

Vierte Sitzung – Quatrième séance

Mittwoch, 18. September 2002

Mercredi, 18 septembre 2002

15.00 h

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 – Déjà)

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)

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Heute ist ein Konsens in Sicht. Der Nationalrat ist in weiten Teilen den ursprünglichen Anträgen Ihrer Kommission für Rechtsfragen gefolgt; der Bundesrat hat sich diesem Standpunkt angegeschlossen.

Die Redaktionskommission hat der Kommission für Rechtsfragen nach Verabschiedung der Fahne einige Verbesserungsvorschläge gemacht. Ihre Kommission fand diese so wertvoll, dass sie beschloss, diese an ihrer ohnehin stattfindenden Sitzung aufzunehmen. So ist die zweite Fahne entstanden, die Sie am Montag vorfanden. Dafür bitte ich Sie höflich um Verständnis. Diese Änderungen betrafen im Wesentlichen nur zwei Punkte.

Die Differenzen zum Nationalrat beziehen sich namentlich auf drei Gebiete: den Geltungsbereich, die Investitionssicherheit für den Vermieter und eine Reihe von Nebenfragen.

Art. 253b

Antrag der Kommission

Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 2

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Minderheit

(Dettling, Bürgi)

Sie gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 1 000 000 Franken oder mindestens zehn Beschäftigten sowie von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern

Antrag Schweiger

Abs. 2

Sie gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2 500 000 Franken oder mindestens 20 Beschäftigten sowie von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern

Art. 253b

Proposition de la commission

Al. 1

Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 2

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil national

Minorité

(Dettling, Bürgi)

Elles ne s'appliquent pas aux baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 1 000 000 de francs ou emploient au moins dix personnes, ni aux baux d'appartements

Proposition Schweiger

Al. 2

Elles ne s'appliquent pas aux baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2 500 000 de francs ou emploient au moins 20 personnes, ni aux baux d'appartements

Abs. 1 – Al. 1

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Zu Artikel 253b Absatz 1: Auszugehen ist immer noch davon, dass sich der verfassungsrechtliche Schutzauftrag grundsätzlich auch auf Geschäftsräume bezieht. Indessen ist eine gewisse Differenzierung nicht ausgeschlossen. Der Nationalrat hat Differenzierungen verworfen und die Geschäftsräume generell den Missbrauchsbestimmungen unterstellt, wie dies im geltenden Recht vorgesehen ist. Insbesondere wollte er nichts von einer funktionellen Beschränkung nur auf die örtlich gebundenen Kleinbetriebe wissen. Ihre Kommission hält nach wie vor nichts von einer Beschränkung des Schutzes auf Betriebe oder Unternehmen mit einer «kleinen Grundfläche», mit einer bestimmten Betriebsart usw. Sie beantragt Ihnen, sich dem Nationalrat anzuschliessen.

Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Dettling Toni (R, SZ): Erlauben Sie mir, ganz kurz zurückzublenden: Der Nationalrat hat bekanntlich alle Geschäftsmieten den Bestimmungen über missbräuchliche Zinsen unterstellt. Unser Rat hat in einem Kompromissvorschlag nur die so genannten örtlich gebundenen Kleinbetriebe den Mietzinsbestimmungen unterstellt. Es hat sich gezeigt, dass dies zu Definitionsproblemen führt. Aus Praktikabilitätsgründen ist es wesentlich einfacher, vom Grundsatz der Unterstellung der Geschäftsmieten auszugehen, um zu definieren, welche Unternehmungen von den Vorschriften über missbräuchliche Mietzinse auszunehmen sind. Dies entspricht notabene auch der Regelung, wie sie das Mietrecht bereits für die Wohnräume bzw. die nichtunterstellten Luxusobjekte vorsieht. Von der Größenordnung her können Gesamtunternehmen mit einem Jahresumsatz ab einer Million Franken – Beurteilungsperiode ist das letzte Geschäftsjahr – vor Abschluss des Mietvertrages sicherlich nicht mehr als



schutzbedürftige Kleinunternehmungen bezeichnet werden. Gleichermaßen gilt für Unternehmungen mit zehn und mehr Beschäftigten inklusive Teilzeitangestellten und Geschäftsinhabern. Diese Grössenordnung entspricht auch der vom Bundesamt für Statistik verwendeten Kategorie von null bis neun Beschäftigten, welche im Statistischen Jahrbuch als so genannte Kleinunternehmen bezeichnet werden.

Nun zum Sozialschutz: Im Bereich der Mietzinsgestaltung ist ein durchgehender Sozialschutz im Geschäftsmietbereich eindeutig fehl am Platz. Auch die Verfassung gebietet keinen durchgehenden Mietzinsschutz für Unternehmungen. Es lässt sich sachlich jedenfalls nicht rechtfertigen, Grossunternehmungen wie Grossbanken, Versicherungen und Grossverteiler als sozial schwache, schutzbedürftige Parteien zu bezeichnen. Des Schutzes bedürfen, wenn überhaupt, nur Kleinunternehmungen, deren Geschäftserfolg weitgehend vom aufgebauten Kundenstamm abhängt und die deshalb stark mit einer bestimmten Lokalität bzw. mit einem bestimmten örtlichen Umkreis verbunden sind. Nicht des Schutzes bedürfen dagegen Teile von Konglomeraten und Grossunternehmungen wie Filialen oder Betriebsstätten von Banken, Versicherungen, Warenhäusern, Restaurantketten usw. Solche Grossunternehmungen können nicht als sozial schwach oder gar geschäftsunerfahren und damit als schutzwürdige Parteien bezeichnet werden. Die Verhandlungsposition solcher relativ marktmächtiger Unternehmungen ist in vielen Fällen mindestens so stark wie jene des Vermieters.

Bei Geschäftsmieten von grossen Unternehmungen besteht für eine Überprüfung des Mietzinses nach den so genannten Missbrauchskriterien kein Bedürfnis. Dies schränkt nämlich die Vertragsfreiheit in einem unerwünschten Ausmass ein. Es besteht nämlich heute das Bedürfnis – vor allem bei Grossunternehmungen –, die Mietzinsentwicklung je nach Branchenzugehörigkeit an die Entwicklung anderer Indizes oder Geldmarktkennziffern, allenfalls auch nach Massgabe von Währungsschwankungen anzupassen und ausserdem bei veränderten Verhältnissen die Mietvertragskonditionen im gegenseitigen Einvernehmen ohne formelle und ohne materielle Schranken neu festzulegen.

Die Bevormundung durch die generelle Unterstellung unter die Missbrauchsbestimmungen widerspricht somit den ureigensten Interessen beider Parteien, also sowohl der Vermieter wie auch der Mieter, die Mietgestaltung an die jeweilige Markt- und Geschäftssituation anzupassen. Auch der Verfassungsauftrag verpflichtet nicht zur generellen Unterstellung der Geschäftsmieten unter die Mietzinsvorschriften.

Ich ersuche Sie deshalb, meinem Minderheitsantrag zuzustimmen.

Schweiger Rolf (R, ZG): Die Ausgangslage, wie sie sich uns heute darstellt, ist die folgende: Unser Ratsplenum hat während der letzten Debatte dem Grundsatz nach die Auffassung vertreten, dass Geschäftsräumlichkeiten nicht der Gesetzgebung bezüglich der rechtsmissbräuchlichen Mietzinsen unterstellt werden sollen. Man hat damals jedoch gefunden, dass eine bestimmte Kategorie von Geschäften diesen Schutz verdient, und hat damals den Ausdruck der «örtlich gebundenen Kleinbetriebe» gefunden. In dieser Fassung haben Sie dem Antrag Ihrer Kommission für Rechtsfragen zugestimmt.

Im Nationalrat hat sich nun gezeigt, dass diese Formulierung als nicht mehrheitfähig beurteilt wurde, und ein entsprechender Antrag wurde abgelehnt. Man hat jedoch den Eindruck, dass mit einer griffigeren Formulierung, einer klareren Bestimmung des Begriffes dessen, was als Geschäft im Lichte dieser Mietzinsgesetzgebung gelten könnte, ein Durchbruch erzielt werden könnte.

Kollege Dettling hat zusammen mit Kollege Bürgi einen Minderheitsantrag gestellt, der auf den Umsatz abstellt und auf die Zahl der Beschäftigten.

Ich meine, dass dieser Ansatz richtig ist, nur glaube ich, dass es die Meinung unseres Plenums eher war, dass nur grössere Unternehmungen der Missbrauchsgesetzgebung

nicht unterstellt werden sollten. Ich habe mich deshalb entschlossen – auch nach Gesprächen nach der Sitzung unserer Kommission für Rechtsfragen –, Ihnen einen weiteren Antrag zu unterbreiten, der präziser festlegt, dass kleinere Geschäfte weiterhin dem Mietrecht unterstehen, dass aber grössere Unternehmen nicht darunter fallen. Es wurde nun, auch in unserer Kommission, eingewendet, dass das Kriterium des Umsatzes und der Beschäftigten ein sehr grobes sei und wahrscheinlich wiederum gewisse Fälle, die an sich ebenfalls darunter fallen sollten, nicht betrifft.

Dieser Einwand lässt sich durchaus hören. Nur stellt sich die Frage, ob es für uns überhaupt eine absolut vernünftige und unstrittig gute Umschreibung derjenigen Geschäftslokalitäten gibt, die nicht dem Mietrecht unterstehen sollten. Es stellt sich die Frage, ob man dann, wenn man Schwierigkeiten hat, eine gesetzliche Formulierung zu finden, überhaupt auf eine gesetzliche Regelung verzichten sollte. Ich meine, dass dem dann nicht so sein darf, wenn ein Bedarf besteht, solche Fälle eben regeln zu müssen.

Mit Kollege Dettling bin ich der Auffassung, dass es absolut falsch ist, grössere Unternehmungen dem Schutz des Mietrechtes unterstellen zu wollen. Ich möchte dies ganz kurz begründen. Das Hauptinteresse des Mieters einer Geschäftslokalität besteht darin, dass er lange Mietverträge – möglichst auch mit Optionen – abschliessen kann. Diesem Bedürfnis steht nun der Umstand entgegen, dass das Mietrecht einen Numerus clausus der Möglichkeiten zur Mietzinserhöhung vorsieht. Aus meiner eigenen Praxis weiss ich von enorm vielen Fällen, bei denen dieses Schema des Mietrechtes einfach nicht auf die konkreten Umstände passt. Lassen Sie mich zur Präzisierung drei Beispiele erwähnen:

1. Es gibt Jungunternehmer, denen daran liegt, am Anfang mit möglichst wenig Mietzins belastet zu werden. Auf der andern Seite gibt es Vermieter, die im Sinne einer Venture-Betrachtungsweise durchaus bereit sind, niedrigere Mietzinsen zu verlangen, unter der Voraussetzung, dass eben eine Mietzinserhöhung möglich sein sollte, wenn es dem Geschäft gut geht. Eine Anpassung nur an den Umsatz, der möglich wäre, erfüllt die Bedürfnisse dieser Konstellation nicht.

