systematik des Privatrechtes stets mit der Unterzeichnung des Vertrages zu laufen. Ich denke da beispielsweise an das Rücktrittsrecht beim Abzahlungsvertrag. Der Abschluss eines Vertrages zwingt die daran beteiligten Parteien, sich über das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung klar zu werden. Zwischen dem Abschluss des Vertrages und dem tatsächlichen Mietbeginn können ja Monate liegen. Das Interesse der Rechtssicherheit gebietet es aber, sicherzustellen, dass nach einer überschaubaren Frist Klarheit über die definitiven Konditionen des Vertrages besteht. Der Mietzins ist zweifellos eine wesentliche Kondition des Mietvertrages.

Im Weiteren schlage ich Ihnen vor, auf die Formularpflicht zur Anzeige des Anfangsmietzinses gänzlich zu verzichten und Artikel 270 Absatz 2 zu streichen.

Ich beantrage Ihnen deshalb, in Artikel 270 Absätze 1 und 2 dem Antrag der Minderheit III zuzustimmen.

**Janiak** Claude (S, BL): Ich beantrage Ihnen, bei den Absätzen 1 und 2 der Minderheit II (Thanei) zu folgen, d. h., in Absatz 1 die Buchstaben a und b zu streichen und in Absatz 2 bei der Anfangsmiete den Formularzwang generell einzuführen.

Zunächst zum Antrag der Minderheit III (Bosshard): Gemäss dem Entwurf des Bundesrates ist davon auszugehen, dass eine Anfechtungsmöglichkeit erst nach Übernahme der Sache besteht. Beim Abschluss eines Mietvertrages liegen die Dinge grundsätzlich anders, als wenn Sie einen Kaufvertrag abschliessen, ab sofort über die gekaufte Sache verfügen und sie vor allem auch prüfen können. Auch beim Kauf ist es so, dass Fristen – ich denke etwa an die Gewährleistung – erst zu laufen beginnen, wenn die Sache den Besitzer gewechselt hat. Erst wenn Sie in eine Wohnung eingezogen sind, können Sie beurteilen, ob der angepriesene Zustand und die Ausstattung der Wohnräume der Realität und damit den vertraglichen Zusicherungen entsprechen, und wie sich Lage und Umgebung auf den Wohnkomfort auswirken. Die in Artikel 269 Absatz 4 des bundesrätlichen Entwurfes stipulierten Vergleichskriterien können mit anderen Worten erst überprüft werden, wenn die Sache übergeben ist. Dieser Fristenlauf entspricht nicht nur der Regelung beim Kauf, sondern wird auch allein den tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere den realen Überprüfungsmöglichkeiten, gerecht.

Ich ersuche Sie deshalb, den Antrag der Minderheit III (Bosshard) abzulehnen, und erlaube mir auch, Sie daran zu erinnern, dass dieser Rat in der letzten Legislatur eine Parlamentarische Initiative Hegetschweiler abgelehnt hat, die bereits einmal genau dies verlangte, und zwar nach intensiver Prüfung in der entsprechenden Subkommission. Ich gehe davon aus, dass der Rat also bei der damaligen Meinung bleibt.

Die Voraussetzungen, die gemäss Artikel 270 Absatz 1 Litera a und b an die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses geknüpft werden, erweisen sich aus zwei Gründen als eigenartig: Der neue Artikel 270a Absatz 1 Litera b eröffnet die Möglichkeit der Mietzinsanfechtung während der Mietdauer, wenn der Mietzins die Vergleichsmieten überschreitet, also über dem statistischen Niveau liegt. Es leuchtet nicht ein, weshalb eine Anfechtung während der Mietdauer einfacher sein soll als zu Beginn des Mietverhältnisses. Das ist systemfremd und erst noch den Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter abträglich. Es wäre verständlich, dass ein Vermieter den Vorwurf erheben würde, der Mieter hätte bereits zu Beginn der Miete reklamieren können. Mit der Einführung der statistischen Miete müssen deshalb konsequenterweise schon zu Beginn der Miete diejenigen Einwände erhoben werden können, die später, während der Dauer der Miete, zur Verfügung stehen.

Das amtliche Formular hat sich in den Kantonen, die es kennen, bewährt. Es hat den Vorteil, dass der Anfangsmietzins

transparent ist. Man weiss, worauf er basiert und wie er begründet wird. Das erleichtert vor allem die Arbeit der Gerichte und ist aus verfahrensökonomischen Gründen ein enormer Vorteil. Alle Kantone, die die Formularpflicht kennen, werden Ihnen das bestätigen.

Nicht in Frage kommt für uns ein Rückschritt, wie ihn die Minderheit III (Bosshard) will. Eine Abkehr vom amtlichen Formular greift weit mehr in die Hoheit der Kantone ein als die generelle Pflicht, es einzuführen, weil kantonale Parlemente und in einigen Fällen sogar das Volk dieses der Transparenz dienende Institut eingeführt haben.

Ich beantrage Ihnen deshalb, wie bereits erwähnt, der Minderheit II (Thanei) zu folgen und die Minderheit III (Bosshard) abzulehnen.

**Ménétrey-Savary** Anne-Catherine (G, VD): Il a été dit de nombreuses fois que les locataires contestent rarement leur loyer: un pour cent, dit-on, et généralement pas les loyers initiaux. Certains en déduisent que c'est parce que les locataires sont tout simplement heureux. Si c'est le cas, tant mieux! Mais d'autres sont un peu moins optimistes. Constatant que les loyers ne sont jamais à la baisse, le professeur von Ungern-Sternberg, de l'Université de Lausanne, estime que la cause est à rechercher «dans l'asymétrie due à la faiblesse structurelle du pouvoir de négociation des locataires relativement à celle des propriétaires».

Ce qui empêche la contestation, c'est la peur des complications, la peur des frais – nous y reviendrons plus loin –, la peur des ennuis, la peur de recevoir son congé. Tous ces éléments jouent un rôle, mais il y en a un autre qui devrait avoir sa place ici, c'est le fait que les locataires ne disposent généralement pas des données informatives nécessaires. Transparence, c'est le maître mot, qui apparaît partout dans les commentaires suscités par cette loi. Or, les représentants des milieux immobiliers craignent cette transparence. Ils estiment même que l'établissement de statistiques qu'on pourrait, de plus, trouver sur Internet, ne pourrait servir qu'à donner des armes aux locataires pour multiplier les procédures. La majorité de la commission, quant à elle, présente un modèle restrictif et concède, comme à regret, une contestation possible, mais sous condition (let. a et b): bail conclu sous la contrainte ou loyer considérablement augmenté, et sans généraliser la formule officielle.

En commission, j'avais proposé, outre la suppression des restrictions apportées par les lettres a et b, que cet article mentionne explicitement que le bailleur doit faire connaître au nouveau locataire le loyer payé par son prédécesseur. On m'a fait remarquer que la formule officielle évoquée à l'alinéa 2 contient obligatoirement ces indications, et je m'y rallie donc.

Je voudrais encore faire une remarque au sujet de la proposition de minorité III (Bosshard) qui voudrait que le délai de recours parte de la signature du bail, et non pas de la réception de la chose louée. Cela n'a l'air de rien, mais c'est assez sournois: comme si le nouveau locataire pouvait, à distance, avant même d'avoir pu apprécier le logement – ses particularités, son état, sa situation – en évaluer la valeur.

A part cela, on aurait pu rêver qu'au lieu de ne parler que de hausses de loyers à toutes les pages de ce projet de loi, on aurait pu, quelque part, prévoir aussi des baisses possibles. Eh bien, non! Les baisses ne se réalisent jamais d'elles-mêmes, il faut toujours les demander. Raison de plus pour donner aux locataires les moyens de le faire.

Le groupe écologiste vous invite donc à soutenir la proposition de minorité II (Thanei) – aussi, d'ailleurs, à l'article 270a qui porte sur les contestations en cours de bail – et à rejeter la proposition de minorité III (Bosshard).

**Präsident** (Hess Peter, Präsident): Die liberale Fraktion teilt mit, dass sie die Minderheit III unterstützt. Die CVP-Fraktion wird die Mehrheit unterstützen.

**Leuthard** Doris (C, AG), für die Kommission: Absatz 1 nimmt eigentlich die geltende Regelung auf. Unbestritten ist, dass man den Anfangsmietzins anfechten kann.

Die geltende Regelung gibt dafür eine Frist von 30 Tagen nach der Übernahme des Mietobjektes vor.

Die Minderheit III (Bosshard) will diese Frist vorverlegen und bereits mit dem Unterzeichnen des Vertrages beginnen lassen. Die Kommission hat diesen Antrag mit 11 zu 9 Stimmen abgelehnt. Sie ist der Überzeugung, dass der Mieter das Objekt zuerst kennen soll. Er soll darin leben, er soll es bis ins Detail studieren können, damit er beurteilen kann, ob es den Preis, der vereinbart worden ist, wirklich wert ist. Diese Regelung hat in der Praxis kaum zu Problemen geführt.

Die Minderheit II will Litera a und b streichen und damit entsprechend einem Anliegen der Initiative die Anfechtungsmöglichkeiten gegen den Anfangsmietzins ausdehnen. Die Kommission lehnt diese Ausdehnung ab. Zu Beginn eines Mietverhältnisses besteht eine klare Ausgangslage: Beide Parteien müssen sich über Objekt und Mietzins einigen und die Anpassungsmodalitäten regeln. Mit dem Unterzeichnen des Mietvertrages steht die Vereinbarung. Im Nachhinein sollte die Vereinbarung nur in Ausnahmefällen angefochten werden können. Auch beim neuen System der Vergleichsmiete ist das nach Auffassung der Mehrheit nicht anders, kann der Mieter doch die Vergleichsmiete überprüfen und so den Wert seiner Wohnung kontrollieren.

Die Kommission hat den Antrag der Minderheit II daher ebenfalls abgelehnt.

Ich bitte Sie, den Antrag der Mehrheit, der mit dem Entwurf des Bundesrates übereinstimmt, zu übernehmen.

**Messmer** Werner (R, TG): Auch wenn die Mehrheit am geltenden Recht festhalten will, dass ein Mieter bis 30 Tage nach Übernahme der Sache den Anfangsmietzins anfechten kann, entspricht das trotzdem in keiner Art und Weise dem Rechtsempfinden durchschnittlicher Bürgerinnen und Bürger. Es gibt auch auf der Mieterseite Schlaumeier, und das von der Mehrheit vorgeschlagene Anfechtungsrecht ist geradezu auf solche Schlaumeier zugeschnitten. Es wird nämlich direkt dazu eingeladen, einen Mietvertrag ohne grosse Abklärungen zu unterschreiben und damit den Vermieter in den Glauben zu versetzen, es sei alles in Ordnung. Bewohnt der Mieter die Wohnung dann erst einmal, lässt es sich viel einfacher streiten, kann er doch davon ausgehen, dass der Vermieter nun eher und schneller Hand zu einem Kompromiss bietet, will dieser doch dem Risiko eines erneuten Mieterwechsels mit all seinen Aufwendungen und Unannehmlichkeiten, aber auch der mühsamen Streiterei möglichst aus dem Wege gehen.

