

devant le juge, il faut recourir à l'Etat, il faut aller devant les tribunaux.» En même temps, vous dites que la procédure est trop coûteuse. Or vous savez très bien qu'utiliser les institutions de l'Etat est beaucoup plus coûteux qu'utiliser un moyen beaucoup plus souple et qui aurait pour but que la société gère elle-même le discours politique.

Dans ce sens, je pense que vous fermez les yeux sur le problème si vous n'entrez pas en matière sur le projet à cause de ça. Car vous ne voyez pas les problèmes, et vous n'êtes pas prêt à entrer dans une réflexion sur la façon de résoudre les problèmes non pas en recourant à l'Etat, mais en faisant en sorte que la société dispose d'un instrument qui enrichit et approfondit la réflexion, et qui ne laisse pas le discours à ceux qui disposent de l'argent. Ce serait aussi un petit instrument à l'usage de ceux qui n'ont pas l'argent mais de bons arguments. Il faut les aider à atteindre le public et à avoir une certaine diffusion.

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Le groupe libéral communique qu'il soutient la minorité.

Huber-Hotz Annemarie, Bundeskanzlerin: Wie der Kommission ist es auch dem Bundesrat ein Anliegen, dass Abstimmungskämpfe fair und sachlich geführt werden. Die Frage stellt sich nur, wie dieses Ziel am besten erreicht werden kann. Ich möchte der Kommission für ihre langjährige Arbeit danken. Sie hat sich die schwierige Arbeit nicht leicht gemacht und verschiedene Varianten geprüft. Ich bin aber auch froh, dass das Instrument der Parlamentarischen Initiative im Rahmen des Parlamentsgesetzes neu überdacht wird.

Der Bundesrat lehnt die von der Staatspolitischen Kommission vorgeschlagene Änderung des Bundesgesetzes über die politischen Rechte aus sachlichen Gründen und aus Gründen der Praktikabilität ab. Zum einen erachtet es der Bundesrat als nicht sinnvoll, die Beurteilung von irreführenden und tatsächenwidrigen Aussagen im Abstimmungskampf an eine unabhängige Stelle zu delegieren. In unserer Demokratie, die von der freien Meinungsbildung lebt, ist es vielmehr Aufgabe aller am Abstimmungskampf Beteiligten, Unwahrheiten ihrer Antagonisten zu thematisieren und zu kritisieren. Das Recht ist mit dieser ethischen Aufgabe überfordert. Die Verrechtlichung der Ethik – zumal sie «soft law» bleiben muss – ist nicht der Weg, die politische Kultur zu verbessern. Der Bundesrat befürchtet vielmehr, dass die Anrufinstanz wegen mangelnder Sanktionsmöglichkeiten ein Papptiger bliebe.

Der Bundesrat befürchtet aber auch, dass unlautere Aussagen im Abstimmungskampf durch die Stellungnahmen der Anrufinstanz zusätzlich Publizität erhielten und dass diese Stellungnahmen ihrerseits Gegenstand von Auseinandersetzungen würden und dadurch auch missbraucht werden könnten. Statt über Fairness im Abstimmungskampf würde somit über die Fairness der Anrufinstanz gestritten. Eine unerwünschte zusätzliche Emotionalisierung des Abstimmungskampfes wäre damit vorprogrammiert. Fairnessregeln sind nicht delegierbar; sie müssen von allen praktiziert werden.

Der Bundesrat ist der Ansicht, dass es den am Abstimmungskampf Beteiligten und vor allem den Stimmbürgern und Stimmbürgerinnen überlassen bleiben muss, öffentlich oder aber an der Urne auf unlautere Werbung zu reagieren. Der Bundesrat vertraut auf ihre Urteilsfähigkeit. Die beiden letzten Abstimmungen haben überdies einmal mehr eindrücklich gezeigt, dass fragwürdige Methoden und mit grossem finanziellem Aufwand geführte Kampagnen nicht zum Erfolg führen.

Der Bundesrat lehnt die Vorlage zum anderen aber auch aus Gründen der Praktikabilität ab. Der eigentliche Abstimmungskampf findet heute innerhalb von drei bis vier Wochen vor dem Abstimmungsdatum statt. Die Hälfte der Stimmen – in den Städten sind es sogar bis zu 85 Prozent – werden brieflich abgegeben. Davon werden wiederum mehr als die Hälfte in den ersten Tagen eingereicht. Selbst wenn die An-

rufinstanz zügig arbeitete, würde mit ihrer Stellungnahme ein grosser Teil der Stimmenden nicht mehr erreichbar sein. Die Initiative ermöglicht zudem, dass Beanstandungen bereits ab dem Datum der Bekanntgabe des Abstimmungstermins durch den Bundesrat – also vor dem eigentlichen Abstimmungskampf – eingereicht werden können. Bei vier Abstimmungen pro Jahr wird die Anrufinstanz also das ganze Jahr über tätig sein müssen und gleichzeitig mit verschiedenen Abstimmungsfragen konfrontiert sein. Es ist fraglich, ob sie in der Lage sein wird, die Beanstandungen innert nützlicher Frist zu behandeln, zumal auch die überschnittliche Zahl der Abstimmungsbeschwerden in den letzten Jahren darauf schliessen lässt, dass auch vom neuen Instrumentarium ausführlich Gebrauch gemacht würde.

Aus diesen sachlichen Gründen und aus Gründen der Praktikabilität bitte ich Sie im Namen des Bundesrates, der Kommissionsminderheit zuzustimmen.

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La minorité Joder propose de ne pas entrer en matière.

Abstimmung – Vote
Für Eintreten 65 Stimmen
Dagegen 86 Stimmen

99.076

Teilrevision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

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

Differenzen – Divergences

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)
Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)
Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)
Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
Text des Erlasses 1 (BBI 2002 2737)
Texte de l'acte législatif 1 (FF 2002 2568)
Nationalrat/Conseil national 05.06.02 (Differenzen – Divergences)

2. Obligationenrecht (Miete)

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

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Nous sommes dans le cadre d'un processus d'élimination des divergences. Nous allons donc prendre les articles concernés l'un après l'autre en faisant une exception pour la discussion sur le concept, qui aura lieu au début de l'examen de l'article 269.

Art. 253b Abs. 1

*Antrag der Kommission
Mehrheit
Streichen*



Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

(Der Artikel 269abis Absatz 1 gemäss Konzept der Mehrheit oder die Artikel 269 Absätze 1 und 2ter bzw. 269a Absatz 1 Buchstabe cter gemäss Konzept der Minderheit sowie Artikel 274d Titel und Absatz 1 müssen entsprechend angepasst werden.)

Eventualantrag Triponez

(für den Fall, dass dem Konzept der Minderheit zugestimmt wird)

Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269ff.) gelten sinngemäss für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Verträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen örtlich gebundener Kleinunternehmen gegen Entgelt regeln.

Art. 253b al. 1

Proposition de la commission

Majorité

Biffer

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

(L'article 269abis alinéa 1er selon le concept de la majorité, ou les articles 269 alinéas 1er et 2ter et 269a alinéa 1er lettre cter selon le concept de la minorité ainsi que l'article 274d titre et alinéa 1er doivent être adaptés en conséquence.)

Proposition subsidiaire Triponez

(la proposition ne concerne que le texte allemand)

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Das heutige Mietrecht ist für Mieter und Vermieter zu kompliziert. Es ist zu marktfremd, zu gerichtslastig. Es enthält zu viele Fallstricke, insbesondere für kleine Investoren. Es besteht also Handlungsbedarf. Auf der anderen Seite funktioniert der Wohnungsmarkt noch zufriedenstellend. Der Anteil vom Haushalteinkommen, der von Frau und Herrn Schweizer für das Wohnen ausgegeben werden muss, ist sogar leicht rückläufig – dies bei immer höheren Ansprüchen bezüglich Raumbedarf und Ausstattung. Es gilt also, mit dieser Mietrechtsrevision das bisherige Gleichgewicht nicht zu stark durcheinander zu bringen. Wo werden die Positionen hauptsächlich verschoben? Einmal bei der Abkoppelung der Hypothekarzinsen von den Mieten; hier wird das Risiko der Finanzierung massiv zulasten des Vermieters verschoben. Im Gegenzug muss der Mieter dem Vermieter etwas mehr Marktplaum zugestehen. So einfach ist das. Hier müssen wir uns finden. Wenn das nicht gelingt, können wir die Übung abbrechen und mit dem bisherigen Mietrecht weiterkutschieren – zum Schaden einer weiterhin guten Wohnraumversorgung. So viel zur Einleitung.

Nun zu Artikel 253b OR: Bei diesem Artikel – verschiedene andere sind davon auch betroffen – geht es um die nicht unbedeutende Frage, ob Geschäftsmieten im Bereich der Mietzinsgestaltung den gleichen strengen Schutz geniessen sollen, wie das bei Wohnungsmieten der Fall ist. In den meisten europäischen Ländern ist das nämlich nicht der Fall. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, da soll der Schutz weiter gehen als bei Geschäftsmieten. Es ist unbestritten, dass der Kündigungsschutz auch für Geschäftsmieter gewahrt bleiben soll. Im Bereich der Mietzinsgestaltung ist ein durchgehender Sozialschutz für Geschäftsmieter dagegen fehl am Platz. Der Geschäftsmieter ist unternehmerisch tätig und damit naturgemäß mindestens so geschäftserfahren wie der Vermieter. Staatliche Eingriffe in die Mietzinsgestaltung bei

Geschäftsräumen vermögen daher in der Praxis nicht zu befriedigen. Die Bevormundung widerspricht auch dem ureigensten Interesse der Parteien, die Mietzinsgestaltung an die jeweilige Markt- und Geschäftssituation anzupassen. Auch der Verfassungsauftrag verpflichtet nicht zur generellen Unterstellung unter die Mietzinsvorschriften.

Nach Auffassung der Kommissionsmehrheit sollen Geschäftsräume weiterhin vollumfänglich dem Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen unterstellt werden. Ich meine, dass wir uns hier dem Ständerat anschliessen sollten, nicht zuletzt, um in diesem Differenzbereinigungsverfahren, in dem wir uns ja befinden, wirklich auch Differenzen abzubauen.

Um dem von Gewerbekreisen geforderten Sozialschutzgedanken Rechnung zu tragen, sollen örtlich gebundene Kleinbetriebe weiterhin den Bestimmungen über missbräuchliche Mietzinsen unterstellt bleiben. Dies bietet den betroffenen Parteien in der Praxis genügend Raum für eine flexible Vertragsausgestaltung und gewährleistet gleichzeitig den Kleinunternehmern, deren Betrieb lokal stark verwurzelt ist, einen gegenüber Grossbetrieben verstärkten Schutz. Grossunternehmen können dagegen nicht als sozial schwache oder gar geschäftsunerfahrene und damit als schutzwürdige Partei bezeichnet werden.

Ich bitte Sie also, der Minderheit bzw. der Lösung des Ständerates zuzustimmen. Ebenfalls bitte ich Sie, die Anträge Triponez zu diesem Artikel und zu weiteren in diesem Zusammenhang zu unterstützen.

Triponez Pierre (R, BE): Ich kann weitgehend auf das abstützen, was Ihnen Herr Hegetschweiler dargelegt hat. Nach meiner Auffassung kann eben nicht nur bei Mietern von Wohnungen, sondern auch bei Mietern von Geschäftsräumen eine gegenüber dem Vermieter strukturell schwächere Position vorliegen. Für Mieter von Geschäftsräumen gilt das manchmal vielleicht sogar noch in stärkerem Masse.

Als Vertreter der kleinen und mittleren Betriebe möchte ich deshalb eine vollständige Entlassung der Geschäftsräume aus dem Geltungsbereich der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen ablehnen. Ein Kündigungsschutz allein genügt nicht, weil ein sicheres Mietverhältnis nutzlos ist, wenn die Miete unbezahlbar ist. Hingegen kann ich mich grundsätzlich mit der vom Ständerat gefundenen Lösung anfreunden, welche den Schutz eben auf örtlich gebundene Kleinbetriebe beschränken will.

Redaktionell allerdings – und das ist der Punkt – weicht mein Antrag von demjenigen der Minderheit Hegetschweiler ab. Man sollte hier nicht von «Betrieben», sondern von «Unternehmen» sprechen. Das ist eigentlich der einzige Unterschied. Damit soll klar gemacht werden, dass der Schutz auf selbständige Unternehmen abzielt, die insgesamt oder jedenfalls zu einem grossen Teil örtlich gebunden sind. Es geht also nicht – und das möchte ich betonen – um den Schutz einzelner unselbstständiger Filialen oder Betriebsstätten von grösseren Unternehmen. Auf den Schutz solcher Lokalitäten kann nämlich tatsächlich verzichtet werden. Mein Antrag zielt also darauf ab, hier anstelle der Betriebe die Unternehmen zu nennen. Konkret denke ich beispielweise an die Quartierbeiz um die Ecke, die wegen untragbar hoher Miete gezwungen ist, ihr Lokal aufzugeben, oder an den Coiffeur, der sich in der unmittelbaren Umgebung über die Jahre hinweg einen guten Ruf erworben hat und für den die Miete plötzlich unerschwinglich wird. Ich denke auch an das Detailhandelsgeschäft, das mit seinem Angebot einen ganz bestimmten Kundenkreis anspricht und nun plötzlich wegziehen müsste, oder ich denke an die Werkstatt, die durch Mundpropaganda eine Kundenschaft in der näheren Umgebung aufgebaut hat und auf ihren Standort in dieser Umgebung angewiesen ist.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie im Grundsatz also dem Antrag der Minderheit Hegetschweiler folgten, aber den Begriff nicht auf «Betriebe» fokussierten, sondern diesen durch «Unternehmen» ersetzen würden.

Welche Unternehmen als klein zu betrachten sind, wird natürlich unter Würdigung des Schutzrechtes zu bestimmen



sein. Bezuglich der Grössenordnung gehe ich davon aus, dass Unternehmungen mit einem Umsatz von weniger als einer Million Franken oder mit weniger als 10 Beschäftigten unter den Begriff «Kleinunternehmen» fallen würden. Was die Anzahl der Beschäftigten angeht, so würde diese Grössenklasse der vom Bundesamt für Statistik verwendeten Kategorie «1 bis 9 Beschäftigte» entsprechen. Diese Kriterien sind aber nicht abschliessend oder schematisch zu handhaben.

Ich bin Ihnen dankbar, wenn Sie meinem Antrag folgen.

Thanei Anita (S, ZH): Es geht hier um die sehr wichtige Frage des Geltungsbereiches des Preisschutzes. Im bisherigen Recht gelten die Bestimmungen für sämtliche Wohn- und Geschäftsräume. Der Ständerat und eine Minderheit der Kommission wollen den Schutz nun auf örtlich gebundene Kleinbetriebe beschränken. Herr Triponez verlangt dasselbe in einem Antrag, mit dem Unterschied, dass es Kleinunternehmen sein sollen.

Im Namen der SP-Fraktion ersuche ich Sie, der Mehrheit zu folgen, d. h., beim bisherigen, bewährten Recht zu bleiben. Weshalb?

Erstens einmal gibt es bereits formelle Schwierigkeiten. Es ist unklar, was als «örtlich gebundenes Kleinunternehmen» zu qualifizieren ist. Soll der Umsatz, wie das Herr Triponez jetzt genannt hat, massgebend sein oder die Anzahl der Angestellten? Ich möchte Herrn Triponez darauf hinweisen, dass es relativ schwierig ist, bei einem neuen Betrieb, der erstmals Räumlichkeiten mietet, von Umsatzzahlen auszugehen, da ein neuer Betrieb ja noch gar keinen bisherigen Umsatz hat. Was heisst «örtlich gebunden»? Von welchem Moment an ist ein Coiffeursalon oder allenfalls eine Bäckerei nicht mehr örtlich gebunden? Gerade diejenigen, die das Mietrecht vereinfachen wollen, erreichen das mit diesem Antrag sicher nicht. Es käme folgender Fall dazu: Wenn sich sehr viele Kleinhandwerker zusammentäten und eine ganze Liegenschaft mieteten, würden sie auch nicht mehr unter diese Schutzbestimmungen fallen.

In materieller Hinsicht trifft es im Übrigen auch nicht zu, dass Grossunternehmen kein Schutzbedürfnis hätten. Missbräuche im Mietwesen haben nicht immer etwas mit Geschäftsunerfahrenheit oder sozialer Schwäche zu tun. Auch einem Grossbetrieb – ich spreche jetzt nicht von den Banken an der Zürcher Bahnhofstrasse – kann es grössere Schwierigkeiten bereiten, wenn er vor die Frage gestellt wird, den doppelten Mietzins zu bezahlen oder allenfalls die Geschäftsräumlichkeiten innert der Kündigungsfrist zu verlassen. Weshalb hier dieses Schutzbedürfnis nicht mehr bestehen sollte, ist für mich schlachtweg nicht nachvollziehbar. Sie machen zudem einen Denkfehler, wenn Sie davon ausgehen, dass die Kündigungsschutzbestimmungen weiterhin Geltung haben sollen. Das steht im Widerspruch zur Aufhebung des Preisschutzes, da einige Bestimmungen miteinander gekoppelt sind. Aber offensichtlich handelt es sich hier auch um einen ständerälichen Schnellschuss, der von der Minderheit unserer Kommission übernommen wurde.

Ich bitte Sie, der Mehrheit zu folgen.

Cina Jean-Michel (C, VS): Die Geschäftsmieten unterliegen schon heute der Missbrauchsgesetzgebung. Diese Regelung hat zu keinen Problemen geführt. Es besteht somit kein Handlungsbedarf. Die vom Ständerat mit 19 zu 18 Stimmen getroffene Regelung versucht, einen Kompromiss herzustellen. Dieser führt aber zu Abgrenzungsschwierigkeiten, zu Missbräuchen und damit letztlich zu einer Mehrbelastung der Gerichte. Ich ziehe deshalb eine Entweder-oder-Lösung, d. h. eine klare Regelung, vor. Wie gesagt, die bisherige Regelung hat zu keinen namhaften Problemen geführt.

Aus verfassungsrechtlichen Gründen und gerade auch mit Blick auf die kleineren Geschäftsräume bitte ich Sie, mit der Mehrheit der CVP-Fraktion die Mehrheit zu unterstützen. Das Anliegen Triponez ist damit eigentlich auch aufgenommen.

Joder Rudolf (V, BE): Im Namen der einstimmigen SVP-Fraktion ersuche ich Sie, den Antrag der Minderheit Hegetschweiler zu unterstützen. Es geht um die Frage, wieweit die Schutzbestimmungen gegen missbräuchliche Mietzinse auch auf das Gewerbe Anwendung finden sollen. Wir sind der Meinung, dass der Ständerat mit einer mittleren Lösung einen sehr guten Weg vorgezeigt hat, mit dem Begriff «örtlich gebundene Kleinbetriebe» oder allenfalls «Kleinunternehmen». Wir sehen keine Probleme bei der Konkretisierung dieser Begriffe. Gemeint ist beispielsweise der Dorfladen oder das Quartierlädeli mit einer begrenzten Kundschaft aus der Umgebung seines Standortes. Wir sind andererseits der Auffassung, dass nicht jede Unternehmung, nicht jedes Gewerbe, nicht die internationale Ladenkette, ein Schutzbedürfnis geltend machen kann.

Ich bitte Sie, der Minderheit zuzustimmen und bei der Eventualabstimmung dem Antrag Triponez den Vorzug zu geben, weil die Wortwahl «Kleinunternehmen» aus unserer Sicht präziser ist als «Kleinbetriebe».

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Der Antrag Triponez führt zu Abgrenzungsschwierigkeiten. Es ist bereits darüber gesprochen worden, ich möchte das nicht wiederholen. Wir sind der Meinung, dass wir beim heutigen Recht bleiben sollten. Dieses hat sich bewährt, eine Praxis dazu hat sich ergeben, und wir glauben, dass es nicht richtig wäre, eine neue Lösung zu treffen, die bei der Einführung Schwierigkeiten mit sich bringen würde und die Schwierigkeiten in der Praxis zur Folge haben würde.

Bleiben wir also beim bisherigen Recht, das bekannt ist, und führen wir auch die entsprechende Praxis weiter! Unsere Fraktion wird mit der Mehrheit der Kommission stimmen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Der Ständerat hat die Schutzbestimmungen für Geschäftsräume auf örtlich gebundene Kleinbetriebe eingeschränkt. Gemäss heutigem Recht unterstehen alle Geschäftsräume der Missbrauchsge-setzgebung, und das funktioniert gut. Es macht daher keinen Sinn, etwas daran zu ändern und eine Ungleichbehandlung von kleinen und grossen Geschäftsräumen einzuführen. Aus der Sicht der Kommissionsmehrheit ist es auch problematisch, zwei Kategorien von Geschäftsräumen zu schaffen, weil damit grosse Auslegungsprobleme verbunden wären. Wir haben vorher schon gehört, dass es schwierig wäre zu definieren, welche Betriebe klein sind. Es wäre auch schwierig zu bestimmen, woran eine solche Definition gebunden sein soll – soll sie an den Umsatz gebunden sein? – und wer das überhaupt zu kontrollieren hätte. Diese Problematik können Sie nicht aus der Welt schaffen. Die Mehrheit der Kommission ist klar der Auffassung, dass alle Geschäftsräume schutzbedürftig sind, wie auch alle Wohnräume den Schutzbestimmungen unterstellt sein müssen. Wir unterscheiden bei den Wohnmieten auch nicht zwischen grossen und kleinen Räumen, weil wir eben sagen, dass auch dort alle einen Kündigungsschutz verdienen. Ein grosser Unternehmer mit entsprechend umsataträchtigen Filialen ist von einer Kündigung ebenso betroffen wie ein kleiner Gewerbler. Deshalb ist es richtig, dass wir die bisherige Fassung, wonach alle Geschäftsräume den Schutzbestimmungen unterstellt sind, beibehalten.

Die Kommission hat dies mit 14 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung beschlossen. Ich bitte Sie, der Mehrheit zu folgen.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Il s'agit ici d'une mise en bouche, si l'on peut dire, que ce débat sur l'intégration ou non des petites entreprises et des locaux commerciaux dans la protection instaurée par le Code des obligations. La majorité de la commission vous propose – je vous rappelle que notre Conseil avait adopté cette proposition lors du premier débat – de maintenir le droit actuel à l'alinéa 1er de l'article 253b, d'inclure donc tous les locaux commerciaux dans la protection instaurée par le Code des obligations.

Initialement, la minorité Hegetschweiler ne voulait pas du tout de réglementation pour ces locaux commerciaux, estimant que le marché doit être libre entre gens qui sont des partenaires commerciaux, qui ont l'habitude de s'entendre et que, par conséquent, il n'y avait pas d'utilité de les protéger. Elle s'est – heureusement à nos yeux – ravisée. On peut d'ailleurs se demander si le droit constitutionnel aurait été respecté en supprimant totalement toute protection pour les locaux commerciaux.

Le Conseil des Etats a bien compris que la situation, au minimum des petites entreprises – artisanales, commerciales, industrielles ou de services –, n'est pas si équilibrée qu'il n'y paraît au premier abord, notamment dans un marché tendu. C'est la raison pour laquelle il a retenu pour sa part la notion de «petites entreprises liées à une localité», qui pourraient bénéficier de la protection du Code des obligations.

Mais comment définir véritablement ces petites entreprises et ce lien avec les localités? Les personnes qui se sont exprimées avant moi en faveur de la proposition de la majorité de la commission ont dit toute la difficulté de la qualification de ces entreprises et l'imprécision qui découlerait de l'introduction dans le Code des obligations de l'article 253b tel qu'il a été adopté par le Conseil des Etats.

C'est la raison pour laquelle, par 14 voix contre 6 et avec 1 abstention, la commission préfère le droit actuel à la version du Conseil des Etats, et maintient ainsi la divergence.

A noter que cette décision aura des répercussions sur un nombre considérable d'articles sur lesquels nous n'aurons plus à revenir lorsque nous nous serons mis d'accord sur cette solution.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral soutient la proposition de la majorité pour les raisons indiquées par les rapporteurs.

L'article constitutionnel prévoit une protection des locataires, mais pas une distinction entre les locataires de baux commerciaux et les locataires d'immeubles à usage privé. Par conséquent, il est indispensable que les mesures de protection couvrent aussi cette catégorie de locataires.

Alors, faut-il aller dans le sens du Conseil des Etats qui veut exclure certaines catégories de baux pour répondre aux exigences minimales de l'article 109 de la constitution? Je crois que la discussion d'aujourd'hui l'a démontré, c'est pratiquement impossible de distinguer, en fonction de la définition du Conseil des Etats, les «locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité» et les autres locaux commerciaux. On va aboutir à une abondance de jurisprudence qui va compliquer le droit du bail. Nous verrons tout à l'heure, lorsque nous parlerons de l'«accord romand», que la solution préconisée est déjà catastrophique du point de vue de la qualité de la législation et qu'elle aboutirait, si elle était adoptée, à une complication extraordinaire qui nous placerait à des années lumières des ambitions légitimes de l'auteur du Code civil et du Code des obligations, M. Eugène Huber, qui souhaitait que la loi soit compréhensible par le citoyen ordinaire. Ici, on ajouterait un élément de complication supplémentaire à l'édifice baroque qui est en train d'être bâti.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 83 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit 69 Stimmen

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Après ce vote, la proposition subsidiaire Triponez est donc caduque.

Cette décision vaut également pour un certain nombre d'autres articles dans lesquels nous ne nous prononcerons plus sur la minorité Hegetschweiler quand elle fait allusion à ces entreprises liées à une localité.

Art. 259i

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Zweiter Abschnitt Titel

Antrag der Kommission

Mehrheit

Festhalten

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Chapitre II titre

Proposition de la commission

Majorité

Maintenir

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 269

Antrag der Kommission

Abs. 1

Mehrheit

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallen-der)

.... oder Geschäftsräume um mehr als 15 Prozent

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

.... oder Geschäftsräume örtlich gebundener Kleinbetriebe um mehr

Minderheit

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétry-Savary, Stump, Thanei)

.... Wohn- oder Geschäftsräume überschreiten

Abs. 2

Mehrheit

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallen-der)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2bis

Mehrheit

Unverändert

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Joder, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Tschuppert)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

(Cina, Leuthard)

Streichen

Abs. 2ter

Mehrheit

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallen-der)

.... bei Geschäftsräumen auf drei vergleichbare Objekte abzustellen.