2. Es gibt Geschäfte, bei denen es wichtig ist, dass sie sich in sehr gutem Zustand präsentieren. Es kann Mieter geben, die mit dem Vermieter vereinbaren, dass in periodischen Abständen eine Gesamtrenovation der Mieträumlichkeiten stattfindet. Würde nun das Mietrecht für diese Mieträumlichkeiten gelten, wäre es dem Vermieter nicht möglich, mit dem Mieter eine Vereinbarung zu treffen, die zum Ziel hat, dass der Mieter 100 Prozent der Kosten selbst übernimmt. Also wird davon abgesehen.

3. Es dürfte Ihnen bekannt sein, dass gerade bei Kleinunternehmungen die Tendenz, dass sie selbst kein Eigentum besitzen, immer mehr zunimmt. Aus Gründen der Kapitalbindung findet man ein Mietverhältnis besser. Nun gibt es gerade in Gewerbekreisen Konstellationen, in denen sich mehrere Mieter oder mehrere Gewerbetreibende mit einem Investor zusammentonnen, eine Immobiliengesellschaft gründen und sich selbst daran beteiligen – unter Beteiligung auch eines Grossinvestors. Würden nun die Geschäftsmieten unter das Mietrecht fallen, hiesse dies, dass diese Gewerbetreibenden mit der Immobiliengesellschaft, an der sie selbst beteiligt sind, beispielsweise keinen Mietvertrag abschliessen könnten, der in einer gewissen Beziehung zu den Hypothekarzinsen steht.

Der langen Rede kurzer Sinn ist der, dass die Fülle der Möglichkeiten, welche sich im gewerblichen Leben ergeben, nicht einfach durch das Korsett eines Mietrechtes eingeschränkt werden darf. Ich sehe nicht ein, warum für grössere Unternehmungen nicht die Möglichkeit bestehen soll, sich auf dem Markt frei mit dem Vermieter zu einigen. Es wird nun eingewendet, diese Verträge gäbe es heute schon und sie würden nie angefochten. Das mag stimmen. Aber was ist das für ein Recht, das sagt: Ihr könnt Verträge abschliessen, die anfechtbar sind – in der Hoffnung, sie würden dann doch nicht angefochten. Gerade als Jurist bin ich doch darauf angewiesen, Verträge zu entwerfen, bei denen ich meinen



Klienten auch sagen kann: Diese Verträge sind nicht anfechtbar. Gerade bei Unternehmungen ist es wichtig, dass diese Aussage gemacht werden kann. Darum sollten Sie meinem Antrag zustimmen, auch im Interesse der Unternehmungen. Es wird damit sicher nichts Falsches gemacht; diese Leute bedürfen nicht eines Schutzes, sind aber darauf angewiesen, sich flexibel organisieren zu können.

Epiney Simon (C, VS): La proposition Schweiger et la proposition de minorité Dettling découlent d'un sentiment louable qui consiste à essayer de fixer dans la loi des critères meilleurs que ceux que nous avons retenus lors du premier débat. En effet, la notion de «petites entreprises liées à une localité» (art. 253b al. 1er) est insatisfaisante et pose problème. Et donc, à juste titre, me semble-t-il, il faut soit essayer de définir des critères précis, soit en rester à la situation actuelle du droit de bail.

Je crains que ces deux propositions ne posent plus de problèmes qu'elles n'en résolvent. En effet, qu'est-ce qu'une entreprise avec un chiffre d'affaires d'un million de francs? Est-ce que chaque année on doit définir le chiffre d'affaires? Est-ce qu'il faut prendre la moyenne des années précédentes? Qu'est-ce qui se passe avec une entreprise qui a trois succursales dans la même ville? Qu'est-ce qui se passe avec le petit commerçant qui a douze employés, mais qui sont répartis dans deux ou trois commerces dans la même ville? Vous voyez toute la difficulté d'interprétation qui est laissée à la jurisprudence. Donc je pense que, même si ça part d'un bon sentiment, ces deux propositions ne sont pas bonnes. Elles vont engendrer une confusion, tant auprès des organes de conciliation qu'auprès des organes de décision.

Dès lors, il me semble finalement plus raisonnable de s'en tenir à la situation actuelle, à savoir de soumettre les locaux commerciaux à la protection contre les loyers abusifs. C'est d'ailleurs un problème qui ne se pose que dans très peu de cas dans la pratique. Les grandes entreprises sont souvent propriétaires ou alors, si elles sont locataires, elles n'intendent pratiquement jamais un procès en cas de litige à propos de locaux commerciaux. En effet, la situation du marché fait que, dans les locaux commerciaux, aussi bien le propriétaire que le locataire ont un intérêt à avoir des baux à long terme et à ne pas avoir de conflits. Les statistiques démontrent que les conflits potentiels sont tout à fait marginaux. Dès lors, on déclenche une guerre de religion qui ne se justifie pas. Il paraît ainsi plus sage d'en rester à la situation actuelle qui donne satisfaction en matière de bail commercial.

Il n'y a donc pas de raison, de l'avis de la majorité de la commission, de changer quelque chose qui marche bien.

Stadler Hansruedi (C, UR): Ich glaube, die Beurteilung ist klar, dass z. B. eine Grossbank dieses Schutzes nicht bedarf. Aber die starre Regelung, die heute mit dem Minderheitsantrag Dettling und dem Antrag Schweiger vorliegt, ist auch nicht das Gelbe vom Ei. Artikel 109 BV erwähnt die Geschäftsräumlichkeiten nicht ausdrücklich. Das war bereits in der alten Bundesverfassung so. Aus der Entstehungsgeschichte dieses Artikels geht aber klar hervor, dass die Geschäftsräume in den Schutzbereich der Verfassungsbestimmung fallen. Eine zweite Frage ist, ob bei Geschäftsräumlichkeiten ein spezifisches Schutzbedürfnis gegenüber missbräuchlichen Mietzinsen besteht. Dazu wurden bereits eingehende Ausführungen gemacht. Ich meine, dass auch dieses Schutzbedürfnis grundsätzlich zu bejahen ist. Die Statistik zeigt bezüglich Geschäftsmieten eine erhebliche Anzahl von Verfahren vor Schlichtungsbehörden: Im Jahre 2000 waren es z. B. in der Stadt Bern 120 Verfahren, im Kanton Genf 765 Verfahren und in der Stadt Zürich rund 500 Verfahren. Die dritte Frage ist, ob eine Differenzierung zwischen Grossbetrieben und KMU gerechtfertigt ist.

Es liegen nun zwei Anträge vor. Ich ersuche Sie, beide Anträge abzulehnen und die Differenz zum Nationalrat zu bereinigen, und zwar aus folgenden Gründen:

1. Es unterliegen schon heute alle Geschäftsräumlichkeiten der Missbrauchsgesetzgebung. Ich meine, dass diese Rege-

lung grundsätzlich zu keinen Problemen geführt hat. Das wurde sowohl von Kollege Schweiger wie auch von Kollege Dettling heute nicht anders gesagt. Ich verneine heute somit einen Handlungsbedarf in diesem Bereich.

2. Die beantragte Grenze in beiden Anträgen ist starr formuliert. Ein kleiner Betrieb, z. B. eine Bijouterie, kann auch einen grossen Jahresumsatz generieren. Deshalb betrachte ich den beantragten Umsatz von einer Million Franken oder 2,5 Millionen Franken als eine zu starre Grenze.

3. Ich setze bei beiden Anträgen die Umsatzzahlen ins Verhältnis zu den Mitarbeitern. Auch wenn das alternative Kriterien sind, ergibt dies pro Mitarbeitenden einen Umsatz, der erheblich unter dem allgemeinen Mittelwert liegt. Im Minderheitsantrag Dettling sind es 100 000 Franken pro Mitarbeitenden und im Antrag Schweiger 125 000 Franken pro Mitarbeiter. Das zeigt, dass dies auch keine Lösung sein kann. Alle Massstäbe, die wir auch in der Kommission geprüft haben – sei es die Höhe des Umsatzes, die Fläche der gemieteten Räume, die Höhe des Mietzinsbetrages pro Jahr, die Vertragsdauer oder die Anzahl der Beschäftigten –, taugen eigentlich nicht zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Geschäftsmietverhältnisses. Am ehesten würde noch eine Lösung taugen, die definieren würde, welche Firmen sicher nicht eines Schutzes bedürfen, also z. B. Grossbanken, Versicherungsgesellschaften usw. Aber ein solcher Antrag liegt auch nicht vor.

Ich ersuche Sie deshalb, sowohl den Minderheitsantrag wie auch den Antrag Schweiger abzulehnen.

Studer Jean (S, NE): MM. Epiney et Stadler ont dit des choses importantes. Je voudrais aussi vous rendre attentifs à une certaine contradiction qu'il y aurait dans la proposition de minorité Dettling et la proposition Schweiger, par rapport aux critères qu'on prend en considération pour définir ce qu'est le loyer abusif. Le loyer abusif – on le verra tout de suite – que la majorité de la commission propose de retenir pour les locaux commerciaux, c'est un loyer comparatif. C'est dit à l'article 269, on opère des comparaisons entre la surface, l'état, l'équipement et l'âge des locaux. Ce sont ces éléments-là qui sont importants pour définir si le loyer de locaux commerciaux est abusif. Si on suivait soit la minorité Dettling, soit M. Schweiger, et si on se référât aux critères de comparaison objectifs liés aux locaux, on en arriverait à utiliser comme moyen de comparaison – pour savoir si un loyer commercial est abusif ou non – des loyers que la minorité Dettling et M. Schweiger ne veulent pas soumettre à la protection contre les loyers abusifs. Ce ne serait pas logique! On ne peut pas utiliser des critères objectifs liés aux locaux et dire ensuite que, parce qu'on réalise 1 million ou 2,5 millions de francs de chiffres d'affaire ou qu'on a 10 ou 20 employés, il est exclu de recourir à la comparaison pour fixer le loyer, mais quand même prendre en considération les locaux exclus de la comparaison pour fixer les loyers commerciaux de locaux qui, eux, sont soumis à la loi. C'est illogique! Si vous souhaitez exclure les locaux commerciaux de la protection, vous auriez dû prendre comme critères de comparaison seulement des critères liés au chiffre d'affaires et au nombre de personnes employées. On en arriverait à créer une situation incompréhensible. Finalement, on va soulever des problèmes là où il n'y en a pas et susciter une incertitude sur le fait de savoir quand on doit prendre en considération le chiffre d'affaires annuel.

J'ai moi-même un petit bureau d'avocat à Neuchâtel. Il m'est arrivé d'avoir vingt employés entre mes stagiaires, mes secrétaires, mes secrétaires à temps partiel, ma femme de ménage et mes collaborateurs. A partir de quand saura-t-on que j'ai employé vingt personnes? Au moment où on m'envoie la hausse de loyer? Peut-être qu'à ce moment-là, un de mes stagiaires ne sera plus là parce qu'il aura fini sa formation. Ou est-ce au moment où je conteste la hausse de loyer? Au moment où je suis devant l'autorité de conciliation? Ce sera une difficulté vraiment importante et qui ne se justifie pas dans un domaine où encore aujourd'hui, je le répète, il n'y a pas de problème.



