

Ihre Kommission bittet Sie, sich dem Nationalrat anzuschliessen.

Angenommen – Adopté

08.081

OR. Miete und Pacht CO. Bail à loyer et bail à ferme

Zweitrat – Deuxième Conseil

Botschaft des Bundesrates 12.12.08 (BBI 2009 347)
Message du Conseil fédéral 12.12.08 (FF 2009 311)

Nationalrat/Conseil national 25.05.09 (Erstrat – Premier Conseil)
Ständerat/Conseil des Etats 17.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Antrag der Mehrheit
Eintreten

Antrag der Minderheit
(Recordon, Berset, Savary)
Nichteintreten

Proposition de la majorité
Entrer en matière

Proposition de la minorité
(Recordon, Berset, Savary)
Ne pas entrer en matière

Bürgi Hermann (V, TG), für die Kommission: Zum Eintreten kurz die Ausgangslage: Ausgangspunkt für eine gesetzliche Regelung zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen bildet Artikel 109 Absatz 1 der Bundesverfassung. Die Verfassung verpflichtet den Bund, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.

Das zurzeit geltende Mietrecht als Teil des Obligationenrechts ist am 1. Juli 1990 in Kraft getreten. Es handelt sich um die Artikel 253–274g des Obligationenrechts. Der erste Abschnitt enthält die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, im zweiten finden sich die Bestimmungen zum Schutz der Mieterschaft von Wohn- und Geschäftsräumen vor missbräuchlichen Mietzinsen. Der dritte Abschnitt regelt den Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen. Der vierte Abschnitt enthält die Behördenorganisation sowie die Verfahrensvorschriften. Anzumerken bleibt noch, dass die Mehrzahl dieser Bestimmungen zwingender Natur ist. Zusätzlich trat am 1. März 1996 das Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung in Kraft. So viel zur derzeitigen Rechtslage.

Nach der Revision des Mietrechts von 1990 dauerte es indessen nicht lange, bis der Ruf nach einer erneuten Revision laut wurde. Auf der einen Seite wurde unter anderem der Übergang zur Marktmiete bzw. ganz generell eine Lockerung der mietrechtlichen Schutzbestimmungen gefordert. Auf der anderen Seite wurde mit der Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» ein verstärkter Mieterschutz gefordert. Der Bundesrat hat dann dem Parlament eine Gesetzesrevision als indirekten Gegenvorschlag unterbreitet, mit dem Hauptziel, die Bindung der Mietzinsen an den Hypothekarzins zu beseitigen.

Ich persönlich erinnere mich, wie auch noch einige andere hier, noch sehr gut an die hitzigen Diskussionen in der Kommission für Rechtsfragen, aber auch im Rat. Der endgültige Entscheid lag dann beim Volk: Es versagte der Initiative «Ja zu fairen Mieten» am 18. Mai 2003 die Zustimmung. Der Mietrechtsrevision im Obligationenrecht erging es nicht bes-

ser: Gegen diese Mietrechtsrevision wurde das Referendum ergriffen, und im Rahmen der Volksabstimmung vom 8. Februar 2004 wurde sie abgelehnt.

Trotz dieses mietrechtlichen Scherbenhaufens – man kann es nicht anders bezeichnen – wurden die Revisionsbestrebungen nicht eingestellt, obwohl die Forderungen der involvierten Interessenvertreter – und das ist nach wie vor so – in wesentlichen Punkten diametral, ich unterstreiche das, auseinandergeringen. Dann, am 13. November 2007, geschah gleichsam ein kleines Wunder – ich möchte es so bezeichnen –: An einer Aussprache mit Frau Bundespräsidentin Leuthard und den involvierten Verbänden einigte man sich auf ein Vergleichsmietmodell sowie auf die Indexmiete. Auf dieser Basis hat der Bundesrat dann eine Vorlage ausgearbeitet und sie in die Vernehmlassung gegeben. Trotz mehrheitlicher grundsätzlicher Zustimmung zu einer Mietrechtsrevision waren als Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens dennoch zahlreiche unterschiedliche Auffassungen bezüglich einzelner Bestimmungen festzustellen.

