

01.453

99.076

**Parlamentarische Initiative
Stump Doris.
Steuerbefreiung für Beiträge
zur Unterstützung
der wissenschaftlichen Forschung**
**Initiative parlementaire
Stump Doris.
Aides financières destinées
à soutenir la recherche scientifique.
Exonération fiscale**

Erste Phase – Première étape

Einreichungsdatum 05.10.01

Date de dépôt 05.10.01

Bericht WAK-NR 23.04.02

Rapport CER-CN 23.04.02

Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Erste Phase – Première étape)

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La commission propose de donner suite à l'initiative.

Angenommen – Adopté

01.454

**Parlamentarische Initiative
Vaudroz Jean-Claude.
Mehrwertsteuer
und öffentliche Parkplätze**
**Initiative parlementaire
Vaudroz Jean-Claude.
Taxe sur la valeur ajoutée.
Places de parking**

Erste Phase – Première étape

Einreichungsdatum 05.10.01

Date de dépôt 05.10.01

Bericht WAK-NR 27.05.02

Rapport CER-CN 27.05.02

Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Erste Phase – Première étape)

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La commission propose, par 14 voix et avec 4 abstentions, de donner suite à l'initiative.

Angenommen – Adopté

**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)

Ständerat/Conseil des Etats 18.09.02 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 30.09.02 (Fortsetzung – Suite)

2. Obligationenrecht (Miete)

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

Art. 253b Abs. 2

Antrag der Kommission

Festhalten

Antrag Keller

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 253b al. 2

Proposition de la commission

Maintenir

Proposition Keller

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Keller Robert (V, ZH): Ich spreche zu Artikel 253b Absatz 2. Unbestritten ist: Ein Kündigungsschutz soll auch für Geschäftsmieter gewährt bleiben, aber nicht für alle. Ein durchgehender Sozialschutz ist im Geschäftsmietbereich fehl am Platz. Können Sie Grossbanken, Versicherungen, Grossverteiler als sozial schwache, schutzbedürftige Parteien bezeichnen? Eher das Gegenteil ist der Fall. Bei einem Konsortium, an dem ich beteiligt bin, ist eine der grössten Banken eingemietet. Um diese Miete kann es ja nicht gehen. Diese Mieter haben mehr Juristen, als wir Mitarbeiter haben. Wir sollen und müssen denjenigen Geschäftsmietern Schutz bieten, die ihn brauchen. Das sind Kleinbetriebe bzw. Kleinunternehmen, deren Geschäftserfolg von einem erarbeiteten Kundenstamm abhängt, die also stark vom lokalen Umfeld und von ihrer Lokalität abhängig sind – z. B. ein Coiffeur, ein Blumenladen, Spezialitätengeschäfte usw.

Keinen Schutz benötigen – da sind Sie doch sicher mit mir einverstanden – Banken, Versicherungen, Grossverteiler, Warenhäuser, grosse Restaurantketten, Grossunternehmen. Diese können wir doch nicht als sozial schwach, als geschäftlich unerfahren, als schutzwürdige Partei bezeichnen. In vielen Fällen sind solche marktmächtigen Unternehmen stärker als die Vermieter.

Der langen Rede kurzer Sinn: Bei Geschäftsmieten von grossen Unternehmen gibt es kein Schutzbedürfnis. Die Mieter von Luxuswohnungen, Luxusvillen sind auch nicht schutzbedürftig. Die Bevormundung durch generelle Unterstellung unter die Missbrauchsbestimmungen widerspricht dem Interesse dieser Parteien.

Bei der Mietgestaltung spielt die Marktwirtschaft eine grosse Rolle. Das spüren auch die kleinen Vermieter. Aus diesem Grunde entspricht die Fassung des Ständerates den Verhältnissen eindeutig besser.

Ich bitte Sie daher, dem Ständerat zu folgen.

Triponez Pierre (R, BE): Namens der FDP-Fraktion ersuche ich Sie, den Einzelantrag Keller zu unterstützen und damit dem Ständerat, der Artikel 253b Absatz 2 sorgfältig ausgearbeitet hat, zu folgen. Sie leisten damit nicht nur einen Beitrag zur Beschleunigung des Differenzbereinigungsverfahrens, sondern Sie unterstützen eine ausgewogene und praxisgerechte Gesetzgebung zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen.

Bei den Geschäftsräumen gibt es tatsächlich gute Gründe, die Vorschriften über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen nicht durchgehend zu verankern. Ich stimme Herrn Keller zu, dass Grossunternehmen, deren Verhandlungsposition im Mietrechtsverhältnis sicher nicht schwächer ist als diejenige des Vermieters bzw. der Vermieterin, keines spezifischen Schutzes bedürfen.

Anders verhält es sich bei kleinen Unternehmen und Kleinstunternehmen, vor allem dann, wenn sie lokal verankert sind. Dies ist ganz besonders dann der Fall, wenn sie von einem Kundenstamm abhängen, den sie sich – denken Sie an einen Coiffeurladen und ähnliches – z. B. in einem Quartier aufgebaut haben. Diese Kleinstunternehmungen befinden sich oftmals in einer strukturell schwächeren Position als die Vermieterseite, und von daher rechtfertigt es sich eben, die Schutzvorschriften betreffend missbräuchliche Mietzinsen auch auf sie anzuwenden.