Dettling Toni (R, SZ): Aufgrund der Diskussion, die ich auch ausserhalb des Ratssaales geführt habe, ziehe ich den Antrag der Minderheit zugunsten des Antrages Schweiger zurück.

Ich bin aber nach wie vor der Meinung, dass hier ein zentrales Problem zu lösen ist. Es geht nicht um die Frage der Anfechtung im Einzelnen. Vielmehr geht es um die Frage, wieweit Unternehmungen, die des Mieterschutzes nicht bedürfen – und solche gibt es viele –, in der Vertragsgestaltung frei sind oder ob solche Unternehmungen dem zwingenden Recht der missbräuchlichen Mietzinse unterstellt sein sollen. Das ist die zentrale Frage, die sich hier stellt.

Deshalb wollen wir, dass Kleinunternehmungen unterstellt sein sollen, dass aber in Umkehr der seinerzeitigen Lösung gewisse Grossunternehmungen dieses Schutzes nicht bedürfen und auszunehmen sind, damit diese ihre Verträge frei gestalten können.

In diesem Sinne ziehe ich meinen Antrag zugunsten des Antrages Schweiger zurück. Damit soll das formelle Abgrenzungsproblem, das zugegebenermassen besteht, etwas entschärft werden.

Schweiger Rolf (R, ZG): Eine ganz kurze Replik: Wenn sich Herr Studer auf die Vergleichbarkeit anderer Objekte beruft, dann muss doch unterschieden werden, dass bei Wohnungen ein etwas anderes Regime herrscht als bei Geschäftsräumlichkeiten.

1. Bei Geschäftsräumlichkeiten wird nicht nach Kriterien wie der Lage usw. entschieden, sondern massgebend sind drei vergleichbare Objekte.

2. Die Anwendung dieser Bestimmung – ich habe schon darauf hingewiesen – ist nicht das «*Gelbe vom Ei*». Es gibt im Recht verschiedene Bereiche, bei denen zur Ausübung von Rechtsstellungen gewisse Voraussetzungen gegeben sein müssen. Wenn hier eine bestimmte Qualifizierung gegeben ist, dann ist meines Erachtens die Situation so, dass sie sowohl beim Abschluss des Vertrages wie bei der Anfechtung des Mietzinses oder der Geltendmachung einer Mietzinserhöhung vorhanden sein muss. Das ist rechtlich kein allzu grosses Problem.

3. Wir haben auch schon in anderen Gesetzen wie beim Fusionsgesetz die Frage stellen müssen, ob wir die KMU davon ausnehmen. Beim Fusionsgesetz haben wir unter anderem auf den Umsatz oder die Zahl der Beschäftigten abgestellt. Ich sehe nicht ein, warum das beim einen Gesetz möglich sein soll und beim anderen nicht.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Zum Minderheitsantrag Dettling liegt eine Diskussion Ihrer Kommission vor, selbstverständlich nicht zum Antrag von Herrn Kollege Schweiger, aber da sind ja nur zahlenmässige Differenzen. Aus dieser Diskussion sei noch einmal festgehalten, dass es richtig ist, dass die Bundesverfassung nicht jede Begrenzung ausschliesst. Der Sozialschutz lässt sich aber nach Auffassung Ihrer Kommission nicht sachlich haltbar nach dem Jahresumsatz und nach der Beschäftigtenzahl abgrenzen. Es sind ohne weiteres Fälle denkbar – sie wurden in der Kommission auch erörtert –, wo grössere oder kleinere Umsatzzahlen, grössere oder kleinere Beschäftigtenzahlen zu einem Schutzbedürfnis führen könnten. Ich verweise auf die Ausführungen der Herren Epiney und Stadler. Die Zahlen sind weithin trotzdem zufällig, und die Frage des massgebenden Stichtages wäre mit diesen Anträgen auch noch nicht geregelt. Im Übrigen bitte ich Sie, diese Differenz nicht zu überschätzen. Das ist keine zentrale Frage für die Vorlage insgesamt. Im realen Geschäftsleben kommt man ganz offensichtlich mit dieser Regel auch heute zurande, heute ist ja diese Unterstellung geltendes Recht.

Ich darf Sie daran erinnern, dass der Nationalrat mit 83 zu 69 Stimmen das entschieden hat, was vorliegt, nämlich die Unterstellung. Aus der Diskussion des Nationalrates ergibt sich, dass die Variante, die uns ursprünglich Herr Dettling vorgeschlagen hat, erörtert wurde. Es wurde aber kein entsprechender Antrag gestellt. Auch die anderen Abgren-

zungsprobleme sind durchaus diskutiert worden, aber man hat keinen anderen Weg gefunden. Letztlich hat man gesagt: Wir können es nicht anders abgrenzen, also lassen wir es beim heute geltenden Recht. Das ist der Antrag, den ich Ihnen namens der Kommission zu unterbreiten habe.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je crois qu'il n'est pas contesté que l'article 109 alinéa 1er de la constitution prévoit l'obligation de fixer des règles en cas d'abus en matière de bail à loyer, aussi bien pour des locaux d'habitation que pour des locaux commerciaux. Si on veut s'éloigner de cette règle générale, il faut avoir des raisons impératives, et les arguments qu'ont donnés MM. Dettling et Schweiger ne sont pas des raisons impératives. La pratique, comme plusieurs d'entre vous l'ont dit, démontre qu'il n'y a pas là un problème social – comme on le dit –, il n'y a rien qui justifie une modification impérative et le fait de s'écarte de la norme constitutionnelle.

Dans tous les cas, si même on admettait qu'il y a une raison impérative d'interpréter de manière très restrictive l'article précité de la constitution, il faudrait que ce soit une règle absolument claire et qui ne crée pas plus de problèmes qu'elle n'en résout. Or, je crois que les démonstrations faites par MM. Epiney, Stadler, Studer Jean et Pfisterer Thomas démontrent bien que la proposition de minorité Dettling et la proposition Schweiger n'amènent pas de la clarté mais des difficultés.

M. Schweiger, en réponse à une intervention de M. Studer, il y a un instant, disait: «C'est évident que le chiffre d'affaires que je mentionne doit être le chiffre d'affaires au début et en cours de bail.» Lorsque je lis le texte de sa proposition, rien ne me permet de tirer cette conclusion. Le texte dit au contraire, en français: «Elles ne s'appliquent pas aux baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2 500 000 francs» Quand on dit ça, ça veut dire qu'on admet que, lorsqu'on a atteint ce chiffre d'affaires, eh bien, on n'est plus couvert par les dispositions légales concernant la protection des locataires.

Comme on n'a pas donné tous les arguments, j'en ajouterai un. Si on veut interpréter l'article 253b alinéa 2 comme le dit M. Schweiger – mais le texte de sa proposition ne permet pas cette interprétation –, cela signifie précisément que si une grande entreprise vient s'établir quelque part, son chiffre d'affaires au début, c'est zéro. Puis ensuite, il monte peut-être à 2,5 millions de francs. Alors, cette entreprise ne bénéficie plus de la protection des locataires, alors qu'elle y a été soumise au départ. Donc, l'interprétation, on le voit bien, ne correspond pas du tout à l'intention de M. Schweiger.

Par contre, si on admet une interprétation conforme au texte proposé par M. Schweiger, ça signifie – c'est un argument qui a été développé, je crois, par M. Studer, mais peut-être pas de manière absolument définitive – que vous aurez des contrats de bail qui évolueront au cours des ans: pendant quelque mois, avec un chiffre d'affaires de 2,5 millions de francs, une entreprise n'est pas soumise à la protection des locataires; puis, en cas de récession, elle y sera de nouveau soumise. C'est impraticable, car cela signifie qu'en tout temps, le propriétaire devrait être informé de la situation pour savoir comment les choses évoluent.

Je crois que le droit, au-delà de tous les souhaits de rédiger une législation qui prévoie toutes les possibilités, suit quand même une règle essentielle: essayer d'amener la paix entre les cocontractants et ne pas multiplier les occasions de conflit.

Une disposition de ce genre, par son imprécision et le fait de devoir tenir compte de variations dans le temps, par sa difficulté d'application, amènerait plus de conflits qu'elle n'en résoudrait. S'agit-il de gens employés à plein temps ou à mi-temps? S'agit-il de postes de travail? Aujourd'hui, il n'y a pratiquement pas de conflits dans ce domaine-là.

Pourquoi introduire une règle sous prétexte de perfection – je ne prétends pas que tel est le cas – qui finalement soulève plus de difficultés qu'il n'y en a sur le marché?

Le président (Cottier Anton, président): Der Antrag der Mehrheit Dettling ist zurückgezogen worden.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Schweiger 17 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit 15 Stimmen

Zweiter Abschnitt Titel

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Chapitre II titre

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Art. 269

Antrag der Kommission

Abs. 1, 2ter, 3

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 2quater

Der Mieter kann zudem die Überprüfung des Mietzinses nach Artikel 269 Absatz 1 verlangen, wenn dieser gestützt auf eine Handänderung des Mietobjektes nach Artikel 269dter erhöht wird.

Abs. 5

Mehrheit

Festhalten

Minderheit

(Studer Jean, Brunner Christiane)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 269

Proposition de la commission

AI. 1, 2ter, 3

Adhérer à la décision du Conseil national

AI. 2quater

Le locataire peut en outre demander un contrôle du loyer selon l'article 269 alinéa 1er, lorsque celui-ci est augmenté suite à un changement de propriétaire de la chose louée selon l'article 269dter.

AI. 5

Majorité

Maintenir

Minorité

(Studer Jean, Brunner Christiane)

Adhérer à la décision du Conseil national

Abs. 1 – AI. 1

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: In Artikel 269

Absatz 1 ist die gleiche Anpassung nötig wie in Artikel 253b Absatz 1.

Angenommen – Adopté

Abs. 2ter, 2quater – AI. 2ter, 2quater

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Zu Artikel 269 Absatz 2ter: Es handelt sich um die gleiche Anpassung wie bei Artikel 253b.

Zu Artikel 269 Absatz 2quater: Das ist die erste der Bestimmungen zur Präzisierung der Handänderung. Im Ansatz geht es um Anträge zu Artikel 269e Absatz 4. Will man dort etwas ändern, so bedingt dies Anpassungen an verschiedenen Orten wie z. B. hier, an dieser Stelle. Diese Bestimmung gehört also in den Zusammenhang mit Artikel 269dter. Artikel 269dter ist auf Vorschlag der Redaktionskommission entstanden, wie ich eingangs erläutert habe. Hier ist die systematische Grundlage zur Ergänzung der Mietzinserhöhung bei Handänderungen. Sie erlaubt dem Mieter eine

Überprüfung bei einer Handänderung. Diese Ergänzung war in der Kommission unbestritten.