Ein Vermieter geht auch mit Recht davon aus, dass sich die Parteien nach Unterzeichnung eines Mietvertrages über alle Punkte, insbesondere den Anfangsmietzins, einig sind, und hört auf, weitere Interessenten zu suchen. Somit darf mit Recht behauptet werden, dass sich das Anfechtungsrecht der Anfangsmiete bis 30 Tage nach Übernahme der Sache gegen Treu und Glauben sowie gegen das Rechtsempfinden richtet.

Hier geht es also einmal darum, nicht den Mieter, sondern den Vermieter vor Missbräuchen zu schützen. Mit einem Anfechtungsrecht bis maximal 30 Tage nach der Vertragsunterzeichnung wird der Wohnungssuchende auch gezwungen, das gewünschte Objekt seriös und vertieft zu beurteilen wie auch vom Vermieter entsprechende Auskünfte einzufordern. Die FDP-Fraktion unterstützt darum den Antrag der Minderheit III. Bei Litera a und b unterstützen wir die Mehrheit, erachten wir es doch als selbstverständlich, dass eine Umschreibung der Anfechtungsgründe in dieses Gesetz gehört und zur Steigerung der Rechtssicherheit beiträgt. Bei Absatz 2 unterstützen wir ebenfalls die Mehrheit.

**Glasson** Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Je rapporte sur l'article 270 alinéa 2, qui pourrait s'appeler «De l'usage de la formule officielle». Le Conseil fédéral le prévoit en cas de pénurie de logements comme possibilité donnée aux cantons de la prescrire. La minorité II (Thanei) propose de l'imposer; la minorité III (Bosshard), en revanche, propose de supprimer cette obligation pour les loyers initiaux. La minorité



II (Thanei) estime que l'emploi de la formule officielle a un effet préventif. Le Conseil fédéral souhaite en limiter l'emploi au seul temps de pénurie. La minorité III (Bosshard) estime que la liberté contractuelle doit l'emporter.

La commission propose, par 14 voix contre 5, de rejeter la proposition de minorité II (Thanei) et, par 11 voix contre 8, de rejeter la proposition de minorité III (Bosshard).

Je vous prie de suivre la proposition de la majorité de la commission et, par là, d'opter pour le projet du Conseil fédéral.

**Couchevin** Pascal, conseiller fédéral: La chose est relativement simple. Le bon sens commande de soutenir le projet du Conseil fédéral lorsqu'en plus il a passé à travers le crible d'une majorité qui souvent a été très critique à l'égard de son projet. Lorsque ces deux groupes sont d'accord, je crois que c'est le bon sens qui commande de ne pas renoncer à la possibilité d'imposer la formule officielle lorsque des cantons ont décidé de le faire. Il ne faut pas non plus en sens inverse imposer à tout prix et en toute circonstance la formule officielle lorsque les cantons ne le souhaitent pas.

Je vous invite donc à soutenir la majorité de la commission.

*Abs. 1 – Al. 1*

*Abstimmung – Vote*

*Eventuell – A titre préliminaire*

Für den Antrag der Mehrheit .... 98 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II .... 57 Stimmen

*Definitiv – Définitivement*

Für den Antrag der Mehrheit .... 85 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit III .... 73 Stimmen

*Abs. 2 – Al. 2*

*Abstimmung – Vote*

*Eventuell – A titre préliminaire*

Für den Antrag der Mehrheit .... 103 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II .... 57 Stimmen

*Definitiv – Définitivement*

Für den Antrag der Mehrheit .... 86 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit III .... 76 Stimmen

#### **Art. 270a Abs. 1**

*Antrag der Kommission*

*Mehrheit*

....

c. Streichen

....

*Minderheit I*

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei, Tschäppät)

Unverändert

*Minderheit II*

(Thanei, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary)

....

b. die statistische Miete im Sinne von Artikel 269 überschreitet;

....

#### **Art. 270a al. 1**

*Proposition de la commission*

*Majorité*

....

c. Biffer

....

*Minorité I*

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei, Tschäppät)

Inchangé

#### *Minorité II*

(Thanei, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary)

....

b. le loyer dépasse le loyer statistique défini à l'article 269;

....

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

*Adopté selon la proposition de la majorité*

#### **Art. 270b Abs. 1; 270c–270e**

*Antrag der Kommission*

*Mehrheit*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Minderheit*

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei, Tschäppät)

Unverändert

#### **Art. 270b al. 1; 270c–270e**

*Proposition de la commission*

*Majorité*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Minorité*

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei, Tschäppät)

Inchangé

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

*Adopté selon la proposition de la majorité*

#### **Art. 271**

*Antrag der Kommission*

*Mehrheit*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Minderheit*

(Thanei, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Ménétrey-Savary)

Der Vermieter kann den Mietvertrag kündigen, wenn dafür gerechtfertigte Gründe vorliegen. Er ist für den Kündigungsgrund beweispflichtig. Ungerechtfertigt ist die Kündigung des Vermieters, wenn sie ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder unverhältnismässig ist, insbesondere wenn sie ausgesprochen wird:

- a. weil der Mieter in guten Treuen Rechte geltend macht, oder um ihn davon abzuhalten;
- b. um im bestehenden Mietverhältnis oder bei Abschluss eines neuen Mietvertrages einen höheren Mietzins zu erzielen;
- c. um den Mieter zum Erwerb der Mietsache zu veranlassen.

#### **Art. 271**

*Proposition de la commission*

*Majorité*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Minorité*

(Thanei, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Ménétrey-Savary)

Le bailleur peut donner le congé si des motifs valables le justifient. Il a l'obligation de produire la preuve des motifs. Le congé donné par le bailleur n'est pas justifié s'il n'y a pas un intérêt digne de protection ou s'il est disproportionné, et notamment si ledit congé est donné:

- a. parce que le locataire fait valoir des droits de bonne foi ou dans le but d'empêcher celui-ci de les faire valoir;
- b. pour obtenir un loyer plus élevé dans le cadre du bail existant ou par la conclusion d'un nouveau bail;
- c. pour amener le locataire à acheter le logement loué.

**Thanei** Anita (S, ZH): Stellen Sie sich vor, Sie erhalten zwischen Weihnachten und Neujahr ohne Grund die Kündigung Ihrer Wohnung und müssen ihrem Vermieter ein missbräuchliches Motiv nachweisen – vielleicht wäre Ihre Silvesterparty leicht getrübt. Oder stellen Sie sich vor, Ihre 90-

jährige Mutter erhält die Kündigung. Vielleicht wären Sie dann bereit, sich irgendwann einmal fünf Minuten mit dem effektiv nicht bestehenden Kündigungsschutz im Mietrecht auseinander zu setzen.

Die Wohnung ist ein spezielles Gut. Sie ist nicht vergleichbar mit einem Hemd oder mit Rindfleisch. Sie bedeutet für alle Heimat. Menschen sind keine Ware, die man x-beliebig in der Schweiz herumschieben kann. Aus meiner Praxis weiss ich, dass die Kündigung für alle Betroffenen jeweils einen Schock darstellt. Die Schweiz ist ein steiniger Boden im Bereich des Kündigungsschutzes. Von 1972 bis 1990 kannten wir praktisch überhaupt keinen Kündigungsschutz. Seit 1990 gibt es einen relativ schwachen Schutz im Mietrecht.

Demgemäß ist eine Kündigung missbräuchlich, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstößt. Paradoxerweise muss die Mieterin oder der Mieter diesen Missbrauch beweisen, was in den meisten Fällen schlicht nicht möglich ist, da es sich beim Kündigungsmotiv um eine innere Tatsache handelt. Wenn ich Ihnen beispielsweise sage, Ihre Krawatte sei schön, können Sie mir auch nicht nachweisen, dass ich eigentlich das Gegenteil finde.

Der Kündigungsschutz, so wie er jetzt im Gesetz steht und wie er auch gehandhabt wird, ist zu schwach. Folgende Beispiele werden in der Praxis nicht als Verstoss gegen Treu und Glauben erachtet: Wenn jemandem gekündigt wird, weil er oder sie ab und zu die Schuhe vor der Haustüre abstellt; die Kündigung gegenüber einer 90-jährigen Frau, um die Wohnung irgendeinem entfernten, eher unbekannten Kollegen weiterzuvermieten. Und was das Schlimmste ist im gelgenden Recht: Eine Kündigung ist dann nicht missbräuchlich, wenn man Frau Müller kündigt, um von Herrn Meier eine höhere Miete zu verlangen.

Ich möchte Sie darauf aufmerksam machen, insbesondere Herrn Bundesrat Couchebin, der sich ja für die Mieterinnen und Mieter einsetzen will: Wenn Sie den Kündigungsschutz beim Preisschutzmodell, das Sie jetzt vorsehen, nicht verstärken, dann hat das verheerende Konsequenzen. Weshalb? Von heute auf morgen – ich gehe nicht davon aus, dass das eintreffen wird, aber es wäre möglich – könnten sämtliche Vermieter den Mieterinnen und Mieter kündigen, damit sie vom nächsten Mieter die neue statistische Miete plus 15 Prozent erhalten können.

Hier gibt es einfach einen Änderungsbedarf, den auch Herr Bundesrat Couchebin, der sich für die Mieterinnen und Mieter einsetzen will, einsehen muss.

Was verlangt nun die Minderheit? Wir verlangen eigentlich das Logischste und Klarste auf der Welt: dass eine Kündigung nur dann gültig sein soll, wenn ein gerechtfertigter Grund vorliegt. Logisch ist auch, dass der Vermieter dafür beweispflichtig ist. Mit diesem Modell bleiben Kündigungen weiterhin möglich, zum Beispiel wegen Eigenbedarf; Kündigungen bleiben möglich wegen Vertragsverletzung der Mieterinnen und Mieter, Kündigungen bleiben möglich bei Zahlungsverzug. Das heisst, Sie können praktisch unter jeder Voraussetzung kündigen, es muss einfach ein gerechtfertigter Grund vorliegen, und der Vermieter muss diesen Grund beweisen.

Mein Minderheitsantrag ist im europäischen Vergleich wie immer sehr moderat. Einige europäische Länder sehen eine abschliessende Regelung der Kündigungsmöglichkeiten vor. Wir gehen nicht davon aus, sondern es sollen sämtliche möglichen gerechtfertigten Gründe offen bleiben.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zu unserer Volksinitiative ausgeführt, der Kündigungsschutz habe sich bewährt, es bestehe kein Änderungsbedarf. Ja, weshalb ist wohl der Bundesrat dieser Ansicht? Weil sich die bürgerliche Seite während den letzten zehn Jahren aus der Kündigungsdiskussion verabschiedet hat, weil nämlich der Kündigungsschutz für sie kein Problem mehr ist, da er derart vermieterfreundlich geregelt ist. (Zwischenrufe) Deshalb besteht jetzt für den Bundesrat kein Änderungsbedarf.

Ich bitte Sie, meiner Minderheit zu folgen.

