

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 23 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 17 Stimmen

99.076

Teilrevision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

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

Differenzen – Divergences

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBI 1999 9823)

Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht RK-SR 11.12.00Rapport 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)

Ständerat/Conseil des Etats 26.11.02 (Differenzen – Divergences)

Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 03.12.02

Nationalrat/Conseil national 09.12.02 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 10.12.02 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Ständerat/Conseil des Etats 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

2. Obligationenrecht (Miete)**2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)****Art. 253b Abs. 2***Antrag der Kommission**Mehrheit**Festhalten**Minderheit*

(Studer Jean, Berger, Epiney)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 253b al. 2*Proposition de la commission**Majorité**Maintenir**Minorité*

(Studer Jean, Berger, Epiney)

Adhérer à la décision du Conseil national

Epiney Simon (C, VS), pour la commission: Depuis bientôt trois ans, nous traitons du droit de bail et nous essayons de donner une réponse satisfaisante à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux», émanant de l'Association suisse des locataires, en créant si possible un contre-projet indirect. Nous sommes à la fin de la procédure d'élimination des divergences. Nous avons encore trois divergences à régler.

La première divergence, à l'article 253b, porte sur le fait de déterminer si nous voulons oui ou non soumettre les loyers commerciaux à la protection. A ce sujet, il faut rappeler que, selon l'article 109 alinéa 1er de la Constitution fédérale, nous devons assurer la protection des locataires.

A cette première divergence, la majorité de la commission – majorité très étroite, d'ailleurs – estime qu'il ne faut pas soumettre à la protection contre les loyers abusifs les baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2,5 millions de francs ou comprennent au minimum 20 employés. La majorité de la commission est d'avis qu'il s'agit là d'une solution de compromis, alors que la minorité, importante, de la commission est d'avis que cette solution pose plus de problèmes qu'elle n'en résout, et notamment des problèmes au niveau de la protection des données. Est-ce que les locataires doivent chaque année donner leur chiffre d'affaires? A quel moment estime-t-on que le chiffre d'affaires doit être pris en considération? Que va-t-il se passer avec des entreprises qui ont trois succursales, trois magasins dans la même ville? Comment considère-t-on les employés à mi-temps? Est-ce que le personnel de nettoyage fait partie du nombre? Bref, il y a toute une série de problèmes pratiques qui se posent et, de l'avis de la minorité de la commission, c'est une fausse bonne idée qu'on essaie d'introduire.

Mais enfin, au nom de la majorité, je vous invite à maintenir notre décision.

Studer Jean (S, NE): Le rapporteur a déjà développé un certain nombre d'arguments en faveur de la proposition de la minorité. Je voudrais vous rendre attentifs encore à un point. Il y a une incertitude pour savoir, dans la version de la majorité, à quel moment les critères d'exclusion qui sont évoqués seront déterminants, à quel moment on prendra en considération le chiffre d'affaires ou le nombre de personnes: est-ce que ce sera au moment de la communication ou à celui de l'entrée en vigueur de la hausse?

Cette incertitude peut avoir des conséquences pénibles pour les bailleurs. Je vous rappelle en effet que, si un locataire commercial conteste avec succès une prétention du bailleur, il sera protégé pendant trois ans contre toute résiliation. Or, ici, on demande au bailleur de connaître des éléments qui ne lui sont pas automatiquement communiqués, de telle sorte que celui-ci, confronté à une entreprise de moyenne importance, sera toujours dans l'incertitude de savoir si, au moment où il envoie la hausse de loyer, elle réalise bien le chiffre d'affaires invoqué ou si elle emploie bien les 20 personnes qui seraient l'autre critère. Face à cette incertitude, il prend un grand risque; si ses évaluations ne correspondent pas à la réalité, il se verra limité dans sa possibilité de résiliation en raison de cette protection de trois ans.

Je crois qu'il y a là un effet pervers de la disposition, une disposition qui, en plus – cela a déjà été dit, mais il faut ici encore le rappeler –, ne correspond pas au mandat constitutionnel et qui, finalement, ne sert pas à grand-chose dans la pratique.

Schweiger Rolf (R, ZG): Lassen Sie mich einleitend zwei Bilder zeichnen. Bild 1: Mit Unverständnis betrachten wir die stetig desolater werdende Situation Deutschlands – Unverständnis deshalb, weil wir nicht verstehen können, warum Regierung und Parlament nicht reagieren. Wir wüssten, was wir zu tun hätten. Wir würden nicht zuletzt mit der Zerschlagung des Dickichts immer dichter werdender Reglementierung vorab der Wirtschaftsgesetzgebung beginnen. Bild 2: Diese Bereitschaft, Überreglementierungen zu korrigieren, ist eines der Ziele, die alle Parteiprogramme vorab der bürgerlichen Parteien, aber auch Berichte zu Wachstum und Fortschritt benennen. An Parteitagen und Wirtschaftsmeetings bestätigen wir uns wechselseitig, Fehler, wie Deutschland sie gemacht hat, bei uns in der Schweiz nicht zu wiederholen.