Aus der Sicht des Gewerbes hätte man sich bei der Um schreibung des Geltungsbereiches auch einen etwas flexibleren Rechtsbegriff vorstellen können, mit dem den spezifischen Gegebenheiten je nach Branche und konkretem Fall Rechnung getragen werden können. Der Ständerat hat jetzt aber im Gesetz eine klare Grenze festgelegt: Die Bestimmungen gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit über 2,5 Millionen Franken Jahresumsatz oder mit mindestens 20 Beschäftigten. Er hat damit offensichtlich die Rechtssicherheit erhöhen wollen; ein Anliegen, das für mich verständlich und vor allem nachvollziehbar ist. Auch rechtsdogmatisch überzeugt die Lösung des Ständerates, die jetzt mit dem Antrag Keller wieder angestrebt wird. Es ist einfacher, vom Grundsatz der Unterstellung der Geschäftsmieten auszugehen und zu definieren, welche Unternehmungen dann von den Vorschriften über rechtsmissbräuchliche Mietzinsen auszunehmen sind. Dies folgt dem Konzept, das man in Artikel 253b auch bei den Wohnräumen bzw. den nicht unterstellten Luxusmietobjekten einschlagen will, und fügt sich insofern nahtlos in die Systematik ein.

Ich bitte Sie, dem Einzelantrag Keller zuzustimmen und damit auch auf die Fassung des Ständerates einzuschwenken.

Thanei Anita (S, ZH): Herr Triponez, wir wollten ja unter anderem das Mietrecht vereinfachen. Jetzt sprechen Sie hier von einem Jahresumsatz von 2,5 Millionen Franken. Welcher Zeitpunkt ist relevant? Der Zeitpunkt, zu dem die sozial starken Vertragsparteien den Vertrag abschliessen, oder dann zwei, drei Jahre später, wenn eine Mietzinserhöhung durchgeführt werden soll? Der Umsatz kann sich ja bekanntlicherweise ändern.

Triponez Pierre (R, BE): Wenn Sie mir gut zugehört haben, Frau Thanei, habe ich genau diesen Punkt auch in die Diskussion eingebracht. Ich hätte eigentlich gerade so gerne eine etwas flexiblere Formulierung gehabt, denn es ist tatsächlich einigermassen schwierig, diese Grenze klar aufzuzeigen.

Auf der anderen Seite ist natürlich im Gesetz der klare Begriff des Umsatzes für die spätere Interpretation wahrscheinlich besser als ein unbestimmter Begriff. Jede Zahl muss im Detail wieder irgendwie definiert werden. Aber ich denke, wir tun gut daran, die jetzt vom Ständerat gesetzte Grenze zu akzeptieren. Man kann sie sicher interpretieren – ich nehme einmal an, dass man den Zeitpunkt der Mietzinserhöhung nimmt und dann schaut, wie gross der Umsatz in der vorhergehenden Periode gewesen ist. Damit kommt man mit Bestimmtheit zu einer klaren und guten Antwort auf die Frage, ob hier der Missbrauchsschutz noch gegeben ist oder nicht.

Joder Rudolf (V, BE): Im Namen der SVP-Fraktion bitte ich Sie, den Antrag Keller bzw. den Beschluss des Ständerates zu unterstützen. Es geht hier um die Frage, für welche Mietverträge die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen keine Anwendung finden sollen. Der Ständerat hat beschlossen, Mietverträge von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2,5 Millionen Franken oder mit mindestens 20 Beschäftigten auszunehmen. Wir unterstützen diese Fassung.

Es ist richtig, dass nicht alle Unternehmen integral der Missbrauchsgesetzgebung unterstellt werden; das scheint uns von der Sache her richtig zu sein. Des Schutzes bedürfen vor allem die kleinen Unternehmen, die kleinen Gewerbebetriebe. Bei den grösseren Unternehmungen stehen nicht die mietrechtlichen Sozialbestimmungen im Vordergrund, sondern eine möglichst umfassende Anwendung der Vertragsfreiheit zwischen den Parteien. Einem Kauf wird immer mehr – das ist ein feststellbarer Trend – die Miete vorgezogen, auch im gewerblichen Bereich. Dabei besteht das Bedürfnis – das ist auch vermehrt feststellbar –, die mietrechtliche Situation, insbesondere den Mietzins, individuell auf die konkret bestehenden Bedürfnisse und Verhältnisse abzustimmen, d. h. zum Beispiel, den Mietzins ins Verhältnis zum Umsatz zu setzen. Das sehen wir beispielsweise im Gastgewerbe. Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass man den Mietzins bewusst tief ansetzt, um dem Unternehmen damit eine gewisse Starthilfe zu gewähren, mit der anschliessenden Möglichkeit, den Mietzins gestaffelt überproportional zu erhöhen. Wir haben auch die Möglichkeit, den Zins bereits am Anfang überhöht anzusetzen, weil beispielsweise der Vermieter die individuellen Wünsche des Mieters bezüglich der Sanierung, der Herrichtung der Liegenschaft mitberücksichtigen will usw.

Alle diese Möglichkeiten sollten wir zulassen und sie nicht durch eine gesetzliche Bestimmung tendenziell und faktisch verhindern. Die Direktbetroffenen wollen diese Lösung; Herr Triponez hat es gesagt.

Ich bitte Sie, diese Differenz zu bereinigen und sich dem Antrag Keller bzw. dem Beschluss des Ständerates anzuschliessen.

de Dardel Jean-Nils (S, GE): J'aimerais tout d'abord dire que je suis stupéfait des déclarations de M. Triponez et de constater à quel point il défend mal les entreprises, même les entreprises moyennes, qui sont locataires de leurs locaux. Je peux vous assurer, Monsieur Triponez, que ces entreprises ont bel et bien besoin, dans certaines situations, de la protection de la loi en ce qui concerne les loyers.