**Garbani Valérie (S, NE):** J'interviens pour le groupe socialiste sur les deux propositions de minorité Thanei aux arti-

cles 271 et 271a. Ainsi que Mme Thanei vient de le dire, le droit actuel réglemente de manière très insuffisante et insatisfaisante la protection contre les congés. En effet, globalement la liberté du bailleur de mettre un terme au contrat de bail ne se heurte qu'à une seule limite, celle de respecter les règles de la bonne foi. Le congé peut ainsi être annulé uniquement si le bailleur ne peut se prévaloir d'aucun intérêt digne de protection. Même injustifiée, la résiliation unilatérale du bail par le bailleur demeure valable. La motivation de la résiliation n'est en outre pas une condition de sa validité; le congé doit être motivé uniquement si le locataire le demande, en particulier pour établir si ce congé contrevient aux règles de la bonne foi. De plus, il appartient au locataire de requérir l'annulation du congé, et ce dans le court délai de 30 jours.

Dans une matière aussi complexe que le droit du bail, cela signifie que tous les atouts sont dans la main des bailleurs, en d'autres termes que seule la partie forte au contrat est protégée en matière de congé. Pourtant, la révision du droit du bail de 1990 avait surtout et déjà été fondée sur la volonté de renforcer la protection des locataires contre les congés dans l'esprit de l'initiative populaire fédérale «pour la protection des locataires» lancée en 1981 par l'Asloca et retirée en 1986 au profit du contre-projet direct du Conseil fédéral, principalement en raison, à l'époque, de l'interdiction du double oui.

Les propositions de minorité Thanei ne constituent aucunement une protection totale des locataires contre les congés. Leur but est uniquement de rendre le droit suisse conforme au droit européen et d'instaurer une égalité des armes entre locataires et bailleurs en introduisant un tempérament à la réglementation actuelle, c'est-à-dire le renversement du fardeau de la preuve. Ce ne sera pas au locataire de prouver que le congé est injustifié et donné contrairement aux règles de la bonne foi, mais au bailleur de prouver qu'il est justifié. Dans cet esprit, le bailleur devra motiver sa décision de résiliation d'emblée, et il ne pourra pas se contenter d'une motivation ultérieure éventuellement fondée sur des prétextes construits a posteriori. Le congé ne sera donc plus annulable seulement s'il est abusif, mais il le sera également s'il est considéré comme non pertinent. Pour mémoire, l'initiative populaire fédérale de 1981 demandait que le bailleur ait l'obligation de motiver la résiliation et qu'un congé injustifié puisse être annulé à la requête du locataire.

On l'a dit et répété dans ce débat, la Suisse est le pays en Europe qui a le plus haut taux de locataires. Paradoxalement, c'est le pays qui a la législation la moins protectrice en matière de congé. Compte tenu du droit actuellement en vigueur – très restrictif –, tant les autorités de conciliation que les tribunaux statuent peu dans le sens de l'annulation des congés. Certes, la question de la prolongation du bail doit être examinée d'office si le congé n'est pas annulé, mais obtenir une prolongation de son bail à loyer, même pour la durée maximale de quatre ans, constitue toujours une épée de Damoclès sur la tête des locataires, puisque le locataire a l'obligation de partir. Les effets de la prolongation ne sont donc aucunement analogues à l'annulation du congé.

Pour conclure, il est choquant qu'un locataire devienne la victime d'une procédure d'expulsion, alors que le congé était ab initio abusif et que le locataire n'a pu s'en prévaloir, faute d'avoir réagi dans le court délai de 30 jours, ou faute d'avoir pu apporter la preuve que ce congé ne répondait à aucun intérêt digne de protection du bailleur.

Je vous invite dès lors vivement à soutenir les propositions de minorité Thanei aux articles 271 et 271a.

**Bosshard Walter (R, ZH):** Der Kündigungsschutz ist zu Recht nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision des Mietrechtes; denn dieser Teil des Mietrechtes hat sich – da habe ich eine andere Ansicht als Frau Thanei – im Grossen und Ganzen bewährt. Der Bundesrat sagt dies denn auch klipp und klar in seiner Botschaft.

Die Initianten wollen aber auch diesen Teil ihrer Initiative im Gegenvorschlag verankern. Der Kündigungsschutz würde, wie dies die vom Nationalrat zur Ablehnung empfohlene



Initiative «Ja zu fairen Mieten» will, massiv erweitert. Das würde den Rahmen einer Missbrauchsgesetzgebung bei weitem sprengen.

Die FDP-Fraktion steht zum heutigen Kündigungsschutz im Sinne eines Schutzes vor Missbrauch. Sie sieht hier keinen weiteren Handlungsbedarf und lehnt eine Verschärfung, wie sie die Minderheit Thanei will, entschieden ab.

**Eggly Jacques-Simon (L, GE):** Cet article recèle en fait un enjeu assez grave. En effet, nous avons avec la proposition de minorité ce que j'appellerai une proposition inspirée par un esprit de lutte des classes. La lutte est vraiment déclarée entre locataires et bailleurs. Par conséquent, au nom de cette lutte, il faudrait déroger complètement aux principes généraux du droit. Il y a parfaitement possibilité, pour le locataire qui considérerait que le congé est abusif, de contester et de faire valoir que c'est contraire à la bonne foi et qu'il n'y a pas de juste motif. Mais on doit présumer la bonne foi du bailleur, comme on doit la présumer d'une manière générale. Je dois dire que ce renversement du fardeau de la preuve est tout simplement dans l'esprit de l'initiative populaire «pour des loyers loyaux». Si vous voulez échapper à cette idée de lutte des classes et si vous voulez rester fidèles au contre-projet, tel qu'il se dessine, avec une volonté d'équilibre entre les bailleurs et les locataires, avec naturellement des procédures d'arbitrage, des limites, mais en même temps avec l'idée qu'ils sont partenaires et pas ennemis, il ne faut pas renverser le fardeau de la preuve; il faut en rester aux principes généraux du droit et voter la proposition de la majorité; ce que fera le groupe libéral.

**Leuthard Doris (C, AG),** für die Kommission: Wie beim Eintreten schon erläutert, hat der Bundesrat in seinem Entwurf auf die Revision der Kündigungsbestimmungen im gelgenden Recht verzichtet.

Entsprechend einem Anliegen der Volksinitiative nimmt die Minderheit dieses Anliegen wieder auf und beantragt eine Erschwerung der Kündigungsmöglichkeiten. Der Vermieter kann nur bei gerechtfertigten Gründen kündigen, wofür er erst noch beweispflichtig ist. Das ist eine eigentliche Systemänderung gegenüber dem heutigen Recht. Demnach ist eine Kündigung dann missbräuchlich, wenn sie gegen Treu und Glauben verstößt. Das ist etwa der Fall, wenn der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zulasten des Mieters durchsetzen will. Gemäss der Minderheit wird dies erschwert, indem eine Kündigung auch missbräuchlich sein soll, wenn sie unverhältnismässig ist. Wann dies der Fall ist, müsste von den Gerichten in zog Präzedenzfällen zuerst wieder definiert werden.

Die Mehrheit der Kommission hält den Systemwechsel für unnötig und die Formulierung des Minderheitsantrages für äusserst problematisch. Er eröffnet den Gerichten wieder viel Ermessen bei der Auslegung dieser Bestimmung.

Die Kommission hat daher den Antrag der Minderheit mit einem Stimmenverhältnis von 11 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt und will es beim heutigen Kündigungsschutz belassen.

Ich empfehle Ihnen daher, der Mehrheit und dem Bundesrat zu folgen.

**Glasson Jean-Paul (R, FR),** pour la commission: En fait, le Conseil fédéral ne touche pas le droit actuel des articles 271 et 271a ayant trait à l'annulabilité du congé, possible lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi selon l'article 271. L'article 271a, quant à lui, prévoit l'annulabilité du congé pour une série de motifs énumérés dans un dispositif complet.

La minorité Thanei, à l'article 271, désire obliger le bailleur de produire la preuve des motifs valables qui justifieraient le congé. Un intérêt digne de protection serait alors exigé. Le congé serait considéré comme disproportionné dans les cas cités sous a, b ou c de ladite proposition de minorité.

L'acceptation de cet amendement amènerait un renversement du système et serait inacceptable dans la mesure où il

s'inscrit contre la liberté contractuelle. Aujourd'hui, le congé est valable sauf s'il a été donné de manière contraire aux règles de la bonne foi. Avec la proposition de minorité, il faudrait, pour le bailleur, alléguer des motifs, tels le non-paiement du loyer ou une violation grave du devoir de diligence. On est là au-delà du mandat constitutionnel de lutte contre les abus. Même si l'énumération de la minorité n'est pas exhaustive, on va, aux yeux de la majorité et du Conseil fédéral, trop loin dans la restriction faite au bailleur de résilier.

La commission, par 11 voix contre 6 et avec 1 abstention, vous invite donc à en rester au droit actuel et à rejeter la proposition de minorité Thanei, Mme Thanei ayant donné aujourd'hui un peu dans le catastrophisme ou le particularisme.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit .... 94 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit .... 56 Stimmen

#### **Art. 271a**

*Antrag der Kommission*

*Mehrheit*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Minderheit*

(Thanei, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Ménétréy-Savary)

Aufgehoben

#### **Art. 271a**

*Proposition de la commission*

*Majorité*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Minorité*

(Thanei, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Ménétréy-Savary)

Abrogé

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit .... 98 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit .... 56 Stimmen

**Präsident (Hess Peter, Präsident):** Herr Bundespräsident Ogi hat die SVP-Fraktion zu einem Apéro eingeladen – ungetacht der Tatsache, dass wir hier Sitzung haben. Ich schlage vor, dass wir die nächsten drei, vier Abstimmungen am Schluss gebündelt durchführen und die Beratung zu den einzelnen Artikeln so durchziehen. – Sie sind damit einverstanden.

#### **Art. 274**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

#### *Angenommen – Adopté*

#### **Art. 274a**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Antrag Garbani*

*Abs. 1 Bst. c*

c. die nach dem Gesetz erforderlichen Entscheide fällen;

#### **Art. 274a**

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Proposition Garbani*

*Al. 1 let. c*

c. de rendre les décisions prévues par la loi;

**Präsident** (Hess Peter, Präsident): Frau Garbani hat ihren Antrag zurückgezogen.

*Angenommen gemäss Antrag der Kommission  
Adopté selon la proposition de la commission*

**Art. 274d**

*Antrag der Kommission*

*Abs. 1, 2*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 3*

*Mehrheit*

*Streichen*

*Minderheit I*

(Ménétrey-Savary, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Thanei)

.... Streitwert von 30 000 Franken; der Streitwert ....

*Minderheit II*

(Thanei, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary)

(falls der Antrag der Minderheit I abgelehnt wird)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 4*

*Mehrheit*

*Streichen*

*Minderheit*

(Thanei, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 4bis*

*Mehrheit*

(falls eine der Minderheiten bei Absatz 3 obsiegt)

Die Kantone können die Kostenlosigkeit gerichtlicher Verfahren und ein unentgeltliches Verfahren bei Streitwerten vorsehen, welche die in Absatz 3 festgelegte Obergrenze übersteigen.

*Abs. 5*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Antrag Schwaab*

*Abs. 3*

Das gerichtliche Verfahren ist kostenlos für Streitigkeiten betreffend den Kündigungsschutz und für Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 50 000 Franken; der Streitwert bemisst sich nach der eingeklagten Forderung jeder Partei ohne Rücksicht auf Widerklagebegehren.