So weit die Theorie, doch was wir Politiker uns immer wieder vorhalten lassen müssen: dass wir theoretisch zwar torkon, in

der Durchsetzung des als theoretisch richtig Erkannten aber schwach sind. In der heutigen Debatte über das Mietrecht können wir zeigen, dass dem nicht so ist. Was meine ich damit? Übertrieben sind Reglementierungen immer dann, wenn sie unnötig sind und Bereiche betreffen, die vernünftigerweise von den Wirtschaftssubjekten in eigener Verantwortung geregelt werden können. Geradezu schädlich sind Reglementierungen, wenn sie die Flexibilität wirtschaftlichen Handelns einschränken und den konkreten Gegebenheiten angepasste Lösungen erschweren oder gar verunmöglichen.

Beides trifft zu, wenn der Missbrauchsgesetzgebung im Mietrecht auch grössere Unternehmen unterstellt werden. Warum das? Es ist schlechterdings nicht einführbar, warum Unternehmungen, welche täglich Verträge über den Ankauf von Waren und Maschinen, über Kredite und Garantien in der Höhe von Hunderttausenden, ja Millionen von Franken abschliessen und dabei entsprechende Risiken eingehen müssen, ausgerechnet nicht in der Lage sein sollten, Mietverträge eigenständig beurteilen und eingehen zu können. Was man den Mietern von Einfamilienhäusern und luxuriösen Wohnungen zutraut, soll ein Unternehmer selbst dann nicht machen dürfen, wenn ihm eine grössere Unternehmung gehört. Zumindest mir erschliessen sich die Gründe für eine solche Ungleichbehandlung nicht.

Doch das ist nicht das Entscheidende. Entscheidend ist vielmehr, dass die gesetzlichen Einschränkungen für die Ausgestaltung von Mietzinsregelungen Lösungen verhindern, die für beide Parteien – Mieter und Vermieter – wünschbar, ja für den wirtschaftlichen Erfolg geradezu entscheidend sein können. Entscheidend ist, dass vertragliche Regelungen im gesamten Wirtschaftsleben immer dann optimal sind, wenn sie, abgestützt auf die konkreten Gegebenheiten, so genannte Wenn-dann-Lösungen zulassen. Flexibel für die Zukunft kann ein Vertrag dann und nur dann sein, wenn für eine Vielzahl von möglichen Entwicklungen eine ebenso grosse Vielzahl entsprechender Lösungen vorgesehen werden kann. Solches zu ermöglichen ist die Kunst in der Formulierung von Verträgen, die bei Dauerschuldverhältnissen, was eine Miete ist, auch tatsächlich funktionieren.

Das vorliegende Mietrecht beschränkt die Wenn-dann-Möglichkeiten auf einige wenige Fälle: wenn Teuerung, dann; wenn Umsatzerhöhung, dann; wenn Sanierung, dann. Damit aber hat es sich. Nun weiss wohl jedermann, der sich auch nur ein klein wenig in wirtschaftlichen Gegebenheiten auskennt, dass im wirtschaftlichen Geschehen auf der Seite der einen Vertragspartei die Zahl von Gegebenheiten, welche eine entsprechende Reaktion auf der anderen Seite zur Folge haben können und zur Folge haben sollen, eine unendlich viel grössere ist. Die Wahrscheinlichkeit, dass Mieter und Vermieter sich wechselnd darauf einigen, diesem Wechselspiel zukünftiger Interessen Rechnung zu tragen, ist vor allem uns praktizierenden Anwälten bekannt.

Warum nun soll der Gesetzgeber etwas, was beide geschäftserfahrenen Parteien wollen und was beiden Parteien je nach zukünftiger Entwicklung dienen kann, verunmöglichen? Der Hang des Staates, aus einem falsch verstandenen Schutzbedürfnis heraus die Flexibilität und Vielfalt wirtschaftlichen Handelns einzuschränken, ist es, was unsere Wirtschaft langfristig schädigt und an volkswirtschaftlich bedeutenden Erfolgen hindert. Das Mietrecht beschlägt nur ein Segment davon, möglicherweise auch gar nicht das wichtigste. Wer aber schon im Mietrecht in Fällen, in welchen grössere Unternehmungen involviert sind, überreglementiert, darf für sich nicht mehr in Anspruch nehmen, die Zeichen der Zeit erkannt und den Inhalt seiner eigenen Parteiprogramme gekannt zu haben.