Quant à M. Keller, il nous dit qu'il ne faut pas que les grosses banques et les sociétés d'assurance soient soumises aux règles de protection des locataires. Je dirai simplement à M. Keller que les grosses banques et les sociétés d'assurance sont d'ordinaire propriétaires de leurs locaux – très souvent! – et qu'il n'a pas besoin de se faire du souci pour elles. J'ajouterais une chose: cette clause introduite par le Conseil des Etats diminue de manière extrêmement importante le champ d'application de la loi en ce qui concerne les locaux commerciaux, et c'est tout simplement une violation de la constitution. La constitution prévoit que les locaux commerciaux sont soumis, s'il y a un abus en matière de loyer, à une protection, et on ne peut pas de la sorte et de manière aussi arbitraire déroger à ce que prévoit la constitution.



En dernier lieu, la loi et la constitution prévoient que l'abus est commis par le bailleur; la limitation et la définition de l'abus ne peuvent donc pas être des circonstances qui sont purement relatives au locataire, à son revenu ou à son nombre d'employés. Ce serait une aberration. Seuls des critères qui sont fonction de l'objet, de la chose louée peuvent créer une délimitation dans le champ de l'application, mais en aucun cas des critères purement personnels caractérisant le locataire.

Pour toutes ces raisons, je vous invite à maintenir la décision de notre Conseil.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Ich bitte Sie ebenfalls, dem Antrag der Kommission zuzustimmen und den Antrag Keller abzulehnen, und zwar aus den folgenden Gründen: Die Verfassungsproblematik ist soeben von Herrn de Dardel dargestellt worden. Ich will das nicht noch einmal wiederholen, aber die Darstellung trifft absolut zu; es ist richtig ausgeführt worden.

Herr Triponez ist nicht umsonst ins Stottern geraten, als er von Frau Thanei gefragt wurde, auf welche Weise beispielsweise der Umsatz in der vom Ständerat beschlossenen Bestimmung ermittelt werden solle. Das ist aber nicht die einzige Problematik, die sich mit der Version des Ständerates in der Praxis ergäbe. Es gibt weitere Dinge, beispielsweise: Wie soll man die 20 Mitarbeiter bzw. Beschäftigten zählen, die der Ständerat vorsieht? Darunter kann sich z. B. eine Putzfrau befinden, die in einem Betrieb zu 30 Prozent arbeitet. Zählen die Lehrlinge mit? Sind Halbtagsangestellte voll mitzuzählen? Sind einfach die Stellenprozente zusammenzuzählen? Es gibt eine Menge von Fragen, die sich mit der Version des Ständerates stellen und die zu einer unpraktikablen Gesetzesbestimmung führen würden.

Genauso unpraktikabel ist aber auch die Bestimmung betreffend den Umsatz von 2,5 Millionen Franken; ich habe dies bereits ausgeführt. Man kann sich jede Menge von Überlegungen machen, wann dieser Umsatz erreicht werden soll oder wann nicht. Welcher Zeitpunkt ist hier gemeint?

Insgesamt und zusammengefasst: Es ist zwar nicht die wesentlichste Bestimmung in der Differenzbereinigung, die wir heute zu beschliessen haben; es ist aber eine unpraktikable Bestimmung, die Probleme in der Anwendung bietet.

Ich bitte Sie, der Mehrheit zuzustimmen und den Antrag Keller abzulehnen.

Eggly Jacques-Simon (L, GE): Au nom du groupe libéral, je vous propose également de ne pas suivre la minorité et de maintenir notre décision.

En effet, il me semble d'abord qu'il n'est pas normal tout d'un coup de faire échapper les entreprises au droit du bail. Il y a une unité de conception et de protection qui a été établie. Pourquoi est-ce que tout d'un coup on ferait cette différence-là? D'autre part, ce n'est pas réaliste parce que les critères qui sont avancés – chiffre d'affaires, nombre de personnes – sont difficiles à évaluer si vous avez par exemple une entreprise avec plusieurs magasins ou plusieurs succursales. Il y a donc quelque chose d'assez arbitraire et d'artificiel dans les critères qui sont proposés. Et puis, ce n'est pas vraiment nécessaire parce que, dans la réalité commerciale, les grosses entreprises ont bien des chances de ne pas avoir besoin de recourir à ce droit et savent se défendre quand elles établissent un contrat. Donc il me semble que le Conseil des Etats propose quelque chose qui n'est pas réaliste, qui n'est pas nécessaire, qui ne correspond pas à un besoin, et qui en plus crée une sorte d'incohérence dans l'ensemble du projet.

C'est la raison pour laquelle il faut maintenir notre décision.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Auch das heutige Mietrecht behandelt alle Geschäftsräume gleich. Es unterscheidet nicht, und wir haben damit in der Praxis keine Probleme. Wenn Sie jetzt dem Ständerat folgen, schaffen Sie neue Probleme, die schon mit dieser Definition zusam-

menhängen. Unser Rat hat in Übereinstimmung mit dem Bundesrat in der ersten Lesung klar gesagt, dass wir die geltende Regelung beibehalten wollen. Der Ständerat schafft mit dieser neuen Version eigentlich nur noch mehr Unklarheiten.

Die Unterscheidung, wonach man je nach Umsatz einmal dem Mietrecht untersteht und dann wieder nicht, birgt schon die Problematik in sich, dass ein Unternehmen, wenn es diese Grenze überschreitet, im einen Jahr die Schutzbestimmungen geniesst und im anderen Jahr wieder nicht. Es gibt Unternehmen, die in einem Jahr 20 Beschäftigte haben – und demnach den Bestimmungen unterstehen – und in einem anderen Jahr nicht mehr. Wie wollen Sie das in der Praxis umsetzen?