<i>Minderheit</i> (Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender) bei Geschäftsräumen örtlich gebundener Kleinbetriebe auf drei	<i>AI. 2</i> <i>Majorité</i> <i>Inchangé</i> <i>Minorité I</i> (Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender) Adhérer à la décision du Conseil des Etats
<i>Abs. 2quater</i> <i>Mehrheit</i> Unverändert <i>Minderheit I</i> (Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender) Ablehnung des Antrages der Minderheit <i>Minderheit</i> (de Dardel, Aeppli Wartmann, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétrey-Savary, Stump, Thanei) Die Kündigung ist gemäss den Artikeln 271 und 271a anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird, um einen Wohn- oder Geschäftsräum zu einem erhöhten Mietzins an einen Dritten weitervermieten zu können, selbst wenn dieser neue Mietzins nicht so hoch angesetzt ist, dass er missbräuchlich im Sinne von Absatz 1 ist.	<i>AI. 2bis</i> <i>Majorité</i> <i>Inchangé</i> <i>Minorité</i> (Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Joder, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Tschuppert) Adhérer à la décision du Conseil des Etats <i>Minorité</i> (Cina, Leuthard) Biffer
<i>Abs. 3</i> <i>Mehrheit</i> Unverändert <i>Minderheit I</i> (Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender) Festhalten	<i>AI. 2ter</i> <i>Majorité</i> <i>Inchangé</i> <i>Minorité I</i> (Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender) pour les locaux commerciaux. <i>Minorité</i> (Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender) commerciaux de petites entreprises liées à une localité.
<i>Abs. 4</i> <i>Mehrheit</i> Unverändert <i>Minderheit I</i> (Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender) Zustimmung zum Beschluss des Ständerates <i>Minderheit</i> (Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Joder, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender) Festhalten	<i>AI. 2quater</i> <i>Majorité</i> <i>Inchangé</i> <i>Minorité I</i> (Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender) Rejeter la proposition de la minorité <i>Minorité</i> (de Dardel, Aeppli Wartmann, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétrey-Savary, Stump, Thanei) Le congé est annulable selon les articles 271 et 271a s'il est donné dans le but de libérer un logement ou un local commercial pour le relouer à un tiers à un loyer plus élevé même si celui-ci reste équivalent ou en dessous du loyer abusif défini à l'alinéa 1er.
<i>Abs. 5</i> <i>Mehrheit</i> Unverändert <i>Minderheit I</i> (Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender) Festhalten	<i>AI. 3</i> <i>Majorité</i> <i>Inchangé</i> <i>Minorité I</i> (Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender) Maintenir
Art. 269 <i>Proposition de la commission</i> <i>AI. 1</i> <i>Majorité</i> <i>Inchangé</i> <i>Minorité I</i> (Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender) de plus de 15 pour cent le loyer demandé pour des locaux d'habitation ou commerciaux comparables <i>Minorité</i> (Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender) ou commerciaux de petites entreprises liées à une localité comparables <i>Minorité</i> (de Dardel, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétrey-Savary, Stump, Thanei) Le loyer est abusif lorsqu'il dépasse le loyer demandé	<i>AI. 4</i> <i>Majorité</i> <i>Inchangé</i> <i>Minorité I</i> (Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender) Adhérer à la décision du Conseil des Etats <i>Minorité</i> (Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Joder, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender) Maintenir
	<i>AI. 5</i> <i>Majorité</i> <i>Inchangé</i>

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallerender)
Maintenir

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La majorité et la minorité proposent des concepts différents pour les articles 269 à 270 et pour les dispositions transitoires. Nous allons mener un débat qui correspond à un débat d'entrée en matière sur l'alinéa 1er de l'article 269 en même temps que sur le concept.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Wir sind hier beim Grundsatzentscheid, beim Konzeptentscheid, und das ist sicher der schwierigste Entscheid, den Sie heute zu fällen haben.

In der Frühjahrssession hat unser Rat beschlossen, das Mietrecht nochmals an die Kommission zurückzuschicken, in der Meinung, dass diese den so genannten Accord romand inhaltlich nochmals diskutieren soll. Die Kommission für Rechtsfragen hat dies getan, indem sie die Vertragspartner und je einen Vertreter des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes und des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes anhörte. Das Resultat ist gleich geblieben. Die Kommission für Rechtsfragen beantragt Ihnen erneut, dem Accord romand zuzustimmen, und zwar mit 13 zu 11 Stimmen.

Bevor wir aber einen Konzeptbeschluss fällen und ich Ihnen die Überlegungen der Kommission für Rechtsfragen darlege, noch ein paar grundsätzliche Überlegungen: Wir stehen heute in der Differenzbereinigung. Bisher ist es nicht gelungen, einen klaren Weg zu finden, wie wir die verschiedenen Spannungsfelder auflösen können. Das liegt zum einen daran, dass wir aus gesellschaftspolitischen Gründen ein Interesse daran haben müssen, dass die Mieten bezahlbar sind und die Mieter auf Schutzbestimmungen zählen können. Gleichzeitig müssen wir aber auch ein System bauen, das für Investoren und für Ersteller von Mietobjekten entsprechend interessant ist. Besteht nämlich kein Angebot an Mietobjekten, steigen die Preise.

Daneben haben wir auch staatspolitische Spannungsfelder: das Spannungsfeld Stadt/Land, Spezialitäten von sozialem Wohnungsbau, Gewerbegebauten von Kleineigentümern und institutionellen Anlegern sowie daneben verschiedene Verbände, die kräftig lobbyieren. Das alles sollen wir unter einen Hut – sprich: in ein Gesetz – packen, ein wahrlich ambitioniertes Ziel. Es erstaunt daher nicht, dass in letzter Minute ein Lösungsvorschlag zuhanden der Kommission verabschiedet wurde, der so genannte Accord romand.

Ich meine: Wir sind heute gefordert, nun endlich Nägel mit Köpfen zu machen und einen tauglichen Gegenvorschlag zu verabschieden. Ich bitte Sie daher, möglichst konstruktiv zu diskutieren und eigene Interessen in den Hintergrund zu stellen.

Wie eingangs erwähnt, hat die Kommission mit 13 zu 11 Stimmen für den Accord romand votiert. Die Argumente waren:

1. Für die Mehrheit der Kommission war das Bestechende, dass sich verschiedene Verbände zu einer gemeinsamen Lösung gefunden haben. Es sind dies der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband, die Associazione Svizzera Inquilini, die Fédération romande des locataires und die Fédération romande immobilière sowie die Union suisse des professionnels de l'immobilier.

2. Der Accord romand geht weitgehend vom heutigen Mietrecht aus. Anstelle des Hypothekarzinses orientiert er sich an den Bundesobligationen – die Entkoppelung vom Hypothekarzins ist eine der Hauptforderungen der ganzen Vorlage, wo sich alle einig sind.

3. Der Accord romand orientiert sich am geltenden Recht. Das hat für die Beteiligten den Vorteil, dass sie sich nicht mit einem neuen, auf gänzlich anderen Basen aufbauenden System zu befassen haben, sondern mit ihrem bisherigen

Wissen im Alltag bei der Ausübung des Rechtes relativ schnell eingearbeitet sind und Anpassungsschwierigkeiten somit im Wesentlichen wegfallen.

Das sind aber gleichzeitig auch die Gründe der Kritik an diesem Accord. Mit dem Gegenvorschlag zur Mieter-Initiative wollte man ja eine Richtung weg vom heutigen System einschlagen, weil das heutige System sich in der Praxis als äusserst kompliziert erwiesen hat, weil es vor allem von Gerichtsurteilen und nicht vom Gesetz dominiert wird. Das ist für einen Rechtsstaat in der Regel unwürdig, wenn wir eine Gerichtsjustiz haben und es nicht schaffen, Gesetze und Verordnungen aufzubauen, die in der Handhabung dann für die Beteiligten klar sind.

Die Kritik am Konzept bezieht sich auch auf die Nettorendite. Die Nettorendite kennt bereits das heutige Recht. Es hat sich aber in der Praxis gezeigt, dass das für Mietzinsanpassungen ein untaugliches Instrument ist, weil die Grundlagen für die Ermittlung der Nettorendite sehr oft nicht bekannt sind und es fast Juristen braucht, damit man diese Renditeberechnung vornehmen kann. Auch das ist ein Mangel am heutigen System, der vom Accord übernommen wird.

Die Minderheit Cina basiert im Wesentlichen auf dem Beschluss des Ständerates. Sie geht von der Vorstellung aus, dass ein Mietzins dann missbräuchlich ist, wenn er den Mietzins vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume um mehr als 15 Prozent überschreitet. Diese Definition der Missbräuchlichkeit ist wesentlich anders als im geltenden Recht, wo wir vom übersetzten Ertrag ausgehen. Der Anfangsmietzins kann nach dem Konzept der Minderheit auf diese Missbräuchlichkeit hin überprüft werden. Danach gilt der von den Parteien vereinbarte Mietzins. Mietzinsanpassungen – das ist ganz wesentlich – sind dann nur noch möglich, wenn die Teuerung jährlich zu 100 Prozent überwälzt werden kann. Die im Konzept des Ständerates kritisierte zusätzliche Möglichkeit der Anpassung an die Vergleichsmiete ist im Konzept der Minderheit Cina ausgemerzt.

Die Entwicklung eines Mietzinses erweist sich damit als äusserst transparent, einfach in der Handhabung und für beide Parteien von Anfang an klar und berechenbar. Der so genannte Spiraleffekt bei einer Koppelung von Teuerung und Vergleichsmieten tritt bei diesem Konzept nicht ein. Dieses Konzept ist somit nach Ansicht der Minderheit auch sozialverträglich und schafft die gewünschte Verteilungsneutralität zwischen Vermietern und Mietern.

In der Kommission für Rechtsfragen ist dieses Konzept mit 13 zu 11 Stimmen unterlegen.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Nous voilà donc au plat de résistance de ce débat. Je vous rappelle brièvement que le Parlement planche depuis plus de deux ans sur une révision du droit du bail provoquée, je vous le rappelle, par l'initiative populaire dite «pour des loyers loyaux» que les Chambres proposent de rejeter.

La problématique du report sur les loyers des hausses du taux hypothécaire est un des éléments poussant à trouver une autre réglementation. Le Conseil fédéral fonde cette nouvelle réglementation sur des instruments statistiques qui ne convainquent ni les locataires ni les propriétaires, au premier abord en tout cas. Devant l'enlisement des débats et au vu des divergences entre nos deux Conseils, les milieux concernés, les locataires d'une part, propriétaires, bailleurs et régisseurs de l'autre, se sont mis à table, nourris de la pratique d'un certain dialogue – en Suisse romande principalement, il faut le dire. C'est ce qu'on a appelé, faussement peut-être, «l'accord romand», que j'appellerai dorénavant «l'accord» tout court, qui reprend pour l'essentiel le droit actuel expurgé de la référence au taux hypothécaire, notamment.

C'est ce concept qui l'a finalement emporté, après diverses péripéties au sein de la Commission des affaires juridiques, par 13 voix contre 11, en faveur du système de la minorité qui est plus en accord avec ce qui a été décidé lors des débats parlementaires antérieurs.

La Commission des affaires juridiques avait auparavant auditionné les partenaires de l'accord et traité le concept ar-



ticle par article, ainsi que vous l'aviez demandé lors de la session de mars 2002. De même, nous avons repris, non pas de fond en comble, mais assez sérieusement tout le concept de la minorité, qui a fait l'objet d'un réexamen de la commission. Tout cela se trouve dans le dépliant dont la lecture est un peu difficile, j'en conviens. Il s'agit donc maintenant de décider en plénum quel aiguillage nous allons suivre, quel système nous allons retenir, et la discussion par article se continuera ensuite en suivant le concept ayant obtenu la majorité.

Je vais donc tout d'abord vous exposer l'*«accord romand»*. On l'a dit déjà, il se base sur le droit du bail actuel et sur la jurisprudence développée par le Tribunal fédéral. Au début du bail, le loyer initial reste fixé librement. Il n'y a pas de recours à la notion de loyers comparatifs au sens où l'entendent le Conseil fédéral et le Conseil des Etats, mais on fait bien plutôt référence à des notions connues et pratiquées journalièrement, soit à la méthode absolue qui se rapporte aux loyers usuels de la localité ou du quartier, soit au rendement net qui détermine le caractère admissible ou non du rendement des fonds propres.

Pour remplacer la référence au taux hypothécaire, on recourt au taux des intérêts des emprunts de la Confédération à 10 ans majoré de 1,5 pour cent. Le locataire pourrait donc contester le loyer initial en invoquant les loyers usuels de la localité ou du quartier ou le rendement net excessif. Si le loyer correspond à ces loyers usuels de la localité ou du quartier, il y aura encore la possibilité pour le locataire de prouver que le loyer est abusif parce qu'il procure au bailleur un rendement excessif ou qu'il résulte d'un prix d'achat manifestement exagéré. Pour sa part, le bailleur pourra s'opposer à une contestation du loyer initial en évoquant les loyers usuels de la localité ou du quartier. Il pourra aussi opposer que la chose louée ne lui procure pas un rendement excessif.

Pour les augmentations ou diminutions de loyer en cours de bail, on fait référence à la méthode relative, donc comme aujourd'hui, mais l'adaptation du loyer serait dorénavant fondée sur l'indexation au 80 pour cent de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) et même à 100 pour cent pour les baux conclus pour une durée minimale de cinq ans. Il s'agit là donc d'une simplification importante du droit actuel puisqu'on ne fait plus appel ni au taux hypothécaire ni aux charges d'exploitation. L'autre possibilité à laquelle on peut recourir est l'adaptation du loyer fondée sur des prestations supplémentaires du bailleur. Une fois le locataire en place, le bailleur ne pourra donc augmenter le loyer qu'en fonction de l'évolution de l'IPC, ce qui d'ailleurs est aussi prévu par le concept Cina (minorité I), mais avec un taux de 100 pour cent dans tous les cas.

Exceptionnellement, à des conditions strictes, le loyer pourrait être adapté en cours de bail selon d'autres critères que l'IPC, soit en recourant aux loyers de la localité ou du quartier s'ils existent. Le bailleur pourra les invoquer pour motiver une hausse si une période relativement longue, cinq ans selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer. Le bailleur peut aussi invoquer les loyers de la localité ou du quartier pour s'opposer à une demande de baisse.

Le concept de la minorité Cina reprend le modèle proposé par la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats prioritairement, concept qui a été rejeté par le plénum de la Chambre haute en décembre 2001.

Contrairement à l'accord qui s'en réfère aux notions de «rendement excessif» ou de «prix d'achat manifestement exagéré» repris du droit actuel, la minorité Cina fait appel à la notion de loyers comparatifs, ainsi que le Conseil fédéral, majoré de 15 pour cent pour définir l'abus. Le loyer initial est fixé librement; le locataire donc peut le contester en cas de nécessité personnelle, ou si le loyer a été augmenté considérablement.

Le contrôle se fait en fonction des loyers usuels de la localité ou du quartier, loyers comparatifs plus 15 pour cent pour les habitations. Pour l'adaptation en cours de bail, recours est fait également à l'IPC à 100 pour cent de la moyenne du

renchérissement des deux années précédentes, avec possibilité pour le Conseil fédéral de réduire ce taux en cas de forte inflation. Les locataires peuvent faire contrôler, selon le concept de la minorité Cina, le loyer tous les cinq ans.

Comme déjà dit, notre Conseil se trouve à la croisée des chemins. Il a à choisir quel concept il veut privilégier. Suivant ce vote initial, nous poursuivrons nos délibérations à droite ou à gauche du trait vertical que vous avez dans votre dépliant. La majorité de la commission vous invite à voter en faveur de l'*«accord romand»* qui reprend le droit actuel, y compris l'ordonnance et la jurisprudence du Tribunal fédéral, tout en éliminant le report sur le loyer des hausses du taux hypothécaire, sans recourir à la méthode des loyers comparatifs, méthode hédoniste dit-on, qui effraie les locataires et les professionnels de l'immobilier: qui y voit des dangers, qui des augmentations massives des loyers, qui un risque d'une sorte d'étalement du marché du logement.

La majorité de la commission salue le résultat des négociations ayant abouti à un accord entre deux parties si souvent antagonistes, mais désireuses de sortir de l'impasse. Cette voie est en tous points conforme au fonctionnement habituel des rapports entre partenaires sociaux dans notre pays, et il n'y a là ni corporatisme ni salazarisme comme le disent certains. Selon la majorité, toute autre solution amènerait à l'échec et à un retour à la case départ, suite à une probable votation populaire découlant du maintien de l'initiative «pour des loyers loyaux» d'abord, puis ensuite peut-être, par saccades, le lancement de l'un ou l'autre référendum contre une réforme contestée par une ou l'autre des parties.

Je vous invite donc au nom de la majorité de la commission à choisir la voie de la raison et de la concertation, soit l'*«accord romand»*.

Cina Jean-Michel (C, VS): Zu viele Retter könnten des Mietrechtes Tod bedeuten. Die Mietrechtsvorlage ist leider offensichtlich gefährdet. Das liegt daran, dass nach den Beratungen im Ständerat, nach schwierigen Beratungen in der Chambre de réflexion sich viele aufgemacht haben, die Mietrechtsvorlage neu aufzugleisen. Sind es zu viele? Das werden sich die weniger Interessierten unter Ihnen freilich gefragt haben, als sie die Fahne mit den Änderungsanträgen erhalten haben.

Heute stehen wir im Differenzbereinigungsverfahren und haben in der Tat zwei sehr gegensätzliche Modelle vor uns liegen. Wir stecken schon sehr tief im Gesetzgebungsprozess, und es ist gar spät, um neu eine totale Umkehr zu favorisieren.

Entscheidend in der Beurteilung wird letztlich aber die Frage sein, ob wir eine grundsätzliche Vereinfachung des Mietrechtes wollen oder nicht. Der so genannte Accord romand beruht nämlich im Wesentlichen auf dem heutigen, viel kritisierten Mietrecht. Von den Befürwortern des Accord wird denn auch argumentiert, dass diese bescheidene, aber haltbare Reform einem Sprung ins Ungewisse vorzuziehen ist. Die statistische Vergleichsmiete als Mittel der Mietzinsüberprüfung wirkt für die Befürworter des Accord wie ein Dämon mit unberechenbaren Folgen auf die Mietzinssituation in der Schweiz – zu Unrecht.

Demgegenüber folgt das von mir favorisierte Modell den Beschlüssen des Ständerates. Lediglich die im Ständerat einseitig zugunsten der Vermieterschaft erfolgten Änderungen werden korrigiert, sodass die Vorlage neu wieder ins Gleichgewicht gebracht wird. Die Vergleichsmiete als Mittel der Mietzinsüberprüfung bildet somit das Kernelement dieses Modells, wie dies auch in der ursprünglichen Vorlage des Bundesrates vorgesehen ist.

Zusammenfassend lässt sich das von mir favorisierte Modell wie folgt beschreiben:

1. Festlegung des Anfangsmietzinses aufgrund der bestehenden Marktsituation zwischen Mieter und Vermieter mit anschliessender Möglichkeit der Überprüfung des Mietzinses auf Missbräuchlichkeit – ein Anfangsmietzins ist miss-



bräuchlich, wenn er die statistische Vergleichsmiete um mehr als 15 Prozent übersteigt.

2. Mietzinsanpassungen können in Zukunft jährlich erfolgen, und zwar mit einer Vollindexierung, dem Landesindex der Konsumentenpreise folgend. Zusätzlich dürfen Mietzinse gestaffelt werden, und es sind Anpassungen des Mietzinses nach Erneuerungen möglich. Eine Anpassung des Mietzinses in einem bestehenden Mietvertrag an die statistische Vergleichsmiete ist in dem von mir favorisierten Modell nicht möglich.

Dieses Modell ist transparent, einfach und klar. Es ist nicht perfekt, aber immerhin entscheidend besser als die bisherige Situation und die vom Accord beantragte geringfügige Änderung des aktuellen Mietrechtes. Die bestehenden Unzulänglichkeiten des bisher allseits und jahrzehntelang kritisierten geltenden Rechtes würden definitiv beseitigt: endlich ein Mietrecht, das auch von vielen Mietern und Vermietern eigenständig, durch das Lesen des Gesetzestextes, verstanden wird. Nicht alle Mieter und Vermieter zählen sich zu Mitgliedern bei einer der vielen am Mietrecht interessierten Organisationen.

Der Accord will demgegenüber am übersetzten Ertrag, welcher am konkreten Objekt zu bestimmen ist, als Missbrauchskriterium festhalten. Die Mietzinsanpassungen sollen aber in Zukunft nicht mehr von den Schwankungen des Hypothekarzinses abhängig gemacht werden. Die Definition des übersetzten Ertrages hat in der Praxis versagt. Dies wurde im Vernehmlassungsverfahren klar und mehrheitlich immer wieder bestätigt. Der Bundesrat hat denn auch in seinem indirekten Gegenvorschlag eine Vereinfachung gesucht und auf den übersetzten Ertrag als Missbrauchskriterium verzichtet.

Das wesentliche Problem des Accord liegt darin, dass die als Missbrauchsgrösse relevante Nettorendite ausschliesslich aufgrund der ursprünglichen Anlagekosten berechnet wird. Diese können vor allem bei älteren Liegenschaften kaum mehr berechnet werden. Der Begriff des übersetzten Ertrages führt zudem zu einem Zirkelschluss, weil man die Angemessenheit des Mietzinses anhand eines Anlagewertes beurteilt, dessen Höhe letztlich selber von diesem Mietzins abhängt. Das Renditemodell funktioniert nur bedingt, wenn in einer Überbauung mehrere Wohnungen vermietet werden und für jedes einzelne Mietobjekt eine Renditeberechnung erfolgen soll.

Des Weiteren führt die Bindung der Renditeberechnung an den Zinssatz der Bundesobligationen ebenso zu Schwankungen, wie die historische Entwicklung zeigt. Eine Glättung dieses Zinssatzes hat keine Aufnahme in den Accord gefunden. Ganz allgemein betrachtet fehlt es beim Accord an einer klaren, eindeutigen Trennung zwischen der Missbräuchlichkeitsüberprüfung und den Anpassungsgründen. Immerhin stellt die Änderung im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses streng rechtlich betrachtet eine Ausnahme dar. Berechtigen die Missbrauchsmassstäbe zu Erhöhungen, so ist eine Erhöhung immer dann zulässig, wenn sie gleichzeitig nicht zu einem missbräuchlichen Mietzins führt. Die Probleme des heutigen Mietrechtes werden mit dem Accord nicht gelöst. Das ist so, man kann es drehen und wenden, wie man will.

Das von mir favorisierte Modell ist dem Accord also vorzuziehen. Die Realwerterhaltung des Eigentums bleibt gewährleistet, auch bei länger dauernden Mietverhältnissen. Wenn bei einer Wohnung ein unterdurchschnittlich oder nicht genügend Ertrag bringender Mietzins erzielt wird, gibt es drei Erhöhungsmöglichkeiten bzw. Erhöhungsmomente: erstens beim Mieterwechsel, zweitens beim Eigentümerwechsel und drittens bei wertvermehrnden Investitionen.

Immerhin ist an dieser Stelle auch noch zu vermerken, dass statistisch betrachtet ein Mietverhältnis im Durchschnitt 5 bis 6,5 Jahre dauert. Die von den Gegnern geltend gemachte Starrheit des von mir favorisierten Modells besteht deshalb nur relativ betrachtet, und sie ist im Vergleich zu den Vorteilen einer verbesserten Transparenz und Einfachheit marginal. Ich werde auf diese Problematik dann noch später zurückkommen.

Ich bitte Sie in meinem Namen und namens einer Mehrheit der CVP-Fraktion, der Minderheit zu folgen. Wählen Sie ein Mietrecht, das bürgernah, einfach und transparent ist! Wählen Sie eine sachlich ausgewogene, klare Regelung!

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Je représente ici une minorité, dont la proposition est subsidiaire par rapport à la proposition de minorité Cina, c'est-à-dire qu'elle propose une modification de la proposition de minorité Cina pour atténuer les gros préjudices que cette solution impliquerait si elle était acceptée par notre Conseil.

La proposition de minorité porte sur le problème de la définition même de l'abus en matière de loyers. La minorité Cina, comme d'ailleurs le Conseil fédéral, en ce qui concerne cette définition, se réfère pour l'essentiel à ce qu'on appelle la méthode du professeur Geiger. C'est une méthode plus ou moins scientifique, qui agit par sondages, et non pas par statistiques. Sur la base de ces sondages, le loyer prétendu du marché est établi. En réalité, dans les bases du calcul interviennent surtout les loyers des baux les plus récents, c'est-à-dire les loyers les plus chers. Nous considérons qu'il s'agit d'une mauvaise solution, d'un mauvais instrument et surtout d'un instrument complètement opaque, parce qu'à vrai dire, après des heures et des heures de discussion avec le professeur Geiger, personne n'a vraiment compris le fin mot de cet instrument.

Le pire est que, sur la base de cet instrument, déjà très discutable ou plus que discutable, le Conseil fédéral et la minorité Cina veulent encore permettre aux propriétaires une augmentation supplémentaire de 15 pour cent. Cela veut dire que, pour la minorité Cina, le propriétaire a non seulement droit aux loyers du marché, mais il a droit à des loyers de 15 pour cent supérieurs aux loyers du marché. Avec ce système, dans un premier temps, les bailleurs ont le droit de fixer les loyers à un niveau supérieur de 15 pour cent par rapport à celui du marché et, dans un deuxième temps, les statistiques ou pseudostatistiques du professeur Geiger augmentent de 15 pour cent et cela se répercute, le cas échéant, de manière infinie. Il s'agit donc d'un système qui instaure une spirale de hausse des loyers. Je crains, Monsieur le Conseiller fédéral, que si par malheur cette solution était adoptée par le Parlement, on la dénommera à l'avenir «spirale Couchebin». J'espère que vous n'entrerez pas dans l'histoire avec cette dénomination.

La deuxième possibilité que nous avons est celle du droit actuel, tout simplement. Le droit actuel n'implique pas de spirale. Il se réfère aux loyers usuels du quartier, c'est-à-dire un système assez simple de comparaison, et au calcul du rendement. Dans le droit actuel, l'application aussi bien des loyers usuels du quartier que celle du calcul du rendement ne sont qu'exceptionnelles, le phénomène de spirale n'existe pas. Mais il existe quand même dans ce système ce qu'on appelle une soupe de sûreté – ou un «Notventil» –, qui est reprise dans l'«accord romand» et qui permet précisément une application souple, y compris dans l'intérêt des propriétaires.

Je demande très fermement que l'on ne suive pas la minorité Cina qui veut, en fait, une espèce de jeu de casino dont les propriétaires sortent toujours gagnants; ils ont toujours le gros lot avec ce système.

Thanei Anita (S, ZH): Es gab einmal ein Mietrecht, das war kaum zehn Jahre alt und von allen Seiten heftig umstritten. 1997 hat deshalb der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband eine Initiative eingereicht. Damit sollten insbesondere folgende Mängel des geltenden Rechtes behoben werden:

1. die Koppelung der Mietzinse an den variablen Hypothekarzinssatz, welche während den letzten zwanzig Jahren zu sehr grossen Ungerechtigkeiten geführt hat;
2. das Nebeneinander von mehreren, sich teilweise widersprechenden Gründen für eine Mietzinserhöhung, was zu einer mangelhaften Transparenz führt und somit einen Nachteil für die schwächere Partei, d. h. die Mieterinnen und Mieter darstellt;



3. die happigen Mietzinserhöhungen bei Handänderungen, bei Mieter- oder Mieterinnenwechsel und nach Sanierungen;
4. der mangelhafte Kündigungsschutz.

Bundesrat und Parlament haben unsere Initiative abgelehnt. Der Bundesrat hat jedoch anerkannt, dass das geltende Recht Mängel aufweist, und hat dem Parlament deshalb einen indirekten Gegenvorschlag unterbreitet. Seit 1999 ist dieser Gegenstand heftiger parlamentarischer und ausserparlamentarischer Debatten. Sämtliche Versionen des indirekten Gegenvorschlags, die bis heute geprüft worden sind, auch der heutige Antrag der Minderheit Cina, beruhen auf dem Grundsatz der Missbrauchskontrolle mittels eines Vergleichsmietemodells. Diesbezüglich – Herr de Dardel hat es bereits gesagt – bestehen grosse Bedenken. Insbesondere befürchten wir, die Mieten könnten in den Sog einer inflationistischen Spirale geraten, da die Mietzinse erst missbräuchlich sind, wenn sie das Vergleichsniveau um 15 Prozent übersteigen. Im Weiteren – und das ist das Schlimmste – besteht die Gefahr einer Öffnung für die Vergleichsmiete während der Mietdauer. Der Ständerat hat eine solche Öffnung bereits vorgenommen, und auch heute liegen diesbezügliche Minderheitsanträge vor. Aus Mietersicht werden wir es nie akzeptieren, dass die Vergleichsmiete als Kriterium für eine Mietzinserhöhung gelten soll.