**Art. 274d**

*Proposition de la commission*

*AI. 1, 2*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*AI. 3*

*Majorité*

*Biffer*

*Minorité I*

(Ménétrey-Savary, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Thanei)

.... la valeur litigieuse ne dépasse pas 30 000 francs ....

*Minorité II*

(Thanei, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary)

(au cas où la proposition de la minorité I serait rejetée)

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*AI. 4*

*Majorité*

*Biffer*

*Minorité*

(Thanei, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary)

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*AI. 4bis*

*Majorité*

(au cas où l'une des minorités l'emporterait à l'alinéa 3)

Les cantons peuvent prévoir la gratuité de la procédure judiciaire et l'absence de dépens au-delà des limites posées par l'alinéa 3 ci-dessus.

*AI. 5*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Proposition Schwaab*

*AI. 3*

La procédure judiciaire est gratuite pour les litiges concernant les congés abusifs et pour les litiges résultant du contrat de bail dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 50 000 francs; le montant de la demande de chaque partie détermine la valeur litigieuse, sans égard aux conclusions reconventionnelles.

**Ménétrey-Savary** Anne-Catherine (G, VD): Je suis vraiment navrée de devoir parler en l'absence de l'UDC parce que je comptais beaucoup sur son appui. (*Hilarité*)

La proposition de minorité que je voudrais défendre n'a peut-être l'air de rien, mais elle est importante. On peut considérer que la majorité, sur ce plan, a fait preuve d'une certaine incohérence. Il s'agit en effet d'assurer la gratuité des procédures en matière de baux à loyer. Si je parle d'incohérence, c'est parce que récemment notre Conseil a accepté que, dans le droit du travail, la gratuité des procédures soit garantie jusqu'à une valeur litigieuse de 30 000 francs. Le 30 novembre dernier, nous avons décidé de ne pas donner suite à une initiative du canton d'Argovie (00.301) qui voulait supprimer la gratuité des procédures dans les assurances sociales.

Ici, le Conseil fédéral a décidé d'introduire la gratuité des procédures dans le droit du bail. Dans son message, à la page 9158, il le justifie ainsi: «Même les meilleures dispositions de protection des locataires restent finalement peu efficaces si leur utilisation est rendue aléatoire par les risques de frais judiciaires.» Il ajoute d'ailleurs que la crainte de frais de justice pourrait dissuader aussi les propriétaires. Dont acte. Cela dit, je continue à récuser l'idée d'une symétrie. Je considère que dans ce cas-là, comme on dit, il y a une partie qui est plus égale que l'autre. Ensuite, toujours dans le message, le Conseil fédéral ajoute: «La limite concernant les litiges relatifs au droit du bail doit être au moins aussi élevée que celle qui est fixée pour les litiges relevant du droit du travail.» Voilà qui est clair: si nous voulons être cohérents et fidèles à nos décisions précédentes, nous devons donc maintenir la gratuité et porter la valeur litigieuse à 30 000 francs.

Pour notre part, nous pensons que cette disposition est importante pour garantir les droits de la partie la plus faible au contrat de bail. La crainte des frais peut amener les locataires à accepter des arrangements défavorables dans les offices de conciliation. A l'inverse, il faut reconnaître que ce sont parfois les bailleurs qui veulent porter leur cause devant le tribunal, entraînant donc avec eux le locataire qui n'y peut rien.

La majorité de la commission, qui a voulu supprimer la gratuité, croit que les frais de justice vont dissuader les gens de lancer des recours téméraires. Peut-être. Mais peut-être pas ceux qu'on voudrait dissuader. Les querulents ne sont pas découragés par des émoluments à verser. En revanche, les frais arrêtent peut-être ceux dont la cause trouverait une justification. Nous ne voulons pas d'une justice à deux vitesses, surtout dans ces domaines – logement, travail et assurances sociales – où les gens sont sous contrainte puisqu'ils n'ont pas le choix de ne pas se loger, ni travailler, ni s'assurer.

A l'appui de leur proposition de supprimer ce droit, les représentants de la majorité invoquent l'assistance judiciaire. Outre le fait que celle-ci n'est accordée que de manière restrictive, il faut voir aussi ce qu'elle exige de ceux qui la demandent, c'est-à-dire un certificat d'indigence. Beaucoup de



personnes sont réticentes à en passer par là, ce qu'on peut comprendre. Beaucoup de cantons, notamment en Suisse romande, pratiquent déjà la gratuité, il ne faudrait pas maintenant donner l'impression d'un retour en arrière. Encore une fois, ce serait incohérent par rapport à nos décisions précédentes.

C'est pourquoi nous vous recommandons de voter la proposition de minorité prévoyant la gratuité des procédures jusqu'à 30 000 francs.

**Schwaab** Jean Jacques (S, VD): Je vous dirai que je suis très triste de m'exprimer en l'absence de la majorité des défenseurs des locataires. Enfin, on fera sans eux!

La gratuité de la procédure est restreinte aux cas où la valeur litigieuse ne dépasse pas 20 000 francs selon le projet qui nous est soumis. Mme Ménétréy-Savary nous dit qu'il faut porter ce montant à 30 000 francs par analogie avec le droit du travail. Je crois que sa proposition méconnaît le fait que le calcul est différent dans les deux cas. En matière de bail, le montant de 20 000 francs ou même de 30 000 francs est insuffisant.

En effet, selon l'article 36 alinéa 5 de la loi fédérale d'organisation judiciaire et de la jurisprudence du Tribunal fédéral on doit capitaliser les hausses de loyer annuelles qui sont contestées, ou les baisses demandées, à raison de 5 pour cent, ce qui représente une multiplication par 20. Le seuil de 20 000 francs est très rapidement atteint. Une hausse de loyer de 150 francs par mois, qui représente 1800 francs par année, constitue déjà une valeur litigieuse de 36 000 francs. En droit du travail, c'est simplement le montant réclamé, c'est-à-dire environ six mois de salaire au maximum dans la plupart des cas, qui est déterminant. Et lorsqu'on connaît le montant des émoluments judiciaires dans certains cantons, on réalise facilement l'obstacle que cela constitue lorsqu'il s'agit de contester une augmentation, même relativement modeste.

Si le locataire doit effectuer une avance de frais qui correspond à la moitié, voire à la totalité de l'augmentation annuelle, il hésitera à s'engager même si ses chances de succès sont importantes. En fait, l'absence de gratuité constitue souvent un obstacle absolu à toute intervention judiciaire du locataire pour défendre le peu de droit que lui laisse votre projet, Monsieur le Conseiller fédéral. En outre, le droit actuel ne précise pas, lorsqu'il y a plusieurs locataires d'un même immeuble concernés par une hausse de loyer, s'il convient d'additionner les montants en cause, ce qui évidemment pourrait conduire à exclure de la gratuité la plupart des contestations, même si elles sont très faibles. A mon avis, il convient de préciser que c'est la demande de chacun des locataires qui détermine la valeur litigieuse et il faut porter celle-ci à 50 000 francs. A défaut, l'accès à une juridiction simple et efficace pourrait rester lettre morte.

Mais c'est bien ce que veut, semble-t-il, une majorité d'entre vous, qui confond le libéralisme avec une loi de la jungle qui préconise un renard libre dans un poulailler libre. Les locataires ne sont pas des poulets, ils n'ont pas l'intention de se laisser plumer avec les cordes que vous leur destinez!

Je vous demande donc d'accepter ma proposition et de porter ainsi la valeur litigieuse à 50 000 francs.

**Janiak** Claude (S, BL): Namens der SP-Fraktion ersuche ich Sie, in Absatz 3 der Minderheit Ménétréy-Savary und eventueller Minderheit Thanei und damit dem Bundesrat zu folgen. In Bezug auf Absatz 4 ersuche ich Sie, der Minderheit und damit dem Bundesrat zu folgen.

Bei diesem Artikel zeigt sich ganz speziell das Bestreben der Mehrheit, von der bisherigen Konzeption des Mietrechtes wegzukommen, den Bezug zur Sozialgesetzgebung aufzugeben. Das Prinzip der Kostenlosigkeit des Verfahrens ist ein wesentlicher Eckwert der Sozialgesetzgebung. In der Botschaft weist der Bundesrat zu Recht darauf hin, dass die Kostenlosigkeit nach wie vor ihre Berechtigung hat, weil erst sie garantiert, dass die Bestimmungen des Mietrechtes und vor allem des Mieterschutzes nicht blosses Papier bleiben, sondern auch in der Praxis zum Tragen kommen. In der Bot-

schaft heisst es auf Seite 9854: «Das Prozesskostenrisiko ist der Wirksamkeit von mietrechtlichen Schutzbestimmungen ohne Zweifel abträglich.» Der Mieterschutz darf nicht daran scheitern, dass er wegen Kostenrisiken nicht angerufen wird. Die Betroffenen können deswegen noch lange nicht unüberlegt prozessieren. Weil die in der Regel höheren Vertretungskosten – die eigenen und diejenigen der Gegenpartei – gleichwohl an der Klagepartei, der Mieterschaft in der Regel, hängen bleiben können, müssen Risikoüberlegungen nämlich angestellt werden.

Die Parallele zum Arbeitsrecht, einem anderen Bereich der Rechtsordnung, bei dem ein besonderer Schutz der schwächeren Partei bis heute unbestritten war, ist offenkundig. Dieses Parlament hat das vor kurzem bestätigt, als es nämlich den Grundsatz der Kostenlosigkeit einmal mehr bestätigte und nach intensiver Diskussion die Streitwertgrenze auf 30 000 Franken anhob.

Der Antrag der Minderheit Ménétréy-Savary ist der Lösung des Bundesrates aus diesem Grund vorzuziehen. Eigentlich gehe ich davon aus, dass auch der Bundesrat heute, nachdem die Parlamentarische Initiative Thanei (97.417) durch beide Räte gegangen und angenommen worden ist, eine Streitwertgrenze von 30 000 Franken vorschlagen würde.

In der Diskussion im Ständerat – das sage ich an die Adresse der Vertreter der CVP-, aber auch der FDP-Fraktion; in der SVP-Fraktion habe ich keinen Fürsprecher gefunden, es macht mir deshalb nichts aus, dass ihre Mitglieder jetzt nicht hier sind – hat Herr Cornu von der FDP-Fraktion gesagt, vom kostenlosen Verfahren bei Arbeitsstreitigkeiten halte er sehr viel. Nicht nur für die Beteiligten, sondern auch für den Staat sei es vorteilhaft, denn es wirke einer Überlastung der Gerichte entgegen. Die Mitglieder der CVP-Fraktion bitte ich, ihre Kollegen Epiney und David zu fragen. Sie haben dies im Ständerat ebenfalls bestätigt und befürworten das Gleiche auch für das Mietrecht, weil die Parallelität – gerade vorher habe ich hier im Saal mit Herrn David geredet – natürlich offensichtlich ist.

Ich möchte Sie deshalb bitten, dem Antrag der Minderheit II (Ménétréy-Savary) zuzustimmen. Es gibt dann eine Kohärenz zwischen dem Arbeitsrecht und dem Mietrecht.

Der Bundesrat hat die Gründe, die für die Kostenlosigkeit des Verfahrens sprechen, ja selber aufgelistet.

**Cina** Jean-Michel (C, VS): Die CVP-Fraktion unterstützt die von der Mehrheit der vorberatenden Kommission verabschiedete Fassung.