Die gesetzliche Lösung des Ständerates zeigt auch nicht auf, an welchem Stichtag diese Zahlen anzuwenden sind, wie Kollege Triponez selber zugegeben hat. Sie zeigt auch nicht auf, wie die Kontrolle und der Nachweis dieser Kriterien erfolgen müssten.

Die Kommission empfiehlt Ihnen daher klar, auch den Coiffeurladen und das kleine Bäckergeschäft den Schutzbestimmungen des Mietrechtes zu unterstellen und an unseren bisherigen Beschlüssen festzuhalten. Wir haben dies mit 16 zu 4 Stimmen beschlossen.

Ich empfehle Ihnen deshalb, den Antrag Keller abzulehnen.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Beaucoup de choses ont été dites à ce sujet aujourd'hui et lors des précédents débats. Deux choses sont sûres: aujourd'hui déjà, nous connaissons la possibilité pour toutes les entreprises et pour tous les locaux commerciaux d'être soumis à la protection contre les loyers abusifs, et la Constitution fédérale (art. 109 al. 1er) nous interdit d'exclure les loyers commerciaux de la protection, du moins dans leur totalité.

Reste donc la question soulevée par le Conseil des Etats: faut-il soumettre tous les loyers commerciaux à la protection contre les abus en matière de bail à loyer? à quelle hauteur? dans quelle mesure? Le Conseil des Etats a renoncé à sa première disposition qui voulait que soient protégées contre les abus les petites entreprises liées à une localité. Nous avions trouvé que ceci était flou et difficile d'application.

A nos yeux, la nouvelle mouture du Conseil des Etats n'est pas meilleure. Elle mentionne, comme vous l'avez vu, les entreprises ayant un chiffre d'affaires annuel de 2 500 000 francs ou employant au moins 20 personnes. Mais on a pu facilement démontrer, au sein de la commission, les failles de cette définition: à quel moment le chiffre d'affaires doit-il être réalisé? au début du contrat? lors du litige? Quel personnel est-il visé? les employés à plein temps? les auxiliaires? le personnel de nettoyage, peut-être? Le chiffre d'affaires est-il compris au seul lieu de l'entreprise principale? ou alors dans les filiales?

Vous voyez que beaucoup de questions restent ouvertes, et on observera qu'en fait de simplicité, on a vu mieux. Au cas où l'on suivrait le Conseil des Etats, il y aurait sans aucun doute du pain sur la planche pour les tribunaux afin de faire les interprétations nécessaires. Il faut voir que le nombre de contestations dans ce domaine est relativement faible et certainement encore plus faible pour les grosses entreprises qu'on voudrait exclure de la protection contre les loyers abusifs aujourd'hui.

Pour toutes ces raisons, la commission vous propose, par 16 voix contre 4, de maintenir notre décision simple et conforme à la constitution, soit de soumettre tous les locaux commerciaux aux dispositions légales de protection contre les loyers abusifs.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral vous recommande de suivre la commission et de maintenir la divergence.

On a parlé de sécurité du droit en évoquant la décision du Conseil des Etats. La discussion a démontré que cette décision n'introduit aucune sécurité du droit, elle introduit simplement une règle de droit supplémentaire qui pose plus de

questions qu'elle n'en résout dans un secteur où jusqu'à maintenant, il n'y a pas eu de problèmes. L'ensemble des locaux commerciaux est soumis actuellement à la protection contre les loyers abusifs, et la différence entre les grandes et les petites entreprises n'est pas vraiment un problème grave. La frontière qui est fixée par le Conseil des Etats est une frontière fluide. On sait que lorsque deux territoires ont une frontière fluide, c'est la guerre, et pas le contraire.

La sécurité du droit impose de soutenir la proposition de la commission.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/2769)

Für den Antrag der Kommission 81 Stimmen

Für den Antrag Keller 62 Stimmen

Art. 269 Abs. 2quater

Antrag der Kommission

Mehrheit

Streichen

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Randegger, Scherer Marcel)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269 al. 2quater

Proposition de la commission

Majorité

Biffer

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Randegger, Scherer Marcel)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Die Mietrechtsrevision ist nun in der dritten Runde der Differenzbereinigung. Ich bin der Meinung, dass wir bei den verbleibenden Differenzen dem Ständerat folgen sollten, um kein Grounding dieser ganzen Vorlage zu riskieren.

Wo stehen wir heute? Ausgangspunkt der laufenden Mietrechtsrevision waren die Forderungen nach einem einfacheren, dafür aber marktnäheren Mietrecht sowie nach Mietrenditeaussichten, die weiterhin einen breiten Kreis von Anlegern zu Investitionen in den Wohnungsbau animieren. Wir sollten nicht vergessen, dass gegen 80 Prozent der Wohnraumversorgung in der Schweiz von Privaten sichergestellt wird. Dazu gilt es Sorge zu tragen.

Das erste Ziel der Revision, die Vereinfachung, ist zwar teilweise erreicht worden. Ich bin aber der Meinung, dass das Mietrecht, wie es nun vorliegt, immer noch zu kompliziert ist, und alle, die in den Beratungen in den Kommissionen mit dabei waren, werden das bestätigen können.