In dieser ausweglosen Situation haben die massgeblichen Verbände der welschen Schweiz eine Vereinbarung getroffen, die sich in hohem Masse am geltenden Recht orientiert, dessen Hauptmissstände jedoch behebt. Der Anfangsmietzins wird frei festgesetzt und kann wie heute anhand der Rendite oder allenfalls anhand des orts- und quartierüblichen Niveaus überprüft werden. Das hauptsächliche Erhöhungskriterium soll eine Indexierung zu 80 Prozent sein. Was sind die Vorteile dieses Accord romand?

Ein sehr grosser Vorteil ist die gänzliche Entkopplung der Mietzinse vom variablen Hypothekarzinssatz. Ein zweiter Vorteil ist die Vereinfachung, da neu als Hauptkriterium lediglich noch die Indexierung zur Geltung kommen wird und nicht wie heute mindestens drei, zum Teil sich widersprechende Erhöhungegründe. Ein weiterer sehr wichtiger Vorteil ist der politische Wille der massgeblichen Verbände, eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Die Einwände, die gegen diesen Accord romand vorgebracht werden, betreffen insbesondere die Renditeberechnung; sie wurden bereits genannt. Zum Teil treffen sie zu, nur gilt es zu berücksichtigen, wann diese Renditeberechnung überhaupt zur Anwendung gelangt. Für mehr als 90 Prozent der Mietverhältnisse in der ganzen Schweiz wird eine solche Renditeberechnung nie nötig werden. Die Rendite dient als Missbrauchsgrenze und wird in der Praxis relativ selten zur Anwendung gelangen und somit keine ausschlaggebende Rolle spielen. Bereits im geltenden Recht kennen wir eine ähnliche Renditeberechnung. Die dreijährigen Beratungen haben gezeigt, dass es im Mietrecht keine Ideallösung gibt. Vor Ihnen liegt aber der grösste gemeinsame Nenner, der von den massgeblichen Verbänden gefunden werden konnte, und ich bitte Sie deshalb im Namen der SP-Fraktion, diesem Accord zuzustimmen.

Wer stimmt diesem Accord romand nicht zu? Es sind dies die Deutschschweizer Vermieterorganisationen. Sie stimmen diesem Accord aus guten Gründen nicht zu. Sie haben nämlich während der dreijährigen Diskussion realisiert, dass sie eine Nulllösung bevorzugen, weil sie mit dem geltenden Recht sehr gut leben können, das dem Missbrauch zulasten der Mieterinnen und Mieter Tür und Tor öffnet.

Ich bitte Sie deshalb, diesem Accord romand zuzustimmen.

Garbani Valérie (S, NE): En décembre 2000, notre Conseil a adopté un contre-projet indirect à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux», très favorable aux propriétaires. Ce contre-projet serait attaqué par voie référendaire. En décembre 2001, le Conseil des Etats a adopté un contre-projet indirect à l'initiative précitée – lancée par l'Association suisse des locataires (Asloca) –, unilatéralement en faveur des propriétaires, contre-projet qui serait inévitablement at-

taqué par voie de référendum. Ces deux contre-projets péjorent le droit actuel, et ils ne respectent donc pas l'esprit de l'initiative de l'Asloca qui est d'améliorer le droit du bail actuel.

Il y a cinq ans que l'initiative de l'Asloca a été déposée. En cinq ans, ni le Conseil fédéral ni le Parlement n'ont réussi à proposer un contre-projet indirect qui garantisse un équilibre entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires, un contre-projet qui ne soit pas susceptible d'être attaqué par voie de référendum.

La pénurie de logements s'installe dans la plupart des grandes villes, et M. Couchebin, conseiller fédéral, avec son sens politique aiguisé, sait que cette situation difficile pour les locataires captifs ne s'améliorera pas dans les prochaines semaines ni dans les prochains mois. Plus la pénurie de logements sera aiguë et plus le droit du bail sera d'actualité, plus les chances de succès en votation populaire de l'initiative de l'Asloca seront élevées.

Aujourd'hui, nous devons choisir entre deux contre-projets, l'un l'*«accord romand»*, on l'a déjà dit, soutenu par les trois fédérations de l'Asloca, d'une part, et par les milieux immobiliers romands, d'autre part. L'autre modèle, dit le *«modèle Cina»*, est soutenu par les milieux immobiliers alémaniques et par le Conseil fédéral, ce qui m'étonne d'ailleurs puisque M. Couchebin, conseiller fédéral, l'a vivement combattu au Conseil des Etats.

Les conséquences de votre choix entre ces deux projets sont importantes. En cas d'acceptation de l'*«accord romand»*, vous feriez un grand pas en direction d'une paix durable du logement, à saluer en particulier en cette période de pénurie. En cas d'acceptation de la version Cina, vous n'écarterez aucunement la possibilité du lancement d'un référendum et celle du maintien de l'initiative de l'Asloca. Même après des années de délibérations, le seul succès dont pourraient s'enorgueillir notre Parlement et le Conseil fédéral serait le maintien du droit actuel en cas de rejet de notre initiative populaire. Je crois que c'est un résultat qui n'est pas à saluer au sein de cet hémicycle.

M. Cina l'a dit, on a tous voulu essayer de jouer au sauveur du droit du bail et M. Cina également, mais sa proposition est doublement boiteuse.

Elle est boiteuse, car elle ne satisfait pas pleinement les milieux de la défense des locataires et encore moins les milieux immobiliers alémaniques qui la soutiennent pourtant, Mme Thanei l'a dit, dans une perspective tactique, c'est-à-dire pour pouvoir réintroduire les loyers comparatifs comme facteur de hausse en cours de bail, c'est-à-dire pour réintroduire une disposition propre à susciter le lancement d'un référendum.

Le danger de la proposition de minorité Cina est qu'elle pourrait en plus constituer une base légale pour des résiliations non abusives de contrat de bail n'ayant pas changé de mains durant de nombreuses années. Monsieur Cina, s'il était vrai que la durée du bail était en moyenne de cinq à sept ans, je ne comprends pas comment les milieux immobiliers alémaniques proposent un critère de hausse supplémentaire en cours de bail autre que l'indexation. Cela signifie que pour pouvoir augmenter un loyer, les propriétaires n'auront d'autre choix que de résilier le bail à loyer.

C'est vrai que la proposition de minorité Cina prend les loyers comparatifs uniquement pour le début du bail, mais c'est vrai aussi qu'il y a très peu de contestations de loyers initiaux, et cela parce que le droit du bail actuel a un effet préventif dans la mesure où il est plus compliqué pour un bailleur de devoir justifier de ses investissements dans le cadre d'un calcul de rendement que de pouvoir augmenter un loyer sur la base des loyers comparatifs plus 15 pour cent. L'augmentation des loyers initiaux sera la norme dans la mesure où il faudrait être, excusez-moi du terme, idiot pour augmenter un loyer initial de 10 pour cent alors que légalement on peut aller jusqu'à 15 pour cent.

M. Cina est parti d'un bon sentiment en cherchant un compromis, mais c'est un mauvais compromis, comme je l'ai relevé. Si vous privilégiez la proposition de minorité Cina au détriment de l'*«accord romand»*, vous choisissez la polarisa-



tion du débat pour le malheur de l'ensemble des locataires de ce pays qui sauront alors défendre leurs intérêts, c'est-à-dire qu'ils sauront soutenir l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» qui leur garantit non seulement une modération des hausses de loyers, mais également une meilleure protection contre les congés.

On l'a dit, l'*«accord romand»* est le fruit d'un compromis politique, c'est un résultat équilibré. Il est absolument faux de dire que l'*«accord romand»* n'améliore pas le droit actuel puisqu'il en supprime le principal défaut, c'est-à-dire les brusques et fortes hausses de loyers résultant des brusques et fortes variations à la hausse du taux hypothécaire. L'*«accord romand»* simplifie également le droit du bail actuel puisqu'il ne prévoit qu'un facteur de variation du loyer, l'indice suisse des prix à la consommation, alors que le droit actuel en comprend trois: l'indice suisse des prix à la consommation, le taux hypothécaire et les frais d'entretien.

Pour conclure, en acceptant l'*«accord romand»*, vous ferez preuve de responsabilité politique en mettant un terme à un débat interminable, un débat qui se prolonge depuis des années, et vous mettriez un terme à ce débat à la satisfaction des partenaires sociaux et à celle de la majorité de la population des locataires de ce pays.

Le groupe socialiste soutiendra donc, à l'unanimité, l'*«accord romand»* qui n'a qu'un seul défaut, à mon avis, et je le dis à M. Couchebin, conseiller fédéral du Bas-Valais, conseiller fédéral romand, c'est celui d'avoir d'abord été concocté dans une marmite romande.

Eggy Jacques-Simon (L, GE): J'aimerais m'adresser particulièrement à M. Couchebin, conseiller fédéral, pour lui dire ceci. Monsieur le Conseiller fédéral, je crois savoir qu'il y a quelques années, vous n'imaginiez pas que, dans ce domaine, il puisse y avoir un accord entre partenaires sociaux. Vous pensiez que les intérêts particuliers étaient tels, et les positions idéologiques, doctrinaires et partisanes également, que jamais, au grand jamais, pensiez-vous, il ne pourrait y avoir un accord. Or, je sais que ce n'est pas très valaisan, mais vous auriez pu être déçu en bien, parce que, en effet, l'accord a eu lieu.

Je reconnais, Monsieur le Conseiller fédéral, que cet accord a fait irruption sur la scène politique et sur la scène fédérale de manière un peu précipitée. Je reconnais qu'on aurait peut-être pu, tactiquement, procéder autrement plutôt que d'arriver ainsi, dans la précipitation. Mais le temps pressait aussi. Peut-être cela a-t-il contribué à ce que le Conseil national, dans un précédent débat, renvoie le projet à la commission. Mais voici que le projet nous revient de la commission.

Monsieur le Conseiller fédéral, je reconnais qu'il n'y a pas de système parfait. J'admets que le système parfait, ce serait qu'il y ait une offre suffisante et un marché suffisamment fluide pour qu'il n'y ait pas besoin de réglementation du tout. Ce serait l'idéal et, pour un esprit libéral, quel paradis sur terre que celui où il n'y aurait pas besoin de protection de qui que ce soit parce qu'il y aurait le choix dans toutes les catégories de logements sur le marché!

Vous savez bien et nous savons bien que ce n'est pas le cas et que ce n'est pas possible, et qu'il faut donc essayer de concilier un système de protection avec une logique de marché. Monsieur le Conseiller fédéral, vous avez dit qu'un des termes de l'*«accord romand»* – à savoir pour la fixation du loyer initial, l'appréciation du rendement adéquat, du rendement équitable – était de la planification soviétique. A quoi je vous ai répondu que c'était une belle page d'histoire qui s'ouvrail que d'imaginer que la planification soviétique était le résultat d'un libre accord après un libre dialogue entre partenaires sociaux. Mon Dieu, si seulement Staline avait agi dans cet esprit-là, on n'aurait pas eu les horreurs que l'on a connues!

Mais enfin, quand on vous dit «un rendement sur les fonds propres correspondant au taux des intérêts des emprunts de la Confédération à 10 ans, majoré de 1,5 pour cent» (art. 269bis al. 1er let. c), vous nous dites que ça ne corres-

pond à rien. Or il se trouve que les partenaires sociaux trouvent que c'est parfaitement vivable; il se trouve que les milieux immobiliers, notamment en Suisse romande, estiment que c'est parfaitement maîtrisable et qu'on peut parfaitement vivre avec cela, aussi bien dans la pratique que par rapport à la jurisprudence.

En face de cela, quelle est la solution qu'appuie le Conseil fédéral? Il appuie la solution statistique. Monsieur le Conseiller fédéral, je sais bien que je suis particulièrement allergique à la bureaucratie et aux statistiques. Mais je crois que vous n'étiez pas là quand M. Geiger était en commission. Alors ça, si ça ne ressemblait pas à quelque chose de kafkaïen, je veux bien être pendu! C'était affreux ce que l'on ressentait comme impression. Je sais bien qu'il faut surmonter une impression de ce genre.

Je vous assure qu'il n'y avait rien qui soit alléchant ou qui nous ait poussés à nous dire: «Mon Dieu, comme ce système sera pratique.» Monsieur le Conseiller fédéral, la Société vaudoise des régisseurs et courtiers en immeubles, à propos de cette méthode statistique que vous appuyez, que l'on reprend dans la proposition de minorité Cina, dit: «Outre l'opacité liée à la confection de l'instrument de mesure lui-même, la référence à un modèle statistique 'technocratiserait' tout un pan de l'économie immobilière. Elle ôterait aux bailleurs la mainmise sur la détermination du loyer et favoriserait outrageusement la triste pratique de la contestation du loyer initial.»

Alors, bien sûr que je ne suis pas un expert, mais qui dois-je croire? M. le conseiller fédéral Couchebin, qui certes a un sens politique que nous reconnaissions tous, et ses collaborateurs, mais qui ne sont pas des hommes de terrain, qui sont quand même des hommes de conception dans leur bureau, ou bien le professeur Geiger? Ou bien est-ce que je dois croire des gens qui sont tous les jours sur le terrain, et qui disent ce qu'ils pensent de cette solution statistique? Où est la technocratie? Où est la bureaucratie? Est-ce qu'elle est du côté de cette proposition que l'on nous présente comme une panacée, ou est-ce qu'elle est du côté de cet accord qui justement se greffe sur la réalité vécue au quotidien par les partenaires sociaux? C'est quand même un peu un monde que les autorités politiques et le Parlement, qui ne cessent – et nous ne cessons tous – de vanter la culture du dialogue entre les partenaires sociaux dans ce pays, tournent le dos au résultat de ce dialogue, dans un domaine qui est particulièrement difficile. Nous avons là un accord majoritaire. Je sais bien que les petits propriétaires suisses allemands ne se sont pas ralliés à cet accord, mais il est quand même très général, il est majoritaire.

Au moment où cet accord nous est proposé, nous, les parlementaires, appuyés par l'administration, nous tournerions le dos en disant: «C'est mauvais, c'est technocratique, et nous avons bien mieux à proposer?» Comme l'a dit Mme Garbani – et pour une fois, je suis d'accord avec elle –, si nous n'acceptons pas cette solution de compromis qui certes n'est pas parfaite, qui certes a des défauts, mais des défauts moindres que ce qui nous est proposé, alors nous rompons le dialogue. Nous rompons cet équilibre entre les deux parties – l'accord a été reconnu par les deux parties comme un compromis –, et nous allons droit vers une confrontation avec une initiative qui ne sera pas retirée, et ensuite probablement vers une impasse. Monsieur le Conseiller fédéral, du point de vue politique, du point de vue aussi de ce que j'appellerai la culture politique, qui prône le dialogue social, le groupe libéral considère qu'il n'y a vraiment aucune raison de ne pas faire confiance aux partenaires et, donc, de ne pas adopter les termes de cet accord.

C'est dans ce sens que nous vous invitons à ne pas vous aventurer dans cette espèce d'inconnue – car c'est aussi une inconnue – de proposition «statistico-académico-scientifico-administrative» qui vous est proposée, mais à faire confiance aux deux parties, aux hommes et aux femmes de terrain qui vous disent: «Avec ça, nous pouvons vivre.» Avec cet accord nous supprimons le défaut, c'est-à-dire le lien avec le taux hypothécaire, qui existe dans le système actuel, nous ne faisons que des changements relatifs, mais impor-



tants, et nous pourrons ainsi très bien maîtriser la question des baux dans l'économie immobilière.

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

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Mit dem Entscheid über den Accord romand sind wir bei der zentralen Frage der heutigen Diskussion. Entstanden ist dieser Accord romand aus einer gewissen Angst gegenüber der Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes, aber auch aus einer gewissen Angst gegenüber der Vergleichsmiete oder dem so genannten Vergleichsmietemodell. Diese beiden Befürchtungen kann ich nicht teilen. Dass man einem Kompromiss zuliebe wichtige Positionen preisgibt, ist mir unverständlich. Ich kann also den Accord romand in keiner Art unterstützen.

Das heutige Mietrecht ist seit zwölf Jahren in Kraft, und seit zehn Jahren wird versucht, es zu ändern – allerdings bisher erfolglos. Zwar hat das Parlament immer wieder Vorstöße behandelt, die in Richtung eines einfacheren und marktnäheren Mietrechtes gingen; es hat diese Vorstöße zum Teil sogar unterstützt, beispielsweise die Motion Baumberger, die einen schrittweisen Übergang zur Marktmiete verlangte. Konkrete Auswirkungen auf das Mietrecht sind aber bisher ausgeblieben.

Die Mieter-Initiative «Ja zu fairen Mieten» hat den Stein von der anderen Seite her wieder ins Rollen gebracht. Mit dem bundesrätlichen Gegenvorschlag dazu befassen wir uns nun auch schon wieder seit drei Jahren.

Warum wollen wir das Mietrecht überhaupt revidieren? Mieter- wie Vermieterseite klagen seit langem, das geltende System weise mit seinen komplizierten Berechnungsregeln und der unübersichtlichen, zum Teil sogar stossenden Gerichtspraxis grosse Mängel auf. Mindestens in diesem Punkt gab es bisher über alle Fronten hinweg Übereinstimmung. Das Mietrecht ist zu kompliziert, und mit dem Accord romand würde es sogar noch komplizierter. Sowohl die Definition des übersetzten Ertrages als auch die Orts- und Quartierüblichkeit als massgebende Missbrauchskriterien des geltenden Rechtes haben in der Praxis versagt. Dies hat auch der Bundesrat erkannt und mit seinem indirekten Gegenvorschlag eine Vereinfachung gesucht. Der Accord brächte demgegenüber statt der dringend geforderten Vereinfachung eine weitere Komplizierung des Mietrechtes.

Die bestehenden Unzulänglichkeiten des bisher allseits kritisierten Rechtes würden sogar zementiert. Weder für die realitätsfremde Definition der Anlagewerte zur Ertragsberechnung noch für die nicht praktikable Orts- und Quartierüblichkeit wird eine Lösung geboten. Der Accord basiert weiterhin auf der Kostenmiete des geltenden Rechtes, allerdings mit einem wesentlichen Unterschied: Der mit Abstand bedeutendste Kostenfaktor des Vermieters, die Hypothekarzinsen, soll für die Mietzinsanpassungen nicht mehr gelten. Damit wird das ganze Finanzierungsrisiko einseitig zulasten des Vermieters verschoben. Dies lässt sich mit einer beschränkten Teuerungsanpassung keineswegs auffangen.

Die Hypothekarzinsen befinden sich heute – auch langfristig gesehen – auf einem sehr tiefen Niveau. Man muss immer daran denken, dass nach heute geltendem Recht eine Hypothekarzinserhöhung von nur einem Prozent zu einer Mietzinserhöhung von zwölf Prozent ermächtigt. Diese Möglichkeit fällt bei der ausschliesslichen Bindung der Mieten an die Teuerung dahin.

In Zeiten stark ansteigender Kosten, vor allem bei den Hypothekarzinsen, führt diese Lösung bei vielen Vermietern bestimmt zu Kostenengpässen. Eine Bindung der Mieten an die Teuerung ist daher nur in Verbindung mit einem so genannten Ausgleichs- oder Notventil tragbar. Für Vermieter unter Kostendruck besteht sonst nur die Wahl zwischen der Kündigung des Mietverhältnisses oder dem Verkauf der Liegenschaft, was sicher nicht im Interesse der Mieter sein kann. Der so genannte Accord bietet aber kein praktikables Instrument für diese Fälle. Die Vertreter des Accord machen zwar geltend, der Vermieter könne sich in Ausnahmefällen

auf den ungenügenden Ertrag oder die orts- und quartierübliche Miete berufen. Diese Möglichkeiten sind aber im Accord nirgends ausdrücklich vorgesehen. Die Initianten verweisen stattdessen auf die geltende Rechtsprechung, die weiterhin zur Anwendung kommen soll. Danach ist in einem bestehenden Mietverhältnis eine Mietzinsanpassung zur Erzielung eines angemessenen Ertrages oder eines orts- und quartierüblichen Mietzinses nur möglich nach einer Handänderung oder wenn der Mietzins während fünf bis sieben Jahren überhaupt nicht – auch nicht teuerungsbedingt – angepasst wurde.

Das Hauptproblem der geltenden Praxis zur Missbrauchsregel stellt nicht die Höhe des Renditensatzes dar, sondern die Festlegung der massgebenden Bezugsbasis. Dieses Problem löst der Accord nicht. Die massgebenden Anlagekosten zur Berechnung des Ertrages werden nicht definiert. Nach dem Accord muss die Berechnung der Nettorendite aufgrund der ursprünglichen Anlagekosten erfolgen. Ein Abstellen auf den aktualisierten, marktkonformen Anlagewert einer Liegenschaft, etwa auf den Schatzungswert, den Gebäudeversicherungs- oder den Steuerwert, wird nicht zugelassen.

Bei älteren Bauten lässt der Accord eine Aktualisierung der Anlagekosten lediglich im Umfang der allgemeinen Teuerung, und zwar beschränkt bis zu einem Eigenkapitalanteil von nur 40 Prozent, zu. Dies führt bei zwanzigjährigen und älteren Bauten zu völlig unrealistischen und marktfremden Werten. Damit bei all diesen Liegenschaften ein angemessener Ertrag erzielt werden kann, müsste die Liegenschaft verkauft werden. Erst dem Neuerwerber wird zugestanden, eine angemessene Rendite auf dem effektiven Liegenschaftswert zu erzielen.

Die Orts- und Quartierüblichkeit bleibt mit dem Accord toter Buchstabe, und die Beschränkung des Teuerungsausgleichs auf blass 80 Prozent ist unverständlich, weil im Gegenzug auf die Überwälzung sämtlicher Kostensteigerungen – also Hypothekarzinsen, Unterhalts- und Betriebskostenteuerung – verzichtet werden soll. Der Accord will auch die Bruttorendite aus dem Gesetz kippen: Es ist ebenso unverständlich, wieso die Missbrauchsdefinition ausschliesslich aufgrund der Nettorendite erfolgen soll. Der Accord führt zu ungleich langen Spiessen für Mieter und Vermieter. Während sich der Vermieter nach dem Konzept des Accord im bestehenden Mietverhältnis de facto nicht auf die Rendite berufen kann, kann der Mieter jederzeit eine Überprüfung der Angemessenheit des Ertrages verlangen.

Ich komme zum Fazit: Das geltende Mietrecht ist zu kompliziert, darin sind sich alle einig. Die ganze Mietrechtsdiskussion wurde ausgelöst, um die bestehenden Schwächen zu beseitigen. Alle bisher diskutierten Modelle streben diese Vereinfachung auch an. Der Accord bringt stattdessen eine weitere Verkomplizierung. Erforderlich ist eine transparente, einfache Missbrauchsregel, sei es eine kostendeckende Bruttorendite auf der Basis des aktuellen Liegenschaftswertes oder ein taugliches Instrument zur Bestimmung des marktkonformen Mietniveaus, zum Beispiel eben die Vergleichsmiete. Der Accord wäre auch investitionshemmend. Das Erzielen einer angemessenen Rendite wird infrage gestellt. Der Accord zielt genau in die falsche Richtung. Er macht Investitionen im Wohnungsbau noch unattraktiver und leistet damit dem Rückzug der Investoren aus dem Wohnungsbau weiter Vorschub. Die Konsequenz davon wäre eine weitere Verknappung des Wohnraumangebotes, insbesondere auf dem städtischen Mietwohnungsmarkt. Das will wohl auch die Mieterseite nicht. Das Schönreden des Accord, wie es vorhin Kollege Eggly brillant gemacht hat, macht aber den Accord nicht besser.

Ich bitte Sie deshalb dringend, den Accord abzulehnen.

Ménétrey-Savary Anne-Catherine (G, VD): Le groupe écologiste adoptera, à l'unanimité la proposition de la majorité, soit l'accord intervenu entre l'Association suisse des locataires (Asloca), l'Union suisse des professionnels de l'immobilier et la Fédération romande immobilière. Nous voterons



donc pour cet accord dont on nous promet qu'il apportera la paix des loyers.

Moi qui ai toujours nourri une certaine méfiance à l'égard de la paix du travail, qui a pourtant marqué l'histoire de la Suisse au XXe siècle, je pourrais ressentir les mêmes douleurs vis-à-vis de la paix des loyers, et particulièrement de ce qu'on appelle l'égalité des armes. Comme 70 pour cent des Suisses, je suis locataire et je ne me suis jamais sentie la moindre égalité des armes avec mes propriétaires. Je suis contente d'eux et de mon logement, mais je suis docile et j'évite de déplaire ou de faire des histoires.

Pour parler de ce modèle, de cet accord, il faut d'abord rappeler d'où l'on vient, c'est-à-dire que pendant des années les loyers ont augmenté avec le taux hypothécaire, mais qu'ils ne sont jamais redescendus avec lui, et que, selon certaines études, ce sont 9 milliards, ou même 18,8 milliards de francs que les locataires auraient payé en trop. Selon l'Office fédéral de la statistique, entre 1990 et 1996, les loyers ont augmenté de 26 pour cent, alors que l'indice du coût de la vie ne s'est élevé que de 15 pour cent. De plus, aujourd'hui, dans une situation de pénurie comme elle existe dans les grandes villes, et notamment à Genève et Lausanne, je me demande bien où est l'égalité des armes, surtout quand je lis à la page immobilière du «Temps», par exemple le 1er mai 2002, que pour trouver un logement en période de pénurie, «les réseaux d'influence sont activés avec une intensité rare», qu'«on favorise les connaissances des membres de la direction», et que «le propriétaire reste encore le roi sur le marché immobilier».

Mais, pour rappeler d'où l'on vient, il faut aussi rappeler qu'il y a une initiative populaire de l'Asloca, qui veut plus que ce qu'offre l'accord, qui n'accepte une indexation des loyers qu'à raison de 40 pour cent, et qui veut une protection forte contre les congés. Et pourtant, les auteurs de l'initiative seraient prêts à la retirer si la proposition de la majorité, donc l'accord, l'emportait. Il y a donc – et c'est important de le souligner – derrière cet accord de grosses concessions, de part et d'autre.

Le groupe écologiste est donc pour cet accord que, pour ma part, je refuse de nommer «romand», parce que j'ai le sentiment qu'on lui a collé cet adjectif précisément pour le discréder. Il est peut-être plus suisse que les milieux que vous représentez, Monsieur Hegetschweiler, et pourtant, personne n'a jamais qualifié d'aliéniques les très nombreuses propositions que votre minorité nous a présentées!