Ein allfälliger Einwand, die von der Kommissionsmehrheit beantragte Regelung sei nicht praktikabel – was auch Kollege Studer Jean sagte –, liess sich nicht hören. Dazu Folgendes: In der überwiegenden Zahl der Mietverhältnisse bei Geschäftslokalitäten ist von allem Anfang an klar, ob sie Kleinunternehmungen betreffen oder Unternehmungen, die mehr als 2,5 Millionen Franken Umsatz oder mehr als 20 Angestellte haben. Für alle diese Fälle bietet die Ausge-

staltung und Handhabung der Mietzinsregelungen keine Probleme: Entweder fallen Mieten unter die Missbrauchsgesetzgebung, oder sie tun es nicht.

Überall dort, wo die Grenzziehung nicht klar ist, besteht die Konsequenz nun allein darin, im Mietvertrag unterschiedliche Regelungen zu treffen, je für den Fall, ob das fragliche Mietverhältnis unter die Missbrauchsgesetzgebung fällt oder nicht. Dies ist rechtlich zulässig, denn die Missbrauchsgesetzgebung beschränkt die anfängliche Ausgestaltung der Mietzinsregelungen nicht. Die Missbrauchsgesetzgebung wirkt erst, wenn eine Mietzinserhöhung geltend gemacht wird. Die gesamte Problematik reduziert sich somit auf den Zeitpunkt des Aussprechens der Mietzinserhöhung. In diesem Zeitpunkt übe ich ein Gestaltungsrecht aus, und in diesem Zeitpunkt – und nur in diesem – müssen die für die Anwendung der Missbrauchsgesetzgebung stipulierten gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sein. Gehe ich als Vermieter in diesem Zeitpunkt von der Annahme aus, mein Mieter sei als grösserer Unternehmer zu betrachten und falle deshalb nicht unter die Missbrauchsgesetzgebung, hat der Mieter dann, wenn meine Annahme unrichtig sein sollte, das Gegenteil zu beweisen. Einen solchen Beweis zu leisten, ist alles andere als kompliziert.

Noch ein Punkt: Es könnte sein, dass Einzelne in diesem Saal der Auffassung sind, die Grenzziehung bei einem Umsatz von 2,5 Millionen Franken oder einer Angestelltenzahl von 20 sei zu niedrig, das Prinzip aber, grössere Unternehmungen der Missbrauchsgesetzgebung nicht zu unterstellen, sei richtig. Wer so denkt, mag gleichwohl den Anträgen der Kommissionsmehrheit zustimmen. Die Einigungskonferenz kann, so als opportun erachtet, eine geringfügige Anhebung vornehmen.

In diesem Sinne bitte ich Sie, der Kommissionsmehrheit zu folgen. So bringen Sie zum Ausdruck, dass die Schweiz sachgerechter auf die Herausforderungen einer modernen Wirtschaft zu reagieren versteht, als dies in anderen Ländern der Fall ist.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Nous vous invitons à suivre la minorité Studer Jean.

Je partage toute l'argumentation de M. Schweiger. Malheureusement, celle-ci se termine mal parce qu'elle se termine exactement par le contraire de ce qu'il veut. Il souhaite une simplification du droit, nous aussi. Mais pour simplifier le droit, il ne faut pas introduire une règle de droit qui amène plus de confusion que de clarté. Toutes les questions qui ont été posées n'ont pas reçu de réponses. A quel moment doit-on considérer que le chiffre d'affaires de 2 500 000 francs est atteint? Au moment où on conclut le contrat, au moment où on dépose une revendication, au moment où on la juge? 20 personnes, ce sont des personnes employées à plein temps, à mi-temps? S'il y a pour la même entreprise plusieurs commerces dans la même ville, est-ce qu'on considère le chiffre d'affaires de chaque local ou bien celui des deux ou trois locaux? Si vous soutenez la proposition de la majorité, toutes ces questions devront être réglées au niveau d'une ordonnance qui sera aussi complexe que la loi.

Vouloir la simplification et finalement obliger d'accumuler les dispositions pour interpréter un texte incertain, ce n'est pas une bonne chose. Je comprends bien, et je ne pense pas que les partisans de la protection des locataires considèrent comme absolument essentiel que Migros ou Coop ou l'UBS soient protégées lorsqu'elles passent des baux. Mais de là à en faire une question de principe qu'on règle à travers une disposition légale qui amène plus de confusion que de clarté, il y a un pas que les partisans de la simplification juridique, dont M. Schweiger se fait aujourd'hui le héros, ne doivent pas franchir. M. Studer a rappelé tout à l'heure que même du point de vue du bailleur, la disposition telle qu'elle est proposée amène non seulement des incertitudes, mais aussi des désavantages.