Angenommen – Adopté

Abs. 3 – AI. 3

Angenommen – Adopté

Abs. 5 – AI. 5

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Der Nationalrat hat an seinem Beschluss festgehalten. Dass der Nationalrat ursprünglich diesen Konsultationsmechanismus geschaffen hat, ist erklärbar. Damals war die Vergleichsmiete Anpassungskriterium für die Mietzinse. Mit dem Einschwenken auf die Beschlüsse des Ständerates hat sich dies aber geändert. Die Vergleichsmiete ist bloss noch Überprüfungskriterium. Entsprechend hat die statistische Grundlage an Gewicht verloren. Eine derartige Konsultationsvorschrift würde den falschen Eindruck erwecken, die Vergleichsbasis hätte doch normative Bedeutung. Das soll sie aber gerade nicht haben. Das Gesetz soll keine amtlichen Mietzinse verordnen. Die Bestimmung darf insofern keine normative Kraft aufweisen. Daher ist nach Meinung Ihrer Kommission am Beschluss des Ständerates festzuhalten, sonst geschiehe ein gravierender Einbruch ins System.

Studer Jean (S, NE): On change donc de système. Aujourd'hui, le bailleur peut savoir quand le loyer qu'il propose est considéré comme correct ou non ou peut être éventuellement qualifié d'abusif, parce que le bailleur a la maîtrise des chiffres – l'investissement, le prix d'achat, ses fonds propres – et il peut donc faire son calcul.

Maintenant, on abandonne ce système fondé sur les coûts, parce qu'on trouve qu'il est juste de prendre comme référence les loyers comparatifs. Or le bailleur n'a pas les éléments qu'il lui faut pour savoir si le loyer qu'il fixe est abusif tant et aussi longtemps qu'il n'a pas accès aux loyers comparatifs. En fait, on le prive, si on ne rend pas publique la statistique, de la référence indispensable pour savoir si le loyer qu'il va proposer à son nouveau locataire est abusif. Autrement dit, il est dans le vague. Il va fixer un loyer qui correspond plus ou moins à ce qu'il sait, mais sans être sûr – parce qu'il n'a pas accès à la statistique – que ce loyer est acceptable ou non. Or, cette situation est insatisfaisante pour le bailleur. Elle est aussi insatisfaisante pour le locataire qui, finalement, s'il veut savoir si le loyer inscrit dans le bail qu'il a signé est abusif ou non, doit forcément introduire une procédure de contestation – toujours dans le cas où l'on ne souhaite pas rendre publique cette statistique. Voilà quels sont les effets du secret dont on veut, par principe, couvrir la statistique de référence. Or je trouve qu'une loi doit aider les parties et ne doit pas les obliger à s'affronter devant une autorité judiciaire pour trouver de l'aide.

Pour les raisons que j'ai déjà eu l'occasion d'exprimer, je me rassure à l'idée des loyers comparatifs comme critère pour déterminer l'abus parce que je pense qu'effectivement, il peut y avoir un certain intérêt à s'appuyer sur les données du marché, d'autant plus qu'on nous dit que l'instrument qui serait mis en place serait un instrument flexible, performant, transparent. Mais je ne vois pas pourquoi on priverait les bailleurs et les locataires d'avoir accès à un instrument dont on nous assure qu'il sera le reflet du marché. Et je le vois d'autant moins qu'il sert de référence pour savoir quel sera l'abus ou non dans la fixation du loyer initial ou dans le cadre du contrôle – comme on le verra après – que le locataire pourra faire dans les cinq ans.

Dans les cinq ans après le début du bail, le locataire sera obligé de contester un loyer pour avoir accès à l'information statistique. Ce n'est quand même pas normal que, dans notre pays, on considère qu'il y a des statistiques secrètes! Si on veut aider les gens, on leur ouvre l'accès aux statistiques. On peut savoir combien il y a de veaux dans les étables en Suisse, mais on ne pourrait pas savoir quel est finalement le



loyer acceptable? Est-ce que vous pensez vraiment que de cette manière-là, on favorise la paix du logement? Si vous voulez favoriser la paix du logement, vous devez permettre aux gens d'avoir accès aux informations, car ils ne doivent pas se faire des procès entre eux.

C'est pourquoi je vous invite à suivre ma proposition de minorité.

Dettling Toni (R, SZ): Es geht hier meines Erachtens – das sieht man auch am flammenden Plädoyer von Kollege Studer – um ein Kernstück dieser Mietrechtsrevision. Kollege Studer hat zu Recht gesagt, dass die Vergleichsmiete ein, wie wir immer auch beidseitig festgehalten haben, etwas problematisches Instrument ist. Trotzdem gibt es bei dieser Revision, wie wir gesehen haben, keinen anderen Konsens. Aber – das muss ich hier klar festhalten – es kann sich bei der Vergleichsmiete nicht um ein generelles Konsultationsrecht handeln, wie es die Minderheit beantragt. Dieses Konsultationsrecht erweckt nämlich den Eindruck, jede Person könnte – gegebenenfalls gegen eine Gebühr – den höchstzulässigen Mietzins für das persönliche Mietobjekt beim Bund in Erfahrung bringen. Dies würde voraussetzen, dass eine objektive Erhebung über die wesentlichen Qualitätselemente der konkret betroffenen Wohnungen gemacht würde, namentlich über die Grösse, die Standortgütekriterien, das fiktive Baujahr aufgrund des Unterhaltszustandes usw. Das Instrument der Vergleichsmiete ist jedoch, wie das Bundesamt für Wohnungswesen in Beantwortung eines umfassenden Fragenkataloges zu Recht ausdrücklich festhält, kein offizielles Nachschlagewerk oder gar eine Art Eurotaxmiete-Kalender. Vielmehr dient es dazu, in einem mietrechtlichen Verfahren den richterlichen Behörden eine Beurteilung des strittigen Mietzinses zu ermöglichen. Die statistische Vergleichsmiete legt niemals – und das ist eben der wesentliche Unterschied – amtliche Mietzinse fest, welche von den Parteien ausserhalb eines Anfechtungsverfahrens erfragt oder verwendet werden können. Sonst würde die statistische Fixierung des Mietzinses gefördert, die man da und dort befürchtet. Wir würden dann eigentlich amtliche, administrierte Mietzinse erhalten. Das wollen wir auf keinen Fall.

Im Übrigen handelt es sich beim Vergleichsmietmodell, wie das Bundesamt für Wohnungswesen ebenfalls ausführt, nicht um traditionelle Mietzinslisten, sondern um ein Instrumentarium, dessen konkrete Interpretation und Handhabung spezifischer Kenntnisse bedarf. Es besteht somit die Gefahr, dass nach Einsichtnahme in Statistiken des Bundes von den Betroffenen falsche Schlussfolgerungen aus den daraus ersichtlichen Angaben mit Bezug auf das konkret betroffene Mietobjekt gezogen werden.

Aus all diesen Gründen ersuche ich Sie in Übereinstimmung mit dem Bundesrat und der Verwaltung, den Antrag der Minderheit Studer Jean abzulehnen, weil damit in der Schweiz einer staatlichen Mietzinsbewirtschaftung Tür und Tor geöffnet würde.

Couchevin Pascal, conseiller fédéral: Nous vous proposons de vous en tenir à la proposition de la majorité de la commission.

La proposition de la minorité Studer Jean équivaut à fixer une sorte de loyer officiel. Le marché n'implique pas qu'on puisse se référer à une sorte de statistique qui serait fournie par l'Etat et qui permettrait en toutes circonstances de fixer un prix en fonction d'un critère officiel. Le but des loyers statistiques, c'est de permettre de juger des abus, mais quand les parties ont négocié librement; c'est ça, le marché. Les parties négocient librement et si l'une des deux parties est convaincue qu'il y a un abus, on ouvre alors une procédure et, dans ce cadre, on utilise l'instrument des loyers comparatifs pour voir s'il y a abus ou pas. On ne part pas de l'abus pour définir le loyer du marché! On part de la libre volonté des parties de définir un loyer et ensuite, si l'une des parties considère qu'il y a vraiment abus, on a cette méthode qui permet de dire si c'est le cas ou non.

Je vous suggère d'approuver la proposition de la majorité de la commission.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 26 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 6 Stimmen

Art. 269a

Antrag der Kommission

Abs. 1 Bst. cter

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 2

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Minderheit

(Dettling, Bürgi, Slongo, Schweiger)

Unter Berufung auf Artikel 269 Absatz 1 kann der Vermieter eine Mietzinserhöhung vornehmen:

- a. nach einer Handänderung der Liegenschaft (Art. 269e Abs. 4) auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin, jedoch jährlich um höchstens 20 Prozent;
- b. aufgrund einer Vereinbarung, wonach der Mietzins zu höchstens 80 Prozent der Steigerung des Landesindexes der Konsumentenpreise folgt und die Anpassung frühestens nach Ablauf von fünf Jahren seit dem Mietbeginn oder der letzten Mietzinsänderung, die unter Berufung auf die Vergleichsmiete gemäss Artikel 269 Absatz 1 vorgenommen worden ist, erfolgt.

Eventualantrag der Minderheit

Der neue Eigentümer kann nach einer Handänderung eine Mietzinserhöhung unter Berufung auf Artikel 269 Absatz 1 geltend machen, jedoch jährlich um höchstens 20 Prozent.

Antrag Dettling

Abs. 2

(ersetzt Antrag und Eventualantrag der Minderheit Dettling)

Unter Berufung auf Artikel 269 Absatz 1 kann der Vermieter eine Mietzinserhöhung aufgrund einer Vereinbarung vornehmen, wonach der Mietzins zu höchstens 80 Prozent der Steigerung des Landesindexes der Konsumentenpreise folgt und die Anpassung frühestens nach Ablauf von 5 Jahren seit dem Mietbeginn oder der letzten Mietzinsänderung, die unter Berufung auf die Vergleichsmiete gemäss Artikel 269 Absatz 1 vorgenommen worden ist, erfolgt.

Art. 269a

Proposition de la commission

Al. 1 let. cter

Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 2

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil national

Minorité

(Dettling, Bürgi, Slongo, Schweiger)

En vertu de l'article 269 alinéa 1er, le bailleur peut procéder à une augmentation de loyer:

- a. après un changement de propriétaire (art. 269e al. 4) à compter du prochain terme de résiliation contractuel, le maximum par année étant cependant de 20 pour cent;
- b. sur la base d'une convention aux termes de laquelle le loyer suit de 80 pour cent au maximum la hausse de l'indice national des prix à la consommation et l'adaptation s'effectue au plus tôt après l'écoulement de cinq ans depuis le début du bail ou depuis la dernière modification de loyer effectuée sur la base du loyer comparatif selon l'article 269 alinéa 1er.

Proposition subsidiaire de la minorité

Le nouveau propriétaire peut, après un transfert d'immeuble, faire valoir une hausse de loyer en vertu de l'article 269 alinéa 1er, mais au maximum de 20 pour cent par an.