On a déjà dit les avantages de l'accord, je les souligne encore. Sur le plan politique, il nous permet d'émerger de l'enlisement, de sortir de la cacophonie, de faire l'économie d'un référendum et probablement aussi d'une initiative populaire. Sur le plan du contenu, il supprime le lien entre loyers et taux hypothécaire, un lien responsable, semble-t-il, de tous les maux du régime actuel. Par ailleurs, il évite le système des loyers comparatifs, la méthode hédoniste qui a fait l'unanimité contre elle. Cet accord maintient une protection douce des locataires et préserve les intérêts des propriétaires: si non, qu'est-ce que les milieux immobiliers seraient venus faire dans cette galère? Enfin, il consacre dans la loi une jurisprudence élaborée au cours de 30 ans de pratique.

Que veut-on de plus? Comme l'ont remarqué plusieurs membres de la commission, aucune critique de fond n'a été formulée contre l'accord. Si, une: il ne permet pas, en cours de bail, ou exceptionnellement, une de ces hausses de loyer que je qualifierai de gratuites parce que sans motif direct, une augmentation quasi automatique, comme ça, parce que c'est dans l'air du temps – un air du temps, d'ailleurs, qu'il est convenu d'appeler le marché.

C'est principalement sur ce point, d'ailleurs, qu'ont porté les discussions. Pour l'accord et la majorité de la commission, l'évolution des loyers se fait en fonction de l'indexation au coût de la vie, des travaux entraînant une plus-value du logement, exceptionnellement, en fonction d'une analyse du rendement et d'une comparaison avec les loyers usuels du quartier.

Pour les minorités – et là on voit que le front du refus de l'accord se lézarde –, c'est plus compliqué. Chacun ayant finale-

ment admis – même, je crois, le Conseil fédéral – que la méthode des loyers comparatifs plus 15 pour cent engendrerait une spirale inflationniste gênante, l'une des minorités, celle de M. Hegetschweiler, reprend la solution du Conseil des Etats qui cumule la hausse due à l'indexation avec celle que permettrait tous les cinq ans l'adaptation aux loyers du marché, ce que la minorité Cina juge exagéré. Cette dernière se contente alors d'une hausse de loyer à chaque changement de locataire, mais cela comporte le risque de les mettre à la porte précisément pour cette raison.

Je me livre encore à quelques considérations sur l'accord, d'abord pour se féliciter qu'il existe et pour remercier les partenaires de l'avoir négocié. Je me demande s'il n'y a pas une certaine arrogance de notre part à le prendre de haut, comme si nous pouvions nous situer au-dessus des gens du terrain, comme si nous pouvions mieux qu'eux savoir ce qui est bon pour le marché du logement, comme si nous pouvions en plus nous offrir le luxe de les juger, nous les bêtisiers qui ne connaissons quasi rien au droit du bail, à son application et à sa jurisprudence. Il n'est peut-être pas inutile de rappeler que nous n'avons pas agi autrement dans la loi sur le cinéma où un accord entre partenaires de la branche a permis de balayer les obstacles et de débloquer le processus, à la satisfaction de tout le monde.

Il me semble que M. Couchebin, conseiller fédéral, et les représentants des minorités font à cet accord un mauvais procès. Parce qu'il ne fait pas assez de place au marché à son goût, M. Couchebin le traite de modèle soviétique. Du coup, les partenaires immobiliers de l'accord rétorquent que la méthode statistique technocratiserait l'économie immobilière. Alors, deux partisans convaincus du libéralisme économique pur et dur s'accusant réciproquement qui de soviétisation et qui d'étatisation, pour l'ancienne marxiste que je suis, avouez que c'est une situation assez cocasse. Mais tout cela n'est pas sérieux.

J'ai quelque part le sentiment, Monsieur le Conseiller fédéral, que vous avez été pris de court par cet accord et que, peut-être par dépit de n'y avoir pas pensé vous-même ou de ne pas y avoir été associé, vous avez décidé de le combattre. Ce n'est pas de bon sens. Car si le torpillage de cet accord revenait à redonner libre cours à l'épouvantable cacophonie – le terme n'est pas de moi, mais de la presse – qui a régné sur ce dossier jusqu'à l'automne dernier, on n'aurait plus qu'à pleurer sur un immense gâchis. Ou alors à voter l'initiative populaire de l'Asloca. Car il ne faut pas se leurrer, si on n'adopte pas l'accord, on se trouve en présence de deux propositions de minorité incompatibles: ou bien celle de la minorité Cina dont on sait que le Conseil des Etats ne veut pas, ou bien celle des propriétaires suisses allemands, dont M. Couchebin lui-même estime qu'elle est désastreuse.

C'est pour toutes ces raisons que je vous invite à accepter la proposition de la majorité de la commission, c'est-à-dire l'accord entre partenaires sociaux.

Fattebert Jean (V, VD): Vous avez dit dans un premier temps que si l'«accord romand» était adopté, l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» serait retirée. Un peu plus tard, vous avez affirmé que nous économiserions un référendum, vraisemblablement une initiative. Est-ce que vous êtes habilitée à affirmer que l'initiative populaire serait réellement et officiellement retirée si les Chambres adoptaient cet accord?

Ménétry-Savary Anne-Catherine (G, VD): Je ne suis pas membre du comité d'initiative, par conséquent cette décision ne m'appartient pas. Mais, dans le cadre des discussions de la commission, cette possibilité a été évoquée, et je crois qu'il faut la prendre très au sérieux.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Es ist völlig unbestritten, dass dem heutigen Mietrecht eine Überarbeitung Not tut. Der Haupteinwand ist ja die Koppelung der Mieten an den Hypothekarzins. Hier wollen alle Vorschläge eine klare Verbesserung.



rung. Unsere Fraktion hat den Vorschlag des Bundesrates für einen Systemwechsel, hin zu einem System der Vergleichsmieten, grundsätzlich begrüßt. Demgegenüber waren es gerade die Hauseigentümer, die während einer längeren Zeit skeptisch und zurückhaltend gegenüber dem neuen System und der Methode Geiger, also der Berechnung der Vergleichsmieten, waren. Unsere Fraktion und ich selbst in der Kommission waren aber zu Neuem bereit; wir haben in der Kommission engagiert an diesem Modell mitgearbeitet und im Rat auch noch einige Verbesserungen am Modell vorschlagen und durchbringen können.

Allerdings hat sich dann aber schon in der Verhandlung in unserem Rat das letzte Mal eine unheilvolle Entwicklung angekündigt. Die Hauseigentümerseite hat schon in unserem Rat das relativ fein ausbalancierte System zu ungünsten der Mieterseite und zum Vorteil der Vermieter zu verschieben versucht und auch einen kleinen Erfolg in dieser Hinsicht verbucht.

Der Ständerat seinerseits hat dann aber in geradezu unanständiger Weise mit dem Modell Dettling die vorher noch einigermassen vorhandene Balance zwischen der Vermieter- und der Mieterseite zugunsten der Hauseigentümer verschoben, beispielsweise mit der Erhöhung der Indexierung von 80 auf 100 Prozent oder mit der Möglichkeit der jährlichen Mietzinserhöhung. Ein einigermassen fairer Ausgleich der Interessen ist nach dem befremdlichen Entscheid des Ständerates nicht mehr gegeben. Unser Rat muss korrigierend eingreifen. Die Lösung des Ständerates würde die schon von unserem Rat ermöglichte unheilvolle Wirkung der Preisspirale noch verstärken.

Nun hat im Rahmen der Differenzbereinigung die Kommission für Rechtsfragen versucht, mit dem Kompromissvorschlag Cina die Gewichte wieder einigermassen ins Lot zu bringen. Dafür habe auch ich mich in der Kommission engagiert und die entsprechenden Anträge zunächst mitgetragen.

Allerdings kam dann, wirklich im allerletzten Moment, der Accord romand in der Kommission auf den Tisch. Für eine auch nur annähernd seriöse Auseinandersetzung mit diesem neuen Vorschlag fehlte den Kommissionsmitgliedern und der Kommission selbst ganz einfach die Zeit. Allein schon deswegen konnte ich mich damals für den neuen Vorschlag nicht begeistern. Ich war aber froh und engagierte mich auch dafür, dass in der letzten Session im Rat ein Antrag eingebracht wurde, nach welchem wir die Gelegenheit erhielten, nochmals in der Kommission zu beraten und den Vorschlag aus der Romandie seriös zu diskutieren. Dabei hat sich für mich zweierlei gezeigt und ergeben:

- Bei einem genauen Vergleich aller zur Diskussion stehenden Lösungsvorschläge schneidet der Accord doch klar besser ab als die Lösung des Ständerates, aber auch besser als der Kompromissvorschlag Cina.

- Es hat sich gezeigt, dass die Seite der Hauseigentümer mit dem Vorschlag Cina nicht einverstanden ist. Mit entsprechenden Anträgen schon in der Kommission, aber auch heute versucht die Seite der Hauseigentümer, auch hier wieder weitere Positionen für sich zu gewinnen und erneut die Gewichte in Richtung der Vermieter- und Eigentümerseite zu verschieben. Ich bin nicht sicher, ob der Ständerat diese Verschiebung nicht noch weiter vorantreiben würde, wenn wir beim Modell Cina blieben.

In dieser Situation hat sich die grosse Mehrheit unserer Fraktion entschlossen, den Accord romand zu unterstützen, und ich habe in der Kommission auch auf diese Seite gewechselt. Die Vorteile des Accord sind schon mehrfach dargelegt worden. Ich möchte nur noch kurz auf fünf Punkte zurückkommen:

Das Hauptanliegen, nämlich die Loslösung der Mieten vom Hypothekarzins, ist erfüllt. Der Accord baut weitgehend auf dem bisherigen Recht auf, was bedeutet, dass Rechtssicherheit in höherem Massen gegeben ist. Die Praxis der Gerichte ist bekannt, sie ist eingestellt, und es muss nicht über Jahre hinweg eine völlig neue Praxis gefunden und aufgebaut werden. Der Accord vereinfacht gegenüber dem heutigen Recht auch einige wenige Punkte, wenn auch zu-

gegebenermassen nicht allzu viele. Er balanciert die Interessen fair und fein aus, und vor allem schaltet er die Mietzinsspirale, die die Lösung des Ständerates, aber auch der Vorschlag Cina zur Folge gehabt hätten, aus. Für mich kommt dann auch das Element dazu, dass er von Mieterseite und von einem ansehnlichen Teil der Eigentümer mitgetragen wird, und schliesslich ist auch das Argument zu nennen, dass wir mit dem Accord mindestens eine Chance bekommen, den Mietfrieden zu erhalten und zu festigen. Noch eine letzte Bemerkung von meiner Seite: Wenn ich die ganze Entwicklung über die Kommissionsarbeit, über die erste Beratung in unserem Rat und dann im Zweitrat ansehe, dann muss ich sagen, dass ich ein gewisses Misstrauen gegenüber der Seite der Hauseigentümer nicht verleugnen kann. Wenn man mit der Lösung des Kompromisses Cina fahren würde, wäre nämlich nicht auszuschliessen, dass der Ständerat an diesem austarierten Vorschlag doch wieder – wie schon bei seiner Erstberatung – eine zusätzliche Verschiebung der Gewichte vornehmen würde. Mit dem Accord wissen wir dagegen, wo wir stehen und was wir haben. Aus all diesen Gründen empfehle ich Ihnen, dem Accord zuzustimmen.

Joder Rudolf (V, BE): Die SVP-Fraktion unterstützt die Minorität Cina mit sehr grossem Mehr, mit einer Gegenstimme. Wir sind klar gegen den so genannten Accord. Wir sind der Auffassung, dass der ursprünglich eingeschlagene Weg mit dem indirekten Gegenentwurf des Bundesrates, wie wir ihn in diesem Rat im Dezember des Jahres 2000 behandelt haben, nach wie vor der richtige ist. Für die SVP-Fraktion sprechen vor allem folgende Punkte gegen den Accord:

- Das neue Mietrecht wird ganz klar nicht vereinfacht, wenn als Kriterien für die Missbräuchlichkeit der übersetzte Ertrag oder die Ortsüblichkeit beibehalten werden. Seit Jahr und Tag beklagt man diese komplizierten Begriffsdefinitionen, die schwierige Gerichtspraxis. Jetzt, wo man Gelegenheit hat, effektiv eine Vereinfachung herbeizuführen, will man das nicht.

- Mit dem Accord entfällt ein wichtiger Kostenfaktor, nämlich der Hypothekarzins. Wenn der Hypothekarzins ansteigt, dann kann der Vermieter diese anfallenden Mehrkosten nur in ungenügendem Ausmass überwälzen, nämlich nur durch Anpassung an die Teuerung, bis zu 80 Prozent. Das ist nach Meinung der SVP-Fraktion ganz klar zu wenig. Dieser Ausgleich ist ungenügend, vor allem auch deshalb, weil – umgekehrt – die Kostenmiete als Grundsatz verankert bleibt. Der Mieter seinerseits kann eine Senkung des Mietzinses verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, der Vermieter erzielt einen übersetzten Ertrag.

Dieser Mechanismus ist ungerecht. Er enthält ein Ungleichgewicht zwischen Mieter und Vermieter. Der Grundsatz der gleich langen Spiesse wird verletzt. Wir sind klar der Auffassung, dass für beide Teile, sowohl für die Mieter wie auch für die Vermieter, gleiche Kostenkriterien gelten müssen.

- Aufgrund dieses Ungleichgewichtes besteht bei Kostenschüben kein Ventil. Dies führt dazu, dass der Vermieter eher den Ausweg über die Kündigung sucht; der Kündigungsdruck nimmt ganz klar zu. Es hat weiter zur Folge, dass die Anfangsmieten tendenziell zu hoch angesetzt werden. Beide Effekte, die dieser Accord bringen wird, sind ganz klar nicht im Interesse der Mieterschaft. Ich möchte Sie bitten, diesen Mechanismus klar zu berücksichtigen.

Für die SVP-Fraktion ist es auch nicht nachvollziehbar, dass für die Berechnung der Rendite auf den Eigenmitteln, bei der Definition der Missbräuchlichkeit, neu zum Zinssatz für zehnjährige Bundesobligationen plus 1,5 Prozent gegriffen werden soll. Wir sind der Meinung, dass zwischen dem Immobilienmarkt und den Bundesobligationen nicht unbedingt sehr viel Gemeinsames besteht und kein direkter Zusammenhang vorhanden ist.

Der Accord wird als historischer Kompromiss gerühmt und angepriesen. Ich möchte das mit dem Hinweis darauf, dass die deutschschweizerischen Hauseigentümer nicht am Tisch gesessen sind, als man diesen Accord ausgehandelt hat, doch etwas relativieren.



Die SVP-Fraktion ist klar der Meinung, dass der vorgezeichnete Weg im Sinne des indirekten Gegenentwurfes des Bundesrates zur Mieter-Initiative nach wie vor richtig ist. Er beinhaltet einen guten, einen fairen und einen gerechten Ausgleich zwischen den berechtigten Mieter-, aber auch den berechtigten Vermieterinteressen.

Ich bitte Sie, die Minderheit Cina zu unterstützen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Noch ein paar Repliken zu den Aussagen diverser Kolleginnen und Kollegen: Zuerst einmal wurde von Herrn Eggly und von Frau Garbani die «Spirale Couchebin» heraufbeschworen. Hier möchte ich erwähnen, dass das nur dann der Fall wäre, wenn Sie das Konzept der Minderheit wieder verwässern würden, das heisst, wenn Sie neben der Teuerung weitere Erhöhungsgründe befürworten würden. Das haben Sie nachher in der Hand. Das Konzept der Minderheit sieht als einzigen Erhöhungsgrund die Teuerung vor und eben nicht den Spiraleffekt, wie das noch der Ständerat befürwortet hat, indem gleichzeitig alle fünf Jahre die Vergleichsmiete zusätzlich, kumulativ, erhöht werden könnte. Herr Bundesrat Couchebin läuft also nicht Gefahr, als «Spiralapostel» in die Geschichte einzugehen.

Zu den Kriterien zur Bandbreite: Die Bandbreite ist effektiv nötig, weil beim SNL-Modell, das im Vordergrund steht, die Ermittlung der Vergleichsmiete einen Streubereich braucht. Es ist schade, dass viele der Personen, die gesprochen haben, sich zu wenig um die Vergleichsmiete gekümmert haben. Man kann diese in Gremien testen, und es ist natürlich aus meiner Sicht eine Voraussetzung, dass man das auch tut. Im Kanton Basel-Stadt – Sie finden das in der Botschaft auf Seite 9842 – gibt es seit Jahren einen Mietpreisraster, der erhoben wird, der nicht bürokratisch ist und bei allen Parteien auf gute Akzeptanz stösst. Die Schlichtungsbehörden der Stadt Bern testen das SNL-Modell seit den Achtzigerjahren, und auch hier hat man positive Erfahrungen gemacht. Das muss doch auch zur Kenntnis genommen werden. Gerade diese Erfahrungen haben gezeigt, dass ein Streubereich nötig ist, weil z. B. bei älteren Wohnungen die Mietzinse generell auf tieferem Niveau sind. Eine Streuung ist auch nötig, weil die Baujahre von Gebäuden nicht immer ermittelt werden können, weil die Standortgüte nie eine fixe Zahl ist; diese Standortunsicherheiten können nur mit einem Streubereich aufgefangen werden. Ich verweise dazu auch auf Seite 9831 der Botschaft.

Zum Antrag der Minderheit de Dardel, der, wie richtigerweise gesagt wurde, ein Minderheitsantrag zum Konzept der Minderheit Cina ist: Dieser Antrag stellt das ganze System der Vergleichsmiete infrage, weil er eben wiederum überhaupt keine Bandbreite zulässt.

Die Vergleichsmiete ist per definitionem der statistische Wert plus/minus 15 Prozent. Alles, was in dieser Bandbreite liegt, ist nicht missbräuchlich. Wenn der Mietzins, den die Parteien miteinander abgemacht haben, missbräuchlich ist, dann hat man die Gelegenheit, den Anfangsmietzins anzufechten und dessen Prüfung zu verlangen. Danach ist die Vergleichsmiete nach dem Konzept der Minderheit eben kein zusätzlicher Erhöhungsgrund mehr.

Die Kommission hat daher den Antrag der Minderheit de Dardel mit 13 zu 9 Stimmen abgelehnt. Ich bitte Sie, ihn ebenfalls abzulehnen.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Je n'ai pas la prétention de refaire le débat, je crois que les opinions sont plus ou moins faites, mais je vais revenir sur un ou deux points.

M. Cina a parlé tout à l'heure d'une réforme modeste en parlant de l'accord. Moi, j'en conviens volontiers, mais je préfère une réforme qui soit modeste, qui tienne la route et qui soit praticable, plutôt que de partir dans une forme nouvelle de réglementation qui connaîtra l'échec devant le peuple.

C'est donc du réalisme de soutenir l'accord plutôt que de s'enfoncer et se perdre en cherchant d'autres solutions. Puis, il faut quand même reconnaître que cet accord, que l'on qualifie de réforme modeste, règle quand même le pro-

blème du couplage du taux hypothécaire avec les loyers, ce qui est quand même un progrès notable.

J'ai bien entendu M. Joder qui revient à la charge avec le taux hypothécaire. On ne comprend pas bien si, en définitive, il est plutôt d'accord avec le maintien du droit actuel, qui est relativement favorable à la partie propriétaire. Mais, pour l'instant, je crois que l'accord permet de résoudre ce problème. Il est aussi, dans une certaine mesure, une simplification; or, nous savons que le droit du bail est compliqué. Mais est-ce que le nouveau ne le sera pas lui aussi? Moi, je fais le pari que si vous adoptez la proposition de minorité Cina et pour autant que le nouveau droit prenne véritablement tous ses effets, on ira de toute façon, avec la jurisprudence du Tribunal fédéral, vers une complication, à nouveau, du droit de bail. Cela fait partie de la vie, et on le voit dans tous les domaines du droit.

M. Hegetschweiler a repris la critique qui porte sur la prise en considération de 80 pour cent de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Je crois que nous avons déjà eu une discussion très large, ici, lors du premier débat, sur cette possibilité de reprise partielle. Le Conseil fédéral, en la personne de M. Couchebin, à l'époque était aussi favorable à cela et il s'était battu en faveur de la prise en considération de 80 pour cent de l'IPC, puisqu'il y a une sorte de double effet, de double prise en considération du coût du logement dans l'IPC si on le prend en compte à 100 pour cent. Mais il faut encore relever que, dans l'«accord romand», on a la possibilité d'avoir la prise en compte à 100 pour cent de l'IPC, mais seulement pour les contrats de bail supérieurs à 5 ans.

«Pénurie» a dit M. Hegetschweiler, et c'est clair que c'est un peu notre souci à tous. Cette pénurie, nous la connaissons déjà actuellement, est-ce qu'elle va s'aggraver? Moi, j'ai toujours été de l'avis que c'était aussi les embûches administratives, en matière d'aménagement du territoire ou sur le plan de complexité de la législation concernant la démolition ou la rénovation de logements qui étaient, en tout cas autant que le droit actuel, un frein à la construction de logements.

Nous avons entendu tout à l'heure M. de Dardel développer une proposition subsidiaire de minorité. M. de Dardel critique l'application de la méthode Geiger – il n'est pas le seul – qui permet un dépassement de 15 pour cent des loyers comparatifs sans que le loyer ne soit déclaré abusif, ce qui, selon lui, entraîne cette fameuse «spirale» à laquelle on aimerait accoler le nom de M. Couchebin, conseiller fédéral.

La minorité de Dardel demande donc, pour contrebalancer les excès de la partie adverse, de supprimer cette marge et de n'admettre que les loyers fixés selon la méthode hédoniste, sans marge de manœuvre permettant de dépasser les chiffres obtenus par cette méthode. La minorité craint bien sûr qu'autrement, en cas de remise de bail, le bailleur n'applique le loyer du marché majoré de 15 pour cent. Mme Garbani a même parlé de l'«idiotie» de ceux qui ne le feraien pas.

Et pourtant, la commission, par 13 voix contre 9, vous invite à rejeter la proposition subsidiaire de minorité de Dardel.

On relèvera que les parties signent quand même librement le contrat de bail et que c'est une notion de base de notre système juridique que d'avoir cette liberté de contracter. En cas de soupçon d'abus en rapport avec la liberté de contracter, on prévoit que si le loyer dépasse de plus de 15 pour cent la moyenne statistique, il y a donc abus. Je crois qu'il faut laisser cette flexibilité dans un marché qui demeure libre, car cela correspond à la philosophie générale de notre système économique. Laissons donc aux parties la liberté de discuter de la teneur d'un contrat, et n'intervenons que s'il y a un véritable abus.

Je rejoins les opposants sur ce point: il faut laisser une marge aux investisseurs afin qu'ils continuent d'investir. Il faut prendre garde que trop de protection n'amène à supprimer la location. C'est un peu la solution que l'on trouve dans les pays qui nous entourent, notamment en France et en Italie où tout ou presque est mis en vente plutôt qu'en location. On parle beaucoup de la France d'en bas ces derniers temps. Vous ignorez peut-être que, professionnellement, je



suis très proche des gens et que je rencontre des propriétaires et des locataires dans ma boutique assez régulièrement. Je peux vous dire qu'en parlant ces derniers temps avec les gens – avec les Suisses de la base, si vous me permettez l'expression –, j'ai cru comprendre qu'ils voteront pour l'«accord romand». Soyons en accord avec cette base, les gens qui vivent au quotidien relativement sereinement avec le système actuel.

Votons l'«accord romand» comme le préconise la majorité de la commission.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Quelques mots tout d'abord sur la situation du marché du logement en Suisse. On constate que la paix du logement existe aujourd'hui, et elle existe non pas à cause de la qualité de la législation, qui est mauvaise, qui a été complétée par une jurisprudence abondante, ce qui a permis au demeurant aux spécialistes de développer des talents exégétiques remarquables qu'ils ne souhaitent pas perdre et souhaitent confirmer à travers l'«accord romand». La paix du logement existe, et elle existe en dépit d'une loi extrêmement complexe, tout simplement parce que l'immense majorité des locataires et des propriétaires sont des gens de bon sens qui savent qu'il faut trouver un équilibre entre les intérêts des deux parties, faute de quoi on tue le marché immobilier et on aboutit à des conflits dont on ne sait jamais comment ils se terminent.

A l'avenir, il n'y a pas de raison que la paix du logement soit menacée si l'on cherche des solutions convenables. Mais ce qu'il faut absolument éviter, c'est le maintien du système actuel dans lequel des spécialistes, que l'on qualifie d'hommes de terrain lorsqu'on utilise le langage lyrique de M. le député libéral genevois Eggly, utilisent un droit qui n'est accessible qu'à eux tant il est devenu compliqué, alors que l'immense majorité des gens utilise le bon sens et ne respecte pas la loi parce que la loi a été compliquée au cours des ans par une jurisprudence qui n'est pas connue du citoyen ordinaire et dont il ne tient pas compte dans la pratique.

Alors, dans ce monde qui n'est pas idyllique, mais qui est très paisible, pourquoi veut-on changer quelque chose? Tout simplement parce qu'il y a dans la loi quelque chose qui ne fonctionne pas, y compris pour les spécialistes, c'est le couplage du taux hypothécaire et des loyers. Il faut trouver une solution qui permette d'éviter cela et ne pas le remplacer, comme le fait l'«accord romand», par un autre couplage non plus entre le taux hypothécaire et les loyers, mais entre les taux des obligations de caisse de la Confédération et les loyers, ce qui revient en réalité à changer quelque chose pour ne rien changer puisqu'il y aura couplage à un taux qui varie autant que le taux hypothécaire. Sur ce point, les dénégations de M. de Dardel ne suffisent pas à changer la réalité. L'initiative populaire a cet objectif, et nous y souscrivons, mais malheureusement l'initiative est complétée par toute une série de dispositions dont vous avez jugé avec raison qu'elles n'étaient pas favorables au maintien de l'équilibre entre les intérêts des partenaires du marché du logement. Il est vrai que sur le marché du logement, il y a une certaine pénurie, ce qui remet en cause les affirmations de Mme Ménetrey-Savary qui dit que les propriétaires ont profité de manière éhontée de la situation au cours de ces dernières années.

Si tel avait été le cas, il n'y aurait plus d'investissements dans ce domaine-là, les propriétaires étant attirés par l'esprit de gain tout simplement, ce qui est légitime pour un investisseur. Si les investissements étaient aussi rentables que cela, eh bien il y en aurait plus et on n'aurait pas de pénurie. L'existence d'une pénurie, en tous les cas sur certains marchés, montre bien que le droit actuel n'est pas aussi favorable aux propriétaires qu'on veut bien le dire.

L'initiative populaire ayant été déposée et le Conseil fédéral reconnaissant la nécessité de découpler le taux hypothécaire des loyers, il a présenté un contre-projet indirect. Le but du contre-projet était, comme je viens de le dire, de découpler les loyers de taux hypothécaire, de simplifier et de donner un petit peu d'ouverture à ce marché, de s'en appro-

cher. Que cela pousse M. Eggly au lyrisme en contestant cette ouverture vers le marché, c'est quelque chose qui m'attriste, c'est l'abandon des principes libéraux qui généralement l'animent. Mais nous reviendrons sur les considérations qui l'ont fait abandonner cette légère ouverture vers le marché qu'on voulait introduire.