Alors d'accord avec tout ce que vous dites, Monsieur Schweiger, sauf avec la conclusion parce que théoriquement, si vous voulez être logique, vous n'amenez pas pour

simplifier le droit une disposition légale supplémentaire qui crée plus de questions qu'elle ne donne de réponses. Vous avez échoué dans la possibilité de trouver une bonne formule, il faut repousser celle-là parce qu'elle n'est pas à la hauteur de vos ambitions. De temps en temps, il faut accepter avec humilité que les ambitions n'ont pas pu être réalisées.

Je vous invite donc, au nom de la clarté, au nom de tous les arguments que M. Schweiger a donnés, et que je partage, à soutenir la minorité Studer Jean.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 20 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 14 Stimmen

Art. 269 Abs. 2quater; 269dter; 269e Abs. 1; 270a Abs. 1 Bst. a

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Minderheit

(Dettling, Bürgi, Schweiger)

Festhalten

Art. 269 al. 2quater; 269dter; 269e al. 1; 270a al. 1 let. a

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil national

Minorité

(Dettling, Bürgi, Schweiger)

Maintenir

Epiney Simon (C, VS), pour la commission: Abordons la deuxième divergence à l'article 269 alinéa 2quater. Le vote qui interviendra ensuite vaudra servir pour une série d'articles.

Quel est en quelques mots le concept retenu par la commission, et accepté aussi par le Conseil national?

1. Nous avons rappelé qu'en matière de droit de bail, nous voulions institutionnaliser le principe de la liberté des contrats, que nous connaissons en droit suisse.

2. Celui qui signe un contrat est tenu de le respecter en vertu du principe «pacta sunt servanda».

3. Nous avons admis que chaque année, le propriétaire peut indexer le loyer au coût de la vie, pas seulement à 80 pour cent, comme le voulaient le Conseil fédéral et le Conseil national, mais jusqu'à 100 pour cent.

4. Nous avons aussi admis qu'en utilisant la méthode des loyers comparatifs, on puisse augmenter un loyer de 15 pour cent sans qu'il soit considéré comme étant un loyer abusif.

5. Nous avons également admis que lorsqu'on entreprend dans un logement des travaux qui occasionnent une plus-value, on peut reporter cette plus-value sur le montant du loyer.

6. Nous avons par ailleurs abandonné le principe de l'adaptation des loyers au taux hypothécaire, pensant – le Conseil national est d'accord avec nous – que c'est un mauvais système puisque le taux des intérêts varie de région à région et de banque à banque.

Nous avons donc essayé de trouver un concept équilibré pouvant servir de contre-projet indirect à l'initiative populaire de l'Asloca. Nous, les représentants des propriétaires, qui sommes majoritaires dans cette commission, nous sommes convaincus d'avoir bien tenu compte des intérêts des propriétaires. Dès lors, aller au-delà, c'est mettre à notre avis en péril la crédibilité du projet et s'exposer aussi au fait que l'initiative populaire peut avoir quelque chance de succès: d'une part, parce que 70 pour cent et quelques de la population suisse est composée de locataires et, d'autre part, parce que c'est une exigence constitutionnelle qui nous demande de prendre en compte la protection des locataires.

Par l'article 269 alinéa 2quater, la minorité de la commission voudrait introduire le nouveau paramètre suivant. Prenons l'exemple d'un contrat de bail de cinq ans. Si votre proprié-

taire vend le logement après une année et qu'il y a donc changement de propriétaire, l'acheteur peut encore augmenter le loyer jusqu'à 20 pour cent du loyer précédent. Nous estimons que cette proposition conduira à une augmentation exagérée des loyers dans ce pays et, indirectement, de la valeur des appartements. En effet, on pourrait dire au nouvel acheteur: «Vous avez de la chance, on vous vend un appartement dont vous pouvez encore augmenter de 20 pour cent le loyer en plus des possibilités que nous avons offertes dans le cadre de la révision de la loi.» Nous sommes donc convaincus que ce serait injuste vis-à-vis du locataire que d'introduire encore un nouveau critère.

C'est pour cette raison que nous vous demandons de vous rallier au Conseil national et, donc, de rejeter la proposition de minorité Dettling.