Proposition Dettling

Al. 2

(remplace la proposition et la proposition subsidiaire de la minorité Dettling)

En vertu de l'article 269 alinéa 1er, le bailleur peut procéder à une augmentation de loyer sur la base d'une convention



aux termes de laquelle le loyer suit de 80 pour cent au maximum la hausse de l'indice national des prix à la consommation et l'adaptation s'effectue au plus tôt après l'écoulement de cinq ans depuis le début du bail ou depuis la dernière modification de loyer effectuée sur la base du loyer comparatif selon l'article 269 alinéa 1er.

Abs. 1 Bst. cter – Al. 1 let. cter

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Bei Artikel 269a Absatz 1 ist in Litera cter wieder die gleiche Änderung wie bei Artikel 253b vorzunehmen.

Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Le président (Cottier Anton, président): La proposition principale et la proposition subsidiaire de la minorité Dettling ont été retirées au profit d'une proposition individuelle Dettling.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Artikel 269a Absatz 2: Das ist ein Kernstück der Vorlage. Thema ist das Mass des Mieterschutzes und des Marktes. Wie weit darf und muss der Mieterschutz zugunsten des Vermieterschutzes weichen, sodass auf der einen Seite der Schutz des Mieters vor Missbrauch und auf der anderen Seite der Investitionsschutz des Vermieters und damit das Wohnungsangebot gewährleistet sind? Um diese Frage hat sich die hauptsächliche Diskussion Ihrer Kommission gedreht. Unbestritten waren die bereits beschlossenen Marktelemente. Bei dieser Diskussion um das Investitionsinteresse ging die Kommission davon aus, dass der Überprüfungsanspruch des Mieters gemäss Artikel 269 Absatz 2bis zu bestätigen sei. Sie hat, wie Nationalrat und Bundesrat, diese Erhöhungsmöglichkeit für den Vermieter aber abgelehnt und beantragt heute also Zustimmung zum Nationalrat.

Die Kommission für Rechtsfragen hat sich nicht einfach über das Investitionsinteresse hinweggesetzt; sie hat weitere Möglichkeiten diskutiert, aber verworfen.

Der Nationalrat ist dem Beschluss des Ständersates im Wesentlichen aus drei Überlegungen nicht gefolgt. Diese drei Überlegungen betreffen erstens den Tatbestand, zweitens die Investitionssicherheit und drittens die Anpassungsmöglichkeit. Zu diesen drei Punkten wenige Bemerkungen:

Dem Tatbestand nach bedeutet der Beschluss des Ständersates zu Artikel 269a Absatz 2, dass der Vermieter den Mietzins alle fünf Jahre bis zu 15 Prozent erhöhen darf, wenn sich dies aus einem Mietzinsvergleich begründen lässt. Er darf dies entgegen dem Vertrag tun, obwohl er bei Vertragsbeginn den Mietzins entsprechend seiner Investition, dem Bedürfnis auf ein Rendement und mit Blick auf den mutmasslichen Unterhaltsaufwand richtig festgesetzt hat. Er darf den Mietzins erhöhen, obwohl er den Mietzins nach dem Regime dieses Entwurfes jährlich hat anpassen können, und zwar während fünf Jahren ohne absolute Überprüfungs möglichkeit des Mieters und zu 100 Prozent, nicht, wie nach dem Antrag des Bundesrates, zu 80 Prozent. Dieses Recht, wie es das Plenum des Ständersates beschlossen hat, bestände im Weiteren ohne Rücksicht auf Mehrleistungen, Kosten- oder Hypothekarzinssteigerungen und in einem nach oben unbeschränkten Umfang und wäre nicht, wie beim bundesrätlichen Antrag gemäss Artikel 269d Absatz 2, auf eine Erhöhung von 20 Prozent des Mietzinses, der vier Jahre vorher galt, beschränkt.

Dieses weit gehende Recht des Vermieters lässt sich nach der Meinung der Mehrheit Ihrer Kommission auch nicht durch ein ausreichendes Interesse an der Investitionssicherheit rechtfertigen. Der Mietmarkt ist relativ flexibel, dynamisch. Nach Angaben des Bundesamtes dauern ja Mietverträge etwa sechs Jahre. Etwa ein Drittel der Mietverhältnisse werden ohnehin jährlich erneuert, wegen Mehrleistungen, Handänderungen, Neuvermietungen usw. Hypothekarzinssteigerungen sind langfristig durch die Indexsteige-

rungen abgedeckt; es kann sich höchstens um gewisse zeitliche Verschiebungen handeln. Indexanpassungen – und zwar vollumfänglich, ohne Wartefristen, vom ersten Tag an zu 100 Prozent, nicht nur zu 80 Prozent – sollen künftig der Normalfall sein. Es wird ein Umdenken stattfinden. Der Vermieter soll mehr zu einem Unternehmer werden. Er wird künftig nach dem System der Indexmiete den Zins jährlich anpassen können. Auch die zurückhaltenden Vermieter werden ohne Hemmungen das tun können und dürfen, was marktüblich ist. Auch Liquiditätsprobleme bei starken Hypozinssteigerungen sind nach den Untersuchungen des Bundesamtes wenig wahrscheinlich. Die Risiken, dass Wohnungen leer stehen können, sind grösser. Das Problem der Liquidität stellt sich also höchstens in wirtschaftlichen Ausnahmeszenarien.

Das dritte Element sind die Anpassungsmöglichkeiten. Sie bestehen nach der Vorlage also gleichsam automatisch, systemimmanent. Sie müssen nicht mit Artikel 269a Absatz 2 zusätzlich geschaffen werden. Es ist nicht mit einer Kündigungswelle zu rechnen. Auch unter dem heutigen Recht erfolgt keine grössere Anzahl von Kündigungen, um einen höheren Mietzins zu erzielen, obwohl das theoretisch rechtlich zulässig wäre. Wenn es zu einer Kündigung kommt, besteht immer noch eine Anpassungsmöglichkeit im Erstreckungsentscheid (Art. 272c). Im Übrigen sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vereinbarte – das ist wichtig: vereinbarte – konsensuale Lösungen möglich, wenn sie von keiner Kündigungsdrohung begleitet sind. Namentlich sind ja gestaffelte Mietzinsen weiterhin zulässig.

Letztlich läuft ein Recht des Vermieters gemäss Artikel 269a Absatz 2 auf eine systemwidrige stossende Kumulation hin aus. Alljährlich darf, ja soll der Vermieter dem Mieter einen Mietzinsaufschlag machen und machen dürfen mit der Begründung, der Index sei angestiegen. Verlangt wird hier, dass der Vermieter zusätzlich zu dieser jährlichen Steigerung sagen kann: «Mieter, bisher hat der Index gegolten, jetzt aber kannst du plötzlich zusätzlich noch mehr bezahlen, gestützt auf den Vergleich mit den anderen Mieten.» So, genau so würde die Vergleichsmiete zu dem, was der Ständerat wie der Nationalrat und Ihre Kommission abgelehnt haben; sie würde genau zu dem, was Sie soeben beim Konsultationsartikel abgelehnt haben. Die Vergleichsmiete würde zu einer staatlich gelenkten Obergrenze; das ist genau das, was Sie soeben abgelehnt haben – ich wiederhole mich bewusst. Die Vermieter könnten sich an den vom Bund ermittelten statistischen Grundlagen orientieren. Diese erhielten eine normative Kraft wie bei Artikel 269 Absatz 5 festgestellt.

Aus diesen Überlegungen beantragt Ihnen die Kommission, hier dem Nationalrat zu folgen.

Le président (Cottier Anton, président): Eine kurze Bemerkung: Wir haben für dieses Geschäft einen von der Kommission angemeldeten Zeitbedarf von zweieinhalb Stunden. Wir haben sieben Artikel, wo wir jeweils eine Mehrheit und eine Minderheit haben. Wir haben jetzt in einer Stunde zwei dieser sieben Artikel behandelt. Wenn wir in diesem Tempo weitermachen – Tempo bezieht sich nicht auf die Redelänge, sondern darauf, dass wir so weitermachen –, werden wir weit über den von der Kommission angemeldeten Zeitbedarf hinausgehen.

Dettling Toni (R, SZ): Ich will mich dem Aufruf des Ratspräsidenten beugen und werde versuchen, mich in dieser Frage kurz zu fassen.

Ich muss noch einmal auf Seite 8 der Fahne hinweisen. Dort wird der Beschluss des Ständersates im Sinne einer Maximalforderung aufgeführt, nämlich dass der Vermieter – notabene gleich wie der Mieter auch – im Sinne eines Notventils alle fünf Jahre den Mietzins nach der Vergleichsmiete hinterfragen kann.

Ich bin nach wie vor überzeugt, dass das grundsätzlich richtig und dass ein solches Notventil auch notwendig ist. Im Hinblick auf die Abstimmung im Nationalrat, im Hinblick aber auch auf die Mehrheitsverhältnisse in unserer Kommission



verzichte ich auf die Aufrechterhaltung dieser Maximalforderung und schlage Ihnen stattdessen einen schlanken Minderheitsantrag vor, und zwar einen Minderheitsantrag, der ein Wahlrecht vorsieht, das an ganz bestimmte Bedingungen geknüpft ist.

Ich verzichte bei meinem Minderheitsantrag auch auf die Erwähnung der Handänderung, weil die Kommission die Handänderung als normalen Erhöhungsgrund definiert hat.

Eine gesetzliche Missbrauchsregelung – wir sprechen hier immer von Missbrauch – muss zum Ziele haben, Missbräuche zu verhindern, und darf nicht generell in die Mietzinsgestaltung eingreifen. Der Wechsel von der Hypothekarzinsbindung zur Teuerungskoppelung mit Kappungsmöglichkeit, den wir jetzt vornehmen, führt real betrachtet zum Einfrieren der Mietzinsen. Das hat übrigens auch der Nationalbankpräsident in einem Brief an die Kommission festgestellt. Dies privilegiert, unabhängig von ihren finanziellen Verhältnissen, schlechterdings all diejenigen Mieter, die sehr lange in der gleichen Wohnung wohnen. Benachteiligt werden demgegenüber jene Mieter, die auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen. Es findet damit eine eigentliche Umverteilung zugunsten der Altmieter auf Kosten der Neumieter statt. Dies ist mit den Zielsetzungen der Missbrauchsgesetzgebung nicht vereinbar, zumal dadurch der Anreiz für die Vermieter erhöht wird, eine Ertragsoptimierung auf dem Wege der Kündigung und einer anschliessenden Neuvermietung anzustreben – was ja auch nicht im Interesse des Mieters sein kann.