On nous a dit: «Le contre-projet du Conseil fédéral se base sur la méthode statistique exposée par le professeur Geiger.» C'est exact. Je n'étais pas là le jour où le professeur Geiger l'a exposée, par conséquent je ne peux pas juger de ses capacités pédagogiques. Le professeur Geiger nous a exposé cette solution et c'est compliqué. Mais lorsque vous en parlez, Monsieur Eggly, je me disais: «Imaginons qu'on ne connaisse pas encore en Suisse l'indice du coût de la vie et qu'on ait demandé au professeur Geiger de venir exposer les bases théoriques, statistiques, qui aboutissent à l'indice du coût de la vie, probablement qu'il aurait exactement la même réaction.» Cela parce que les bases théoriques qui sont le fondement du calcul de l'indice du coût de la vie ne sont pas extrêmement simples, surtout exposées par un savant qui veut démontrer que la complexité du système est maîtrisée par des spécialistes.

Le résultat est tout aussi simple: l'indice du coût de la vie, nous savons en quoi cela consiste, on l'utilise et on n'a pas besoin de savoir comment il est fondé en science statistique, il suffit de savoir qu'il fait l'objet de débats entre spécialistes, qu'il est adapté en fonction de l'évolution des circonstances et que la composition de l'indice du coût de la vie est modifiée en fonction de normes sociologiques. Ici, c'est exactement la même chose: le jour où les normes statistiques seront concrétisées, on n'aura pas besoin de savoir toute l'évolution théorique des professeurs de statistique, il suffira de regarder le résultat pratique, comme on regarde aujourd'hui le résultat pratique de l'indice du coût de la vie.

On nous a dit: «La méthode statistique entraîne une spirale inflationniste.» Je crois que c'est faux parce que la méthode statistique est utilisée pour définir l'abus. Les partenaires, au départ, fixent un loyer et la contestation peut être faite en se référant à la méthode statistique, considérant qu'il est inadmissible que le loyer dépasse la moyenne de plus de 15 pour cent.

Alors, on a dit: «Le propriétaire fixera à chaque fois un loyer maximum.» Ce n'est pas vrai. Tout d'abord, dans l'immense majorité des cas, le locataire a plusieurs possibilités de choix; ensuite, si le propriétaire exagère, il ne réussira pas à louer son logement. Il y a d'autres cas, notamment de pénurie, où les loyers auront tendance à monter. Mais dès l'instant où les loyers ont tendance à monter, ça donne un signal au marché qui entraîne un investissement supplémentaire, puis son rééquilibrage et ensuite, de nouveau, un mouvement favorable au locataire. Par conséquent, la méthode statistique, qui n'est utilisée que pour définir l'abus, ne fait pas courir le risque de voir une spirale inflationniste se créer, comme certains le décrivent. C'est faux, et il faut rendre hommage à la réalité en le disant.

Vous avez aujourd'hui deux solutions: ou bien accepter l'«accord romand», ou bien le refuser. Où y a-t-il des risques? L'«accord romand», c'est le statu quo, plus la jurisprudence du Tribunal fédéral, c'est-à-dire le statu quo, parce que la jurisprudence du Tribunal fédéral fait partie du droit actuellement en vigueur. L'«accord romand» essaie de mettre par écrit le texte actuel adapté en fonction de la jurisprudence du Tribunal fédéral. En conséquence, si on prend le risque de modifier le droit et qu'on échoue parce qu'il y a un référendum et que celui-ci aboutit, et que le peuple suisse renonce à modifier le droit que nous aurions proposé et qui serait novateur, on retournerait à la situation actuelle, c'est-à-dire qu'on aurait exactement la même situation que si on acceptait l'«accord romand» aujourd'hui. Par conséquent, les partisans de l'«accord romand» ne courront aucun risque à essayer une solution plus novatrice, parce que si la solution novatrice ne leur convient pas, qu'ils lancent le référendum et que le référendum aboutit, on retournera à la situation actuelle qui est, autrement dit, le texte de l'«accord romand».



Je vous invite à avoir un tout petit peu d'audace et à chercher des solutions meilleures, mieux adaptées à notre temps, parce que l'«accord romand» a des défauts, tout comme la situation actuelle, notamment le couplage à un indice, un taux d'intérêts qui est mobile: aujourd'hui, c'est le taux hypothécaire; si l'«accord romand» passe, ce sera le taux des obligations de caisse de la Confédération.

Le droit du bail actuel est trop formaliste. Il n'est pas utilisé par la majorité des gens. L'«accord romand» n'améliore pas la situation. L'«accord romand» introduit des règles de réserves compliquées. Il va générer des procédures longues, des coûts administratifs élevés. Il impose une charge de la preuve problématique et des critères de jugement mal définis. Il ne permet pas de prendre en compte des provisions. La conséquence en sera que les autorités de conciliation et les tribunaux seront débordés. L'«accord romand» comporte très peu de choses novatrices, et elles sont secondaires. De plus, on constate que ces dispositions dites novatrices ne sont pas cohérentes. Elles définissent le loyer abusif, le loyer admissible et le loyer qui n'est pas abusif en mêlant librement des critères absolus et relatifs. Finalement, l'argument mortel contre cet accord, je l'ai dit, c'est qu'il rejette le couplage du taux hypothécaire et des loyers, mais il le remplace par un autre couplage qui est tout aussi négatif.

On nous dit qu'il est impensable de ne pas accepter quelque chose qui a été négocié par les spécialistes de terrain. Je crois que Mme Ménétréy-Savary a été particulièrement exemplaire dans l'humilité parlementaire face à l'accord des spécialistes qui ont accumulé au cours des ans des compétences exégétiques remarquables qui lui ont fait dire qu'un parlementaire normal ne peut pas se retrouver dans la jungle du droit du bail. Mais s'il en est ainsi, le devoir du Parlement, c'est de se saisir de ce dossier et de permettre au citoyen ordinaire de comprendre le droit – ce que nous essayons de faire –, de lui permettre de se réapproprier le droit du bail, alors que le système actuel oblige le citoyen soit à ne pas se référer au droit, soit à recourir aux spécialistes qui ont confisqué, d'une certaine manière, les compétences en matière de droit du bail en leur faveur. C'est ce qu'ils ont «ténorisé» dans cet «accord romand» qui est un accord de spécialistes. Je les félicite d'avoir réussi à trouver un accord entre eux, mais c'est un accord qui échappe aux citoyens locataires ou propriétaires ordinaires.

Osez l'innovation! Refusez le conservatisme étroit qui vous pousse à bloquer la situation. Prenez le risque de l'innovation, de la nouveauté et si, à la fin, vous n'êtes pas satisfaits, le référendum, au pire, aboutirait au maintien de la situation actuelle puisque l'«accord romand» ne fait que «ténoriser» la jurisprudence plus la loi.

Je vois que M. Grobet a une question à poser. Je l'attends avec intérêt.

Grobet Christian (S, GE): Monsieur le Conseiller fédéral, je ne peux pas oublier les débats sur les accords bilatéraux au cours desquels vous aviez rassuré l'assemblée quant aux effets négatifs que pourraient avoir ces accords avec l'Union européenne: les effets négatifs seraient évités grâce aux conventions collectives conclues entre les partenaires sociaux. Vous aviez réfuté la nécessité de préciser la loi à ce sujet et de donner une force obligatoire au contrat-type, tant vous faisiez confiance aux partenaires sociaux.

Je vous demande comment il se fait que vous donnez si peu de crédit à ces autres partenaires sociaux que sont les représentants des milieux immobiliers et ceux des locataires. Vous avez prétendu que l'accord qui avait été négocié entre ces partenaires était mauvais et très compliqué. Vous auriez pu au moins avoir la modestie de dire que c'était bien moins compliqué que toutes les ordonnances appliquées par votre département. Vous me permettrez de le dire au passage, parce que cette convention est beaucoup plus lucide.

Ma deuxième question est la suivante: est-ce que vous prenez les représentants des locataires et ceux des milieux im-

mobiliers pour des gens médiocres, incultes et pas à même de résoudre le problème comme vous le souhaitez, à savoir entre partenaires?

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Monsieur Grobet, je commencerai par la fin. Je tiens certains représentants des locataires et des propriétaires qui ont signé cet accord pour des gens dont les compétences sont très hautes. Tout mon discours a consisté à dire que ces milieux ont accumulé au cours de ces dernières années des compétences exégétiques remarquables. Ils ont un trésor de savoir-faire fondé sur une loi complexe et ils ont réussi à théoriser, à mettre par écrit ce trésor de compétences. Le moins qu'on puisse dire, c'est que c'est un hommage à l'intelligence théorique de ces milieux et à leur compétence de dialoguer à un haut niveau de complexité dans un domaine qui, comme l'a dit Mme Ménétréy-Savary, a lentement échappé aux citoyens. J'ai donc rendu hommage à leur compétence technique, à leur compétence dans le dialogue et à leur capacité scientifique.

Cela étant dit, vous m'avez posé une deuxième question qui est aussi intéressante, qui est le rapport entre le législateur et les partenaires sociaux. Si vous vous souvenez des débats sur les bilatéraux, nous avons modifié un certain nombre de lois, y compris des lois sur la force obligatoire des conventions collectives de travail. Nous avons modifié les majorités nécessaires pour pouvoir rendre obligatoires des conventions collectives. Ce que nous n'avons pas voulu faire, c'est fixer des chiffres, fixer des montants parce que cela appartient aux partenaires sociaux. C'est à eux de décider les niveaux de salaires, mais il y a des limites qui ont été définies et nous avons donné la compétence aux commissions tripartites de lutter contre des abus qui pourraient exister. Nous avons eu le courage d'élaborer une législation, et le combat que j'ai mené d'ailleurs avec vous et avec un certain nombre de députés, la majorité d'entre eux, a été justement un combat pour fixer de nouvelles règles du jeu. Un certain nombre de gens disaient qu'il n'y a pas besoin de mesures d'accompagnement. Nous avons voulu des mesures d'accompagnement en matière législative et nous les avons obtenues, mais ensuite, dans le cadre des dispositions législatives, les partenaires sociaux ont un rôle à jouer.

Ici, ce que vous suggérez, c'est que les partenaires sociaux prennent la place du Parlement et que ce dernier devienne une simple chambre d'enregistrement d'un accord intervenu entre spécialistes qui ont décidé que telle ou telle disposition générale, telle ou telle disposition de détail, devienne un texte de loi. J'ai assisté à des scènes qui, à mon avis, sont assez extraordinaires du point de vue de la théorie démocratique lorsque, en commission, des partisans de l'«accord romand», M. Eggy en particulier, nous disaient: «Tout changement rendrait tout l'accord caduc. Nous vous prions d'accepter tête baissée et en pleine confiance la totalité de l'accord parce que le moindre iota changé dans cet accord risque de rompre le contrat de confiance qui a été passé entre un certain nombre de représentants des locataires et des propriétaires et de compromettre l'accord.» Mais c'est l'abandon par le Parlement de son devoir de légitérer en fonction de principes et non pas en fonction d'intérêts. Ceux qui partagent cette vision de la démocratie seront contre l'«accord romand».

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Monsieur le Conseiller fédéral, M. Beck souhaite vous poser également une question.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Comme d'Artagnan, je dois me protéger à droite et à gauche. (*Hilarité*)

Beck Serge (L, VD): Monsieur le Conseiller fédéral, mon expérience de petit propriétaire me permet de constater que le droit actuel, ainsi que celui que vous proposez ou que propose l'«accord romand», et sa jurisprudence ont été confis-



qué tant aux petits propriétaires qu'aux locataires. Est-ce que vous ne pensez pas qu'il est temps que le Conseil fédéral abandonne son discours simili-libéral et qu'il ait et que vous ayez, Monsieur le Conseiller fédéral, le courage d'aller jusqu'au bout et de mettre tout le paquet de la législation et, par conséquent, de la jurisprudence à la poubelle, pour réinstaurer des conditions de marché que vous défendez régulièrement dans le cadre du droit du bail?

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je partage avec vous, Monsieur Beck, le jugement sévère que vous portez sur le droit actuel et la difficulté qu'a le petit propriétaire Beck ou le petit propriétaire Couchepin, le petit locataire Couchepin ou le petit locataire Beck, bref, le citoyen ordinaire d'utiliser ce droit. Ce droit est devenu incompréhensible. Vous le dites, et je le trouve aussi. Mais l'«accord romand», il ne le simplifie en rien, puisque c'est le droit actuel plus la jurisprudence et avec un certain nombre de contradictions internes.

Alors, vous mappelez à établir la liberté des loyers et à établir le marché dans ce domaine. Moi, j'ai juré un jour, lorsque je suis devenu conseiller national – et j'ai renouvelé mon serment en d'autres circonstances – de respecter la constitution. La constitution prévoit la protection des locataires. Il n'est donc pas pensable de proposer quelque chose qui viole la constitution. C'est la raison pour laquelle le Conseil fédéral propose une simplification, un pas en faveur du marché dans l'intérêt de tous – puisque finalement le marché permet d'éviter les pénuries de logements –, et cela dans le respect de la norme constitutionnelle qui impose la protection des locataires et que nous voulons respecter aussi longtemps qu'elle existe. Et je crois qu'elle existera longtemps encore!

Ménétréy-Savary Anne-Catherine (G, VD): Monsieur le Conseiller fédéral, votre plaidoyer est absolument admirable! Moi, je suis aussi pour que les citoyens se réapproprient la compétence et pour risquer l'innovation. Mais est-ce que vous ne pensez pas que ce plaidoyer est valable au début d'un processus? Or il y a maintenant une énorme différence de situation par le fait que ça fait deux ans qu'il y a une espèce d'errance, qu'il y a un enlisement de ce dossier. Et quand, après tout ce temps, des gens se mettent ensemble pour l'en sortir, est-ce que vous ne pensez pas que ça fait toute la différence?

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je comprends bien l'argument, Madame Ménétréy-Savary, mais je crois qu'après deux ans, ce qui est un processus relativement long, mais ne représente pas une éternité, on ne doit pas abandonner la volonté de simplifier le droit et de permettre aux citoyens ordinaires de l'utiliser.

Je le redis, la situation n'est pas dangereuse. Si, à la fin du processus, nous repoussons l'«accord romand», si nous sommes incapables de trouver quelque chose de satisfaisant pour la majorité du peuple suisse, vous lancerez le référendum. Si le référendum aboutit, on retombe dans le droit actuel qui est pratiquement l'«accord romand». Donc, il n'y a aucun risque maintenant à vouloir être novateur puisque, si l'effort d'innovation échoue, au pire, on retombe dans la situation actuelle.

L'«accord romand» veut bloquer l'effort de recherche d'une nouvelle solution. Que cette solution ne soit pas facile à trouver, c'est évident: les intérêts sont contradictoires et il faut chercher un chemin, ça prend un certain temps. Mais renoncer à chercher quelque chose de mieux aujourd'hui est manquer une chance, parce que, probablement, si on cimente la jurisprudence en adoptant l'«accord romand», rien ne changera durant des années. On ne pourra plus entreprendre de nouveaux efforts, et on aura une division du marché du logement entre ceux qui utilisent le droit, les spécialistes dans certaines régions de Suisse, et l'immense majorité des citoyens qui n'appliquent pas le droit parce qu'il n'est pas approprié pour les relations normales entre petits propriétaires et locataires.

Wahl des Konzeptes – Choix du concept

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 99.076/2308)

Für den Antrag der Minderheit I 95 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit 83 Stimmen

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Pour la suite de nos travaux (art. 269bis, 269ter, 269aa, 269a, 269abis, 269ater, 269b-269d, 269dbis, 269e et 270, etc.), nous en restons donc à la partie située à droite de la ligne verticale sur le dépliant.

Abs. 1 – Al. 1

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit I 113 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit de Dardel 63 Stimmen

Abs. 2 – Al. 2

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Abs. 2bis – Al. 2bis

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Bei der Minderheit Cina handelt es sich um ein reines Indexmodell ohne das so genannte Notventil, das heisst ohne die Möglichkeit des Mieters oder des Vermieters, irgendwann Anpassungen zu verlangen, die über die blosse Indexierung hinausgehen. Ich erachte dieses Modell als untauglich; es geht sogar hinter den Istzustand zurück und hinter die Nationalrats- oder Ständeratslösung. Wir sollten aber im Rahmen der Differenzbereinigung eine Lösung suchen, die zwischen den beiden Modellen liegt und nicht weit ausserhalb.

Ein Modell ohne jegliche Anpassungsmöglichkeiten im laufenden Mietverhältnis wäre nach meinem Dafürhalten auch nicht verfassungskonform. Diese Frage ist hingegen nicht geklärt worden. Ich kann mich aber im Grundsatz voll der Argumentation in der «Neuen Zürcher Zeitung» vom letzten Freitag anschliessen und zitiere sie auch gerne: Die Indexmiete würde das Mietrecht zwar stark vereinfachen, doch zwänge sie, ähnlich wie der Accord, die Zinsgestaltung in ein enges Korsett, was mit einigen Nachteilen verbunden wäre.

So dürfte es einen Preisschub bei den Anfangsmieten geben, denn der Vermieter wird praktisch genötigt, den Zins zu Beginn möglichst hoch anzusetzen, da anschliessende, über die Teuerung hinausgehende Anpassungen ausgeschlossen sind. Verpasst er dies, kann er den Zins einzige über einen Mieterwechsel an das Marktniveau heranführen. Für die Mieter hat das zur Folge, dass die Suche nach gutem und erschwinglichem Wohnraum schwieriger wird, und wer eine günstige Bleibe gefunden hat, für den wird das Risiko der Kündigung höher, namentlich in Fällen, wo der Vermieter mit einem grösseren Kostenschub – also beispielsweise Erhöhung der Hypothekarzinsen – konfrontiert ist.

Auch von CVP-Seite wurde in der Kommission erklärt, dass der Index zwar das einfachste Mittel für Mietzinsanpassungen sei, dass der Index alleine aber nicht ausreiche, um auch den Markt in dieses System integrieren zu können. Es wurde auch auf die seinerzeit von beiden Räten überwiesene Motion Baumberger 92.3576 hingewiesen, die das Marktelelement betonen wollte. Jetzt gehe es eigentlich nur darum, ein Marktelelement zu finden, das dem Mieter die Sicherheit gebe, dass die Miete nicht ins Uferlose steige, das aber auch verhindere, dass der ganze Immobilienmarkt austrockne und das Ganze insofern zu einem Bumerang werde, als niemand mehr in den Wohnungsmarkt investiere. Das wäre auch für die Mieter die schlechteste Lösung. Der Preis für das Wohnen sei für die Mieter immer noch am besten, wenn ein Überangebot bestehe und der Vermieter unter Druck sei, seine Miete vernünftig und marktgerecht anzusetzen.

Ich bitte Sie, diesen richtigen Überlegungen – auch innerhalb der CVP wurden sie geäussert – zu folgen und meinen Minderheitsantrag zu unterstützen, der dem Beschluss des Ständerates folgen will. Eine Überprüfung des Mietzinses kann dabei von Mieter und Vermieter erstmals nach Ablauf von fünf Jahren nach Mietbeginn und dann noch jeweils nach Ablauf von fünf weiteren Jahren verlangt werden. Diese Regelung ist vernünftig – in der nationalrätslichen Lösung sind vier Jahre beschlossen –, und sie stellt für beide Seiten gleich lange Spiesse dar und bietet für beide Seiten auch die gleiche Sicherheit.

Ich bitte Sie um Zustimmung zu meinem Minderheitsantrag und zum Modell Ständerat.

Garbani Valérie (S, NE): M. Hegetschweiler a déjà anticipé en parlant d'une autre proposition de minorité à teneur de laquelle il veut réintroduire, c'est ce qu'on pensait, les loyers comparatifs comme critère de hausse en cours de bail. Pour l'instant, on en est à l'article 269 alinéa 2bis et M. Hegetschweiler propose d'adhérer à la décision du Conseil des Etats justement pour introduire un parallèle entre les droits des locataires et ceux des propriétaires.

Pour ma part, et ça ne préjuge absolument pas de la position du groupe socialiste lorsqu'il s'agira de soutenir ou de combattre la deuxième proposition de minorité Hegetschweiler (art. 269 al. 4), je vous demande de suivre pour cet alinéa (art. 269 al. 2bis) la proposition de minorité Hegetschweiler et de rejeter la proposition de minorité Cina qui réintroduit un déséquilibre entre les parties au contrat de bail.

Si vous acceptez la proposition de minorité Cina, un locataire devra accepter que son loyer subisse régulièrement des hausses sans pouvoir jamais obtenir de baisses. Vous introduisez donc une inégalité de traitement, et même une inégalité crasse puisque les loyers seront adaptés au 100 pour cent de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) alors que le facteur loyer, je le rappelle, est déjà compris à raison de 22 pour cent dans l'IPC. Sur le long terme, même si l'IPC est un facteur de modération des hausses de loyer par rapport au droit actuel, qui prévoit des fortes hausses de loyer résultant des fortes hausses du taux hypothécaire, il n'en demeure pas moins que ce loyer à la longue pourrait devenir abusif. En faisant un calcul rétroactif, en vingt ans, de 1980 à 2000, avec la répartition du 100 pour cent de l'IPC, les loyers auraient augmenté de 73,3 pour cent. Si vous acceptez la proposition de minorité Cina, le locataire ne pourra jamais vérifier le caractère abusif, alors que la Constitution fédérale prescrit à la Confédération de légiférer en matière d'abus.

Pour ma part, je suis également convaincue qu'en cas de référendum, les locataires n'accepteront pas un droit de bail qui les ampute d'un droit aussi fondamental que celui de demander une baisse de loyer s'ils ont des raisons de croire que le loyer procure au bailleur un enrichissement abusif.

Pour ce motif, je vous demande donc de soutenir la proposition de minorité Hegetschweiler.

Cina Jean-Michel (C, VS): Herr Hegetschweiler hat die «Notventildiskussion» vorgezogen; ich wollte sie eigentlich erst später führen. Aber selbstverständlich hat mein Minderheitsantrag, der auch von Doris Leuthard unterschrieben wurde, einen klaren Bezug zu den zwei Aspekten. Gegen das von mir favorisierte Modell wurde immer wieder angeführt – von beiden Seiten, von der Sprecherin der SP-Fraktion und von Herrn Hegetschweiler –, es fehle das entsprechende Notventil.

Ich habe bereits in meinem Votum zur Modellwahl ausgeführt, dass die behauptete Starrheit nur relativ ist. Die aus Mieterwechseln, Erneuerungen und Handänderungen resultierenden Vertragsänderungen sorgen für eine ausreichende Dynamik auf dem Wohnungsmarkt: Zusammen ist davon jährlich rund ein Viertel aller Mietverhältnisse betroffen. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat im Rahmen der Beratungen in den Kommissionen Berechnungen angestellt und die Mietzinsentwicklung in den verschiedenen Szenarien

miteinander verglichen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Rendite durch die Systemänderung nicht negativ beeinflusst wird. Bei dem von mir favorisierten Modell ergab sich sogar eine deutliche Verbesserung. Es besteht also kein Anlass anzunehmen, dass die Investitionsneigung im Wohnungsbau aufgrund der Systemänderung zurückgehen könnte.

Auch die immer wieder geäusserten Bedenken bezüglich der Liquiditätsprobleme bei starken Hypothekarzinssteigerungen sind unbegründet. Auch hier haben die Resultate der Untersuchungen des Bundesamtes für Wohnungswesen gezeigt, dass nur in Extremfällen ein kleiner Teil der Vermieterschaft betroffen wäre. Die generellen Leerstandsrisiken sind auf jeden Fall wesentlich grösser. Nebst den bereits angeführten Mietzins-Erhöhungsmöglichkeiten verbleibt dem Vermieter noch die Möglichkeit einer so genannten Konsensualerhöhung, d. h. einer zwischen den Parteien des Mietvertrages frei vereinbarten Erhöhung. Das Bundesgericht hat diese Möglichkeit so lange zugelassen, ausdrücklich autorisiert, als diese nicht mit der Androhung einer Kündigung verbunden wird, also ohne jeglichen Druck auf den Mieter zustande kommt. Als allerletztes Mittel – das gebe ich auch zu, das ist so – des Vermieters zur Beseitigung von Kostenengpässen bleibt die Kündigung, d. h., sie steht selbstverständlich auch dem Mieter offen.

Mein Minderheitsantrag zu diesem Artikel zielt darauf ab, für gleich lange Spiesse zu sorgen. In Artikel 269 Absatz 2bis wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Mieter erstmals nach fünf Jahren eine Überprüfung verlangen können. Genauso dieser Artikel hat die Mehrheit des Ständerates dazu veranlasst, vom Konzept der eigenen Kommission für Rechtsfragen abzukommen und auch für die Vermieter nach fünf Jahren eine Erhöhungsmöglichkeit zu schaffen. Ich wehre mich gerade gegen diese Erhöhungsmöglichkeit der Vermieter nach fünf Jahren, die zu einer absoluten Mietzinsspirale führen würde. Ich habe dann versucht zu sagen: Dann können in einem bestehenden Mietverhältnis beide keine Kontrolle machen. Ich bin also gegen diese Möglichkeit und will für gleich lange Spiesse sorgen.

Ich beantrage Ihnen in diesem Sinne, meinem Minderheitsantrag zu folgen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Wir haben in der Kommission nicht mehr sehr lange über diesen Artikel gesprochen. Ich kann Ihnen nur noch einmal darlegen, was hier bereits ausgeführt wurde. Der Ständerat hat ja eine regelmässige Überprüfung des Mietzinses alle fünf Jahre eingeführt. Der Nationalrat hat in der ersten Phase beschlossen, dass bei den Mietzinsen alle vier Jahre eine Anpassung vorgenommen werden kann, alternativ zur Teuerung. Nach dem Konzept des Ständerates ist diese Anpassung an die Vergleichsmiete immer kumulativ zur Teuerung; dessen müssen Sie sich bewusst sein, wenn Sie darüber abstimmen.

Die Minderheit Hegetschweiler beantragt jetzt die Übernahme dieses Artikels. In der Kommission wurde dieser Antrag mit 13 zu 2 Stimmen bei 7 Enthaltungen abgelehnt.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Je vous signale, pour la clarté des débats, que dorénavant, la proposition de la minorité I (Cina) ayant été adoptée, les propositions de la majorité n'entrent plus en ligne de compte. En tant que rapporteur de la commission, je représenterai dorénavant la position de la minorité I.

Mais, une fois n'est pas coutume, à l'article 269 alinéa 2bis, la majorité vous recommande de soutenir la proposition de la minorité Hegetschweiler.

M. Hegetschweiler propose de suivre le Conseil des Etats et il l'a emporté au sein de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, par 13 voix contre 2 et avec 7 absences, face à la proposition que M. Cina a développée tout à l'heure pour la minorité.

En fait, le but de la minorité Cina est d'établir un équilibre entre les deux parties, entre les locataires et les propriétaires. Elle trouve peu équitable que les locataires puissent provo-



quer un contrôle des loyers alors que le propriétaire n'a pas cette même faculté dans le même temps.

La majorité de la commission vous propose de repousser la proposition de minorité Cina.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: A l'article 269 alinéa 2bis, nous sommes favorables à la proposition de minorité Hegetschweiler, j'allais dire faute de mieux. Nous aurions souhaité que le délai de cinq ans qu'elle prévoit soit réduit à trois ans afin de disposer d'une plus grande marge de manœuvre pour modifier des loyers abusifs. Néanmoins, une telle proposition n'ayant pas été déposée, nous devons choisir entre deux solutions: la solution de la minorité Cina et la solution de la minorité Hegetschweiler.