Es geht nicht an, dass die Prozessführung im Mietrecht nach dem Giesskannenprinzip vom Staat subventioniert wird. Ich anerkenne zwar, dass dieser Grundsatz im Sozialversicherungsrecht seine berechtigte Geltung haben kann. Dort steht jedoch der betroffene Bürger dem Staat gegenüber, und es geht um staatliche Leistungen. Im Mietrecht stehen sich nun aber zwei Zivilparteien gegenüber, die durchaus beide vermögend sein können und beileibe nicht auf eine Subventionierung ihrer Streitigkeit angewiesen sind. Für Grenzfälle steht die unentgeltliche Rechtspflege zur Verfügung, die erst im Einzelfall und nach Prüfung der kantonal festgelegten Anspruchsvoraussetzungen erteilt wird. Diese Lösung erscheint uns zweckmäßig. Die Kostenregelung beim Gerichtsverfahren schafft gewiss auch einen Anreiz dafür, bei den kostenlosen Schlichtungsverfahren eine Lösung zu finden. Die vom Bundesrat neu eingeführte Kostenlosigkeit wurde im Übrigen auch von der Initiative «Ja zu fairen Mieten» nicht verlangt.

Ich bitte Sie namens der CVP-Fraktion, der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

**Hegetschweiler** Rolf (R, ZH): Artikel 274d Absatz 3 des Ge- genvorschlags sieht vor, dass inskünftig jedes gerichtliche Verfahren für Streitigkeiten betreffend Kündigungsschutz unentgeltlich sein soll. Ferner soll in allen anderen Rechtsstreitigkeiten bis zu einem Streitwert von 20 000 Franken ein unentgeltliches Verfahren eingeführt werden, gemäss Anträgen sogar bis zu einem Streitwert von 30 000 oder 50 000 Franken. Diese Regelung betrifft grundsätzlich beide

Parteien; sie erfasst allerdings nur die Gerichtskosten, nicht aber Partei- und Prozessentschädigungen.

Eine Rechtfertigung für die Unentgeltlichkeit mietgerichtlicher Verfahren ist nicht erkennbar. Mit dem Sozialschutz lässt sich die entsprechende Regelung nicht erklären, da sie ja auch für die als sozial stärker eingestufte Vermieterpartei zur Anwendung gelangen soll. Sämtliche Prozessordnungen sehen im Übrigen ja zwingend vor, dass einer Partei, welcher die Mittel zur Durchführung eines Prozessverfahrens fehlen, die unentgeltliche Prozessführung und gegebenenfalls ein unentgeltlicher Rechtsvertreter bewilligt werden kann.

Mit einer entsprechenden Regelung des Arbeitsrechtes lässt sich die vorgesehene Gesetzesänderung auch nicht rechtfertigen. Im Unterschied zum Arbeitsrecht erhalten die Parteien in mietrechtlichen Streitigkeiten die zwingend vorgeschriebene Möglichkeit, zunächst ihren Fall durch eine paritätische und in der Regel kompetent zusammengesetzte Schlichtungsbehörde überprüfen zu lassen. Warum diejenige Partei, welche sich mit dieser ersten fachkundigen Überprüfung nicht zufrieden geben will, in der Folge von einer unentgeltlichen Prozessführung profitieren können soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Kostenlosigkeit der gerichtlichen Verfahren würde zu einer Prozessflut führen und die bereits notorisch überlasteten Gerichte weiter überfordern. Die Parteien müssten noch länger auf einen definitiven Entscheid warten, was zu einem weiteren Abbau der Rechtssicherheit führen würde.

Ich bitte Sie, diesen Passus zu streichen, also dem Antrag der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

**Janiak** Claude (S, BL): Herr Hegetschweiler, Sie haben vorhin ausgeführt, dass sich die Regelung im Mietrecht nicht mit der Regelung im Arbeitsrecht vergleichen lasse. Sie haben das aber nicht begründet. Könnten Sie uns noch erläutern, weshalb das nicht vergleichbar ist?

**Hegetschweiler** Rolf (R, ZH): Weil wir im Mietrecht diese zwingende Schlichtungsbehörde haben. Die Parteien müssen sich ja in erster Instanz mit der Schlichtungsbehörde auseinander setzen und erhalten dort einen Ratschlag. Wenn dann eine Partei doch weiter gehen will, dann gibt es unseres Erachtens keinen Grund, diese Verfahren kostenlos zu machen.

**Aeschbacher** Ruedi (E, ZH): Der Entwurf des Bundesrates sieht vor, dass das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde kostenlos sein und von den Kantonen ein einfaches und rasches Verfahren garantiert werden soll. Das ist bei dieser Vorlage unbestritten geblieben. Unter dieser Voraussetzung kann man sich nach Ansicht der evangelischen und unabhängigen Fraktion in guten Treuen überlegen, ob es richtig sei, das gerichtliche Verfahren kostenlos zu gestalten. Es besteht nämlich ein Unterschied zwischen der Situation im Arbeitsrecht und jener im Mietrecht, indem – ganz einfach gesagt – bei Mietstreitigkeiten zuerst die Schlichtungsbehörde angerufen werden muss. Damit steht ein unentgeltliches Verfahren vor einer Behörde zur Verfügung, die den Fall als Erstes einmal prüfen kann.

Im Arbeitsrecht – wo man nicht zu einer Sühneverhandlung gehen muss, sondern direkt zum Arbeitsgericht geht – und im Mietrecht sind die Spiesse in diesem Sinne etwa gleich lang. Im Arbeits- wie im Mietrecht gibt es also so oder so je ein unentgeltliches Verfahren – im Arbeitsrecht direkt vor dem Arbeitsgericht, im Mietrecht vor der Schlichtungsbehörde –, auch wenn wir gemäss Antrag der Kommissionsmehrheit die Unentgeltlichkeit des Verfahrens vor dem Mietgericht streichen. Insofern lässt es sich also durchaus rechtfertigen, dass man beim Mietrecht die Unentgeltlichkeit auf der zweiten Stufe streicht.

Es stehen sich hier möglicherweise sozialpolitische Überlegungen und Überlegungen der Prozessökonomie, also der Verhinderung einer Prozessschwemme gegenüber. Von einem Mitglied des Mietgerichtes Zürich, das sehr viele Fälle zu beurteilen hat, habe ich mir jedenfalls sagen lassen, dass

die Schwelle für ein weiteres Prozessieren nach der Schlichtungsbehörde natürlich wesentlich gesenkt würde, wenn die Unentgeltlichkeit bereits auf eidgenössischer Ebene festgehalten würde.

Damit komme ich zur letzten Überlegung. Auch wenn wir hier die Unentgeltlichkeit nicht einführen, steht es den Kantonen ja weiterhin frei, die unentgeltlichen Verfahren für ihr Kantonsgebiet einzuführen. Wo sie gewünscht werden, wo die sozialpolitischen Überlegungen sehr stark in diese Richtung gehen und eine Mehrheit finden, können wir die unentgeltlichen Verfahren den betreffenden Kantonen überlassen. Aus all diesen Gründen und wegen der Tatsache, dass die Unentgeltlichkeit eben doch zu vermehrter Prozessfreudigkeit beiträgt, sind wir in der evangelischen und unabhängigen Fraktion zur Überzeugung gekommen, dass wir das unentgeltliche Verfahren nicht unterstützen können und der Mehrheit folgen.

**Leuthard** Doris (C, AG), für die Kommission: Die Meinungen bei der Behandlung dieses Artikels waren in der Kommission geteilt. Die Kostenlosigkeit des Schlichtungsverfahrens ist unbestritten. Der Bundesrat will nun aber neu bei gerichtlichen Mietstreitigkeiten bis zu einem Streitwert von 20 000 Franken sowie bei Streitigkeiten des Kündigungsschutzes ebenfalls die Kostenlosigkeit einführen. Eine Minderheit der Kommission will den Streitwert auf 30 000 Franken hinaufsetzen, analog dem Arbeitsrecht, wie dies dieser Rat kürzlich beschlossen hat. Die Kommission hat den erhöhten Streitwert mit 11 zu 5 Stimmen abgelehnt. Sie will das bisherige Recht beibehalten, weshalb es falsch ist zu sagen, die Mehrheit habe sich von der Sozialgesetzgebung verabschiedet.

Vorerst ist festzuhalten, dass der Gegenentwurf bereits verfahrensrechtliche Verbesserungen mit sich bringt. So hat die Schlichtungsbehörde gemäss Artikel 274a Absatz 1 mehr Kompetenzen erhalten und kann neu alle Streitfälle bis zu einem Streitwert von 5000 Franken entscheiden. Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass die überwiegende Zahl der Fälle – mehr als 90 Prozent – vor den Schlichtungsbehörden ein Ende finden, indem sich die Parteien dort einigen oder die Meinung der Schlichtungsbehörde akzeptiert wird. Es gibt also nur wenige gerichtliche Auseinandersetzungen. Ein Teil der Kommission befürchtet, dass sich dies mit der Einführung der Kostenlosigkeit für die gerichtlichen Verfahren ändern könnte. Festzustellen ist überdies, dass zahlreiche Mieter heute über eine Rechtsschutzversicherung verfügen, welche für die Kosten aufkommt, und zudem das Institut der unentgeltlichen Rechtspflege in Härtefällen zur Verfügung steht. Auf der anderen Seite ist in der Regel die Mieterseite die sozial schwächere Partei, was erhöhten Schutz bzw. einen erleichterten Zugang zu den Gerichten erfordert. Es darf nicht sein, dass allein wegen des Prozesskostenrisikos Mieter auf die Ergreifung der Klage verzichten.

Die Kommissionsmehrheit hat – in Abwägung dieser Sozialkomponente mit den Folgen der neu eingeführten Kostenlosigkeit der gerichtlichen Verfahren für den Staat – mit Stichentscheid des Präsidenten mit 8 zu 8 Stimmen bei 1 Enthaltung die Streichung von Absatz 3 beschlossen. Bei Absatz 4 hat die Mehrheit der Kommission mit dem Entschied, an der Kostenpflicht der gerichtlichen Verfahren festzuhalten, für dessen Streichung votiert, und zwar wiederum mit Stichentscheid des Präsidenten mit 7 zu 7 Stimmen bei 3 Enthaltungen. Entsprechend der Minderheit wäre an der bundesrätlichen Version festzuhalten.

Beim Eventualantrag, der beim Obsiegen einer Minderheit bei Absatz 3 zum Tragen kommt, hat die Kommission festgestellt, dass den Kantonen die Möglichkeit einzuräumen ist, in ihren kantonalen Prozessordnungen zu legifizieren und dabei die Streitwertgrenzen gegenüber dem Obligationenrecht zu erhöhen. Diese Regelung entspricht auch wieder dem Arbeitsrecht. Die Kommission hat daher diesen Eventualantrag mit 10 zu 0 Stimmen bei 3 Enthaltungen gutgeheissen. Der Antrag Schwaab lag der Kommission nicht vor und wurde entsprechend nicht diskutiert. Er wäre angesichts der erhöhten Streitwertgrenze von 50 000 Franken wohl aber



abgelehnt worden. Im Übrigen verweise ich auf den Eventualantrag und die kantonale Kompetenz, in kantonalen Prozessordnungen höhere Streitwertgrenzen als im Obligationenrecht festzuschreiben.