Deshalb braucht es ein «Ausgleichsventil», welches neu durch eine Vereinbarung zwischen den Parteien herbeigeführt werden kann. Die Parteien können von dieser Möglichkeit nur dann Gebrauch machen, wenn sie vorweg eine entsprechende Vereinbarung abschliessen. Diese Vereinbarung ist zusätzlich an die Bedingung geknüpft, dass die Überwälzung während der Dauer von fünf Jahren nicht 100 Prozent, sondern nur 80 Prozent des Konsumentenpreisindexes beträgt. Es müssen in diesem Fall also zwei wesentliche Voraussetzungen gegeben sein. Das ist ein sehr moderater Antrag. Er nimmt Bezug auf die konkreten Verhältnisse in unserer Wirtschaft. Er gibt nicht einfach einer Partei die Möglichkeit zu diktieren, sondern es braucht die vertragliche Abmachung, die zudem mit einem Vorteil zugunsten des Mieters verbunden sein muss.

In diesem Sinn ersuche ich Sie, meinen Antrag zu unterstützen. Er ist – wie gesagt – sehr moderat und nimmt ein zentrales Problem auf, nämlich die Schaffung eines «Notventils» in all jenen Fällen, in denen es Mieter und Vermieter im Voraus vereinbaren.

Studer Jean (S, NE): J'aime bien M. Dettling, même s'il est parfois un peu long, parce que c'est finalement un assez bon vendeur. Mais nous ne sommes pas des consommateurs innocents! (*Hilarité*)

Il faut voir ce que nous proposons aujourd'hui M. Dettling. Il nous propose par la petite porte ce qu'il a essayé d'imposer par la grande porte au mois de décembre de l'année passée. Il nous propose tout simplement d'assurer aux bailleurs une garantie de rendement de 3 pour cent par an. C'est ça, concrètement!

Prenons l'exemple de M. Dettling, dans le cas d'un loyer de 1000 francs. Au début, comme M. Dettling trouve que cela correspond au marché, il peut déjà demander 15 pour cent de plus, ce qui fait 1150 francs. Il est toujours dans la légalité. Après, le coût de la vie augmente de 2 pour cent par an. Alors, M. Dettling va dire au locataire: «Je ne vous prends pas 2 pour cent, mais 1,6 pour cent.» Et puis, après cinq ans, il dit: «Ah, là je vous mets encore 15 pour cent.» Donc, en fait, il aura augmenté chaque année de 1,6 pour cent au lieu de 2 pour cent, mais encore de 3 pour cent complémentaires puisque après cinq ans, il aura le droit non seulement d'augmenter chaque année son loyer pour l'adapter au coût de la vie, mais de rajouter 15 pour cent. Et c'est ça la proposition – «raisonnable», dit-il – que M. Dettling entend nous soumettre?

Vous ne pouvez pas admettre que, dans un secteur du marché, on assure à l'une des parties un rendement assuré de 3 pour cent. Mais, M. Dettling nous dit: «Oui, mais ça, c'est si les parties se mettent d'accord.» Vous savez comment sont les contrats de bail! Ce n'est pas un bout de papier quadrillé qu'un propriétaire remplit à la main avec un locataire! Tout ça est préimprimé. Alors, il suffira d'avoir des contrats de bail préimprimés avec la clause que propose M. Dettling pour qu'en fait, sa proposition devienne la règle en matière d'augmentation. On ne peut pas, raisonnablement, être défenseur du marché et à la fois vouloir assurer à une partie un rendement réel de 3 pour cent par an.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le président de la commission a dit que cet article était essentiel. C'est en effet le cas. Je dois dire que j'hésiterais à soutenir la loi si la proposition Dettling était adoptée, ce qui est d'ailleurs peut-être ce qu'il souhaite: qu'on en reste au droit actuel, qui n'est favorable à personne. Pour être tout à fait clair, le premier vote me donne le sentiment qu'on veut aller dans ce sens-là. Il faut prendre ses responsabilités. Ici, c'est vraiment quelque chose d'important, mais ce qui est proposé n'est tout simplement pas loyal et menace l'équilibre à maintenir entre les intérêts du bailleur et ceux des locataires.

On ne peut pas avoir un cumul comme cela. C'est quelque chose qui va contre le bon sens. Imaginez la réaction du locataire dont le loyer est indexé chaque année de 80 pour cent de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation, et qui, au bout de cinq ans, se voit notifier encore une nouvelle augmentation qui peut aller, comme l'a dit M. Studer Jean, jusqu'à 15 pour cent du montant de son loyer! De plus, on lui dira au départ: «Regardez, on ne demande que 80 pour cent d'adaptation au coût de la vie. Et puis, bien sûr, il y aura quelques corrections si vraiment on s'éloigne par trop de la réalité.» Le locataire, qui ne fait pas tous les jours des contrats de bail, signera en se disant: «80 pour cent, ce n'est pas mal, et puis, si on procède à une adaptation tous les cinq ans, ce sera très modéré, probablement.» Mais non, ce n'est pas quelque chose de très modéré: c'est, tout d'un coup, au bout d'un certain nombre d'années, non seulement le rattrapage de l'indexation, mais une mesure qui va au-delà. Si on veut tuer la confiance des citoyens dans l'Etat, c'est le type de règle qu'il faut introduire.

Je suis assez clair, Monsieur Dettling. Je crois qu'avec ça, le Conseil fédéral ne pourrait plus soutenir la loi. Décidez.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Eine kurze Bemerkung noch: Der Nationalrat hat mit 103 zu 55 Stimmen entschieden, also fast im Verhältnis 2 zu 1. Es wird nicht einfach sein, ihn umzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 17 Stimmen

Für den Antrag Dettling 11 Stimmen

Art. 269dbis

Antrag der Kommission

Abs. 1

Der Vermieter kann bei Mehrleistungen den Mietzins zusätzlich erhöhen, sofern der angemessene Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschritten wird. Wenn die Mietzinserhöhung 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigt, ist sie so zu staffeln, dass die jährliche Erhöhung höchstens 20 Prozent des bisherigen Mietzinses beträgt.

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 269dbis

Proposition de la commission

Al. 1

En cas de prestations supplémentaires, le bailleur peut en outre augmenter le loyer, pour autant que l'augmentation ne



dépasse pas un taux permettant de couvrir de manière appropriée les intérêts, l'amortissement et l'entretien des investissements. Si l'augmentation dépasse 20 pour cent du montant du loyer précédent, elle doit être échelonnée de telle sorte que l'augmentation annuelle ne dépasse pas 20 pour cent de ce montant.

Al. 2

.... les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, tels que

Angenommen – Adopté

Art. 269e

Antrag der Kommission

Abs. 2

Eine Mietzinserhöhung oder andere Vertragsänderung zu lasten des Mieters ist nichtig, wenn:

- a. Festhalten
- b. jegliche Begründung fehlt;
- c. Festhalten

Abs. 3

Die Absätze 1, 1bis und 2

Abs. 3bis

Für Mietzinserhöhungen bei vereinbarter Staffelung (Artikel 269c) oder Umsatzabhängigkeit (Artikel 269a Abs. 1 Bst. cter) genügt die schriftliche Mitteilung.

Abs. 4

Streichen

Antrag Dettling

Abs. 1

.... vorbehältlich der Art. 269b, 269c, 269dbis und 269dter jeweils

Art. 269e

Proposition de la commission

Al. 2

Une augmentation de loyer ou une autre modification du contrat à charge du locataire est nulle lorsque:

- a. Adhérer à la décision du Conseil national
(la modification ne concerne que le texte allemand)
- b. une motivation manque;
- c. Adhérer à la décision du Conseil national
(la modification ne concerne que le texte allemand)

Al. 3

Les alinéas 1er, 1bis und 2

Al. 3bis

Pour les augmentations de loyer (art. 269c), ou lorsque le loyer dépend du chiffre d'affaires (art. 269a al. 1er let. cter), une communication écrite suffit.

Al. 4

Biffer

Proposition Dettling

Al. 1

.... sous réserve des articles 269b, 269c, 269dbis et 269dter. L'avis

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Artikel 269e Absatz 2: Der Ständerat wollte vom vollständigen Fehlen einer Begründung sprechen. Der Nationalrat hielt an der Fassung des Bundesrates fest – ohne nähere Begründung. Die Begründung des Ständerates schien ihn nicht zu überzeugen. Die Kommission hielt an ihrem Grundanliegen fest, suchte aber nach einer anderen Formulierung: «wenn jegliche Begründung fehlt». Sie beantragt Ihnen, in diesem Sinne einen neuen Text zu beschliessen.

Dettling Toni (R, SZ): Auf der Fahne ist bei Absatz 1 keine Differenz zwischen den Räten festzustellen. Erlauben Sie mir deshalb, zunächst die Zulässigkeit meines Antrages ganz kurz zu begründen. Aufgrund von Artikel 16 Absatz 4

des Geschäftsverkehrsgesetzes kann auf jene Bestimmungen zurückgekommen werden, bei denen keine Differenz besteht, wenn dies jedoch als Folge der neuen Beschlüsse notwendig ist. Haargenau um eine solche Folge anderer Beschlüsse handelt es sich bei meinem Verweisungsantrag zu Artikel 269e Absatz 1 auf Seite 13. Ich will Ihnen das noch begründen.

In Artikel 270a – Sie können das auf der Fahne auf Seite 16 nachschlagen – hat die Kommission für Rechtsfragen unter Buchstabe a eine neue Formulierung über die Zulässigkeit der Anfechtung aufgenommen, welche notabene auf Antrag der Redaktionskommission erfolgt ist. Diese Neuregelung zu Artikel 270a ist, wie Sie aus der Fahne ersehen, unbestritten. Dagegen haben nun diese neue Bestimmung von Artikel 270a und auch die ebenso unbestrittenen Bestimmungen der Artikel 269dbis und 269dter, wie eingehende Gespräche mit der Verwaltung ergeben haben, direkte Rückwirkungen auf Artikel 269e, wo ja die formellen Voraussetzungen für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen geregelt sind. Dies in zweifacher Hinsicht: Zum einen müssen die neuen Bestimmungen der Artikel 269dbis und 269dter anstelle des inzwischen gestrichenen Artikels 269d in die neue Bestimmung von Artikel 269e Absatz 1 aufgenommen werden. Zum andern bedeutet die offensichtlich fehlerhafte Erwähnung von Artikel 269 Absatz 1 in Artikel 269e Absatz 1 einen Widerspruch zum neuen Artikel 270a Absatz 1 Litera a. In Artikel 270a wird nämlich festgelegt, dass sich die Anfechtung in den dort erwähnten Fällen nur auf das zulässige Ausmass zu beschränken hat.

Wenn man nunmehr den Vorbehalt von Artikel 269 Absatz 1 im neuen Artikel 269e Absatz 1 aufnimmt, könnte später argumentiert werden, der Mieter dürfe beispielsweise einem auf die Konsumentenpreise abgestützten Mietzinsaufschlag immer und in jedem Fall den Einwand, dass dieser Indexaufschlag nicht im Rahmen der Vergleichsmiete sei, entgegenhalten. Dies war aber nie die Auffassung des Rates. Vielmehr soll der Mieter die Miete nur alle fünf Jahre auf die absolute Missbrauchsgrenze der Vergleichsmiete überprüfen lassen können – so weit der leider etwas juristische Teil meiner beantragten neuen Verweisung.