La solution de la minorité Cina, à notre sens, va trop loin et ne respecte pas l'esprit de l'article constitutionnel (art. 109 cst.) dont l'objectif est la protection des locataires. La solution de la minorité Hegetschweiler permet la modification du loyer après une période de cinq ans, et ensuite de cinq ans en cinq ans. Encore une fois: nous aurions préféré de trois ans en trois ans, mais la proposition de minorité Hegetschweiler est meilleure que la proposition de minorité Cina. Elle vise à cet équilibre auquel nous devons tendre maintenant si nous voulons avoir une chance en cas de référendum, car il est nécessaire de tenir compte davantage de l'intérêt des locataires.

La proposition de minorité Hegetschweiler, paradoxalement, va dans ce sens.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit Hegetschweiler 147 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit Cina 11 Stimmen

Abs. 2ter – Al. 2ter

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Ce sujet a été réglé dans un précédent vote sur l'article 253b alinéa 1er.

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I Adopté selon la proposition de la minorité I

Abs. 2quater – Al. 2quater

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La proposition Schwaab à l'article 271a alinéa 1er se rapporte au même sujet.

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Il a déjà été question à plusieurs reprises, au cours des débats et notamment devant le Conseil des Etats, de la problématique du «Notventil», ou soupape de sûreté en français. Le reproche principal fait à la solution de M. Cina, c'est de bloquer les possibilités pour le bailleur d'obtenir des adaptations si, à la longue, le loyer se révèle excessivement modéré.

Dans le droit actuel, contrairement à ce qui a été dit par un chroniqueur de la «NZZ» il y a quelques jours, il existe un «Notventil». Le bailleur qui attend cinq à sept ans sans augmenter le loyer a le droit de recourir à ce qu'on appelle la méthode absolue, c'est-à-dire à la comparaison avec les loyers usuels du quartier, ou à un calcul de rendement, pour majorer le loyer de manière exceptionnelle. Il y a des conditions qui limitent les possibilités exceptionnelles d'augmentation du loyer, mais ces possibilités existent bel et bien dans le système actuel.

Le grand défaut de la solution de M. Cina, c'est que ce «Notventil» n'existe plus. Quelle va être alors la réaction du bailleur? La réaction du bailleur, constatant qu'il ne peut pas augmenter de manière équitable le loyer, sera de donner le congé à son locataire.

Selon le droit actuel et selon le droit de la révision, dans toutes les solutions, un bailleur n'a pas le droit de menacer un locataire de congé pour augmenter le loyer. C'est là une

grande conquête de la protection des locataires dans notre pays – une règle qui existe depuis des décennies et que personne ne veut remettre en cause. Il s'agit d'éviter à tout prix que le locataire soit mis sous pression. En revanche, et la jurisprudence du Tribunal fédéral l'a confirmé, le bailleur peut très bien donner le congé à un locataire, qui obtiendra le cas échéant des prolongations du bail, mais, après le départ de ce locataire, il peut relouer plus cher à un autre locataire. Le bailleur a donc le droit de donner congé à un locataire pour relouer plus cher à quelqu'un d'autre.

Il faut pouvoir éviter absolument, si on entre dans la problématique et dans le système de M. Cina, que des vagues de congés se produisent à l'encontre de dizaines, de centaines, de milliers de locataires, avec un système trop rigide en ce qui concerne la fixation des loyers et qui ne prévoit pas ce qu'on appelle un «Notventil».

Inversement, vous le verrez plus tard dans les débats, la solution de M. Hegetschweiler, qui prétend ouvrir un «Notventil», ouvre en fait un immense trou dans la digue et permet des augmentations de loyer tout à fait explosives. Ce n'est plus une soupape de sûreté, c'est une immense brèche qui est faite dans le mur, en sorte qu'on ne peut même plus parler de «Notventil».

Ma proposition de minorité vise surtout, dans le système proposé, la problématique de la proposition de la minorité I (Cina).

Thanei Anita (S, ZH): Von Vermieterseite wird im Zusammenhang mit den Preisschutzvorschriften immer wieder gedroht, den Vermietern bleibe zur Erreichung einer genügenden Rendite nichts anderes mehr übrig, als der Mieterschaft zu kündigen. Auch in der «NZZ» konnte das letzte Woche wieder gelesen werden. Heute haben zudem einige Votanten ausgeführt, und zwar sowohl im Zusammenhang mit dem Accord romand als auch mit der Minderheit Cina, ohne ein so genanntes Notventil bestehe eine erhöhte Kündigungsgefahr.

Ich persönlich bin der Ansicht, dass es kein Notventil braucht, weil auch das Modell Cina genügend Flexibilität enthält. Zum einen sieht dieses Modell eine hundertprozentige Indexierung vor, obwohl eine achtzigprozentige mehr als genügen würde. Zum anderen besteht die Möglichkeit, bei umfassenden Sanierungen 50 bis 70 Prozent der Investition auf den Mietzins zu überwälzen; auch das ist eine Art Notventil. Dann kommt dazu, dass Mietverhältnisse für Wohnungen durchschnittlich etwas länger als fünf Jahre dauern. Mieterwechsel führen bekanntlich zu Mietzinserhöhungen. Das heisst, es gibt grundsätzlich keinen Grund für ein Notventil.

Weshalb besteht trotzdem die Gefahr einer Kündigung? Sie besteht nicht, weil die Vermieterschaft mit dem Modell der Minderheit, das nun das Modell der Mehrheit geworden ist, eine ungenügende Rendite erzielt. Sie besteht, weil die Missbrauchsgrenze zu hoch angesetzt ist, indem jetzt vorgesehen ist, Mietzinse seien erst missbräuchlich, wenn sie sich auf einem Niveau von 15 Prozent über dem Vergleichsmietenebene befänden. Das ist der Grund, weshalb allenfalls eine Kündigungswelle droht, nicht die Gefahr einer ungenügenden Rendite. Die Vermieterschaft wird sich überlegen, ob sie den Mieterinnen und Mietern das Mietverhältnis kündigen und die Wohnungen zu einem wesentlich höheren Mietzins weitervermieten soll, falls die Miete unter der Missbrauchsgrenze ist. Diese Gefahr besteht insbesondere in grösseren Städten, in denen wir heute bereits einen Leerwohnungsbestand von gegen 0 Prozent haben. Es geschieht also schon unter dem geltenden Recht.

Ich bitte Sie deshalb im Namen der SP-Fraktion, den Antrag der Minderheit de Dardel zu unterstützen.

Schwaab Jean Jacques (S, VD): Du point de vue de l'application stricte de la procédure, on peut se poser la question de savoir si ma proposition est acceptable dans la forme au présent article. Car au fond, la proposition de minorité de Dardel devrait se trouver non pas à l'article 269 ali-

néa 2quater, mais plutôt à l'article 271a alinéa 1er, qui fixe les motifs pour lesquels un congé est annulable. Il serait donc plus logique dans la formulation, si le principe en est admis, de faire figurer cette proposition là où je la propose, c'est-à-dire à l'article 271a alinéa 1er, par une nouvelle lettre g.

Clairement, M. de Dardel l'a dit, il n'est pas exclu dans le droit actuel de donner le congé pour pouvoir louer l'appartement ou le local commercial à un tiers à un loyer plus élevé. Dans la mesure où nous avons effectivement besoin d'une soupape de sécurité qui n'existe plus selon le nouveau droit, on peut craindre une vague de congés qui auraient pour seul but de relouer les logements et les locaux commerciaux à des loyers plus élevés. Même M. Gurtner, directeur de l'Office fédéral du logement, affirme dans une interview parue aujourd'hui dans «24 Heures» que les adversaires prétendent que les bailleurs recourront à des résiliations de bail systématiques pour retrouver la liberté de fixer les loyers. «Je ne nie pas», dit M. Gurtner, «que cette tentation puisse exister.»

Alors, si un congé est annulable parce que le propriétaire se «venge» des prétentions que son locataire fait valoir devant un tribunal, ou même qu'il se propose de faire valoir, et si le congé est annulable parce que son but est d'imposer une hausse de loyer au locataire en place, il n'est pas logique de laisser la liberté au propriétaire de résilier le bail pour louer plus cher à quelqu'un d'autre.

Dans la mesure où la soupape de sécurité disparaît dans la solution Cina, il est nécessaire d'introduire une disposition de protection contre les congés; c'est le but des dispositions générales et de la disposition constitutionnelle. La question de procédure, de savoir si vous devrez l'introduire à l'article 271a alinéa 1er plutôt qu'à l'article 269 alinéa 2quater, peut être tranchée à mon sens par la Commission de rédaction.

Hegeschweiler Rolf (R, ZH): Der Minderheitsantrag de Dardel und auch der Antrag Schwaab, der jetzt begründet worden ist, sind abzulehnen.

Sie bedeuten eine inakzeptable Verstärkung des Kündigungsschutzes und waren weder Teil des Gegenvorschlags noch im National- und Ständerat überhaupt ein Thema. Das können Sie aus Ihrer Fahne ersehen: Dies ist darauf gar nicht erwähnt. Darum ist es auch etwas problematisch, das im Differenzbereinigungsverfahren hier zur Diskussion zu stellen.

Das Mietrecht beschränkt das Recht des Vermieters zur freien Gestaltung des Mietzinses in einem bestehenden Mietverhältnis bereits. Darüber hinaus besteht im geltenden Recht nur für den Mieter ein uneingeschränktes, freies Kündigungsrecht: Der Mieter kann jederzeit kündigen. Das freie Kündigungsrecht des Vermieters ist dagegen bereits im geltenden Recht massiv eingeschränkt. So kann der Mieter heute jede Kündigung anfechten und auf ihre Missbräuchlichkeit hin überprüfen lassen. Das kann der Vermieter selbstverständlich nicht. Oder der Mieter kann, wenn die Kündigung für ihn eine Härte zur Folge hat, eine Erstreckung des Mietverhältnisses erwirken. Diese beiden Instrumente des geltenden Rechtes schützen den Mieter vor missbräuchlichen und unzeitigen Kündigungen. Die Möglichkeit des Vermieters zur freien Mietzinsgestaltung ist in einem bestehenden Mietverhältnis erheblich beschnitten.

Das Bundesgericht hat daher zu Recht bestätigt, dass als Ausgleich dafür einem Vermieter, welcher in einem konkreten Fall einen nicht mehr kostendeckenden Ertrag erzielt, das Recht zustehen muss, das Mietverhältnis zu kündigen, um das Mietobjekt einem Nachfolgemieter zu einem kostendeckenden Mietzins zu vermieten. Der Nachfolgemieter kann aber den Mietzins im Rahmen der Anfechtung des Anfangsmietzinses auf seine Missbräuchlichkeit oder Zulässigkeit hin überprüfen lassen.

Eine solche Kündigung darf dem Vermieter nicht verwehrt werden. Sie stellt infolge der gesetzlichen Mietzinsbeschränkung in solchen Ausnahmefällen die einzige Möglichkeit des Vermieters dar, auf seinem Immobilieneigentum überhaupt einen kostendeckenden Ertrag zu erwirtschaften. Würde

dem Vermieter auch dieses Recht genommen, so bliebe ihm in solchen Extremfällen mit langfristig nicht kostendeckenden Mieten nur der Weg des Verkaufs der Liegenschaft. Ein solcher Zwangsverkauf käme je nach dem aktuellen Preisniveau des Immobilienmarktes einer Teileignung gleich. Die vorgeschlagene Bestimmung hätte deshalb einen massiven Eingriff in die Vertragsfreiheit, Handels- und Gewerbefreiheit und insbesondere in die Eigentumsgarantie zur Folge. Ein solcher Eingriff lässt sich durch den Schutzzweck des Missbrauchsartikels der Bundesverfassung auch nicht rechtfertigen. Der Mieter ist im geltenden Recht bereits vor effektiv missbräuchlichen Kündigungen geschützt. Mit gutem Recht haben sowohl der Bundesrat in seiner Botschaft zum indirekten Gegenvorschlag als auch beide Kammern übereinstimmend von einer weiteren Verschärfung des bereits heute starken Kündigungsschutzes abgesehen. Es geht nicht an, die eindeutigen Beschlüsse von Parlament und Bundesrat zur Mietzinsgestaltung über das Hintertürchen der Differenzbereinigung infrage zu stellen.

Ich bitte Sie deshalb, den Minderheitsantrag de Dardel abzulehnen.

Cina Jean-Michel (C, VS): Frau Thanei hat die Problematik in ihren Ausführungen eigentlich aufgezeigt. Ich bin der Meinung – die auch vom Bundesrat und von der Verwaltung geteilt wird –, dass es ein eigentliches Notventil nicht braucht. Es wird also nicht der Fall eintreten, dass wegen einem Liquiditätsengpass, wegen fehlender Rendite oder fehlendem Ertrag eine Kündigungswelle droht. Der Antrag Schwaab und der Antrag der Minderheit de Dardel laufen aber meines Erachtens auf eine Knebelung des Vermieters hinaus und schränkt die Vertragsfreiheit in einem inakzeptablen Mass ein. Zwar besteht – das hat Frau Thanei eigentlich auch ausgeführt – eine gewisse Gefahr, dass ein Vermieter zur Korrektur des Mietzinses neigen könnte, wenn er feststellt, dass der Mietzins weit unter der Vergleichsmiete ist. Herr de Dardel lässt dabei aber ausser Acht, dass für den Vermieter jeder Mieterwechsel mit erheblichen Transaktionskosten verbunden ist. Ein Vermieter wird sich gut überlegen, ob er diese Transaktionskosten auf sich nehmen will. Jede Neuvermietung stellt für den Vermieter ein Risiko dar, weil er mit dem alten Mieter ja vielleicht sehr gut gefahren ist, weil ihm dieser den Mietzins regelmäßig bezahlt hat. Deshalb kann auch der Vermieter ein Interesse daran haben, dass der Mietvertrag mit einem «guten» Mieter, der seinen Verpflichtungen regelmäßig nachkommt, aufrechterhalten wird. Ich habe vorher klar gesagt – das ist auch meine Auffassung –: Oft reagiert die Praxis entsprechend auf gesetzliche Änderungen und erhält eine eigene Dynamik. Ich bin ganz klar der Meinung, dass die so genannte Konsensualerhöhung, das heißt die zwischen Vermieter und Mieter gemeinsam vereinbarte Erhöhung, in der Zukunft durchaus eine Chance erhalten wird, solange sie – das muss ich hier sagen – nicht mit einer Kündigungsandrohung verknüpft wird. Aber es gibt durchaus Vermieter und Mieter, die vernünftig miteinander reden und die auch in derartigen Situationen eine Einigung finden werden. Das wird die Mehrzahl der Fälle sein; Herr Bundesrat Couchebin hat es auch schon gesagt. In diesem Sinne wäre eine absolute Knebelung des Vermieters unangebracht.

Ich bitte Sie namens der Mehrheit der CVP-Fraktion, den Antrag Schwaab und den Antrag der Minderheit de Dardel abzulehnen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Der Antrag der Minderheit de Dardel will tatsächlich eine Ausdehnung des Kündigungsschutzes. Wir haben den Kündigungsschutz bereits mit der Einführung des neuen Mietrechtes ausgebaut; die Bundesgerichtspraxis zum Mieterschutz bei Kündigungen ist ausführlich und zeigt auf, dass er bei effektivem Missbrauch auch funktioniert.

In der Vernehmlassung zur Initiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes hat sich denn auch gezeigt, dass eine Ausdehnung des Kündigungsschutzes



grossmehrheitlich für nicht notwendig erachtet wird. Die Kommission für Rechtsfragen wie auch der Bundesrat haben sich diesen Vernehmlassungsergebnissen angeschlossen und auf eine Ausdehnung des Kündigungsschutzes generell verzichtet.

Es wird nun behauptet, man werde mit einer Kündigungsflut rechnen müssen. Die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen teilt diese Auffassung nicht, weil die Verhältnisse bisher stabil sind und weil Kündigungen für den Vermieter in der Regel Aufwand und Kosten bringen und somit in der Regel unerwünscht sind.

Massgebend ist vor allem, dass Kündigungen gemäss Artikel 271 des Obligationenrechtes, der in Kraft bleibt, selbstverständlich anfechtbar sind, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen. Damit verhindern wir in der Mehrzahl der Fälle, dass es zu missbräuchlichen Kündigungen kommt. Wir haben im Gesetz schon bisher verankert, dass einseitige Vertragsänderungen zulasten eines Mieters oder einer Mieterin selbstverständlich nicht zulässig sind, und es bestehen auch hier Anfechtungsmöglichkeiten. Die Kommission hat aufgrund dieser Anfechtungsmöglichkeiten den Antrag der Minderheit de Dardel mit 14 zu 8 Stimmen abgelehnt. Ich bitte Sie, der Kommission zu folgen.

Der Antrag Schwaab lag der Kommission nicht vor. Wir konnten ihn deshalb nicht diskutieren. Deshalb kann ich dazu auch keine Empfehlung abgeben.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Tout d'abord à propos de la procédure que M. Hegetschweiler a remise en cause, il faut dire que nous avons été d'accord en commission d'analyser article par article les dispositions de l'«accord romand». Il y a eu une proposition de nouvel examen de la minorité et, à nouveau, un débat sur toutes les questions qui ont été soulevées a eu lieu. Donc, c'est justement en tout cas que la procédure a été suivie ainsi, même si celle-ci est un peu particulière.

Pour en revenir à la proposition de la minorité de Dardel à l'article 269 alinéa 2quater, celle-ci demande que le congé soit annulable s'il est donné dans le but de libérer un logement ou un local commercial. La minorité craint en effet que le bailleur ne résilie le bail dans l'unique but de louer à un tiers pour un loyer plus cher, mais pas abusif, puisqu'il se retrouverait dans la fameuse fourchette du système hédoniste, soit le loyer statistique plus 15 pour cent. Cela, le bailleur ne pourrait pas le faire avec le locataire en place. Il s'agirait donc, selon M. de Dardel, d'un garde-fou pour le locataire en place et une protection supplémentaire contre les congés afin d'empêcher le bailleur de donner le congé afin d'obtenir un loyer plus élevé pour l'objet mis en location.

Par 14 voix contre 8, la commission vous demande de rejeter la proposition de minorité de Dardel. Elle estime qu'on attenterait de façon beaucoup trop importante à la liberté contractuelle. Il semble également nécessaire à ses yeux de laisser une certaine latitude au bailleur au cas où la simple indexation du loyer aboutirait à un loyer ne permettant plus de trouver un certain profit dans la location, soit à un loyer qui ne correspondrait plus en rien au marché. C'est une sorte de mécanisme de régulation que la majorité de la commission vous permet de laisser en mains du bailleur afin qu'il y ait toujours un intérêt à louer un objet, sans quoi la pénurie s'amplifierait sans doute.

Au nom de la majorité, je vous prie donc de rejeter la proposition de minorité de Dardel, de même que la proposition Schwaab à l'article 271a alinéa 1er lettre g, dont la commission n'a pas pu discuter, mais qui va un peu dans le même sens.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: La proposition Schwaab et la proposition de minorité de Dardel sont finalement très proches. Elles tendent à lutter contre le risque potentiel, selon leurs auteurs, de vagues de congés pour augmenter les loyers.

Si on observe la pratique, on constate que les locataires restent en moyenne six à huit ans dans un logement. Personne ne conteste la possibilité, à l'occasion du départ naturel du

locataire, d'adapter le loyer au marché pour le nouveau locataire. Ici, on vise le cas particulier d'un propriétaire qui, constatant qu'il n'arrive pas à adapter son loyer, donne le congé au bailleur pour pouvoir hausser le loyer. Est-ce qu'il y a là un risque réel d'abus? Je ne le crois pas, pour la raison que je viens d'indiquer: il suffit d'attendre, l'immense majorité des locataires partent après un nombre d'années relativement restreint. Par conséquent, on a la possibilité de modifier le loyer à ce moment-là. Donner le congé simplement pour pouvoir hausser de manière anticipée le loyer est quelque chose qui entraîne des coûts. Chaque fois qu'un locataire quitte un appartement, il y a des demandes de réparation de la part du nouveau locataire, des exigences de rénovation. Il y a des coûts de transaction, des coûts de rénovation qui rendent le congé, donné simplement pour augmenter ensuite de quelques francs ou de quelques dizaines de francs la location, absolument onéreux et irréaliste. Pour cette raison, je crois que la proposition Schwaab comme la proposition de minorité de Dardel ne sont pas utiles. Il pourra y avoir une fois ou l'autre un abus dans le sens de ce qui est craint, mais je crois que ce sera vraiment l'exception et les tribunaux pourront, le cas échéant, se prononcer. On ne fait pas une loi pour des cas tout à fait exceptionnels.

Je vous invite donc à rejeter aussi bien la proposition Schwaab que la proposition de minorité de Dardel.

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Dans un premier vote nous opposons la proposition de la minorité I à la proposition de la minorité de Dardel. Si la minorité de Dardel l'emporte, nous opposerons cette minorité à la proposition Schwaab à l'article 271a.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit I 107 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit de Dardel 59 Stimmen

Abs. 3 – Al. 3

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Abs. 4 – Al. 4

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Bei Artikel 269 Absatz 4 handelt es sich um einen sehr wesentlichen Punkt dieser Vorlage. In der nationalrätlichen Fassung ist verankert, dass Wohnräume im Sinne von Artikel 253b sowie durch Genossenschaften oder Gemeinwesen vermietete Wohnungen bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen sind. Ich möchte aus folgenden Gründen beantragen, bei dieser Fassung zu bleiben – wir haben im ersten Durchgang ja so beschlossen –:

Bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmieten dürfen meines Erachtens nur diejenigen Mietobjekte berücksichtigt werden, die nach marktmässigen Kriterien vermietet werden. Dies trifft für Genossenschaftswohnungen und durch die öffentliche Hand vermietete Wohnungen nicht zu, weil sie – schon von Gesetzes wegen – einen kommerziellen Selbsthilfezweck verfolgen. Bei Genossenschaftswohnungen besteht also kein Bedarf, dass auf dem investierten Eigenkapital eine bestimmte Rendite erwirtschaftet wird. Gerade in den grösseren Städten, zum Beispiel in Zürich, in denen Genossenschaftswohnungen rund 25 Prozent des Wohnungsbestandes ausmachen, würde der Einbezug dieser Mietobjekte die Statistiken massiv verfälschen. Der Nationalrat hat die Genossenschaftswohnungen daher mit gutem Grund aus der Vergleichsstatistik ausgeklammert.

Auch die Vergleichsmieten von Wohnungen, die sich in öffentlicher Hand befinden, sollten nicht in Betracht fallen, weil gemeindeeigene Wohnungen vielfach ebenfalls nicht das Ziel verfolgen, auf dem investierten Eigenkapital eine bestimmte oder eine gute Rendite zu erwirtschaften. Im Vordergrund steht vielmehr die Absicht, auf dem Markt ein Minimum an preisgünstigem Wohnraum anbieten zu kön-

nen, der auch sozial Benachteiligten, also zum Beispiel Fürsorgeabhangigen, zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Geschäftsführer einer mittelgrossen Wohnbaugenossenschaft im Kanton Zürich hat sich kürzlich im «Tages-Anzeiger» folgendermassen geäussert: «Die gemeinnützigen Wohnbauträger, Stiftungen, Städte, Wohnbaugenossenschaften, verhalten sich anders als private Investoren. Sie besitzen allein im Kanton Zürich gegen 100 000 oder 15 Prozent aller Wohnungen. Sie müssen keinen Gewinn erwirtschaften und vermieten ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete.» Weiter hält er fest, dass die Mieter im Kanton Zürich 46 Millionen Franken weniger Miete zahlen, als ein vergleichbares Marktangebot erzielen würde – das ergab eine Studie.

Es liegt auch eine Weisung des Zürcher Stadtrates vom Januar dieses Jahres betreffend die Zuweisung von 10 Millionen Franken an unterdotierte Erneuerungsreserven der Wohnsiedlungen vor. Der Steuerzahler wird also zur Kasse gebeten, damit man Wohnsiedlungen erneuern kann, um günstige Mieten anbieten zu können. Dagegen habe ich im Grundsatz nichts, das wird ja demokratisch beschlossen. Aber dass solche verbilligten Wohnungen in die Statistik Eingang finden, das ist falsch. Diese Beispiele zeigen klar, dass man geförderte Wohnungen, also Genossenschaftswohnungen und Wohnungen im öffentlichen Besitz, nicht in diese Statistik einbeziehen darf, sonst würde das Modell der Vergleichsmiete massiv verfälscht.

Ich bitte Sie deshalb um Festhalten an der Fassung unseres Rates.

Garbani Valérie (S, NE): Au nom du groupe socialiste, je vous demande de rejeter la proposition de minorité Hegetschweiler. M. Hegetschweiler a le mérite d'annoncer la couleur avec sa proposition. C'est précisément ce que les associations de locataires craignent avec les loyers comparatifs de la méthode LUV du professeur Geiger et c'est précisément la raison pour laquelle les locataires s'opposent aux loyers comparatifs.

Ce que les associations de locataires craignent en particulier, c'est que ce soient les loyers les plus hauts, les loyers les plus élevés qui soient pris en considération dans le cadre de cette méthode statistique, ou je devrais plutôt dire cette méthode des loyers comparatifs, car effectivement, ce n'est pas une véritable statistique, et M. Hegetschweiler veut encore faire en sorte que ça ne soit même pas un échantillonnage. Il s'agit en fait d'un «Rosinenpicken» dans lequel M. Hegetschweiler et le Hauseigentümerverband veulent écarter les loyers les plus bas, c'est-à-dire les loyers des collectivités publiques et des coopératives d'habitation. Les meilleurs immobiliers alémaniques, et c'est très clair, veulent les loyers les plus hauts du marché, et c'est précisément ces loyers élevés que nous voulons éviter par l'initiative populaire de l'Asloca.

Ce qui est de nouveau absolument choquant, c'est qu'on oppose à une initiative qui veut modérer les hausses de loyers les loyers du marché. Outre le fait que, à mon avis, cette méthode des loyers comparatifs donnera lieu à de très nombreuses contestations et qu'elle ne va en tout cas pas simplifier le droit de bail actuel, puisque chaque locataire et chaque propriétaire pourront interjeter recours en disant que le loyer de l'appartement en cause ne correspond pas, en fait, à l'échelle établie par les loyers statistiques, outre le fait que cette méthode sera compliquée, qu'elle va coûter à la Confédération 1 million de francs par année – et je rappelle en plus que la méthode LUV du professeur Geiger n'appartiendra pas à la Confédération –, cette méthode des loyers statistiques va devenir une méthode pour aller dans le sens d'une explosion des hausses de loyer.

Evidemment, si j'étais tout à fait honnête, j'aurais tendance à vous dire: «Mais continuez de péjorer le contre-projet, ça laissera d'autant plus de chance à l'initiative de l'Asloca.» Mais, j'ai quand même un certain sens des responsabilités et je vous demande de faire en sorte que ce droit de bail, pour autant qu'il soit adopté comme contre-projet indirect

par les Chambres fédérales, ne soit pas un droit de bail unilateral en faveur des propriétaires.

Je vous demande donc de rejeter la proposition de minorité Hegetschweiler.

Joder Rudolf (V, BE): Die SVP-Fraktion unterstützt einstimmig den Antrag der Minderheit Hegetschweiler und beantragt Ihnen, an der ursprünglich von unserem Rat beschlossenen Fassung festzuhalten.