**Schwaab** Jean Jacques (S, VD): Oui, Madame Leuthard, si vous me le permettez: est-ce que vous avez, dans les travaux de la commission, considéré le fait que pour calculer la valeur litigieuse, on devait multiplier par 20 l'augmentation annuelle de loyer, ce qui représente effectivement très vite un montant important?

**Leuthard** Doris (C, AG), für die Kommission: Man hat dies nicht diskutiert, man hat lediglich generell von der Kostenlosigkeit gesprochen und die Kostenfolgen, vor allem für den Staat, ins Feld geführt.

**Couchepin** Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral considère que la gratuité jusqu'à 20 000 francs est une bonne solution. C'est inutile de multiplier les comparaisons trop rigides avec le droit du travail ou d'autres secteurs. Néanmoins, on peut quand même tirer un certain nombre de leçons des expériences faites dans d'autres domaines. On constate que dans le droit du travail, ça n'a pas conduit à la multiplication des conflits, mais au contraire à un apaisement de ceux qui recourent à la justice parce que, lorsque la décision est prise, si elle est contraire à leurs intérêts, il n'y a pas en plus la charge du procès qui rend amère, dans certaines circonstances, la partie la plus faible. Et, dans certaines circonstances, la partie la plus faible, ça peut être même le bailleur.

Je crois que la double procédure que l'on envisage est bonne: la procédure devant l'autorité de conciliation qui est gratuite et ensuite, la procédure judiciaire, aussi gratuite. Ceci n'empêche pas, si un locataire est représenté par un avocat – et pour des montants de cette importance il est probable que les parties recourent à un avocat – qu'il y ait quand même des frais d'avocat à payer. Ceux qui prétendent que cette disposition va entraîner une augmentation massive, parce que tout devient gratuit, du recours à la justice, se trompent. Il faudra encore payer des frais d'avocat. C'est simplement la procédure judiciaire qui est gratuite jusqu'à 20 000 francs. Je ne vois pas pourquoi on en fait un drame. C'est quelque chose qui contribue largement à créer un climat apaisé.

Dans ce cas-là, le Conseil fédéral recommande, une fois n'est pas coutume, de voter à l'alinéa 3 la proposition de minorité subsidiaire Thanei et, par conséquent, de repousser la proposition de minorité Ménétrey-Savary. Dans ce cas, je soutiens le gotha du milieu de la défense des locataires!

*Abs. 1, 2 – Al. 1, 2  
Angenommen – Adopté*

*Abs. 3 – Al. 3*

*Erste Eventualabstimmung – Premier vote préliminaire*  
Für den Antrag Schwaab .... 53 Stimmen  
Für den Antrag der Minderheit I .... 23 Stimmen

*Zweite Eventualabstimmung – Deuxième vote préliminaire*  
Für den Eventualantrag der Minderheit II .... 69 Stimmen  
Für den Antrag Schwaab .... 45 Stimmen

*Definitiv – Définitivement*  
Für den Antrag der Mehrheit .... 99 Stimmen  
Für den Eventualantrag der Minderheit II .... 57 Stimmen

*Abs. 4 – Al. 4*

**Präsident** (Hess Peter, Président): Der Antrag der Minderheit zu Absatz 4 entfällt.

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

*Abs. 4bis – Al. 4bis*

**Präsident** (Hess Peter, Président): Der Eventualantrag entfällt.

*Abs. 5 – Al. 5  
Angenommen – Adopté*

**Ziff. II Art. 1, 2**  
*Antrag der Kommission*  
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Ch. II art. 1, 2**  
*Proposition de la commission*  
Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Ziff. II Art. 3**  
*Antrag der Kommission*  
*Mehrheit*  
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Minderheit*  
(de Dardel, Aeschbacher, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei, Tschäppät)

*Abs. 1*  
Bei der ersten Mietzinsanpassung nach Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung ist der Vermieter verpflichtet, den unter dem alten Recht erfolgten und nicht auf die Mietzinse übertragenen Hypothekarzinssenkungen in den Mietzinsen vollumfänglich Rechnung zu tragen.

*Abs. 1bis*  
Kommt der Vermieter der in Absatz 1 erwähnten Pflicht nicht nach, steht dem Mieter das Recht zu, bei späteren Mietzinsanpassungen die Mietzinssenkungen aufgrund der vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung erfolgten Hypothekarzinssenkungen geltend zu machen.

*Abs. 2, 3*  
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Antrag Keller*  
*Abs. 1*  
Bei einem Mietverhältnis, das vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen hat, gilt der bei Inkrafttreten des neuen Rechtes massgebende Mietzins auf der Grundlage des dannzumaligen Standes des Landesindexes der Konsumentenpreise als Basis für künftige Mietzinsanpassungen nach dem neuen Recht.

*Abs. 2, 3*  
Streichen

**Ch. II art. 3**  
*Proposition de la commission*  
*Majorité*  
Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Minorité*  
(de Dardel, Aeschbacher, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei, Tschäppät)

*Al. 1*  
Lors de la première adaptation du loyer après l'entrée en vigueur de la présente modification, le bailleur a l'obligation de répercuter complètement sur le loyer la baisse des intérêts hypothécaires qu'il a omis de répercuter sous l'empire de l'ancien droit.

*Al. 1bis*  
Si le bailleur ne remplit pas son obligation selon l'alinéa 1er ci-dessus, le locataire est en droit, lors des adaptations ultérieures du loyer, de faire valoir le facteur de baisse de loyer fondé sur la baisse des intérêts hypothécaires pendant la période précédant l'entrée en vigueur de la présente modification.

*Al. 2, 3*  
Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Proposition Keller**

Al. 1

En ce qui concerne les baux ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification, c'est le loyer applicable au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit, calculé sur la base des chiffres les plus récents de l'indice suisse des prix à la consommation, qui sert de base pour les futures adaptations de loyer auxquelles il sera procédé en vertu du nouveau droit.

Al. 2, 3

Biffer

**de Dardel Jean-Nils (S, GE):** Avec cette disposition, nous évoquons un problème très important qui est celui du passage entre le système actuel qui lie les loyers aux intérêts hypothécaires à un nouveau système où les intérêts hypothécaires ne jouent plus de rôle.

Vous savez que, de 1989 à 1992, les loyers ont explosé en Suisse à cause de la hausse des intérêts hypothécaires et qu'ultérieurement, jusqu'en 1999/2000, les loyers qui auraient dû baisser normalement selon l'application usuelle de la loi, n'ont pas baissé. De la sorte, les propriétaires ont encaissé des bénéfices supplémentaires extrêmement importants qui ont été estimés, par une expertise indépendante de l'institut BASS de Berne, à un montant total de plus de 18 milliards de francs entre 1989 et 1999.

Cette situation, qui est extrêmement choquante, a conduit le Conseil fédéral à prévoir une disposition transitoire qui préconise que, lors de la première adaptation de loyer en vertu du nouveau droit, le bailleur doit tenir compte de la baisse des intérêts hypothécaires qu'il n'a pas encore répercutee sur le loyer. Or, la plupart des bailleurs en Suisse n'ont pas reporté la baisse des intérêts hypothécaires sur les loyers dans les dix années précédentes.

Cette situation a été prise en considération par le Conseil fédéral, mais de manière insuffisante parce qu'on sait très bien que seule une petite minorité de locataires conteste les hausses de loyers. Dans ces conditions, dans l'immense majorité des cas, si on se limite à tenir compte de l'injustice qui s'est produite ces dernières années, à n'en tenir compte qu'une seule fois, c'est-à-dire au moment de la première adaptation, la solution adoptée ne conduit pas véritablement à redresser l'injustice. Pour cette raison, la minorité préconise que le locataire puisse invoquer la non-répercussion de la baisse des intérêts hypothécaires non seulement une première fois, lors de la première adaptation de loyer au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit, mais également ultérieurement lors des adaptations suivantes.

C'est la seule manière de rétablir l'injustice qui s'est produite. Et cette injustice est précisément à l'origine du lancement de l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» parce que c'est sur cette question de la non-répercussion de la baisse des intérêts hypothécaires que les associations de locataires se sont mobilisées pour trouver une solution.

**Keller Robert (V, ZH):** Artikel 3 der Übergangsbestimmungen verlangt sinngemäss, dass in laufenden Mietverhältnissen der Mietzins dem allenfalls reduzierten Zinssatz der Hypotheken anzupassen ist. Erst dann kann er, gestützt auf die Bestimmungen des neuen Rechtes, erhöht werden. Die Vermieter werden dadurch gezwungen, Mietzinssenkungen seit der letzten massgebenden Mietzinsfestlegung zu gewähren. Dies aber nur, wenn der Mietzins noch auf einem höheren Niveau als auf dem bei Inkrafttreten des neuen Rechtes massgebenden Satz für erste Hypotheken beruht. Dies auch in Fällen, in denen bis heute die entsprechenden Senkungsbegehren von Mieterinnen nicht gestellt wurden oder der Mietzins nach Massgabe des Mietvertrages von Veränderungen des Hypothekarzinssatzes gar nicht betroffen wird.

Der Wortlaut von Artikel 3 Absatz 3 ist nicht klar: Kann der Vermieter eine rechnerisch ermittelte Reduktion des Mietzinses gestützt auf einen tieferen Hypothekarzinssatz verweigern? Reichen dafür die Hinweise auf relative Erhöhungs-

gründe bzw. auf absolute Missbrauchskriterien – denken Sie an Kostensteigerungen, Mehrleistungen, Kosten aus grösseren, umfangreichen Überholungen? Der Wortlaut von Absatz 1 der erwähnten Bestimmung scheint dies auszuschliessen; dies entgegen den Bemerkungen des Bundesrates in der Botschaft zu Absatz 3.

Selbst wenn eine entsprechende Kompensation zulässig wäre, ist die Regelung gemäss Gegenvorschlag abzulehnen. Jeder Vermieter würde gezwungen, auch nicht verlangte Senkungen an die Mieter weiterzugeben.

Damit würde er auch gezwungen, die Gründe nachzuweisen, die einer Reduktion entgegenstehen. Aufgrund der kritisierten Fehlentwicklung ist absehbar, dass der geforderte Nachweis häufig scheitern wird. Dies bedeutet indessen keineswegs, dass entsprechende Mietzinse «missbräuchlich» sein müssen.

Es ist nicht einzusehen, weshalb die Frage einer allfälligen Missbräuchlichkeit nicht nach neuem Recht beurteilt werden soll. Das neue Recht verfolgt ja gerade den Zweck, die Beurteilung missbräuchlicher Mietzinse zu vereinfachen. Die Mietzinse werden von der Entwicklung des Hypothekarzinses abgekoppelt.

Darum empfehle ich Ihnen, bei Absatz 1 meinem Antrag zuzustimmen und die Absätze 2 und 3 zu streichen.

**Thanei Anita (S, ZH):** Ich ersuche Sie im Namen der SP-Fraktion, den Minderheitsantrag de Dardel zu unterstützen und den Antrag Keller abzulehnen.