Dettling Toni (R, SZ): Faktum ist zunächst, dass der Neuerwerber einer Liegenschaft von Gesetzes wegen die bestehenden Mietverhältnisse übernehmen muss. Bereits nach dem geltenden Recht kann der Neuerwerber einer Liegenschaft jedoch gestützt auf die Handänderung eine Mietzinsanpassung vornehmen. Die geltende Praxis billigt dem Neuerwerber nämlich das Recht zu, den Mietzins nach der so genannten absoluten Methode anzupassen. Für ihn besteht nach geltendem Recht bloss die Schranke des übersetzten Kaufpreises, welche er bei der Anpassung zu beachten hat. Diese Regelung hat sich im heutigen Recht bewährt und wird sogar in der Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» der Mieter ausdrücklich vorgesehen, notabene ein unverdächtiges Zeugnis dafür, dass dieser Erhöhungstatbestand an sich über alle Meinungsdivergenzen hinweg als relativ unbestritten gilt. Denn in der Tat braucht es diese Möglichkeit, ansonsten der Handel mit Grundstücken und damit letztlich auch die Investitionsmotivation in Immobilien erheblich beeinträchtigt würden. Kommt hinzu, dass andernfalls dem neuen Vermieter keine andere Möglichkeit verbliebe, als zur Kündigung zu greifen, um den drohenden Verlust abzuwenden. Gerade eine solche Tendenz würde zulasten des Mieters gehen, was einem zweckmässigen Mieterschutz diametral entgegenstünde.

In Erkenntnis dieser Tatsache sah der indirekte Gegenvorschlag des Bundesrates, wie ihn übrigens auch der Nationalrat in seiner ersten Beschlussfassung guthiess, in Artikel 269e Absatz 4 ausdrücklich vor, dass Mietzinserhöhungen gestützt auf eine Handänderung zu staffeln seien, soweit sie 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigen. Sowohl der Bundesrat als auch der Nationalrat gingen in ihrer ersten Lesung ganz klar davon aus, dass auch nach neuem Recht dem Erwerber einer Liegenschaft gestattet werden soll, gestützt auf die Handänderung den Mietzins nach absoluten Kriterien der Vergleichsmiete anzupassen.

So ist auch etwa dem Votum von Nationalrat Cina anlässlich der Nationalratsdebatte – Herr Cina hat ja diesen Vorschlag massgeblich mitgeprägt – deutlich zu entnehmen, dass eine Handänderung auch eine ausserordentliche Anpassung des Mietzinses an die Vergleichsmiete ermöglichen müsse. Davon scheint auch das Bundesamt für Wohnungswesen auszugehen. Seiner Stellungnahme zu meinem Fragenkatalog ist nämlich zu entnehmen, eine Handänderung rechtfertige auch nach neuem Recht eine Mietzinsanpassung nach absoluter Methode, also eine Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit bzw. an die Vergleichsmiete.

Zum Schutz des Mieters – das möchte ich hier ganz klar festhalten – sind im neuen Recht sodann zwei Mechanismen eingebaut. So kann der Mieter die Erhöhung im Anfechtungsverfahren auf ihre Missbräuchlichkeit hin überprüfen lassen. Um überhöhte Aufschläge zu verhindern, wird im Gegensatz zum geltenden Recht eine Erhöhung zudem auf jährlich maximal 20 Prozent des bestehenden Mietzinses beschränkt. Aus unbegreiflichen Gründen hat sich eine hauchdünne Zufallsmehrheit des Nationalrates, nämlich mit 77 zu 75 Stimmen, gegen diese bisher unbestrittene Anpassungsmöglichkeit des Neuerwerbers ausgesprochen. Offensichtlich hat man dabei nicht beachtet, dass mit der

Streichung der ständerätlichen Lösung auch der Vorschlag von Nationalrat Cina für Handänderungen als indirekten Erhöhungsgrund dahingefallen ist.

Aberkennt man jedoch dem Erwerber einer Liegenschaft die Berechtigung zur Anpassung der bestehenden Mietzinse bei Handänderung, so wird dem Vermieter faktisch ein weiterer wesentlicher Teil seines Eigentumsrechtes entzogen, nämlich das Recht, seine Liegenschaft zu einem marktkonformen Preis zu veräussern. Denn es ist ohne weiteres ersichtlich, dass der Verkehrswert einer Liegenschaft erheblich beeinträchtigt wird, wenn der Erwerber der Liegenschaft auf absehbare Zeit an ungenügende Mieten gebunden wäre. Aus all diesen Gründen ersuche ich Sie dringend, am Beschluss des Ständerates, der übrigens letztmals mit komfortabler Mehrheit erfolgt ist, festzuhalten. Andernfalls wird ein wesentliches Element aus dem mühsam erarbeiteten Kompromiss herausgebrochen. Dies zulasten der Vermieter, worunter sich ja übrigens auch gerade sehr viele KMU befinden, dies aber auch zulasten der Mieter, die mit vermehrten Kündigungen konfrontiert sein könnten. So gesehen möchte ich nicht zuletzt auch an Sie appellieren, diesem Vorschlag, der eigentlich die ganze Mietrechtsdebatte bisher geprägt hat, zuzustimmen und die Handänderung, so wie es der Ständerat vorgesehen hat, als Erhöhungsgrund – mit den Einschränkungen zugunsten des Mieters – im Gesetz zu verankern.