Das zweite Ziel, mehr Marktnähe, wurde gründlich verfehlt, und vermehrte Anreize, in den Wohnungsbau zu investieren, gibt es im neuen Recht schon gar nicht. Wir sind daran, ein Mietrecht zu beschliessen, das sich sehr einseitig und fast ausschliesslich am Landesindex der Konsumentenpreise orientiert. Das hat mit Markt nur sehr indirekt zu tun, was auch Nationalbankpräsident Jean-Pierre Roth der Kommission gegenüber bestätigt hat. Wohnungsmarkt und Konsumentenpreise können sich sehr unterschiedlich entwickeln, und im vorliegenden Mietrecht haben wir keine Möglichkeiten mehr, Korrekturen vorzunehmen. Die Profiteure werden in Zukunft noch mehr als heute Altmieter sein; je länger sie in der Wohnung bleiben, umso mehr. Benachteiligt sind Neumieter, Junge, Familien und Randgruppen. Unsere Verfassung verlangt einen Mieterschutz im Sinne einer Missbrauchsgesetzgebung. Die vorliegende Revision geht eindeutig weiter und regelt den normalen Anwendungsfall, was nicht das Ziel war.

Mit der Revision nähern wir uns einem System staatlich festgelegter Mieten, was schon vom Grundsatz her falsch ist. Ich stehe dieser Revision sehr skeptisch gegenüber, was auch für die Haltung des Hauseigentümerverbandes und der

gesamten Immobilienbranche gilt. Die Verteilungsneutralität, die am Anfang sehr hoch gehalten wurde, ist nicht gewahrt worden. Sie hat sich zuungunsten der Vermieter verschoben, mit allen Folgen, die das haben wird.

Zu den Differenzen bei Artikel 269 Absatz 2quater und Artikel 269dter, die ja zusammenhängen; davon betroffen sind auch die Artikel 269e Absätze 1 und 4: Hier haben wir im Fall von auf eine Handänderung gestützten Mietzinserhöhungen im Nationalrat und im Ständerat zwei verschiedene Konzepte. Die Minderheit beantragt Ihnen, dem Ständerat zu folgen und diese Differenz zu bereinigen. Schon im geltenden Mietrecht wie auch gemäss Entwurf des Bundesrates besteht die Möglichkeit, nach einer Handänderung die Mieten aufgrund der Erwerbskosten anzupassen. Sogar die Mieter-Initiative sieht diese Möglichkeit vor. Zusätzlich wurde ja eine Staffelung eingeführt – nur 20 Prozent pro Jahr –, und im Rahmen der Vergleichsmiete können solche Mietzinserhöhungen auch hinterfragt werden. Der Ständerat hat diesem Tatbestand Rechnung getragen. Sein Modell ist eindeutig klarer formuliert als jenes der nationalrätslichen Fassung.

Ich bitte Sie, dieser an sich unbestrittenen Beibehaltung und Klarstellung des heutigen Rechts zuzustimmen und der Minderheit bzw. dem Ständerat zu folgen.

Thanei Anita (S, ZH): Es geht hier um die Schicksalsfrage, ob sich ein Vermieter nach einer Handänderung auf die Vergleichsmiete berufen kann, um eine Mietzinserhöhung durchzusetzen. In Ihrer Kommission und in diesem Rat bestanden und bestehen Vorbehalte gegen die anvisierte Erhebung der so genannten Vergleichsmiete. Beide Seiten haben Angst vor einer «black box»: die Mieterschaft vor einer Anheizung der Preise, die Vermieterschaft vor dem Gegenentwurf, vor dem Einfrieren der Preise.

Wir haben uns sowohl in der Kommission wie im Nationalrat zu einem doppelten Kompromiss durchgerungen. Die Vergleichsmiete wird zur Bestimmung der Missbrauchsgrenze ins Gesetz aufgenommen, darf jedoch nie ein Erhöhungegrund im laufenden Mietverhältnis sein. Im Gegenzug dazu kann der Vermieter die Miete während der Mietdauer zu 100 Prozent an die Teuerung anpassen, was unter dem Blickwinkel der effektiven Kostensituation und der Verteilungsneutralität im Vergleich zum heutigen Recht nicht gerechtfertigt ist. Die Minderheit Hegetschweiler will nun die Handänderung als erhöhungsauslösenden Tatbestand für die Vergleichsmiete zulassen bzw. vorsehen.

Im Namen der SP-Fraktion teile ich Ihnen mit, dass wir die Vergleichsmiete als Erhöhungegrund im laufenden Mietverhältnis keinesfalls akzeptieren werden. Die Streichung dieses Erhöhungegrundes während der Mietdauer ist für uns eine *Conditio sine qua non*, um dieses Mietrecht zu akzeptieren. Wenn man die Vergleichsmiete als Erhöhungegrund zulässt, führt dies zur Kumulierung der Indexierung, der Überwälzung wertvermehrender Investitionen und des Erhöhungegrundes Vergleichsmiete im laufenden Mietverhältnis und somit zu einer Erhöhungsspirale, was unter dem Titel Mieterschutz schlichtweg zynisch ist.

Es gibt auch keinen sachlichen Grund für dieses Begehr – im Gegenteil: Die Vergleichsmiete hat nichts mit dem Kaufpreis und der Kostenstruktur aufseiten der Eigentümerschaft zu tun. Unabhängig von der Höhe des Kaufpreises und ohne Offenlegung der Ertragslage könnte sich der neue Vermieter auf die Vergleichsmiete berufen. Für einen solchen Bonus bleibt in Anbetracht der Belastung, welche die Mietzinse für die durchschnittlichen Haushalte darstellen, kein Raum.

Auch ist es widersprüchlich. Mit der Vergleichsmiete und der Indexmiete haben wir uns für ein neues Modell entschieden, das nichts mehr mit den effektiven Kosten zu tun hat. Man kann nun nicht eine Veränderung in der Kostenstruktur als Erhöhungstatbestand einführen und materiell eine Erhöhung gestützt auf die Vergleichsmiete, d. h. auf ein völlig anderes Kriterium, zulassen. Dadurch würden zwei Modelle, die nichts miteinander zu tun haben, vermischt.