Bei der Vergleichsmiete geht es um die Abbildung der Marktsituation. Mietzinse, die nicht nach marktorientierten Kriterien festgelegt werden, gehören ganz klar nicht dazu. Mietverhältnisse von Genossenschaften, aber auch von öffentlichen Gemeinwesen sind sehr häufig wesentlich unter der Marktmiete. Ich kann hier von meiner Gemeinde sprechen: Die Mietzinse unserer gemeindeeigenen Wohnungen liegen wesentlich unter den Marktmieten, weil sie ganz andere Zwecke verfolgen. Wir wollen sehr günstige Mietverhältnisse für wirtschaftlich schwächere Leute anbieten, und es kann keine Rede von marktähnlichen Situationen sein.

Die Vergleichsmiete hat aber noch eine rechtliche Relevanz, indem sie das Abgrenzungskriterium zur Missbräuchlichkeit darstellt. Deshalb ist es wichtig und bedeutsam, dass die Grundlagen bei der Vergleichsmiete korrekt und richtig gewählt werden und nicht durch sachfremde Kriterien gesenkt werden, die nichts mehr mit der Marktsituation zu tun haben, die effektiv abgebildet werden sollte.

In diesem Sinne beantrage ich Ihnen, den Minderheitsantrag Hegetschweiler zu unterstützen.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Jetzt kommt genau das zum Vorschein, was ich bei der Diskussion um die Wahl des Modells angesprochen habe: Sie haben sich für das Modell Cina entschieden, und jetzt wird das Modell Cina, wie ich befürchtet habe, laufend zuungunsten der Mieterschaft und zugunsten der Vermieter verändert.

Wenn Sie dem Antrag der Minderheit Hegetschweiler folgen, dann bilden Sie eben nicht den Markt ab, wie er tatsächlich ist. Denn zum Wohnmarkt gehört eben auch die Tatsache – daran können wir nicht vorbeischauen –, dass es eine recht ansehnliche Anzahl von Wohnungen gibt, die keinen Ertrag in dem Sinne erwirtschaften müssen, dass das Kapital Gewinn machen muss. Dort können die Mietzinse so berechnet werden, dass im Sinne der Kostenmiete einfach die Kosten gedeckt werden. Das ist ein Teil des Marktes. Wenn Sie jetzt mit dem gewählten Modell wirklich die Marktmiete einführen wollen, dann müssen Sie konsequent bleiben. Vergleichen Sie es mit der Situation bei den Lebensmitteln: Da gibt es auch Anbieter, die nicht in erster Linie den grossen Gewinn machen wollen. Migros oder Coop wurden seinerzeit nicht gegründet, damit grosse Gewinne in ihre Taschen fliessen, sondern um den Leuten günstige Angebote zu präsentieren. Es sagt auch niemand, dass bei einem Vergleich der Kosten im Lebensmittelbereich solche Unternehmen ausgeblendet werden müssten. Deshalb wäre es nichts als fair, wenn auch hier, beim gewählten Modell, alle, wirklich alle Möglichkeiten, die der Bevölkerung offen stehen, in der Marktmiete abgebildet würden.

Ich bitte Sie, den Antrag der Minderheit Hegetschweiler abzulehnen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Wie Kollege Aeschbacher ausgeführt hat, hat sich die Kommission mit 14 zu 8 Stimmen ganz klar hinter das Konzept Cina gestellt. Ich bitte Sie daher auch, den Minderheitsantrag Hegetschweiler abzuweisen. Wie richtig gesagt wurde, haben wir mit dem System der Vergleichsmiete neu die Abbildung des Marktes. Dann ist es selbstverständlich nur logisch, dass auch Genossenschaftswohnungen und von der öffentlichen Hand subventionierte Wohnungen Bestandteil dieses Marktes sind. Nur dann haben wir auch repräsentativ die Vergleichsmiete, die wirklich massgebend ist. Ich möchte auch darauf hinweisen, dass Genossenschaftswohnungen vor allem in städtischen Gebieten vorkommen und gerade dort natürlich



einen wesentlichen Bestandteil des Wohnungsmarktes ausmachen. In ländlichen Gebieten ist das anders, dort fallen sie aber bei der Ermittlung der Vergleichsmiete auch entsprechend weniger ins Gewicht. Ich möchte Sie weiter daran erinnern, dass wir auch den Streubereich von 15 Prozent haben. In diesem Streubereich kommen genau die Fälle wieder zum Tragen, die nicht das Gros des Marktes bilden: Das sind auf der einen Seite die luxuriöseren und auf der anderen Seite die verbilligten Wohnungen.

Eine Grundlage war für die Mehrheit auch noch wesentlich: Wir sind im Differenzbereinigungsverfahren. Wenn wir auf die kluge Lösung des Ständerates einschwenken, schaffen wir eine Differenz weniger. Das wäre der Vorlage dienlich und würde uns endlich einen Schritt weiterbringen, dieses Geschäft unter Dach zu bringen.

Ich bitte Sie daher, der Mehrheit zu folgen.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je suis aussi, naturellement, favorable à la proposition de la minorité I (Cina). Je crois, Monsieur Hegetschweiler, que c'est une question de bon sens. Le marché est le marché; on ne peut pas commencer à exclure certains objets parce qu'ils ne correspondent pas à ce que l'on souhaite. Le marché domine dans la réalité, et la réalité comporte des logements qui appartiennent à des coopératives, comme il y a, dans le marché, des logements qui appartiennent à des collectivités publiques. Que le prix de ces locations ne soit pas fixé en fonction de purs critères de marché, je ne le conteste même pas; ça m'est égal. Mais finalement, ça fait partie du marché. Ces logements influencent le marché et, si on veut se référer au marché, on doit tenir compte même de gens qui ont, en matière d'objectifs, une vision différente de celle des propriétaires. Ils ne visent pas au gain d'abord, ils visent à amortir, à renouveler et à maintenir en bon état les objets.

Cela est d'autant plus nécessaire que le système du loyer comparatif dit que le loyer est abusif s'il dépasse de plus de 15 pour cent la moyenne. Alors, si vous commencez par «modifier» la méthode statistique pour obtenir la moyenne, puis qu'ensuite vous avez encore la possibilité d'aller au-delà sans créer un loyer abusif, vous avez deux fois des possibilités de hausse qui ne sont pas tolérables. La première fois, vous créez une possibilité de hausse qui n'est même pas visible. C'est ça que je trouve un tout petit peu pervers dans votre approche du marché, c'est que vous modifiez des règles de définition du marché de telle sorte que ça pousse à la hausse sans qu'on s'en aperçoive: «Ah non, mais ça, c'est la moyenne statistique.» Or la moyenne statistique, elle n'a été faite qu'avec une partie des éléments de la réalité. Vous me direz qu'on peut aller, sans être attaqué pour loyer abusif, au-delà de la moyenne statistique. C'est vrai! Mais à ce moment-là, on le montre. On dit: «Voilà la moyenne statistique; on est allé au-delà», et le locataire le sait. Tandis qu'avec votre méthode, si vous excluez un certain nombre de logements, le locataire ne saura même pas qu'en réalité, ce n'est pas la moyenne des logements comparables sur la région: il croira que la moyenne qui lui est donnée est une moyenne générale, alors que c'est une moyenne qui aura été artificiellement construite en excluant un certain nombre de logements de la statistique.

Je crois que c'est vraiment quelque chose de très important, qui, si on allait dans le sens de la minorité Hegetschweiler, tuerait la crédibilité du système du loyer comparatif et l'idée que le loyer comparatif va dans le sens de la vérité du marché et d'une certaine ouverture. On ne doit pas tricher avec les définitions. Il faut en rester strictement à une définition du marché qui comporte tous les objets, quelles que soient les motivations des propriétaires.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit I 79 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit Hegetschweiler 68 Stimmen

Abs. 5 – Al. 5

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269bis

Antrag der Kommission

Mehrheit

Titel

Nettoertrag

Abs. 1

Mietzinse sind zulässig, wenn damit gedeckt werden können:

a. die Finanzierungskosten des Gebäudes;

b. die Betriebs- und Unterhaltskosten;

c. eine Rendite auf den Eigenmitteln erzielt werden kann, die dem Zinssatz der Bundesobligationen auf zehn Jahre, erhöht um 1,5 Prozent, entspricht.

Abs. 2

Die Eigenmittel werden dem vollen Ausmass der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise angeglichen. Bei Gebäuden, welche frei von Hypotheken sind, oder wenn die Fremdmittel weniger als 60 Prozent des ursprünglichen Wertes betragen, darf diese Anpassung nur auf der Basis von höchstens 40 Prozent der gesamten Erstellungs-kosten, zuzüglich allfälliger Mehrwerte, berechnet werden.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Streichen

Art. 269bis

Proposition de la commission

Majorité

Titre

Rendement net

Al. 1

Le loyer est admissible s'il permet de couvrir:

a. les charges financières de l'immeuble;

b. les charges d'exploitation et d'entretien;

c. un rendement sur les fonds propres correspondant au taux des intérêts des emprunts de la Confédération à dix ans, majoré de 1,5 pour cent.

Al. 2

Le montant des fonds propres est adapté à la totalité de l'indice suisse des prix à la consommation, mais jusqu'à concurrence de 40 pour cent du prix de revient global augmenté des éventuelles plus-values pour les immeubles francs d'hypothèques ou dont les fonds étrangers sont inférieurs à 60 pour cent de sa valeur initiale.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Biffer

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269ter

Antrag der Kommission

Mehrheit

Titel

Offensichtlich übersetzter Kaufpreis

Abs. 1

Als offensichtlich übersetzt im Sinne von Artikel 269 gilt ein Kaufpreis, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte, erheblich übersteigt.

Abs. 2

Aus Handänderungen sich ergebende Kosten gelten als Teil der Erwerbskosten.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Streichen



Art. 269ter*Proposition de la commission**Majorité**Titre**Prix d'achat manifestement exagéré**A1. 1*

Un prix d'achat est manifestement exagéré au sens de l'article 269 lorsqu'il dépasse considérablement la valeur de rendement d'un immeuble calculée sur la base des loyers usuels dans la localité ou le quartier, pour des objets semblables.

A1. 2

Les coûts résultant de l'aliénation de l'immeuble sont réputés faire partie des frais d'acquisition.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

*Biffer**Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I**Adopté selon la proposition de la minorité I***Art. 269aa***Antrag der Kommission**Mehrheit**Streichen**Minderheit I*

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

*Zustimmung zum Beschluss des Ständerates**Minderheit*

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétrey-Savary, Stump, Thanei)

Der Anfangsmietzins ist missbräuchlich, wenn er die Mietzinse gemäss Artikel 269 überschreitet.

Art. 269aa*Proposition de la commission**Majorité**Biffer**Minorité I*

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

*Adhérer à la décision du Conseil des Etats**Minderheit*

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétrey-Savary, Stump, Thanei)

Le loyer initial est réputé abusif lorsqu'il dépasse le loyer demandé

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La minorité de Dardel est retirée selon le résultat d'un vote précédent.

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I**Adopté selon la proposition de la minorité I***Art. 269a***Antrag der Kommission**Mehrheit**Abs. 1 Einleitung, Bst. a, d, f**Unverändert**Abs. 1 Bst. b*

b. durch Mehrleistungen des Vermieters oder durch den Ausgleich der Teuerung von 80 Prozent der Erhöhung des Landesindexes der Konsumentenpreise begründet sind;

*Abs. 1 Bst. c, e**Aufheben**Abs. 1 Bst. cbis, cter**Streichen**Abs. 2*

Der Mietzins kann nur einmal pro Jahr angeglichen werden.

Abs. 3

Übersteigt die Jahresteuerung während zwei aufeinander folgenden Jahren 5 Prozent, kann der Bundesrat eine angemessene Reduktion des zulässigen Überwälzungssatzes anordnen.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

*Abs. 1 Einleitung, Bst. a-c, cbis, d-f**Zustimmung zum Beschluss des Ständerates**Abs. 1 Bst. cter*

cter. sich bei Geschäftsräumen auf eine Vereinbarung stützt

*....**Abs. 2**Streichen**Abs. 3**Zustimmung zum Beschluss des Ständerates**Minderheit*

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Abs. 1 Bst. cter

cter. sich bei Geschäftsräumen örtlich gebundener Kleinbetriebe auf eine

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

*Abs. 1bis**(Eventualantrag, vgl. Art. 269dbis)*

Investitionen für energetisch wirksame Massnahmen im Sinne des CO₂-Gesetzes gelten zu 100 Prozent als wertvermehrend.

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist)

Abs. 2

Mietzinserhöhungen können vom Vermieter ausserdem unter Berufung auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen im Sinne von Artikel 269 jeweils auf den Ablauf von fünf Jahren ab Mietbeginn und danach jeweils auf den Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Mietzinserhöhung unter diesem Titel geltend gemacht werden. Die Mietzinserhöhungen dürfen das Ausmass von 25 Prozent des bei Mietbeginn vereinbarten oder letztmals unter Berufung auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen angepassten Mietzinses nicht überschreiten.

*Eventualantrag Triponez**(für den Fall, dass:*

- dem Konzept der Kommissionsminderheit; und
- in Artikel 253b einer Beschränkung des Geltungsbereichs auf örtlich gebundene Kleinbetriebe bzw. -unternehmen zugestimmt wird; und
- in Artikel 269 Absatz 2bis auch eine Überprüfungsmöglichkeit durch den Mieter statuiert wird)

Abs. 1 Bst. cter

cter. sich bei Geschäftsräumen örtlich gebundener Kleinunternehmen auf eine Vereinbarung stützt, wonach der Mietzins ganz oder teilweise vom Umsatz des Geschäfts abhängt oder aber auf einem anderen von den Parteien vertraglich vereinbarten Anpassungsgrund beruht.

Abs. 2

Mietzinserhöhungen können vom Vermieter ausserdem unter Berufung auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen bzw. auf die Mietzinse vergleichbarer Geschäftsräume ört-



lich gebundener Kleinunternehmen im Sinne von Artikel 269 jeweils auf den Ablauf von 5 Jahren ab Mietbeginn und danach jeweils auf den Ablauf von 5 Jahren seit der letzten Mietzinserhöhung unter diesem Titel geltend gemacht werden. Die Mietzinserhöhungen dürfen das Ausmass von 25 Prozent des bei Mietbeginn vereinbarten oder letztmals unter Berufung auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen oder Geschäftsräume örtlich gebundener Kleinunternehmen angepassten Mietzinses nicht überschreiten. Vorbehalten bleiben Mietverhältnisse, bei denen der Mietzins einer vertraglichen Vereinbarung im Sinne von Artikel 269a Absatz 1 Buchstaben cbis und cter folgt.

Art. 269a

Proposition de la commission

Majorité

Al. 1 introduction, let. a, d, f

Inchangé

Al. 1 let. b

b. sont justifiés par des prestations supplémentaires du bailleur ou compensent le renchérissement à raison de 80 pour cent de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation;

Al. 1 let. c, e

Abroger

Al. 1 let. cbis, cter

Biffer

Al. 2

Le loyer ne peut être adapté qu'une fois par an.

Al. 3

Si le renchérissement annuel dépasse 5 pour cent durant deux années consécutives, le Conseil fédéral peut ordonner une réduction appropriée du taux maximum qui peut être reporté sur les loyers.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Al. 1 introduction, let. a-c, cbis, d-f

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 1 let. cter

cter. une convention prévoit que le loyer de locaux commerciaux dépend entièrement

Al. 2

Biffer

Al. 3

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Al. 1 let. cter

cter. locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité dépend entièrement

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Al. 1bis

(Proposition subsidiaire, cf. art. 269dbis)

Les investissements pour des mesures efficaces en matière d'énergie au sens de la loi sur le CO₂ sont considérés comme travaux de plus-value à raison de 100 pour cent.

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist)

Al. 2

En outre, le bailleur peut augmenter le loyer en se fondant sur le loyer demandé pour des habitations comparables selon l'article 269 après l'écoulement d'un délai de cinq ans à compter du début du bail, et ensuite de cinq ans en cinq ans depuis la dernière augmentation de loyer sous ce titre. Les

augmentations de loyer ne doivent pas dépasser 25 pour cent du loyer initialement fixé ou du loyer adapté après comparaison avec les loyers d'habitations comparables.

Proposition subsidiaire Triponez

(à soumettre au vote au cas où:

- le concept de la minorité l'emporte; et
- à l'article 253b, le champ d'application est limité aux petites entreprises liées à une localité; et
- à l'article 269 alinéa 2bis, la possibilité pour le locataire d'exiger un contrôle du loyer est introduite)

Al. 1 let. cter

cter. une convention prévoit que le loyer de locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité dépend entièrement ou partiellement du chiffre d'affaires de l'entreprise, ou si elle a été prévue par l'une et l'autre parties pour un motif autre, mais défini contractuellement.

Al. 2

En outre, le bailleur peut augmenter le loyer en se fondant sur le loyer demandé pour des habitations comparables ou pour des locaux commerciaux comparables de petites entreprises liées à une localité selon l'article 269 après l'écoulement d'un délai de cinq ans à compter du début du bail, et ensuite de cinq ans en cinq ans depuis la dernière augmentation de loyer sous ce titre. Les augmentations de loyer ne doivent pas dépasser 25 pour cent du loyer initialement fixé ou du loyer adapté après comparaison avec les loyers d'habitations comparables ou de locaux commerciaux comparables de petites entreprises liées à une localité. Sont réservés les contrats de bail pour lesquels le loyer fait l'objet d'une convention au sens de l'article 269a alinéa 1er lettres cbis et cter.

Abs. 1 Einleitung, Bst. a-c, cbis, d-f

Al. 1 introduction, let. a-c, cbis, d-f

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Abs. 1 Bst. cter – Al. 1 let. cter

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La proposition de la minorité Hegetschweiler est caduque.

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Abs. 1bis – Al. 1bis

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La proposition subsidiaire de la minorité Hegetschweiler sera traitée avec l'article 269dbis.

Abs. 2 – Al. 2

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Nach den Vorstellungen des Bundesrates, denen der Nationalrat ebenfalls gefolgt ist, kann sich der Mieter gegen jede Mietzinserhöhung – auch wenn sie durch die Indexentwicklung oder durch Mehrleistungen gerechtfertigt ist – unter Hinweis auf die statistisch ermittelten Vergleichsmieten zur Wehr setzen, und er kann weiter gehend auf jeden beliebigen Kündigungstermin eine Überprüfung des Mietzinses nach Massgabe der statistischen Vergleichsmieten verlangen. Demgegenüber dürfen sich die Vermieter auf die erwähnten Vergleichsmieten nur dann berufen, wenn sie während vier Jahren vollständig auf jede Mietzinserhöhung verzichten.

Der Ständerat ist dieser sachlich nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlung entgegengetreten. Er will auch dem Vermieter – wenn auch lediglich in Fünfjahresperioden – die Möglichkeit einräumen, Mietzinse nach Massgabe der Vergleichsmieten anzuheben. Begründet wird die ständerätliche Lösung unter anderem damit, dass ein im Rahmen der Vergleichsmieten liegender Mietzins grundsätzlich nicht missbräuchlich sein kann, weshalb nicht einzusehen ist, warum

nicht auch der Vermieter in gewissen Zeitabständen – beim Ständerat sind es fünf Jahre – zur Kompensation früherer Versäumnisse oder nicht gewollter Mietzinsaufschläge den erwähnten Erhöhungstatbestand anrufen kann. Mit der vom Ständerat gewählten Lösung soll auch dem Interesse der Vermieter entgegengewirkt werden, die Mietverhältnisse nur deshalb zu kündigen, weil die beschränkten gesetzlichen Möglichkeiten für Mietzinsanpassungen die Erzielung eines adäquaten Ertrages nicht erlauben, obwohl der Mietzins objektiv und gerade gemessen an den statistischen Vergleichsmieten eben nicht missbräuchlich ist.

Die ständeräliche Lösung ist namentlich von Exponenten des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes kritisiert worden. Es wird ihr vorgeworfen, sie erlaube es den Vermietern, durch eine Kumulation von Indexanpassungen und periodisch vorzunehmenden Anpassungen an die Vergleichsmiete die Mietzinsen überproportional in die Höhe zu treiben. Als Kompromiss schlage ich daher in meinem Minderheitsantrag vor, die Möglichkeiten des Vermieters, in Fünfjahresrhythmen Mietzinsanpassungen geltend machen zu können, umfangmäßig zu limitieren. Entsprechend dem Gegenvorschlag des Bundesrates gemäss Artikel 269b Absatz 2 soll die unter Berufung auf die Vergleichsmieten geltend gemachte Mietzinserhöhung einen Durchschnitt von 5 Prozent pro Jahr nicht übersteigen dürfen.

Ich bitte Sie, im Sinne des erwähnten Notventils dem Minderheitsantrag zuzustimmen.

Thanei Anita (S, ZH): Es geht um den Schicksalsartikel dieser Vorlage. Die Befürworterinnen und Befürworter des Accord romand haben davor gewarnt, die Vergleichsmiete als Grundlage für Erhöhungen während der Mietdauer ins Gesetz aufzunehmen. Herr Aeschbacher hat vorhin zu Recht darauf hingewiesen, dass jetzt genau das passiert, was wir befürchtet haben: Es wird mit diversen Minderheitsanträgen versucht, immer weiter von diesem Schutzmodell abzuweichen.

Nachdem der Ständerat in unverschämter Art und Weise jegliches Augenmass verloren hat, will nun auch eine Minderheit Hegetschweiler neben der hundertprozentigen Indexierung eine Anpassung an die Vergleichsmiete alle fünf Jahre zulassen, und zwar kumulativ. Was heisst das? Ein Vermieter kann jedes Jahr 100 Prozent Teuerungsanpassung vornehmen und sich alle fünf Jahre auf das Niveau der Vergleichsmiete berufen, ohne Gegenleistung – praktisch als Geschenk dieses Hauses an die Vermieterschaft.

Das führt zweifelsohne zu einem nicht zu bremsenden Erhöhungsmechanismus, weil durch diese Möglichkeit das Niveau der Vergleichsmiete immer höher wird. Es gibt ausser dem Markt keine Korrekturmöglichkeit mehr. Insbesondere spielen die effektiven Kosten und die effektive Rendite der Vermieterschaft keine Rolle mehr. Es geht also nicht um die Frage der ungenügenden Erträge; es geht um ein Modell, das nur noch Marktmodell ist und keine Kostenkorrekturen mehr enthält.

Und das alles ohne Not, das heisst, ohne dass es effektiv ein Notventil bedürfte. Ich habe bereits darauf hingewiesen, und ich möchte es noch einmal sagen: Es braucht beim Modell Cina oder beim ursprünglichen Modell der Kommission für Rechtsfragen des Ständersates kein Notventil, da dieses Modell schon genügend Korrekturmöglichkeiten enthält. Ich erinnere daran, dass der Anfangsmietzins durch den Vermieter frei bestimmt wird, dass Mieterinnen und Mieter den Anfangsmietzins sehr selten anfechten. Das ist das grösste Marktelelement. Weiter sieht dieses Modell die hundertprozentige Indexierung vor, und auf die Möglichkeit von Mietzinserhöhungen nach umfassenden Sanierungen habe ich bereits hingewiesen wie auch auf die durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse. Es braucht nicht noch mehr Notventile oder Marktzugeständnisse.

Nun noch zur Gleichbehandlung, Herr Hegetschweiler: Man kann nur Gleiche mit Gleichen vergleichen. Es ist der Vermieter, der den Anfangsmietzins festlegt – und zwar en connaissance de cause, also in Kenntnis seiner Zahlen –, es

sind nicht die Mieterinnen und Mieter. Aus diesem Grunde braucht es die Korrekturmöglichkeiten nur zugunsten der Mieterschaft, nämlich für den Fall, dass diese irgendwann realisiert, sie bezahle seit Mietbeginn einen übersetzten Mietzins. Auf Seiten der Vermieterschaft ist dies schlichtweg nicht notwendig, meine ich, da ich davon ausgehe, dass die Vermieter ihre Zahlen schon beim Abschluss des Mietvertrages kennen.

Ich bitte Sie im Namen der SP-Faktion, diesen Antrag der Minderheit Hegetschweiler abzulehnen. Wir werden nie akzeptieren, dass die Vergleichsmiete auf irgendeine Art und Weise als Grund für eine Erhöhung während der Mietdauer ins Mietrecht aufgenommen wird.

Cina Jean-Michel (C, VS): Ich teile selbstverständlich die Ansicht, dass es hier wirklich um den Schicksalsartikel geht. Ich möchte insbesondere jene Personen aus allen Fraktionen, die vorher dem Accord romand zugestimmt haben, wirklich bitten, hier der Mehrheit der Kommission zuzustimmen, denn der Antrag der Minderheit Hegetschweiler auf Kumulierung der Indexmiete mit dem von ihr so bezeichneten, angeblichen Notventil – wie es vonseiten des Hauseigentümerverbandes betrachtet wird – verletzt in erheblichem Masse die angestrebte Verteilungsneutralität und würde effektiv eine unerwünschte Mietzinsspirale in Gang setzen. Ich sage es hier nochmals, Frau Thanei hat das auch bestätigt: Es braucht kein Notventil. Wenn wir dem heute zustimmen, dann würden wir wiederum bei der Fassung des Ständersates landen, dann wäre die ganze Übung mit dem Accord romand, die ganze Diskussion in der Kommission, wirklich eine Trockenübung gewesen.

Die statistische Vergleichsmiete – das möchte ich jetzt wirklich betonen – ist ein Instrument zur Überprüfung des Missbrauchs und nicht ein Mittel zur normativen Festlegung der so genannten richtigen Miete. Viel stärker als im reinen Überprüfungsfall käme es zu einer staatlichen Fixierung der Mietzins, und das wäre absolut unerwünscht!

Ich bitte Sie deshalb in meinem Namen und im Namen der Mehrheit der CVP-Faktion, den Minderheitsantrag Hegetschweiler abzulehnen.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Nach meinen beiden Vorfahren kann ich eigentlich nur noch verstärken, was sie gesagt haben. Wir stehen jetzt genau an diesem Punkt, an dem sich die Geister einmal mehr scheiden. Wir haben es in der ersten Runde erlebt: Da hat es sich in diesem Rat abgezeichnet, und nachher hat der Ständerat massiv zugelegt.

Jetzt sind wir wieder in der genau gleichen Situation, dass auf der Grundlage eines noch vertretbaren Kompromisses, wie es die Lösung Cina ist, nun auf eine massive und unfaire Art und Weise zugelegt wird, die ich Sie deutlich abzulehnen bitte. Es geht wirklich darum, jetzt, da wir schon diesen Weg eingeschlagen haben, den Weg einigermassen zu verfolgen, nicht aus den Augen zu verlieren und nicht auf Nebenpfade zu geraten, die nachher nicht mehr zum Ziel führen. Wenn wir uns jetzt für die Minderheit Hegetschweiler entschieden, dann würde die Chance, dass dieses Gesetz einigermassen über die Runden kommen kann, sehr klein.

Ich bitte Sie also hier wirklich auch um eine gewisse Fairness und Loyalität der ganzen Gesetzgebungsarbeit gegenüber, die wir bisher geleistet haben.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Es wird beantragt, dass Investitionen für energetisch wirksame Massnahmen im Sinne des CO₂-Gesetzes zu 100 Prozent als wertvermehrend gelten und so eben auch volumänglich auf die Mieterschaft überwälzt werden können. In der Kommission war dieser Antrag äusserst umstritten. Er wurde mit 9 zu 9 Stimmen mit Stichentscheid der Präsidentin abgelehnt. Die Gründe dafür haben Sie teilweise schon gehört, ich möchte sie noch ergänzen:

Zum einen ist festzustellen, dass in Artikel 269a Absatz 1 Litera d der Grundsatz festgelegt ist, dass eine Mietzinserhö-



hung, wenn der Vermieter Mehrleistungen, also Investitionen vornimmt, grundsätzlich zulässig ist. Darunter fallen natürlich auch Investitionen im Energiebereich; das ist bereits heute schon der Fall.