Präsident (Schiesser Fritz, erster Vizepräsident): Ich möchte Sie daran erinnern, dass wir den Zeitplan einhalten müssen und dass wir in der dritten Runde der Beratungen, d. h. in der zweiten Runde der Differenzbereinigung sind. Ich bitte Sie also, Ihre Voten kurz und prägnant vorzutragen.

Schweiger Rolf (R, ZG): 1. Das Mietrecht ist eine Kombination von Schutz und Freiheit. Im bisherigen Mietrecht bestand die Freiheit darin, dass der Mieter bei vorhandenen Kosten in angemessener Weise belastet werden konnte; Ausnahmen waren die Spekulationsgewinne. Im neuen Mietrecht besteht die Freiheit darin, dass Vergleichsmieten massgebend sein sollen. Mir scheint es nun nur logisch zu sein, dass das, was früher die Kosten waren, heute die Vergleichsmieten sein dürfen; dies auch bei Handänderungen.

2. Herr Kollege Epiney hat gesagt: «Pacta sunt servanda.» Selbstverständlich trifft das zu. Nur besteht bei Dauerschuldverhältnissen ein Teil der Vertragsmöglichkeit auch darin, Verträge zu kündigen. Es ist nun gerade die Absicht und das Ziel einer vernünftigen Gesetzgebung, Lösungen zu treffen, die es nicht notwendig machen, Verträge nur wegen eines Elementes zu kündigen. Es hat doch keinen Sinn, wenn der Käufer einer Liegenschaft, der nicht mehr auf seine Rentabilität kommt, kündigen muss, um dann mittelfristig sein Ziel zu erreichen. Das liegt auch nicht im Interesse der Mieter.

3. Ich weiss, dass in der Westschweiz die Hausvermieter in der Regel grössere Immobilienfirmen sind. In der Deutschschweiz ist das in dieser Absolutheit nicht so; es gibt noch relativ viele private Vermieter. Es gibt relativ viele private Vermieter, die bei der Ausgestaltung der Mietzinse sehr wohl Aspekte berücksichtigen, die letztlich im Sozialen liegen. Würde es nun so, dass bei Handänderungen keine Anpassung der Miete mehr erfolgen könnte, müsste jedem Vermieter dringend – absolut dringend! – geraten werden, ja nicht aus einem sozialen Gefühl heraus niedrige Mietzinse zu machen, weil das den Wert seines Hauses markant verringert. Im Interesse der Mieter muss deshalb auch gesagt werden: Lassen Sie doch Elemente zu, die vernünftig sind und dem Vermieter so oder anders eine gewisse Freiheit geben.

Studer Jean (S, NE): Ce que propose ici la minorité Dettling, c'est une exception fondamentale à l'équilibre des contrats.

Je crois que c'est en 1998 ou en 1999 que Volvo a été rachetée par Ford; j'imagine qu'il y a parmi nous quelques propriétaires de voiture automobile et j'imagine que parmi ces propriétaires, il y a quelques preneurs de leasing, ce qui

n'est quand même pas très différent de l'objet dont on parle maintenant. Celui qui avait une Volvo en 1998, est-ce qu'il aurait accepté que le montant de son leasing puisse être augmenté jusqu'à 15 ou 20 pour cent par rapport au montant du mois précédent, seulement parce que Ford a racheté Volvo? En fait, c'est la même situation à laquelle on aboutit ici.

Je ne crois pas, comme le disait M. Schweiger, que l'on puisse vraiment considérer comme une protection du locataire le fait de se voir imposer une hausse de loyer seulement parce qu'il y a un changement de propriétaire! Vous avez un contrat signé qui est valable pour cinq ans, pour prendre la durée citée par le rapporteur, et après trois ans, votre loyer de 1000 francs peut passer à 1200 francs parce que votre ancien propriétaire a vendu son appartement! C'est une exception considérable à l'égalité des parties au contrat, ce qui n'est pas justifié par l'intérêt du bailleur, car à la fin du contrat, le bailleur aura tout à fait la possibilité d'adapter son loyer au marché s'il devait constater que le bail qu'il a repris n'est pas conforme au prix du marché.