Herr Hegetschweiler, auch der Vergleich mit dem heutigen Recht hinkt. Wir haben heute ein Mietrecht mit diversen Kos-



tenelementen. Der neue Eigentümer kann sich nach einer Handänderung auf die veränderte Kostenstruktur berufen, doch muss er diese offen legen. Das entspricht dem heutigen Modell, ist aber nach der Revision, nach der Einführung der Indexmiete, eben nicht mehr der Fall. Deshalb gibt es auch keinen Grund, im neuen Recht eine Handänderung gleich zu behandeln wie im bisherigen Recht.

Ich bitte Sie deshalb, der Mehrheit zu folgen, und zwar in Bezug auf sämtliche damit zusammenhängende Artikel.

Steiner Rudolf (R, SO): Ich bitte Sie sehr, dem Antrag der Minderheit Hegetschweiler und damit dem System des Ständerates zu folgen. Andernfalls könnte das tatsächlich ein Schicksalsartikel werden, denn es geht letztlich um die Fairness und um Eigentumsrechte. Warum?

Der Neuerwerber einer Liegenschaft tritt von Gesetzes wegen in die bestehenden Mietverträge ein. Nach heute gelender Praxis wird ihm das Recht zugestanden, den Mietzins nach der so genannten absoluten Methode anzupassen. Das heisst, er kann heute den Mietzins zur Erzielung eines angemessenen Ertrages anheben und dabei die Erwerbskosten als Berechnungsgrundlage berücksichtigen.

Sowohl beim indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates als auch in den bisherigen Beratungen – ausgenommen die Fassung der Mehrheit unserer Kommission – war die Möglichkeit klar vorgesehen, den bisherigen Mietzins gestützt auf die Erwerbskosten auch nach einer Handänderung anzupassen. Diese Regelung hat sich im geltenden Recht bewährt und wird übrigens sogar in der Mieter-Initiative vorgesehen. Streichen Sie nun die Handänderung als Anpassungsgrund vollständig, wie das die Mehrheit der Kommission beantragt, so hat dies geradezu enteignungsrechtliche Wirkungen. Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird erheblich beeinträchtigt, wenn auch der Neuerwerber auf unabsehbare Zeit an die bestehenden, dann nicht mehr kostendeckenden Mietzinse des Veräusserers gebunden ist. Der Kündigungsdruck wird dadurch massiv zunehmen, was ja wiederum nicht im Interesse der Mieter oder des Mieterfriedens sein kann.

Darum folgen Sie der Konzeption des Ständerates. Stimmen Sie dem Antrag der Minderheit Hegetschweiler zu.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Es geht hier und auch bei den weiteren Bestimmungen, die damit zusammenhängen, insbesondere bei Artikel 269dter, um eine konkrete und entscheidende Frage, nämlich um die Frage: Soll die Handänderung für den Vermieter ein Grund sein, sich auf die Vergleichsmiete zu berufen und damit allenfalls die Miete erhöhen zu können? Das ist die Frage, über die wir hier diskutieren.

Würden wir dies zulassen, würde das aus dem System des Nationalrates einen wichtigen Eckstein herausbrechen, und zwar indem wir die Kumulation von Teuerung einerseits – die wir für die Erhöhung der Mieten als gerechtfertigt ansehen – und Vergleichsmiete andererseits einführen würden. Das widerspricht dem System, das wir jetzt aufgebaut haben, und es ist auch massiv ungerecht. Für die Mieter, die bereits im Haus gewohnt haben, die ein ungekündigtes Mietverhältnis haben, ist es überdies überhaupt nicht einseh- und nachvollziehbar, wieso jetzt nur aufgrund der Handänderung eine Mietzinsanpassung vorgenommen werden kann – sie leben in der gleichen Wohnung, an der Wohnung wird nichts gemacht, und trotzdem soll eine Mietzinsanpassung möglich sein. Auch aus dieser Sicht scheint dieser Antrag absolut verfehlt zu sein.

Er würde auch die Balance, die austarierten Interessen zwischen Vermieter- und Mieterseite stören. In diesem Zusammenhang muss ich Herrn Hegetschweiler – er hat bedauert, dass die Balance in Bezug auf die Interessen der Vermieterseite gestört worden sei – entgegenhalten: Wenn Sie den Ständerat zitieren und sagen, wir dürften nicht mehr hinter den Ständerat zurückgehen, sonst stimme dieses Gleichgewicht nicht mehr, muss ich Sie daran erinnern, dass der Ständerat jetzt erst in der zweiten Lesung war, also die zweite Behandlung hinter sich hat, und dass dieser Stände-

rat in der ersten Behandlung des Gesetzes massiv, aber wirklich massiv übertrieben und die Gewichte massiv zugunsten der Vermieterseite verschoben hat. Es ist nun nichts anderes als richtig, dass der Ständerat zurückbuchstabiert hat. Trotzdem hat er versucht, wieder einige zusätzliche Schwerpunkte auf seiner Seite in das Gesetz einzubauen. Wenn wir jetzt in der dritten Runde bei uns das, was der Ständerat in der zweiten Runde doch wieder herauszuholen versucht hat, nochmals auf ein vernünftiges Mass zurückzustützen, dann ist das keine Verlängerung des ganzen Verfahrens, sondern es geht darum, dass die Gleichgewichte gewahrt sind. Der Ständerat hat dann durchaus nochmals die Möglichkeit, sich in der dritten Runde – die er auch noch absolvieren muss, bevor eine Einigungskonferenz stattfindet – wirklich darüber Gedanken zu machen, ob es nicht richtig ist, in einem fairen Kompromiss die Interessen ausgezogen zu wahren.