Ganz kurz zur Begründung: In Artikel 3 befinden wir über eine wichtige Frage, nämlich von welcher Basis wir nach dem Systemwechsel in der Mietzinsgestaltung ausgehen sollen. Das Hauptthema in diesem Rat, vor allem in der letzten Woche, war nämlich die Frage, zu was diese unselige Koppelung von Hypothekarzinssatz und Mietzins geführt hat. Sie haben letzte Woche bestritten, dass ein grosser Teil der Vermieter, wie wir ausgeführt haben, die Senkungen nicht weitergegeben haben. Heute widersprechen Sie sich, indem Sie nämlich der Ansicht sind, es sei keine Korrekturfällig. Wenn unsere Angaben von letzter Woche nicht zutreffen würden, müssten Sie Ihren Antrag, Herr Keller, gar nicht stellen.

Jetzt zum Inhalt: Der Bundesrat hat zu Recht erkannt, dass die Basis bei der Einführung des neuen Systems bereinigt werden muss, und zwar nach altem Recht. Das heisst, dass diejenigen Vermieter, welche die Senkungen nicht weitergegeben haben, diese Senkungen noch weitergeben müssen. Leidtragende Ihres Antrages, Herr Keller, wären u. a. auch die fairen Vermieter, nämlich jene, die alle Senkungen weitergegeben haben. Diese können die Miete nämlich auch nicht auf das beim Inkrafttreten des neuen Rechtes verbindliche Niveau anheben.

Zum Bundesrat: Das Problem ist, dass sein Vorschlag nicht genügt. Er genügt nämlich in jenen Fällen nicht, in denen die Mieter und Mieterinnen bei einer ersten Erhöhung keine Anfechtung machen; dann ist das Thema Hypothekarzins endgültig vom Tisch. Deshalb muss dem Antrag der Minderheit de Dardel gefolgt werden, damit diese Ungerechtigkeit behoben wird.

Nun noch ein letztes Wort zum Antrag Keller: Sie haben gesagt, die Bestimmung des Bundesrates und auch der Minderheit sei unklar. Sie haben Absatz 3 offensichtlich nicht gelesen. Dort steht nämlich klar, dass die Mietzinsanpassungen nach altem Recht erfolgen, d. h., dem Vermieter bleiben sämtliche Einwendungen nach altem Recht, um diese Basis zu bereinigen.

Ich bitte Sie, auf jeden Fall den Antrag Keller abzuweisen. Er würde nämlich dazu führen, dass die fairen Vermieter bestraft werden und auch jene Mieterinnen und Mieter, welche bereits während der letzten zehn Jahre diese 18,8 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlt haben.

**Aeschbacher Ruedi (E, ZH):** Was haben wir im geltenden Recht an Variablen bei einer Mietzinserhöhung? Es ist der Hypozins, es sind die Unterhaltsteuerungen, und es sind die Kapitalteuerungen, d. h. die Indexierung. Mit diesen drei Va-



riablen kann man im geltenden Recht bei Mietzinserhöhung argumentieren.

Nun würde es sich eigentlich, wenn es um die Übergangsbestimmung geht, darum handeln, für alle diese drei Faktoren die richtige Einstiegshöhe ins neue Recht festzulegen. Der Bundesrat hat dies mit Artikel 3 der Übergangsbestimmungen für den Hypozins getan und erklärt, dass sowohl nicht weitergegebene Senkungen als auch nicht geltend gemachte Erhöhungen noch nachgeholt werden können. Diese Vorschrift schützt also zu gleichen Teilen die Mieter wie die Vermieterseite.

Der Bundesrat hat sich aber nicht zur Frage geäussert, was übergangsrechtlich mit den beiden anderen Positionen, die ich erwähnt habe – Index und Unterhaltsteuerung –, geschehen soll. Hier liegt vermutlich einer der Gründe, die Herrn Keller dazu geführt haben, seinen Antrag zu stellen. Aber: Mit seinem Antrag schüttet Herr Keller das Kind mit dem Bade aus. Das Kind, das sind die anständigen Vermieter, und solche sind eben nicht nur Genossenschaften, sondern auch viele Private, bei denen menschliche Überlegungen vor allzu grossem Profitdenken stehen.

Herr Keller hat auch versichert, er gehöre wohl zu dieser Gruppe und nicht zu jener, die sich um unredliche Profite bemühe. Diese anständigen Vermieter also werden mit dem Antrag Keller für dumm verkauft und durch das Streichen von Absatz 2 für einen anständigen Umgang mit dem Mieter direkt bestraft.

Ich gehöre mit meiner Fraktion zu jenen, die den Minderheitsantrag unterstützen. Mir geht es insbesondere um Absatz 2. Auch diejenigen Vermieter und Mieter, die keine Rechtskenntnisse haben – das ist sicher eine Mehrheit auf Mieter-, aber auch auf Vermieterseite –, sollen später noch geltend machen können, es seien altrechtliche Hypozinsenkungen oder -erhöhungen nicht gewährt worden. Wenn wir eine Einstiegsmiete aufgrund des Zeitpunktes des Inkrafttretens des neuen Rechtes festlegen, ist das nicht mehr möglich.

Ich ersuche Sie somit, im Sinne der Unterstützung der vielen, anständigen Vermieter den Antrag Keller abzulehnen und dem Antrag der Minderheit zuzustimmen.

**Hegetschweiler** Rolf (R, ZH): Es ist rührend, wie sich Frau Thanei und Herr Aeschbacher für die anständigen Vermieter einsetzen. Das höre ich in dieser Debatte heute zum ersten Mal und danke dafür.

Es gibt aber natürlich auch Mietzinssenkungen oder Hypothekarzinssenkungen, die nicht weitergegeben worden sind, weil sie durch andere Leistungen kompensiert worden sind, beispielsweise durch Investitionen oder Unterhaltsarbeiten. Das ist der Normalfall.

Artikel 3 der Übergangsbestimmungen verlangt ja, dass bei laufenden Mietverhältnissen der Mietzins allenfalls an einen reduzierten Hypothekarzinssatz anzupassen ist, bevor man ihn, gestützt auf die Bestimmungen des neuen Rechtes, erhöhen kann. Damit sollen die Vermieter gezwungen werden, seit der letzten massgebenden Mietzinstfestlegung die Senkungen zu gewähren, falls der Mietzins auf einem höheren als dem bei Inkrafttreten des neuen Rechts massgebenden Hypothekarzinssatz beruht. Dies auch in Fällen, in denen bis heute seitens der Mieterschaft keine entsprechenden Senkungsbegehren gestellt worden sind, oder in Fällen, in denen die Mietzinse von Veränderungen des Hypothekarzinssatzes gar nicht betroffen sind.

Es ist nicht einzusehen, warum die Frage einer allfälligen Missbräuchlichkeit des Mietzinses noch nach altem und nicht nach neuem Recht beurteilt werden soll. Gerade das neue Recht hat ja zum Ziel, die Beurteilung missbräuchlicher Mietzinse zu vereinfachen und diese von der Entwicklung der Hypothekarzinssätze abzukoppeln.

Der Antrag Keller geht davon aus, dass man mit Inkrafttreten des neuen Rechtes diesen Schritt vollzieht. Ich bitte Sie deshalb, den Antrag Keller zu unterstützen, auf jeden Fall aber den Antrag der Minderheit de Dardel abzulehnen.

**Leuthard** Doris (C, AG), für die Kommission: Bei einem Systemwechsel sind die Übergangsbestimmungen immer besonders wichtig. Wenn sich nun der Hypothekarzins in der Zukunft nicht mehr auf den Mietzins auswirken soll, so stellt sich die Frage, was mit den bisherigen Mietverhältnissen passiert. Absatz 1 im Entwurf des Bundesrates, den die Kommissionsmehrheit übernommen hat, sieht vor, dass der Vermieter den Mietzins nur erhöhen kann, wenn er den Mietzins an den Hypothekarzins anpasst, d. h. einen allfälligen Senkungsanspruch des Mieters berücksichtigt.

Entgegen den Ausführungen von Frau Thanei hat die Kommission sehr wohl diskutiert, dass tendenziell in der Vergangenheit Hypothekarzinssenkungen nicht im gleichen Ausmass weitergegeben wurden wie -erhöhungen. Umso mehr erweist sich eben diese Lösung in Absatz 1 nach dem Entwurf des Bundesrates als sachlich korrekt und auch nötig.

Das will an sich auch die Minderheit in den Absätzen 1 und 1bis, jedoch beinhaltet dieser Antrag sämtliche nicht weitergegebenen Senkungen, während die bundesrätliche Version auf die Situation zum Zeitpunkt des Inkrafttretens abstellt.

Die Kommission hat den Antrag der Minderheit mit 14 zu 8 Stimmen abgelehnt.

Der Antrag Keller lag der Kommission vor und wurde entsprechend auch diskutiert. Man hat sich vor allem daran gestossen, dass mit dem Begriff «dannzumaligen» ein irreführender Begriff im Text vorhanden ist, der wieder auslegungsbedürftig wäre. Der Antrag wurde daher mit 14 zu 7 Stimmen abgelehnt. Ich empfehle Ihnen, dasselbe zu tun.

**Glasson** Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Le Conseil fédéral veut que les bailleurs qui ont reporté sur les loyers les baisses des taux hypothécaires ne soient pas désavantagés par rapport à ceux qui ne l'ont pas fait. Les locataires, pour leur part, doivent pouvoir garder leur droit à une diminution de loyer.

Ces deux objectifs visent à l'équité et réclament que le bailleur adapte d'abord les loyers en fonction du taux hypothécaire faisant foi à l'entrée en vigueur du nouveau droit, lors de la première augmentation de loyer intervenant selon les nouvelles dispositions dans la mesure où le loyer précédent était basé sur un taux hypothécaire plus élevé. Ensuite, l'adaptation selon le nouveau droit interviendrait sur la base du loyer ainsi déterminé.

La minorité de Dardel, pour sa part, propose que le bailleur ait l'obligation, lors de la première adaptation du loyer selon le nouveau droit, de répercuter complètement sur le loyer la baisse des intérêts hypothécaires qu'il n'aurait pas effectuée sous l'ancien droit.

L'alinéa 1bis complète le dispositif: le locataire aurait le droit de faire valoir la baisse de loyer fondée sur la baisse des intérêts hypothécaires pendant la période précédant l'entrée en vigueur du nouveau droit, lors des adaptations ultérieures de loyer, si le bailleur ne remplit pas l'obligation de l'alinéa 1er.

La majorité de la commission soutient le projet du Conseil fédéral en estimant que la proposition de minorité va trop loin, est difficile d'application et met en péril la sécurité du droit en laissant survivre l'application de l'ancien droit longuement puisque la mise en oeuvre de l'alinéa 1bis permettrait au locataire d'agir non seulement lors de la première adaptation du loyer, mais encore lors d'adaptations ultérieures. La majorité suit donc le Conseil fédéral et estime nécessaire de limiter autant que faire se peut l'application du droit transitoire. Sa décision a été prise par 14 voix contre 8.

Quant à la proposition Keller, elle a été discutée dans le cadre d'une proposition déposée par Mme Vallender qui en était en tout cas proche et elle a été repoussée par la commission, par 14 voix contre 7.

La commission ne désire pas qu'il y ait une coupure trop abrupte entre les deux systèmes et qu'il y ait une disposition transitoire qui permette de faire agréablement et dans la meilleure des formules la transition entre les deux systèmes.