Et il y a encore non seulement un déséquilibre du contrat, mais aussi un déséquilibre du marché. C'est particulièrement pervers dans le système qu'on met en place. On veut comme référence le loyer statistique, à savoir le loyer du marché. Or vous savez que l'acquisition d'un immeuble se fait en fonction de deux valeurs: la valeur intrinsèque de l'immeuble et sa valeur de rendement. Mais que signifie la proposition de minorité qui nous est faite ici? Elle signifie que les prix immobiliers vont forcément augmenter de 15 à 20 pour cent au moment de l'acquisition. Le vendeur se rendra bien compte de la répercussion que pourra faire l'acheteur sur le montant des baux en cours et il dira forcément: «Non seulement je prends en considération la valeur intrinsèque et la valeur de rendement, mais la valeur de rendement, je l'augmente en tout cas de 20 pour cent parce que je sais que vous, l'acheteur, vous pourrez répercuter ça sur les baux.» Et on aura donc un effet de spirale d'autant plus pervers qu'on veut utiliser le marché comme référence! Vous aurez donc un déséquilibre complet non seulement de la référence, mais aussi dans le rapport particulier entre le bailleur et le locataire!

Je vous invite à suivre la majorité.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Nous vous invitons à suivre la majorité.

Je crois que tout a été dit. Il y a d'abord la confiance dans le contrat signé: lorsqu'un contrat a été signé, ce n'est pas normal qu'on puisse modifier une des clauses essentielles pour une raison indépendante de la volonté d'une des deux parties. Le locataire qui a signé le contrat n'est pas censé savoir que le bailleur a l'intention de vendre l'immeuble, et qu'à ce moment-là, on ne tiendra plus compte de la signature du propriétaire de l'époque, mais de la volonté du nouveau propriétaire. C'est le premier point.

Certains veulent la sécurité du droit. Monsieur Schweiger, vous ne pouvez pas accepter cette solution parce qu'il y a une insécurité du droit qui est introduite pour des raisons économiques. Vous pouvez faire les théories que vous voulez, mais c'est une insécurité du droit qui est dangereuse, finalement, pour le système économique.

Deuxième point. Comme l'a dit M. Studer, on détourne le nouvel instrument. Le nouvel instrument ne dit pas que le loyer juste, c'est le loyer du marché plus 15 pour cent, le nouvel instrument définit un cas d'abus. Il y a abus lorsque l'on dépasse de plus de 15 pour cent le montant du loyer statistique. Mais il n'autorise pas à dire que, quand il y a un changement de propriétaire, on prend le loyer statistique plus 15 pour cent. Le locataire, lui, est condamné pratiquement à accepter cette hausse, car s'il veut la refuser et partir, il a tous les frais de changement d'appartement. Le locataire est lié, il ne peut pas faire autrement que de rester. Il ne va pas partir parce qu'on l'a forcé à accepter un autre loyer. Les coûts sont nettement plus élevés. Donc:

1. Ce n'est pas conforme à la loyauté dans le contrat.

2. C'est une mauvaise interprétation de la notion que l'on introduit. Il s'agit ici seulement des abus, ce n'est pas une possibilité ordinaire de prendre le loyer statistique plus 15 pour cent. C'est seulement pour juger les abus. C'est d'ailleurs pour ça qu'on ne veut pas communiquer le loyer statistique: on veut que les gens jugent par eux-mêmes et ne prennent pas le loyer statistique plus 15 pour cent comme la règle du jeu. Sur ce point-là, vous êtes d'accord avec nous et c'est très bien.

Je crois que toutes les raisons invoquées par M. Epiney et M. Studer sont justes. M. Dettling dit: «Aujourd'hui, ça existe.» Mais aujourd'hui, on a un système fondé sur les coûts. Alors, si on rachète une maison, il y a un coût plus élevé. Mais demain, on n'aura pas un système fondé sur les coûts, on aura un système davantage ouvert au marché. On introduit des dispositions pour décider ce qui est un abus. Or, maintenant, on est en train de transformer l'abus en cas ordinaire à travers cette disposition, et ça ne va pas.

C'est la raison pour laquelle nous vous invitons à soutenir la proposition de majorité aux articles 269 alinéa 2quater, 269dter, 269e alinéa 1er et 270a alinéa 1er lettre a.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit 22 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit 13 Stimmen

Ziff. II Art. 1; 2 Abs. 1; 3; 4

Antrag der Kommission

Mehrheit

Festhalten

Minderheit

(Studer Jean, Berger, Epiney)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Ch. II art. 1; 2 al. 1; 3; 4

Proposition de la commission

Majorité

Maintenir

Minorité

(Studer Jean, Berger, Epiney)

Adhérer à la décision du Conseil national

Epiney Simon (C, VS), pour la commission: A notre avis, la divergence que nous avons aux dispositions transitoires ne met pas la république en danger.

Dès lors, nous vous invitons à suivre la majorité de la commission.