Ich bitte Sie daher im Namen unserer Fraktion, der Mehrheit der Kommission zu folgen und den Minderheitsantrag abzulehnen.

Joder Rudolf (V, BE): Im Namen der SVP-Fraktion möchte ich Sie bitten, die Minderheit zu unterstützen und der Fassung des Ständerates zuzustimmen. Wir sind klar der Meinung, dass nach einer Handänderung grundsätzlich die Möglichkeit einer Mietzinsanpassung bestehen muss. Diese Möglichkeit ist für uns Ausdruck der Vertragsfreiheit zwischen den beiden Partnern, Vermieter und Mieter. Es kommt bei einer Handänderung ein neuer Partner hinzu, nämlich der neue Eigentümer. Dieser neue Vertragspartner muss grundsätzlich die Möglichkeit haben, den Zins zu überprüfen und allenfalls anzupassen, selbstverständlich immer im engen gesetzlichen Rahmen, wie er vorgesehen ist – auch in der Fassung des Ständerates –, also gestaffelt: pro Jahr maximal 20 Prozent und immer unter Vermeidung von Missbräuchlichkeit.

Wenn wir diese Regelung hier nicht einführen, dann wird das passieren, was wir nicht wollen: Der Kündigungsdruck wird zunehmen. Das ist nicht im Interesse der Mieter. Es geht um die Chancengleichheit zwischen den beiden Vertragspartnern, Mieter und Vermieter.

Ich bitte Sie, hier der Fassung des Ständerates zuzustimmen und die Differenz zu bereinigen.

Eggy Jacques-Simon (L, GE): Dans une loi comme celle-ci sur le droit de bail, il y a plusieurs choses à prendre en considération.

Il y a naturellement la formulation de critères et de repères clairs permettant la protection des locataires, et aussi la protection du bailleur; il y a donc un équilibre à trouver. Et puis, il y a un intérêt économique, c'est-à-dire que finalement le logement, ça correspond à un marché et il faut que ce marché soit suffisamment fluide, suffisamment souple, qu'il y ait suffisamment d'investissements. C'est la raison pour laquelle il est important qu'un nouveau propriétaire puisse savoir qu'il a une certaine marge de manoeuvre, mais pas illimitée, dans le cadre de ce qui est admissible et de ce qui sera finalement jugé comme admissible. Par conséquent, ce n'est pas non plus dans l'intérêt à long terme des locataires, parce que ce n'est pas dans l'intérêt à long terme de la construction et du logement, qu'un nouveau propriétaire ne puisse pas se dire qu'en considérant les faits, il pourra augmenter certains loyers.

D'ailleurs, la proposition de minorité qui est faite de se rallier au Conseil des Etats prévoit un garde-fou puisque dans le système qui vous est proposé, il est bien dit qu'une hausse de loyer à la suite d'un changement de propriétaire pourra être contestée par le locataire. On connaît assez l'environnement et les organisations qui entourent les locataires pour savoir que le locataire sera bien vite encouragé à contester une hausse de loyer s'il devait y avoir soupçon d'abus.

Finalement, il faut qu'il y ait une marge de manoeuvre et par conséquent, au nom du groupe libéral, je vous engage à suivre la minorité, ce qui a aussi l'avantage d'effacer une divergence vis-à-vis du Conseil des Etats.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Ich finde es reichlich übertrieben, dass dieser Artikel von beiden Seiten als Schicksalsartikel bezeichnet wird. Sowohl das Leben des Vermieters als auch das Leben des Mieters ist nicht von täglichen Handänderungen geprägt. Wir müssen also das Ganze vorerst einmal relativieren.

Die Differenz bei den Eigentümerwechseln hat sich seit dem Beginn dieser Debatte abgezeichnet. In der Praxis ist es heute in der Regel so: Wenn eine Liegenschaft verkauft wird, erstellt man eine Verkehrswertschätzung, um den richtigen Preis zu bestimmen. In diesen Schätzungen spielt der Ertragswert einer Liegenschaft natürlich eine Rolle. Dieser Ertragswert orientiert sich aber in aller Regel an den vorhandenen, aktenkundigen Mietzinsen.

Im heutigen Recht, das hat Kollege Steiner zu Recht dargelegt, haben wir bei einer Handänderung die Möglichkeit, den Mietzins anzupassen. Diese Anpassungsmöglichkeit stellt im heutigen Recht aber keine ordentliche Erhöhungsmöglichkeit dar, sondern sie orientiert sich am allgemeinen Grundsatz der genügenden Rendite. Wenn also ein neuer Eigentümer nach dem Erwerb keine genügende Rendite erzielen kann und der Kaufpreis nicht übersetzt war, kann er die Mietzinse anpassen.

In der Kommission für Rechtsfragen war man sich nicht einig, ob bei Handänderungen in Zukunft keine Möglichkeit zur zusätzlichen Mietzinsanpassung besteht oder ob eben der Hinweis in Artikel 269e Absatz 4 bedeutet, dass dies weiterhin – gestützt auf die allgemeine Regel von Artikel 269 – möglich ist. Der Ständerat hat diese Anpassungsmöglichkeit explizit beschlossen. Die Kommission lehnte dies mit 14 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung ab und möchte an der bisherigen Fassung festhalten.