Welches sind nun die wichtigsten Änderungen gegenüber dem geltenden Recht? Die heute zu diskutierende Revision enthält zwei wesentliche Neuerungen. Erster zentraler Punkt bildet der Vorschlag, dass ein Mietzins nur noch nach Vertragsschluss im Rahmen der Anfechtung des Anfangsmietzinses vollumfänglich überprüft werden kann. Die Missbräuchlichkeit von Mietzinsen bei Wohnräumen soll zudem nicht mehr aufgrund des Kriteriums des übersetzten Ertrags oder Kaufpreises beurteilt werden. Es soll vielmehr auf Mietzinse vergleichbarer Wohnräume abgestellt werden. Man spricht deshalb von einem Vergleichsmietmodell; das ist in Artikel 269 des Entwurfs verankert. Anfangsmietzinse für Wohnräume sind dann missbräuchlich, wenn sie eine Bandbreite von repräsentativen Mietzinsen für vergleichbare Wohnräume überschreiten. Ich werde dann in der Detailberatung noch näher auf dieses Vergleichsmietmodell eingehen und versuchen, es zu erläutern.

Im Rahmen des Eintretens nur noch ein Wort: Die Vergleichsmiete basiert auf einem sogenannten hedonischen Modell, wie es schon heute zur Immobilienbewertung angewendet wird. Ich zitiere aus der Botschaft: «Im Kern bestehen die sogenannten hedonischen Modelle darin, die Preise von komplexen Gütern, wie sie beispielsweise Wohnungen sind, aufgrund der berechenbaren Preise für deren Eigenschaften als Gesamtes zu bewerten.» Mit anderen Worten: Die Überprüfung des Anfangsmietzinses soll mit einem Instrumentarium erfolgen, das auf statistisch repräsentativen Erhebungen basiert. Die Überprüfung des Anfangsmietzinses mit diesem Vergleichsmietmodell hat zur Folge, dass sich die Parteien über die Angemessenheit des Mietzinses bei Vertragsabschluss auseinandersetzen müssen, was zu mehr Rechtssicherheit bezüglich der Ausgangsbasis des Mietzinses für die Dauer des Mietverhältnisses führt.

Zum zweiten Kernanliegen der Revision: Es geht um die Entkopplung von Hypothekarzins und Mietzinsen. Mietzinsen sollen künftig im Grundsatz nur noch aufgrund der Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst werden. Damit erfolgt eine Umstellung von der Kostenmiete zur Indexmiete. Und nun kommen wir zur Crux: Im Zusammenhang mit der Indexmiete hat der Bundesrat gegenüber dem Vernehmlassungsentwurf eine Änderung vorgeschlagen, die für die Gesamtvorlage schicksalhaft sein dürfte. Es geht nämlich um die Frage, ob bei der Anpassung der Mietzinse an die Teuerung der Index als Ganzes oder ein um einzelne Komponenten reduzierter Warenkorb zu berücksichtigen ist. Es liegt in der Natur der Sache, dass genau diese Frage stark umstritten ist.

In der Verständigungslösung vom November 2007 hatte man sich auf einen hundertprozentigen Teuerungsausgleich auf der Basis des integralen Warenkorbs geeinigt. Nachdem in der Vernehmlassung vehemente Kritik geäußert worden ist, schlägt nun der Bundesrat in Artikel 269c Litera a vor, dass die Mietzinsanpassung dem Landesindex der Konsumentenpreise unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten folgen soll. Der Bundesrat begründet diese wesentliche Veränderung gegenüber der seinerzeitigen Verständigungs-



lösung und gegenüber dem Vernehmlassungsentwurf mit dem Hinweis, dass damit verhindert werden soll, dass die Teuerung gleichsam doppelt zu Buche schlagen kann, weil die gesteigerten Energiekosten den Mieterinnen und Mietern in der Regel über Nebenkosten belastet werden. Die Höhe des Teuerungsausgleichs war in unserer Kommission ebenfalls umstritten. Im Rahmen der Detailberatung wird dieser Gesichtspunkt dann zweifellos noch eingehend diskutiert und erörtert werden.