In der Tat geht es aber mit der von mir beantragten Korrektur um die Behebung eines Widerspruches. Gerade die Ständekammer ist aufgerufen, solche Widersprüche zu beseitigen. Zu guter Letzt erwähne ich, dass ich meinen Antrag mit dem Kommissionspräsidenten und auch mit der Verwaltung besprochen habe. Sie stimmen meinem Antrag zu.
Ich bitte Sie, meinem Antrag ebenfalls zuzustimmen.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Ich bitte Sie, bei Artikel 269e dem Antrag Dettling zuzustimmen. In der Sache hat Herr Dettling Recht. Das hat auch ein Gespräch mit der Verwaltung ergeben.

Der Grund, warum wir einsteigen dürfen, ist die Handänderungsregelung. Ich habe Sie in meinem Einleitungsvotum darauf hingewiesen, dass das an verschiedenen Orten erscheinen wird. Sie sehen es auf Seite 13 oben, bei Artikel 269dter, den wir noch beraten müssen, oder auf Seite 16 unten, bei Artikel 270a Absatz 1 Litera a. In diesem Zusammenhang ist diese Ergänzung meines Erachtens zulässig.

Couchebin Pascal, conseiller fédéral: N'étant pas membre du Conseil des Etats, je vous suis et je renonce à parler.

Abs. 1 – Al. 1

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Dettling 32 Stimmen
(Einstimmigkeit)

Abs. 2, 3, 3bis, 4 – Al. 2, 3, 3bis, 4

Angenommen – Adopté



Art. 269dter*Antrag der Kommission**Mehrheit*

Der Vermieter kann bei einer Handänderung den Mietzins im Rahmen von Artikel 269 Absatz 1 erhöhen, jedoch jährlich um höchstens 20 Prozent des bisherigen Mietzinses.

Minderheit

(Studer Jean)

.... bei einer Handänderung oder einem Mieterwechsel den Mietzins

Art. 269dter*Proposition de la commission**Majorité*

En cas de changement de propriétaire, le bailleur peut augmenter le loyer dans le cadre de l'article 269 alinéa 1er, le maximum étant toutefois de 20 pour cent par année du montant du loyer précédent.

Minorité

(Studer Jean)

.... de propriétaire ou de locataire, le bailleur

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Artikel 269dter: Thema ist die Mietzinserhöhung bei Handänderung. Im geltenden Recht ist dieser Grundsatz nicht ausdrücklich enthalten. Der bisherige Text der Revisionsvorlage führt dieses Regime weiter. Neu ist, dass bei Mietzinserhöhungen wegen Handänderungen eine obere Limite gilt. Sie ist unbestritten. Neu ist nun, dass dieses Prinzip bezüglich der Handänderung im Gesetz ausdrücklich festgehalten werden soll. Damit wird gleichzeitig Artikel 269e Absatz 4 gestrichen.

Dann darf ich mir noch die Zusatzbemerkung erlauben, dass auf der Fahne zuoberst auf Seite 13 der Titel fehlt. Dort müsste ein Titel «IVbis. Handänderungen» eingeschoben werden.

Studer Jean (S, NE): Une des craintes que les milieux intéressés éprouvent à l'égard de ce projet de loi, c'est de voir les propriétaires résilier les contrats de bail pour profiter immédiatement du loyer comparatif augmenté de 15 pour cent. Que ce soit du côté des locataires ou du côté des bailleurs, on a dit, après les débats au Conseil national cet été, qu'il y avait à cet égard effectivement un certain risque.

La proposition de minorité que je vous présente ne vise pas à empêcher le bailleur d'augmenter le loyer. Je pense qu'il peut y avoir de bonnes raisons pour le faire. On peut tout à fait imaginer qu'à l'égard d'une certaine personne, par exemple une personne d'un certain âge ou qui a peu de moyens, un bailleur ait fixé un loyer assez avantageux; lorsque cette personne quitte l'appartement il est normal que le bailleur puisse adapter le loyer au marché. On ne vise donc pas à empêcher la hausse, mais à inciter les bailleurs, si la hausse devait dépasser 20 pour cent, à la lisser. Le bailleur ne peut pas, du jour au lendemain, passer d'un loyer de 1000 francs par mois, pour reprendre mon exemple, à 1500 francs. Il doit d'abord, la première année, l'augmenter à 1200 francs, pour passer à 1400 francs la troisième année, etc.

Je crois que sur le plan d'une politique générale des loyers, si on veut essayer d'éviter un emballement des loyers, comme certains le craignent, la proposition de minorité présentée ici est raisonnable. Elle n'empêche pas des hausses jusqu'à 20 pour cent, mais elle précise que si ces hausses dépassent les 20 pour cent, alors il faut les étaler sur plusieurs années, le maximum étant de 20 pour cent par an. On trouve ainsi un équilibre avec la proposition qui veut que, dans le cas du propriétaire qui vend son immeuble, la hausse ne peut pas non plus dépasser 20 pour cent par an. Il y a un équilibre dans la relation contractuelle et je pense que, de cette manière, beaucoup de craintes liées à ce projet de loi pourraient être en partie apaisées.

Dettling Toni (R, SZ): Nur ganz kurz: Ich möchte Sie bitten, unbedingt der Mehrheit zuzustimmen. Der Minderheitsan-

trag Studer Jean will nämlich die Festlegung des Anfangsmietzinses in einem neuen Mietverhältnis beschränken. Mit anderen Worten: Einem Vermieter soll verunmöglich werden, einen an sich nicht missbräuchlichen Mietzins zu verlangen, wenn die Erhöhung mehr als 20 Prozent beträgt. Nach dem Minderheitsantrag Studer Jean soll die Zulässigkeit der Mietzinsfestlegung in einem neuen Mietverhältnis in Relation zum Mietzins des früheren Mieters festgelegt werden.

Der Eigentümer einer Mietliegenschaft könnte damit nicht einmal zu Vertragsbeginn mit einem neuen Mieter einen marktkonformen, gemäss Artikel 269 nicht missbräuchlichen Mietzins erzielen. Eine solche einschneidende Beschränkung der Vermieter lässt sich mit der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie schlichtweg nicht vereinbaren. Es gibt keinerlei sachliche Gründe, warum ein neuer Mieter davon profitieren sollte, dass sein Vormieter einen zu tiefen, unter dem Niveau von Mieten vergleichbarer Objekte liegenden Mietzins bezahlt hat. Auch das Bundesgericht hat nach gelgendem Recht stets festgehalten, dass die Beurteilung der Zulässigkeit des Anfangsmietzinses immer absolut – also neu nach der Vergleichsmiete –, losgelöst vom früheren Mietverhältnis erfolgen soll.

In diesem Sinn bitte ich Sie, der Mehrheit zuzustimmen und den Minderheitsantrag Studer Jean klar abzulehnen.

Epiney Simon (C, VS): Au nom de la majorité de la commission, je vous invite à rejeter la proposition de minorité Studer Jean.

En effet, il arrive assez fréquemment, notamment dans les anciens immeubles, que des loyers restent pratiquement inchangés pendant des années parce que propriétaire et locataire ont noué des liens, j'allais dire conviviaux, entre eux au fil des ans. Et il serait excessif de prévoir dans la loi qu'au moment où l'ancien locataire quitte le logement, il n'y ait pas de possibilités de réadapter le loyer.

Je rappelle quand même qu'en Suisse nous sommes dans un régime de liberté de contracter. La liberté des contrats doit rester la règle. Finalement, locataire et propriétaire sont libres de contracter ou non lorsqu'il y a un changement de locataire. Pour le surplus, nous pensons avoir prévu dans la loi un certain nombre de garde-fous qui nous paraissent suffisants pour que chacun, locataire comme propriétaire, trouve son compte. C'est ça qui est essentiel aujourd'hui. Il ne faut pas rallumer la guerre des loyers.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral est dans la situation logique mais peut-être inconfortable de s'opposer aux deux propositions.

Pourquoi est-ce que nous nous opposons à la proposition de la majorité? Notre solution, qui était celle du Conseil national, c'est qu'à la suite d'une vente, il y a une possibilité d'augmentation, mais pas d'une manière généralisée. Il faut s'opposer à ce que le changement de propriétaire devienne un motif ordinaire d'augmentation du loyer. Cela pourrait conduire à un cumul – indexation et autres motifs, plus loyers comparatifs –, ce qui produirait une spirale à la hausse des loyers. Le droit actuel concernant le changement de propriétaire doit être maintenu. La nouveauté que nous avons préconisée, c'est de prévoir un échelonnement lorsque l'augmentation dépasse 20 pour cent.

La proposition de minorité Studer Jean, elle, va dans l'autre sens. Elle doit être aussi rejetée pour des raisons parallèles, mais de signe inverse.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Noch eine kurze Bemerkung: Diese Meinung kam in der Kommission nicht so zum Ausdruck. Ich muss sagen, dass die Herren von der Verwaltung zwar ihre Bedenken angemeldet haben, aber die Kommission hat dennoch so entschieden, weil sie gesagt hat: Im heutigen Recht sind wir im Grunde genommen nicht ganz offen; schon heute ist die Handänderung ein Erhöhungsgrund. Wir sagen es jetzt einfach ausdrücklich. Wir sind insofern – ich möchte nicht sagen: ehrlicher, aber jedenfalls offener sowohl dem Vermieter als auch dem Mie-

ter gegenüber, beiden Parteien gegenüber. Das ist wirklich keine Änderung.

Darum, glaube ich, gibt es gute Gründe, für die Kommissionsmehrheit zu stimmen.

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag der Mehrheit 27 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 6 Stimmen

Definitiv – Définitivement

Für den Antrag der Mehrheit 24 Stimmen

Für den Antrag des Bundesrates 9 Stimmen

Art. 269f

Antrag der Kommission

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

Art. 269f

Proposition de la commission

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

Angenommen – Adopté

Art. 270a Abs. 1 Bst. a

Antrag der Kommission

a. sie das zulässige Ausmass gemäss den Artikeln 269a, 269dbis und 269dter übersteigt;

Art. 270a al. 1 let. a

Proposition de la commission

a. par les articles 269a, 269dbis et 269dter;

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Artikel 270a: Diese Vorschrift betrifft nur das Ausmass, d. h. die Zahlen, den Umfang. In der Folge der ausdrücklichen Erwähnung der Handänderung musste auch sie ergänzt werden.

Angenommen – Adopté

Art. 274d Titel, Abs. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 274d titre, al. 1

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Bei Artikel 274d ist die gleiche Anpassung wie bei Artikel 253b vorzunehmen.

Angenommen – Adopté

Ziff. II

Antrag der Kommission

Art. 1; 2 Abs. 1; 3 Abs. 1

Mehrheit

Festhalten

Minderheit

(Studer Jean, Brunner Christiane)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 4

Eine Überprüfung des Mietzinses nach Massgabe vergleichbarer Mietzinse kann vom Mieter nach Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung erstmals auf den Ablauf von fünf Jahren seit Mietbeginn verlangt werden.