Wenn Sie der Minderheit Hegetschweiler zustimmen, so würde dies bedeuten, dass diese Anpassungen auch bei Artikel 269dter, 269e Absatz 1 sowie bei Artikel 270a Absatz 1 Litera a vorgenommen werden müssten.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Cette disposition est à mettre en rapport avec l'article 269dter, sans quoi on ne comprendrait pas l'apparition soudaine d'un droit nouveau pour le locataire de demander un contrôle du loyer en cas d'augmentation de celui-ci. En effet, l'article 269dter adopté par le Conseil des Etats précise que le changement de propriétaire donne le droit au bailleur d'augmenter le loyer, avec, il est vrai, un maximum autorisé de 20 pour cent par année du montant du loyer précédent.

Il apparaît à la majorité de la commission qu'on a affaire là à une aggravation de la situation pour le locataire au profit du bailleur. Nous avons accepté, je vous le rappelle – c'était une sorte de solution de compromis – le principe du report sur les loyers du 100 pour cent de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation. Admettre une autre possibilité d'adaptation des loyers du fait du changement du propriétaire revient à revenir sur le tapis avec ce fameux double motif de hausse que nous avions refusé lors des précédents débats pour conserver un semblant de paix des loyers et permettre aussi un possible retrait de l'initiative pour des loyers loyaux.

On essaie aujourd'hui par un autre biais d'entrer par la fenêtre alors que la voie de la porte a été fermée. On peut s'imaginer assez clairement ce qu'il adviendrait dans une période où les changements de propriétaire sont très fréquents, et on a connu cela par le passé, je vous le rappelle. Il y a aussi des possibilités pour les sociétés juridiques de jouer un petit peu entre diverses sociétés pour obtenir le droit d'augmenter à nouveau les loyers. On voit là qu'on risque d'aller vers des hausses assez importantes et assez étendues.

On nous dit bien que le Tribunal fédéral a autorisé des augmentations du fait du changement de propriétaire, alors qu'aujourd'hui ce n'est pas explicitement cité dans la loi. Mais nous estimons que les nouvelles dispositions que nous avons mises en place ne s'adaptent plus très bien et que le contexte a changé.

Par 14 voix contre 6 et avec 1 abstention, la commission vous propose donc de maintenir notre décision et de biffer la nouvelle disposition introduite par le Conseil des Etats. Comme l'a dit Mme Leuthard, cette décision vaut pour les articles 269 alinéa 2quater, 269dter, 269e alinéa 1er et 270a alinéa 1er lettre a, au sujet desquels la commission vous demande de rejeter la proposition de minorité Hegetschweiler.

Couchebin Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral recommande, à l'article 269dter, de suivre la majorité et de rejeter la proposition de minorité Hegetschweiler. Nous ne souhaitons pas que le changement de propriétaire devienne un motif ordinaire d'augmentation des loyers, cela jusqu'au montant des loyers comparatifs. Dans la pratique économique, si l'on introduisait une telle clause, on pousserait la valeur du parc immobilier à la hausse, sans raison. L'ancien propriétaire pourrait demander au nouveau propriétaire un prix de vente beaucoup plus élevé parce qu'il pourrait lui dire: «A l'occasion du changement de propriétaire, vous aurez la possibilité d'augmenter largement les loyers. Par conséquent, payez-moi l'immeuble davantage.»

Toute autre est la situation du nouveau propriétaire qui fait des travaux; dans ce cas-là, il y a des possibilités d'adaptation des loyers. Enfin, si dans certains cas il est justifié, à l'occasion d'un changement de propriétaire, d'augmenter les loyers, il faut voir la réalité: la réalité, c'est qu'en moyenne les locataires changent tous les cinq ou six ans. A l'occasion du changement de locataire, il y a la possibilité d'adapter les loyers en fonction du marché et de conclure un nouveau bail. Donc en introduisant ici cette disposition, vous faites quelque chose de relativement choquant. Je suis locataire, j'ai signé un contrat pour, disons, cinq ans, et tout d'un coup, après la deuxième année, mon propriétaire décide de modifier les loyers, et on vient me dire: «Votre contrat de bail n'est plus valable parce qu'il y a un nouveau propriétaire. On modifie les loyers convenus au départ.» Si on doit évoquer la sécurité du droit, c'est bien dans ce cas-là: on fait perdre confiance aux partenaires au contrat, aux locataires, en introduisant une clause qui permet à une partie de se libérer d'une obligation et qui permet au nouveau propriétaire de ne pas tenir compte des engagements pris par son prédecesseur.

Prétendre que ça limite les chances d'investissement, c'est évidemment faux. Dans les deux ou trois ans qui suivent l'achat d'un immeuble de trois ou quatre appartements, il y a à coup sûr déjà un locataire qui part et l'adaptation se fait naturellement, en respectant les règles du jeu, à savoir le contrat signé entre le locataire et le premier propriétaire.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/2770)

Für den Antrag der Mehrheit 73 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 71 Stimmen

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Ce vote vaut également pour les articles 269dter, 269e alinéa 1er et 270a alinéa 1er lettre a.

*Die Beratung dieses Geschäfts wird unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu*

01.9002

Mitteilungen der Präsidentin **Communications de la présidente**

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Avant de lever la séance, je voudrais vous rappeler qu'il y aura un



an demain que se sont déroulés les terribles événements de Zoug. Je voudrais redire ici, en votre nom, que nous adressons nos messages de sympathie aux familles et aux autorités zougoises qui ont été touchées et que nous leur présentons nos meilleurs voeux pour l'avenir.

Schluss der Sitzung um 12.30 Uhr

La séance est levée à 12 h 30