Studer Jean (S, NE): Il ne faut jamais désespérer! (*Hilarité*)

Alors je ne désespère pas non plus au sujet des dispositions transitoires. L'enjeu vous est connu, il consiste à savoir si, au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, il faut mettre les loyers – avant toute augmentation potentielle – à la hauteur qu'ils devraient avoir en fonction de l'ancien droit. Cet ancien droit, c'est le droit actuel. Celui-ci donne la possibilité d'augmenter les loyers quand le taux des intérêts hypothécaires monte. Dans l'ordonnance pertinente, obligation est faite aux bailleurs de baisser les loyers quand ce taux diminue.

Je crois que lorsqu'on fait des lois – je vous l'ai déjà dit; je vous le répète avec le même espoir que celui qui m'habite en prenant maintenant la parole –, on espère quand même signifier à ceux qui doivent les appliquer qu'ils doivent les respecter. Il y a là à mon avis un élément essentiel de la crédibilité du législateur, à savoir de ne pas permettre à ceux qui n'auraient pas appliqué la loi, autrement dit à ceux qui n'auraient pas diminué les loyers en fonction de la baisse des taux d'intérêt, de bénéficier d'une situation qui est contraire aux dispositions de l'ordonnance.

C'est cette sagesse qui a conduit le Conseil fédéral à demander que, dans les dispositions transitoires, on adapte d'abord les loyers au droit qui aurait dû être observé avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi: si les loyers sont trop élevés, qu'ils soient diminués; s'ils sont trop bas, qu'ils

soient augmentés – ça va aussi pour les bailleurs auxquels pensait M. Schweiger. C'est à partir de cette mise à niveau que l'on pourra ensuite appliquer les nouveaux critères de hausse. Cela me paraît non seulement conforme à l'esprit qui devrait régner dans une Chambre si attentive à l'Etat de droit, mais aussi conforme à l'égalité et à la justice contractuelles.

Dettling Toni (R, SZ): Ganz kurz eine Replik zu den Ausführungen von Herrn Studer. Zunächst aber noch ganz kurz zum Mechanismus: Nach dem Konzept des Nationalrates ist vorgesehen, dass bei Mietzinserhöhungen nach dem neuen Recht zunächst die alten Hypothekarzinsgeschichten erledigt werden müssen. Der Beschluss des Ständerates sieht dagegen vor, dass das neue Recht direkt angewendet wird. Ich erläutere kurz in fünf Punkten, warum die Lösung des Ständerates richtig ist, die Sie übrigens letztes Mal mit grossem Mehr gutgeheissen haben:

1. Mit der Lösung des Nationalrates würde die Inkraftsetzung des neuen Rechtes faktisch verzögert. Zudem würde das neue Recht im Übergangsregime noch an die alte Hypothekarzinsregelung anknüpfen, also an eine Regelung, die wir mit dem neuen Recht eben gerade überwinden wollen.

2. Die nationalrätliche Lösung führt zu einer eigentlichen Prozesslawine, die sehr schwierig zu bewältigen ist. Dies auch deshalb, weil wir ja heute keinen Leitzins mehr kennen. Man müsste also alle Mietverhältnisse noch nach dem alten Leitzinssystem erledigen, das nicht mehr existiert.

3. Die Durchführung solcher Prozesse wäre schwierig, weil auch das alte Recht als Ganzes Anwendung finden würde. Der Vermieter könnte eine ganze Reihe von Einwendungen wie Hypozinsen, Teuerung, Unterhaltssteuerung, wertvermehrnde Aufwendungen usw. erheben. Das würde sehr schwierige Auseinandersetzungen geben, zumal wir hier zwingendes Recht haben, das zur Anwendung kommen muss.

4. Vor allem würde aber bei einer solchen Regelung die heute geltende Verteilungsneutralität – die ja offensichtlich von beiden Parteien anerkannt ist, sonst wäre sie angefochten worden – erheblich geritzt und angekratzt. Es kann doch nicht Aufgabe des Gesetzgebers sein, den alten Mechanismus per Gesetz aufrechtzuerhalten!

5. Das Übergangsregime des Bundesrates stimmt nicht mehr mit der heutigen Regelung überein, die die beiden Räte mit dem neuen Vorschlag der Vergleichsmieten vorsehen. Es müssten dort noch erhebliche formelle Korrekturen erfolgen.

Aus all diesen Gründen ersuche ich Sie, am Beschluss des Ständerates festzuhalten und die Mehrheit zu unterstützen.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Nous vous invitons à suivre la minorité.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 21 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 15 Stimmen

02.9001

Mitteilungen des Präsidenten Communications du président

Präsident (Plattner Gian-Reto, Präsident): Ich benütze die Gelegenheit, einen Gast auf unserer Tribüne zu begrüssen: I am very happy to welcome Mr Newt Gingrich, former Speaker of the House of Representatives of the United States of America. Mr Gingrich, you are listening to the debates of a Chamber which is a carbon copy of the US Senate, and I