Selbstverständlich handelt es sich bei diesen Investitionen, die die CO₂-Reduktion zum Ziel haben

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Excusez-moi de vous interrompre, je pense qu'il y a une erreur. Nous parlons de la proposition de minorité Hegetschweiler à l'article 269a alinéa 2 et non de la question des investissements au sens de la loi sur le CO₂ à l'alinéa 1bis, qui sera traitée avec l'article 269dbis.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Je crois que Mme Leuthard devra réintervenir sur ce point parce que, comme on l'a dit auparavant, c'est un des points cruciaux et la dernière bataille de ce matin en matière de droit du bail.

La commission vous propose de biffer l'alinéa 2 de l'article 269a (selon la proposition de la minorité I), par 16 voix contre 8, donc avec une majorité significative des deux tiers. Elle recommande ainsi de s'en tenir exclusivement aux motifs d'augmentation de loyer fixés à l'alinéa 1er, soit l'évolution des prix à la consommation à 100 pour cent ou la correspondance aux recommandations d'un contrat-cadre, le fondement sur une convention d'échelonnement ou sur une convention prévoyant la dépendance partielle ou totale du chiffre d'affaires d'une entreprise à l'exclusion de tout autre motif.

Pour sa part, la proposition de minorité Hegetschweiler retient le principe du report à 100 pour cent du renchérissement tout d'abord, et ensuite, et c'est là que ça se corse, le cumul avec des loyers comparatifs après l'écoulement de cinq ans à compter du début du bail et de cinq ans en cinq ans depuis la dernière augmentation du loyer à ce titre. Certes, elle limite les augmentations à 25 pour cent du loyer initial ou adapté après la comparaison avec des loyers comparables, mais cela n'est pas acceptable aux yeux de la commission qui rejette fermement, avec le Conseil fédéral, ces facteurs cumulatifs de hausse des loyers qui seraient clairement une déclaration de guerre aux locataires et sans aucune chance d'approbation en cas de référendum, un référendum assuré.

Je vous demande donc de rejoindre la commission et de repousser séchement la proposition de minorité Hegetschweiler.

Leuthard Doris (C, AG), pour la Kommission: Hier geht es tatsächlich um einen sehr wichtigen Artikel, der auch aus der Sicht der Kommission entscheidend ist. Es entspricht dem Konzept Cina, dass sich während der Dauer des Mietverhältnisses der Mietzins eben grundsätzlich der Teuerung anpasst. Stimmen Sie dem Minderheitsantrag zu, so befürworten Sie die umstrittene Kumulation, den Spiraleffekt von Teuerung und Vergleichsmiete. Das ist sozialpolitisch heikel, und es gefährdet die Verteilungsneutralität der gesamten Vorlage. Die Dynamik, die vom Markt ausgeht, wird nicht gestört, wie das die Minderheit glaubt, weil mit der Möglichkeit der Neuvermietung, mit Handänderungen und mit Investitionen neben der Teuerung genügend Elemente des Marktes bestehen und Investoren so mit Sicherheit auch bei der Stange bleiben. Wir sind in der Kommission auch der Meinung, dass eben gerade das System der Vergleichsmiete als Marktabbildung das Entscheidende ist.

Die Kommission hat sich daher – mit 15 zu 6 Stimmen – gegen den Antrag der Minderheit Hegetschweiler ausgesprochen. Ich bitte Sie, dasselbe zu tun.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Nous sommes évidemment d'avis qu'il faut repousser la proposition de minorité Hegetschweiler à l'article 269a alinéa 2. Nous avons d'ailleurs combattu une proposition similaire au Conseil des

Etats. C'est vraiment quelque chose qui n'est pas admissible dans le système qui est choisi.

On a deux possibilités pour augmenter le loyer et, tout d'un coup, on dirait qu'il y aurait un moment à partir duquel, si l'une des deux possibilités ne nous paraissait pas assez rentable, on aurait le droit de cumuler les deux possibilités d'augmenter le loyer: celle de l'autre système avec celle qui prévoit un plafond de 25 pour cent. Mais même une augmentation de loyer de moins de 25 pour cent pourrait être dramatique et inadmissible!

Pour ma part, je suis absolument convaincu, Monsieur Hegetschweiler, que si vous alliez en votation populaire avec une disposition comme celle-là vous perdriez. Vous perdriez! Et finalement on retomberait dans le système actuel, qui n'est pas bon, et qu'il faudrait modifier.

Votre Conseil a eu le courage de prendre tout à l'heure une décision qui va dans le bon sens, alors il ne faut pas maintenant la compromettre en faisant preuve d'une témérité injustifiée.

Je vous invite vivement à rejeter la proposition de minorité Hegetschweiler, car je crois que ce serait une pilule mortelle pour le système si elle était acceptée.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/2328)

Für den Antrag der Minderheit I 103 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit Hegetschweiler 55 Stimmen

Abs. 3 – Al. 3

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269abis

Antrag der Kommission

Mehrheit

Abs. 1

Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Artikel 269a Buchstabe a des Obligationenrechtes sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind.

Abs. 2

Bei Geschäftsräumen kann der Vergleich im Sinne von Artikel 269a Buchstabe a des Obligationenrechtes mit den quartierüblichen Quadratmeterpreisen gleichartiger Objekte erfolgen.

Abs. 3

Ausser Betracht fallen Mietzinse, die auf einer Marktbeherrschung durch einen Vermieter oder eine Vermietergruppe beruhen.

Abs. 4

Amtliche Statistiken sind zu berücksichtigen.

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Abs. 1

.... Geschäftsräume örtlich gebundener Kleinbetriebe, die nach

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Streichen

Art. 269abis

Proposition de la commission

Majorité

Al. 1

Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'article 269a let-

tre a du Code des obligations sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction.

Al. 2

Pour les locaux commerciaux, la comparaison au sens de l'article 269a lettre a du Code des obligations peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables.

Al. 3

N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché.

Al. 4

Les statistiques officielles doivent être prises en considération.

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Al. 1

.... des locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité comparables à

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)
Biffer

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269ater

Antrag der Kommission

Mehrheit

Abs. 1

Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.

Abs. 2

Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

Abs. 3

Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen dürfen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Streichen

Art. 269ater

Proposition de la commission

Majorité

Al. 1

Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'article 269a lettre b du Code des obligations les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 pour cent, comme des investissements créant des plus-values.

Al. 2

Les augmentations de loyers fondées sur des améliorations entraînant une plus-value sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.

Al. 3

Les hausses de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes. Lors de travaux d'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)
Biffer

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269b

Antrag der Kommission

Mehrheit

Abs. 1

Die Vereinbarung, dass der Mietzins dem vollen Ausmass der Steigerung des Landesindexes der Konsumentenpreise angeglichen wird, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen wird.

Abs. 2, 3

Streichen

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269b

Proposition de la commission

Majorité

Al. 1

Les conventions prévoyant que le loyer est adapté à raison de 100 pour cent de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans.

Abs. 2, 3

Biffer

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269c

Antrag der Kommission

Mehrheit

Festhalten

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269c

Proposition de la commission

Majorité

Maintenir



Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I
Adopté selon la proposition de la minorité I*

Art. 269d

Antrag der Kommission

Mehrheit

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269d

Proposition de la commission

Majorité

Inchangé

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I
Adopté selon la proposition de la minorité I*

Art. 269dbis

Antrag der Kommission

Mehrheit

Streichen

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2

.... gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Abs. 3

Investitionen für energetisch wirksame Massnahmen im Sinne des CO₂-Gesetzes gelten zu 100 Prozent als wertvermehrend.

Art. 269dbis

Proposition de la commission

Majorité

Biffer

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Ai. 1

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Ai. 2

.... peuvent être en principe considérés comme plus-value à raison de 50 à 70 pour cent.

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

AI. 3

Les investissements pour des mesures efficaces en matière d'énergie au sens de la loi sur le CO₂ sont considérés comme travaux de plus-value à raison de 100 pour cent.

Abs. 1, 2 – AI. 1, 2

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I
Adopté selon la proposition de la minorité I*

Abs. 3 – AI. 3

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Nous examinons en même temps la proposition subsidiaire de la minorité Hegetschweiler à l'article 269a alinéa 1bis.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Jetzt sind wir definitiv bei der Frage der energetischen Sanierungen. Die von mir vertretene Minderheit beantragt, dass Investitionen für energetisch wirksame Massnahmen im Sinne des CO₂-Gesetzes zu 100 Prozent als wertvermehrend gelten und auf den Mietzins überwälzt werden können. Bei der Diskussion der CO₂-Problematik hat sich gezeigt, dass innerhalb des CO₂-Gesetzes vor allem im Gebäudebereich – und vom Brennstoffverbrauch her macht der Gebäudebereich immerhin 60 Prozent aus – grosse Probleme bestehen. Eine Studie von «econcept», die im Auftrag des Bundes verfasst wurde, hält fest: «Die Beispielrechnungen zeigen, dass der Einfluss der Investitionskosten für Zusatzmassnahmen» – also für energetische Verbesserungen – «schnell deutlich höher ist als die Entlastung von der CO₂-Abgabe und der Wert der Energieeinsparungen.» So, wie das CO₂-Gesetz und vor allem das Mietrecht jetzt konzipiert sind, muss der Vermieter Investitionen tätigen, die sich gar nicht lohnen, weil die Freistellung von der CO₂-Abgabe oder allenfalls die Rückerstattung weniger ausmacht als die Investitionen des Vermieters. Die Studie schlägt deshalb vor: «Falls Vereinbarungen und Verpflichtungen im Immobilienbereich eine Chance haben sollen, müssten die folgenden Voraussetzungen geschaffen und Rahmenbedingungen geändert werden» Im Mietrecht würde das bedeuten: «Ermöglichung der vollen Überwälzung von energetischen Zusatzinvestitionen.» Wir sollten dieses Problem im Rahmen dieser Mietrechtsrevision behandeln, weil das CO₂-Gesetz ja bereits in Kraft ist. Im Jahr 2004 wird der Bundesrat entscheiden müssen, ob er eine CO₂-Abgabe einführen will. Einige Kantone haben in ihren eigenen Gesetzgebungen bereits verankert, dass energetische Sanierungen zu 100 Prozent auf den Mietzins überwälzt werden können, weil sie auch zu 100 Prozent als wertvermehrend betrachtet werden. Das genügt aber nicht. Mit dem Minderheitsantrag können zusätzliche Anreize im Gebäudebereich geschaffen werden.

Ich bitte Sie, zugunsten der Umwelt zu entscheiden und dem Antrag der Minderheit zuzustimmen. In der Kommission ist der Antrag – bei 9 zu 9 Stimmen mit Stichentscheid der Präsidentin – knapp unterlegen. Wenn das CO₂-Gesetz die Wirkungen haben soll, die wir von ihm erwarten, dann ist es unumgänglich, dass wir hier im Mietrecht diesen Problemen Rechnung tragen.

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Nous vous demandons de repousser la proposition de minorité Hegetschweiler.

La proposition de minorité Hegetschweiler vise en fait à donner un privilège tout à fait exorbitant à des propriétaires qui ont négligé l'entretien de leurs immeubles pendant de longues années, en sorte que des mesures de réparation sont nécessaires pour assurer un système d'économies d'énergie suffisant dans l'immeuble, en relation avec l'application de la loi.

Il faut bien distinguer les choses. Lorsqu'un propriétaire fait une installation qui améliore les économies d'énergie dans un immeuble, par exemple lorsqu'il pose une installation de préchauffage de l'eau sur le toit de l'immeuble, il s'agit normalement d'une installation tout à fait nouvelle qui entraîne

véritablement une plus-value, d'une nouvelle prestation du bailleur. Par conséquent, il y a investissement et rentabilisation à 100 pour cent selon le système actuel et selon ce que veut la minorité I (Cina).

En revanche, il y a bien des cas, surtout lorsqu'il y a rénovation générale à faire sur tout un immeuble, où les investissements en matière d'économies d'énergie consistent par exemple dans le changement de fenêtres qui sont devenues usées avec le temps, dans le remplacement d'une chaudière, pratiquement hors d'usage ou extrêmement usée, par une chaudière plus performante, notamment en matière d'économies d'énergie, ou simplement dans le remplacement d'une isolation thermique déjà existante. Dans tous ces cas-là, il y a simplement un travail d'entretien et il n'y a aucune raison de privilégier le propriétaire en lui accordant une rentabilisation à 100 pour cent, alors qu'il s'agit de simples travaux d'entretien.

Autrement dit, ce qui est malheureusement un peu son habitude, M. Hegetschweiler demande de nouveau un privilège absolument exorbitant en faveur des propriétaires et en l'occurrence, des propriétaires qui ont négligé l'entretien de leur immeuble.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: In diesem Artikel geht es auf den ersten Blick um Anträge, die verlockend sind, weil natürlich Investitionen betreffend energetische Massnahmen zur Reduktion des CO₂-Ausstosses zu unterstützen sind und sinnvoll sind. Die Frage stellt sich hier aber, ob es gerechtfertigt ist, solche Investitionen zu 100 Prozent als wertvermehrend zu qualifizieren und damit auch zu vereinbaren, dass diese vollumfänglich auf die Mieterschaft überwälzt werden können. In der Kommission waren wir hierin geteilter Meinung; wir stimmten mit 9 zu 9 Stimmen mit Stichentscheid der Präsidentin gegen diesen Antrag, und zwar aus verschiedenen Gründen:

1. Wir haben in Artikel 269a Absatz 1 den Grundsatz verankert, dass eine Mietzinserhöhung bei wertvermehrenden Investitionen generell zulässig ist. Selbstverständlich fallen darunter auch die energetischen Investitionen.

2. Es handelt sich, wie bereits dargelegt, um förderungswürdige Investitionen. Es wäre aber falsch, wenn wir die Mieterschaft damit zu 100 Prozent belasteten; das ist nicht Sache des Mietrechtes.

3. Es ist festzuhalten, dass nicht jede Investition vollumfänglich wertvermehrend ist, weil teilweise nur etwas Bestehendes ersetzt wird. Wenn beispielsweise alte Fenster durch neue Fenster ersetzt werden, die einen besseren K-Wert aufweisen, ist eine volle Überwälzung auf den Mieter natürlich nicht gerechtfertigt.

Es bestehen auch Unsicherheiten, die nicht im Gesetz gelöst werden können. Ich bitte Sie daher, mit der Mehrheit der Kommission diesen Antrag abzulehnen.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je vous invite à repousser la proposition de la minorité Hegetschweiler.

Ces investissements, comme cela a été dit, sont pour la plus grande part des investissements normaux, même s'ils sont en harmonie avec les objectifs de la loi sur la protection de l'environnement. En outre, plusieurs législations prévoient même des avantages fiscaux pour ce type d'investissements. Il serait extraordinaire de voir une dépense de rénovation qui a bénéficié d'un privilège fiscal pouvoir être calculée comme un investissement à 100 pour cent aux dépens du locataire. Je crois que ce ne serait pas justifié.

C'est la raison pour laquelle la proposition de la minorité Hegetschweiler doit être repoussée.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit
Hegetschweiler 68 Stimmen
Dagegen 85 Stimmen

Art. 269a Abs. 1bis – Art. 269a al. 1bis

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La proposition subsidiaire de la minorité Hegetschweiler à l'article 269a alinéa 1bis est ainsi caduque.

Art. 269e

Antrag der Kommission

Mehrheit

Streichen

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Abs. 1, 1bis, 5

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2, 3

Festhalten

Abs. 3bis

Für Mietzinserhöhungen (Art. 269c) genügt die schriftliche Mitteilung.

Abs. 4

Mietzinserhöhungen infolge von wertvermehrenden Investitionen oder gestützt auf eine Handänderung sind zu staffeln, soweit sie 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigen. Die Erhöhung, die 20 Prozent übersteigt, darf frühestens ein Jahr später wirksam werden.

Art. 269e

Proposition de la commission

Majorité

Biffer

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Al. 1, 1bis, 5

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 2, 3

Maintenir

Al. 3bis

Pour les augmentations de loyer (art. 269c), une communication écrite suffit.

Al. 4

Les augmentations de loyer consécutives à des investissements entraînant une plus-value de la chose louée ou à un changement de propriétaire doivent être échelonnées dès qu'elles dépassent 20 pour cent du montant du loyer précédent. Une augmentation supérieure à 20 pour cent ne peut entrer en vigueur qu'après un délai d'un an au moins.

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 270 Abs. 1

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Siegrist, Vallender)

Festhalten

Art. 270 al. 1

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Siegrist, Vallender)

Maintenir



Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Es geht hier nicht mehr um eine matchentscheidende Sache, aber immerhin um die Anfechtung des Anfangsmietzinses. Gemäss dem geltenden Mietrecht kann der Mieter die Herabsetzung verlangen, wenn er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah oder wenn der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

Der Ständerat hat diese beiden Bestimmungen gestrichen; ich weiss eigentlich nicht warum. Er hat damit die Position des Vermieters in dieser Frage geschwächt, und diese Frage ist doch von nicht ganz untergeordneter Bedeutung. Sie kennen die Anfechtung des Anfangsmietzinses: Das geht so, dass ein Mieter mit dem Vermieter einen gültigen Vertrag abschliessen kann, aber 30 Tage Zeit hat, um den vereinbarten und unterschriebenen Anfangsmietzins anzufechten. Das gibt es im Vertragsrecht sonst nirgends; das ist also auch eine stossende Spezialität des Vertragsmietrechtes, von der allerdings nicht sehr häufig Gebrauch gemacht wird. Es zeigt doch, dass sich in der Regel Mieter und Vermieter – in diesem Fall natürlich die Mieter – an die Vertragsbestimmungen halten und von ihrem grundsätzlichen Recht der Anfechtung des Anfangsmietzinses keinen Gebrauch machen. Wenn wir das noch erleichtern, indem wir diese Zusatzbedingungen streichen, dann laden wir die Mieter geradezu dazu ein, vermehrt von dieser Anfechtungsmöglichkeit Gebrauch zu machen. Ich glaube, das ist stossend und auch eine Veränderung gegenüber der heutigen Situation, die nicht zweckmässig ist und dem Mietrecht und der Mietsache eher schadet als nützt.

Ich bitte Sie also, am Entwurf des Bundesrates festzuhalten.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Der Anfangsmietzins hat bisher in der Praxis eigentlich keine grosse Bedeutung erhalten. Es gab wenige Anfechtungsverfahren. Der Ständerat hat nach Ansicht der Mehrheit der Kommission hier nun aber eine bessere Formulierung gefunden, indem er die Gründe, weshalb man den Anfangsmietzins überhaupt anfechten kann, gestrichen hat. Eine Anfechtung ist somit immer möglich, wenn der vereinbarte Mietzins missbräuchlich ist und die Frist von 30 Tagen eingehalten wird. Inskünftig dürfte diese Anfechtung mehr Gewicht erhalten, weil der Anfangsmietzins bedeutungsvoller ist und solche Anfechtungsverfahren nachher Sinn machen, weil nur noch die Teuerung angepasst werden kann.

Diese Neuformulierung des Ständerates hat daher in der Kommission eine klare Mehrheit gefunden, und ich bitte Sie, dieser zu folgen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 84 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit 65 Stimmen

Art. 270a

Antrag der Kommission

Mehrheit

Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallernder)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Eventualantrag Triponez

(für den Fall, dass:

– dem Konzept der Minderheit; und

– in Artikel 253b einer Beschränkung des Geltungsbereichs auf örtlich gebundene Kleinbetriebe bzw. -unternehmen; zugestimmt wird)

Abs. 2

Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung bei Geschäftsräumen örtlich gebundener Kleinunternehmen, die auf einer anderen vertraglichen Vereinbarung als einer Staffelung oder der Abhängigkeit vom Umsatz des Geschäftes beruht, innerhalb von 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten, wenn:

- a. sie auf vertraglichen Bestimmungen beruht, die missbräuchlich erscheinen, weil sie einseitig dem Interesse des Vermieters dienen und sich sachlich nicht rechtfertigen; und
- b. der Vermieter nicht nachweist, dass sie das zulässige Ausmass gemäss Artikel 269 nicht übersteigt.

Abs. 3

Im Übrigen kann der Mieter Mietzinse, die einer vertraglichen Vereinbarung gemäss Absatz 2 folgen, unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses nicht anfechten.

Art. 270a

Proposition de la commission

Majorité

Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le plus prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des articles 269 et 269a.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallernder)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Proposition subsidiaire Triponez

(à soumettre au vote si:

- le concept de la minorité l'emporte; et
- à l'article 253b, le champ d'application est limité aux petites entreprises liées à une localité, selon proposition de la minorité Hegetschweiler)

AI. 2

Lorsque l'augmentation du loyer d'un local commercial d'une petite entreprise liée à une localité s'appuie sur une convention prévoyant un motif autre que l'échelonnement ou l'indexation sur le chiffre d'affaires de l'entreprise, le locataire peut, s'il l'estime abusive, la contester auprès des autorités de conciliation dans un délai de 30 jours à compter de la notification, pour autant que soient réunies les deux conditions suivantes:

- a. l'augmentation concernée s'appuie sur des dispositions contractuelles apparemment abusives car servant exclusivement les intérêts du bailleur et objectivement indéfendables;
- b. le bailleur n'apporte pas la preuve que l'augmentation concernée entre effectivement dans le cadre des conditions définies à l'article 269.

AI. 3

Par ailleurs, le locataire ne peut contester un loyer s'appuyant sur une convention au sens de l'alinéa 2; sont réservées les dispositions relatives à la contestation du loyer initial.

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 270b, 270c

Antrag der Kommission

Mehrheit

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallernder)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates



Art. 270b, 270c*Proposition de la commission**Majorité**Inchangé**Minorité I*

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallernder)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I
Adopté selon la proposition de la minorité I***Art. 270cbis***Antrag der Kommission**Mehrheit**Titel*

IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

Text

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallernder)

Streichen

Art. 270cbis*Proposition de la commission**Majorité**Titre*

IV. Contestation des loyers échelonnés

Texte

Sous réserve de la contestation du loyer initial, le locataire ne peut pas contester le loyer pendant le bail.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallernder)

Biffer

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I**Adopté selon la proposition de la minorité I***Art. 270d; 274a Abs. 1 Bst. c***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 270d; 274a al. 1 let. c*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen – Adopté***Art. 271a Abs. 1 Bst. g***Antrag Schwaab*

g. mit dem Ziel, die Wohnung oder den Geschäftsraum frei zu bekommen und anschliessend an einen Dritten zu einem höheren Mietzins wieder zu vermieten.

Art. 271a al. 1 let. g*Proposition Schwaab*

g. s'il est donné dans le but de libérer le logement ou le local commercial pour le relouer à un tiers à un loyer plus élevé.

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La proposition Schwaab est caduque.**Art. 274d Titel, Abs. 1***Antrag der Kommission**Mehrheit*

Festhalten

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 274d titre, al. 1*Proposition de la commission**Majorité*

Maintenir

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La minorité Hegetschweiler est caduque.*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit**Adopté selon la proposition de la majorité***Ziff. II***Antrag der Kommission**Mehrheit**Art. 1*

Mietverhältnisse, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes begründet wurden, unterstehen dem neuen Recht.

Art. 2 Abs. 1

Mietzinserhöhungen, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes angekündigt wurden, aber erst in einem späteren Zeitpunkt wirksam werden, unterstehen dem alten Recht.

Art. 2 Abs. 2

Dem alten Recht unterstehen ebenfalls Herabsetzungsbegehren des Mietzinses, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes gestellt wurden, aber zu einem späteren Zeitpunkt wirksam werden.

Art. 3 Abs. 1

Auf Begehren des Mieters oder des Vermieters kann die Anpassung eines Mietverhältnisses, welches vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes eingegangen worden war, nach den Vorschriften der alten Bestimmungen der Artikel 269 und 269a des Obligationenrechtes erfolgen, bis zum Inkrafttreten des neuen Rechtes und vor einer Anpassung entsprechend den Vorschriften des neuen Rechtes.

Art. 3 Abs. 2

Streichen

Art. 3 Abs. 3

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 4

Indexierte Mietverträge, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes eingegangen worden sind, aber zu einem späteren Zeitpunkt auslaufen, unterstehen dem alten Recht bis zu deren erstem Auslauftermin.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallernder)

Festhalten

Ch. II*Proposition de la commission**Majorité**Art. 1*

Les contrats de bail dont l'entrée en vigueur est postérieure à la présente loi sont soumis au nouveau droit.

Art. 2 al. 1

Les augmentations de loyer annoncées avant l'entrée en vigueur de la présente loi, mais prenant effet à une date ultérieure, sont soumises à l'ancien droit.

Art. 2 al. 2

Sont également soumises à l'ancien droit les demandes de diminution de loyer émises avant l'entrée en vigueur de la présente loi, mais prenant effet à une date ultérieure.



Art. 3 al. 1

A la demande du locataire ou du bailleur, l'adaptation d'un bail ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente loi peut être faite selon les critères des anciens articles 269 et 269a du Code des obligations arrêtés à la date de l'entrée en vigueur du nouveau droit et avant de faire l'objet d'une adaptation selon le nouveau droit.

Art. 3 al. 2

Biffer

Art. 3 al. 3

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Art. 4

Les baux à loyer indexés ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente loi, mais se terminant à une date ultérieure, sont soumis à l'ancien droit jusqu'à leur première échéance.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallerender)

Maintenir

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I
Adopté selon la proposition de la minorité I*

Ziff. III Art. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Ch. III art. 1

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

01.061**Internationale Arbeitskonferenz.****88. Tagung****Conférence internationale du Travail.****88e session*****Erstrat – Premier Conseil***

Bericht des Bundesrates 15.06.01 (BBI 2001 5867)

Rapport du Conseil fédéral 15.06.01 (FF 2001 5601)

Bericht SGK-NR 10.04.02

Rapport CSSS-CN 10.04.02

Nationalrat/Conseil national 05.06.02 (Erstrat – Premier Conseil)

00.309**Standesinitiative Genf.****Unterzeichnung****des IAO-Übereinkommens Nr. 103****(Mutterschutz)****Initiative cantonale Genève.****Signature****de la Convention No 103 de l'OIT****(protection de la maternité)*****Zweitrat – Deuxième Conseil***

Einreichungsdatum 26.05.00

Date de dépôt 26.05.00

Bericht SGK-SR 24.10.00

Rapport CSSS-CE 24.10.00

Ständerat/Conseil des Etats 13.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Bericht SGK-NR 06.04.01

Rapport CSSS-CN 06.04.01

Nationalrat/Conseil national 05.06.02 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

00.310**Standesinitiative Freiburg.****Unterzeichnung****des IAO-Übereinkommens Nr. 103****(Mutterschutz)****Initiative cantonale Fribourg.****Signature****de la Convention No 103 de l'OIT****(protection de la maternité)*****Zweitrat – Deuxième Conseil***

Einreichungsdatum 26.05.00

Date de dépôt 26.05.00

Bericht SGK-SR 24.10.00

Rapport CSSS-CE 24.10.00

Ständerat/Conseil des Etats 13.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Bericht SGK-NR 06.04.01

Rapport CSSS-CN 06.04.01

Nationalrat/Conseil national 05.06.02 (Zweitrat – Deuxième Conseil)