**Couchepin** Pascal, conseiller fédéral: Situation typique: à droite, la proposition Keller qui voudrait donner une prime à ceux qui n'ont pas appliqué les dispositions actuelles et qui n'ont pas réduit les loyers en fonction de l'évolution à la baisse du taux hypothécaire. C'est injuste qu'on abandonne ce droit; ce serait une prime à ceux qui n'ont pas respecté les dispositions légales en défaveur du locataire. A gauche, la proposition de minorité de Dardel, lequel veut être tellelement sûr que l'on applique la baisse du loyer consécutive à une baisse des taux hypothécaires qu'il prolonge dans le temps la possibilité d'exiger cette baisse et finit, comme l'ont dit les deux rapporteurs, par provoquer l'insécurité du droit. L'insécurité du droit, c'est généralement quelque chose qui ne profite pas aux plus faibles.

Le Conseil fédéral veut, à travers des dispositions transitoires, donner la possibilité d'appliquer les baisses de loyer consécutives à des baisses du taux hypothécaire, mais elle veut que si cela ne se fait pas lors de la première adaptation, s'il n'y a pas eu de contestation lors de la première adaptation, l'affaire soit oubliée, abandonnée. Il ne faut pas que ce genre de contentieux puisse être trop longtemps prolongé. Là aussi, il y va de maintenir une paix propriétaire/locataire.

Nous vous invitons donc à soutenir la proposition de la majorité.

#### Abstimmung – Vote

##### *Eventuell – A titre préliminaire*

Für den Antrag Keller .... 77 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit .... 56 Stimmen

##### *Definitiv – Définitivement*

Für den Antrag der Mehrheit .... 99 Stimmen

Für den Antrag Keller .... 52 Stimmen

#### Ziff. II Art. 4, 5

##### *Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### Ch. II art. 4, 5

##### *Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

#### Ziff. II Art. 6

##### *Antrag der Kommission*

*Mehrheit*

Streichen

##### *Minderheit*

(Thanei, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Tschäppät)

*Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 2*

Solange die Statistiken noch nicht vorliegen, bestimmt sich die Missbräuchlichkeit nach dem alten Recht.

#### *Eventualantrag Schwaab*

*Abs. 2*

(falls der Antrag der Minderheit abgelehnt wird)

Solange die Mietspiegel noch nicht vorliegen, hat diejenige Partei die Vergleichsmieten nachzuweisen, die sich darauf beruft. Der Nachweis kann durch fünf vergleichbare Objekte erbracht werden.

#### Ch. II art. 6

##### *Proposition de la commission*

*Majorité*

Biffer

#### *Minorité*

(Thanei, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Tschäppät)

*A1. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*A1. 2*

Le caractère abusif se définit d'après l'ancien droit jusqu'à ce que les statistiques soient disponibles.

#### *Proposition subsidiaire Schwaab*

*A1. 2*

(au cas où la proposition de la minorité serait rejetée)

Aussi longtemps que les statistiques des loyers ne sont pas disponibles, les loyers comparatifs doivent être fournis par la partie souhaitant les invoquer. La preuve peut être apportée par la présentation de cinq objets comparables.

**Präsident** (Hess Peter, Präsident): Der Antrag der Minderheit und der Antrag Schwaab sind bereits erledigt.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

*Adopté selon la proposition de la majorité*

#### *Ziff. II Art. 7*

##### *Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### *Ch. II art. 7*

##### *Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

#### *Ziff. III*

##### *Antrag der Kommission*

*Titel*

Schlussbestimmungen

*Art. 1*

Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.

*Art. 2*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### *Ch. III*

##### *Proposition de la commission*

*Titre*

Dispositions finales

*Art. 1*

Le Conseil fédéral peut édicter des dispositions spéciales réglant la formation des loyers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

*Art. 2*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Präsident** (Hess Peter, Präsident): Auf Seite 18 der Fahnheisst der Titel unter der Ziffer III Schlussbestimmungen und nicht Übergangsbestimmungen.

*Angenommen – Adopté*

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

*(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1091)*

Für Annahme des Entwurfes .... 95 Stimmen

Dagegen .... 55 Stimmen

#### *Abschreibung – Clasement*

##### *Antrag des Bundesrates*

Abschreiben der parlamentarischen Vorstösse gemäss Brief an die eidgenössischen Räte



*Proposition du Conseil fédéral*

Classer les interventions parlementaires  
selon lettre aux Chambres fédérales

*Angenommen – Adopté*

**1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»****1. Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux»****Fristverlängerung gemäss Artikel 27 Absatz 5bis GVG***Antrag der Kommission*

Die Frist für die Behandlung der Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» wird um ein Jahr verlängert.

**Prolongation du délai selon l'article 27 alinéa 5bis LREC***Proposition de la commission*

Le délai pour traiter l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» est prolongé d'une année.

*Angenommen – Adopté*

00.071

**Verbesserung der Wohnverhältnisse  
in Berggebieten.****Bundesgesetz****Amélioration du logement  
dans les régions de montagne.  
Loi fédérale***Zweitrat – Deuxième Conseil*

Botschaft des Bundesrates 06.09.00 (BBI 2000 4969)  
Message du Conseil fédéral 06.09.00 (FF 2000 4589)

Ständerat/Conseil des Etats 07.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Ständerat/Conseil des Etats 15.12.00 (Schlussabstimmung – Vote final)

Nationalrat/Conseil national 15.12.00 (Schlussabstimmung – Vote final)

Text des Erlasses (BBI 2000 6187)

Texte de l'acte législatif (FF 2000 5760)

**Fässler** Hildegard (S, SG), für die Kommission: Das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 1. Januar 1971 wurde letztmals am 5. Oktober 1990 revidiert. Dabei wurde die Periode für die Zuschreibung von Finanzhilfen bis zum 31. Dezember 2000 verlängert. Die Frist läuft also Ende dieses Monates ab. Eine 1998 abgeschlossene Evaluation kam zum Schluss, dass dieses Gesetz eine wirksame Massnahme zugunsten der Bergbevölkerung sei. Bei den Nutzniessenden handelt es sich vor allem um einkommensschwache, meist grössere Haushalte mit Einkommen aus der Landwirtschaft. Die Wohnqualität wurde durch die Unterstützung von Wohnungs- und Hauserneuerungen oder Ersatzneubauten erheblich verbessert. Die Hilfe gibt auch regional willkommene Verdienstmöglichkeiten für das Gewerbe. Seit 1971 wurde finanzielle Unterstützung für rund 22 000 Wohneinheiten zugesagt. Für die kommenden zehn Jahre besteht ein Sanierungsbedarf von rund 9000 Wohneinheiten.

Im Projekt «Neuer Finanzausgleich» (NFA) ist vorgesehen, diese Aufgabe den Kantonen zu übertragen, ohne deren finanzielle Beteiligung auch heute keine Förderung möglich ist. Da die Verwirklichung des NFA noch in weiter Ferne ist, wurde mit drei Motionen die Verlängerung der Finanzhilfe bis zum Inkrafttreten des NFA gefordert. Vom Nationalrat wurden die Motionen Wittenwiler (99.3409) und Oehrli (99.3405) am 31. August 1999 überwiesen, im Ständerat die Motion

Maissen (99.3418). Mit der vorliegenden Botschaft erfüllt der Bundesrat diese Forderungen. In Artikel 21 des Bundesgesetzes beantragt Ihnen der Bundesrat den Passus «Finanzhilfen nach diesem Gesetz können bis zum Inkrafttreten des neuen Finanzausgleiches, längstens aber bis zum 31. Dezember 2005, zugesichert werden».

Die WAK-NR hat sich am 31. Oktober 2000 dem Entwurf des Bundesrates angeschlossen und zwar einstimmig. In der Zwischenzeit hat die WAK-SR eine Änderung von Artikel 21 vorgenommen. Sie glaubt offenbar nicht ganz an die baldige Verwirklichung des neuen Finanzausgleiches und hat den Passus «bis zum Inkrafttreten des neuen Finanzausgleiches» und das Wort «aber» gestrichen.

Am 7. Dezember 2000 ist der Ständerat diesem Antrag gefolgt, ebenso wie die WAK-NR an ihrer Sitzung vom 21. November 2000. Ihre Kommission beantragt Ihnen daher mit 19 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung, sich dem Beschluss des Ständerates anzuschliessen und der Verlängerung der Finanzhilfen gemäss diesem Gesetz bis Ende 2005 zuzustimmen.

Ausgehend von einem Fördervolumen von 300 bis 400 Wohneinheiten pro Jahr, sieht der Bundesrat jährliche Zuschierungskredite von 8 Millionen Franken vor. Die Ausrichtung der Bundeshilfe ist, wie schon erwähnt, an die finanzielle Mitwirkung der Kantone gebunden. Für den Abbau der noch offenen Verpflichtungen sind im Budget 2001 9 Millionen Franken und im Finanzplan 2002 9,7 Millionen Franken vorgesehen.

Die WAK empfiehlt Ihnen Eintreten auf die Botschaft und Zustimmung zur Gesetzesänderung gemäss Ständerat.

**Ehrler** Melchior (C, AG), pour la commission: En 1970, les Chambres fédérales ont adopté la loi fédérale sur l'amélioration du logement dans les régions de montagne. Par la dernière révision de cette loi, en 1990, la période d'octroi des aides financières a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2000.

Dans le cadre de la nouvelle péréquation financière, on prévoit de déléguer cette tâche aux cantons. Or, la nouvelle péréquation financière progresse moins vite que prévu – pour utiliser une expression un peu prudente. C'est pour cette raison que plusieurs parlementaires – Mme Wittenwiler et M. Oehrli au Conseil national, M. Maissen au Conseil des Etats – ont demandé, par le biais de motions, de prolonger l'aide fédérale jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle péréquation financière. Les deux Conseils ayant accepté ces interventions, le Conseil fédéral propose de prolonger la compétence fédérale jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle péréquation financière, au plus tard jusqu'au 31 décembre 2005.

Sur la base d'une évaluation achevée en 1998, notre commission est arrivée à la conclusion qu'il s'agit-là d'un ensemble de mesures efficaces en faveur de la population des régions de montagne. En effet, le groupe cible a été atteint, puisque les bénéficiaires sont des ménages à revenu modeste, en majorité de grande taille, du secteur agricole. Par la rénovation de l'habitat et la construction de nouveaux logements, la qualité du logement dans ces régions a été considérablement améliorée. On peut aussi constater que la loi contribue ainsi à freiner l'exode de la population montagnarde.

Quant à l'ampleur de cette aide, notre commission a constaté un certain décalage entre le montant prévu et les besoins tels qu'ils apparaissent dans le message où on parle de 9000 unités pour les dix prochaines années. Néanmoins, cette question ne doit pas nous préoccuper ici puisqu'elle sera traitée lors des débats sur le budget.

La commission vous propose, par 19 voix sans opposition et avec 1 abstention, de prolonger les aides jusqu'au 31 décembre 2005 au plus tard. Elle ne fait pas référence à la nouvelle péréquation financière et suit ainsi la décision du Conseil des Etats. Ce dernier s'est d'ailleurs prononcé la semaine passée dans ce sens.