Ch. II

Proposition de la commission

Art. 1; 2 al. 1; 3 al. 1

Majorité

Maintenir

Minorité

(Studer Jean, Brunner Christiane)

Adhérer à la décision du Conseil national

Art. 4

Une révision du montant du loyer calculé sur la base des loyers comparatifs ne peut être demandée par le locataire après l'entrée en vigueur de la présente loi qu'après l'écoulement de cinq années depuis le début du bail.

Art. 1; 2 Abs. 1; 3 Abs. 1 – Art. 1; 2 al. 1; 3 al. 1

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Übergangsbestimmungen: Es fällt auf, dass diese Bestimmungen in beiden Räten kaum diskutiert worden sind. Thema ist die Frage, was mit den nach bisherigem Recht nicht weitergegebenen Hypothekarzinssenkungen geschehen soll. Gemäss Bundes- und Nationalrat soll im Zeitpunkt der ersten Erhöhung des Mietzinses nach neuem Recht «vörgängig eine Anpassung an den Hypothekarzinsstand» (BBI 1999 9855) vorgenommen werden, und zwar je nach Lage zugunsten des Mieters oder Vermieters; ich verweise auf Artikel 3. Der ständerätliche Beschluss dagegen setzt bei den effektiven Mieten im Zeitpunkt der Inkraftsetzung an. Diese aktuelle Problematik wird dadurch entschärft, dass das Gesetz ohnehin frühestens in zwei bis drei Jahren nach Abschluss der Beratungen im Parlament in Kraft treten kann. Bis zu diesem Zeitpunkt wird sich möglicherweise die Zinssituation etwas verschoben haben. Wir sind ja jetzt auf einem historischen Tief, und es spricht einiges für die Annahme, dass bis zu jenem Zeitpunkt die Zinsen wieder etwas gestiegen sein werden. Auf den ersten Blick liegt hier zwar eine wesentliche Differenz zum Nationalrat vor; dieser Eindruck täuscht aber etwas wegen der mutmasslichen Zinsentwicklung.

Weiter: Wie bereits erwähnt, ist der Markt flexibel. Die Mietverhältnisse dauern in der Regel etwa sechs Jahre. Etwa ein Drittel der Mietverhältnisse werden jährlich geändert bzw. neu abgeschlossen. Schliesslich kann ja diese Übergangszeit bis zum Inkrafttreten des Gesetzes nach geltendem Recht von beiden Parteien genutzt werden: Der Mieter kann nach geltendem Recht jetzt eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen, und der Vermieter kann allenfalls, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind, die Mieten in der Höhe anpassen. Im wirtschaftlichen Ergebnis sind die beiden Varianten also wohl nicht weit auseinander.

Aber die Lösung des Ständerates hat doch einige Vorteile. Darf ich sie noch skizzieren: Es ergäbe sich eine erhebliche «Abrechnungsübung» – wenn Sie diesen saloppen Ausdruck gestatten –, die man gemäss Beschluss des Nationalrates durchführen müsste; sie wäre schwer zu handhaben. Es ginge ja nicht nur um den Hypozins. Weiter: Der Vermieter, der die Zinssenkungen korrekt weitergegeben hat, soll doch nicht bestraft werden. Wenn der Hypozins in unmittelbarer Zukunft steigt, kann man das im Rahmen des geltenden Rechtes ja auffangen. Schliesslich: Die Lösung des Ständerates setzt einen endgültigen Schlussstrich unter die Berechnung nach dem Hypozins. Eine Abrechnung nach dem Hypozins ist heute so gar nicht mehr möglich. Es gibt ja diesen Leitzins gar nicht mehr. Heute herrscht weitgehend Wettbewerb. Es sind individuelle Abmachungen massgebend. Wie soll man also den Ausgangspunkt überhaupt feststellen? Das wäre sehr schwierig, und es wäre mutmasslich mit einer Reihe von Prozessen zu rechnen.

Darum ist die Meinung der Kommission immer noch klar und deutlich die, dass wir auf dem Beschluss des Ständerates behalten. Er ist verantwortbar, und die wirtschaftlichen Differenzen werden mit grosser Wahrscheinlichkeit erheblich übertrieben.



Studer Jean (S, NE): Effectivement, toutes les propositions de minorité – sur cette question des dispositions transitoires – sont liées entre elles. Je ne vous cacherai pas que j'attache une très grande importance à cette question. J'y attache une très grande importance parce qu'il y va du principe du respect de la loi et du respect des relations de loyauté entre un bailleur et un locataire. On change de critère de hausse, et la question qui se pose est très simple: ceux qui n'ont pas respecté les anciens critères, doivent-ils être avantagés s'ils ne les ont pas respectés? Et désavantagés s'ils les ont respectés? Les propriétaires qui n'ont pas adapté le loyer aux baisses du taux hypothécaire doivent-ils être encouragés dans le choix qu'ils ont fait? Et les propriétaires qui eux ont respecté la loi que nous avons adoptée, doivent-ils être défavorisés en ne pouvant pas adapter le loyer au taux hypothécaire?

Voyez-vous, je crois qu'on doit encourager les gens à respecter les lois qu'on fait. On ne peut pas simplement dire aux bailleurs: «Vous avez finalement eu raison de ne pas baisser le loyer quand le taux hypothécaire baissait, parce que maintenant, c'est tout ça de gagné pour vous.» On n'a pas le droit de dire aux bailleurs qui eux ont veillé à respecter la loi: «Eh bien écoutez, tant pis, c'est perdu! Ma foi, peut-être que vous auriez du faire comme les autres.» Je crois que ce n'est pas correct. Et on ne peut pas dans un Etat de droit, lorsqu'on adopte des dispositions transitoires de ce type, encourager ceux qui n'ont pas respecté la loi qu'on a voulue. C'est une question fondamentale autant pour les locataires que pour les bailleurs honnêtes. Mais c'est aussi fondamental pour la conception que nous avons du respect des lois.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Nous vous proposons de soutenir la proposition de minorité Studer Jean pour les raisons suivantes. Je crois que M. Studer a plaidé avec la vigueur qui convient à un avocat d'assises! Dans la pratique, ce n'est pas sûr que ce soit aussi dramatique, mais c'est vrai qu'il y a une question de principe.

La solution du Conseil des Etats revient à favoriser les bailleurs qui n'ont pas accordé de diminutions de loyer à la suite de l'abaissement du taux hypothécaire et qui n'ont donc pas suivi la loi. C'est quelque chose de politiquement délicat. Nous pensons que le changement de système doit être neutre du point de vue de la distribution des revenus entre bailleurs et locataires, et, si on vise à ce principe, il faut s'en tenir au projet du Conseil fédéral, c'est-à-dire à la décision du Conseil national.

Le concept du Conseil des Etats peut aussi générer une certaine pression pour procéder à des résiliations. Le bailleur qui a accepté une baisse pourrait être amené à corriger le tir après avoir constaté qu'il a été pénalisé, et il pourrait avoir intérêt à provoquer une résiliation pour pouvoir profiter du système.

Je crois encore une fois que M. Studer a raison sur le principe. Ce n'est pas quelque chose, je crois, d'absolument définitif et fondamental du point de vue de la pratique puisque la durée moyenne d'un bail, c'est cinq ans. Ce n'est donc pas quelque chose qui a des conséquences pratiques, mais au niveau du principe, il a raison. Le peuple comprendrait mal qu'on favorise précisément ceux qui n'ont pas appliqué la loi et qu'on dise: «Vous, vous n'avez pas appliquée la loi, mais on vous donne un petit privilège» – même si ça n'a pas une grande importance pratique –, alors que ceux qui ont respecté la loi se sentiront un peu floués. Il y va aussi d'une certaine conception de l'Etat et de la loyauté dans les affaires.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 22 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 12 Stimmen

Art. 4

Angenommen – Adopté

Ziff. III Art. 1

Antrag der Kommission
Streichen

Ch. III art. 1

Proposition de la commission
Biffer

Angenommen – Adopté

01.061

Internationale Arbeitskonferenz.

88. Tagung

Conférence internationale du Travail.

88e session

Zweitrat – Deuxième 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)

Ständerat/Conseil des Etats 18.09.02 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Jenny This (V, GL), für die Kommission: Ich habe vom Präsidenten der Kommission, Herrn Bruno Frick, die fast unlösbare Aufgabe gefasst, Sie davon zu überzeugen, dass Sie den Bericht der 88. Tagung der Internationalen Arbeitskonferenz zur Kenntnis nehmen sollten. (*Heiterkeit*)

Worum geht es? Im Juni 2000 hat die Internationale Arbeitskonferenz das Übereinkommen Nr. 183 über die Neufassung des Übereinkommens über den Mutterschutz angenommen. Gemäss Verfassung der IAO ist der Bundesrat verpflichtet, das Übereinkommen zu analysieren und dem Parlament innerhalb eines Jahres vorzulegen. Der Bundesrat ist dieser Aufgabe im Juni 2001 nachgekommen. Das neue Übereinkommen ersetzt das Übereinkommen Nr. 103, das nicht mehr ratifizierbar ist. Bisher wurde das neue Übereinkommen von drei Staaten, nämlich von Italien, der Slowakei und Bulgarien unterzeichnet.

Zu den wichtigsten Punkten: Einige Verbesserungen gegenüber dem alten Übereinkommen wurden aufgenommen; man hat Flexibilität vorgesehen. Grundsätzlich unterstehen jetzt alle unselbstständig erwerbstätigen Frauen dem Schutze des Übereinkommens, auch jene mit atypischen Arbeitsverträgen. Bei Umsetzungsproblemen besteht allerdings die Möglichkeit, begrenzte Gruppen nach Anhörung der Sozialpartner vom Anwendungsbereich auszunehmen. Die Dauer des Mutterschaftsurlaubes wurde von 12 auf 14 Wochen verlängert. Die finanzielle Unterstützung der Mutter während dieser Frist muss den Unterhalt von Frau und Kind gewährleisten und soll zwei Drittel des früheren Verdienstes nicht unterschreiten. Um die Lage der Frauen auf dem Arbeitsmarkt zu schützen, sind die Geldleistungen durch die gesetzlichen Sozialversicherungen oder durch öffentliche Mittel zu gewährleisten.

Dem Arbeitgeber dürfen die unmittelbaren Kosten der Geldleistungen nur auferlegt werden, wenn es zwischen der Regierung und den Verbänden der Sozialpartner so vereinbart wurde.

Zusammengefasst kann man feststellen, dass jene «multikulturelle» Parlamentarische Initiative Triponez 01.426 und dieses Abkommen die gleiche Stoßrichtung verfolgen. Die genauen Übereinstimmungen wurden allerdings noch nicht fundiert abgeklärt.

Für die Ratifizierung genügt aber nicht die blosse Absicht. Der Ist-Zustand der geltenden Gesetzgebung ist entscheidend, und dieser entspricht dem Abkommen noch nicht. Daher soll das Abkommen auch nicht ratifiziert werden. Diese Auffassung wird von der beratenden Eidgenössischen Kom-