Im Zusammenhang mit der Indexmiete ist noch darauf hinzuweisen, dass die Parteien wie bis anhin gestaffelte Mietzinse vorsehen können und dass bei Geschäftsräumen weiterhin die Möglichkeit besteht, umsatzabhängige Mietzinse zu vereinbaren; diese Möglichkeit besteht also nach wie vor. Im Übrigen sind noch verschiedene weitere Änderungen gegenüber dem geltenden Mietrecht zu verzeichnen. Ich werde darauf dann im Rahmen der Detailberatung eingehen.

Jetzt noch eine abschliessende Bemerkung: Wie bei Mietrechtsrevisionen in der Vergangenheit handelt es sich auch bei dieser Revision um ein äusserst umstrittenes Geschäft. Von der ursprünglichen Verständigung ist nicht mehr viel zu spüren. Der Nationalrat hat sich von dieser Stimmung leiten lassen. Die RK-NR ist mit 13 zu 11 Stimmen auf die Vorlage eingetreten. Im Rahmen der Detailberatung in der Kommission sprach sich bei der Indexmiete die Mehrheit für die Anwendung des ungekürzten Landesindexes der Konsumtentpreise aus, worauf die Vorlage in der Gesamtstimmung von der Kommission abgelehnt wurde.

Der Nationalrat sprach sich vor einem Jahr, in der letzten Sommersession, mit 119 zu 61 Stimmen gegen Eintreten aus. Es wurde dort also keine Detailberatung durchgeführt. Ich möchte Ihnen das Votum des Kommissionssprechers deutscher Zunge nicht vorenthalten, weil es die Stimmung, die in diesem Zusammenhang herrschte, treffend wieder gibt. Ich zitiere sein Votum in der Hoffnung, dass Sie sich nicht von dieser Stimmung leiten lassen. Der Kommissions sprecher sagte Folgendes:

«Die Vertreter der ersten Position sagten, sie wollten gar nicht auf den Schrittwechsel eintreten. Die Vertreter der zweiten Position sagten, sie seien mit dem Schrittwechsel nur einverstanden, wenn der Index auf 80 Prozent basiere. Die Vertreter der dritten Position sagten, sie seien mit dem Schrittwechsel nur einverstanden, wenn der Index zu 100 Prozent zur Geltung komme. Nachdem nun die Kommission sich mehrheitlich auf die 100-Prozent-Lösung verständigt hatte, gab es keine Mehrheit mehr zur ganzen Vorlage. Es gab aber auch deshalb keine Mehrheit mehr, weil eigentlich allen Beteiligten klar war: Was auch immer die Kommission vorschlägt, was auch immer der Rat beschliesst, eine der beiden Seiten, die Vermieter oder die Mieter, wird das Referendum ergreifen. Die 80 oder 100 Prozent beim Index bilden dabei die Schlüsselfrage.» (AB 2009 N 793) Als Schlussbemerkung fügte er an, die Vorlage sei «verkachelt». Ich wollte Ihnen dieses Votum zitieren, damit Sie sehen, was dort gelaufen ist.

Im Gegensatz zum Nationalrat hat sich unsere Kommission – mit 7 zu 4 Stimmen – für Eintreten ausgesprochen. Wie Sie die Fahne entnehmen können, liegt uns auch ein Nicht-eintretensantrag vor. Im Namen der Kommissionsmehrheit empfehle ich Ihnen, auf die Vorlage einzutreten. Wir sind im Gegensatz zum Nationalrat der Auffassung, dass man nicht gleichsam von vornherein die Flinte ins Korn werfen, sondern dass man diese Angelegenheit zuerst einmal ausdiskutieren sollte. Nachdem das Grundanliegen einer Revision bejaht wurde, sollte sich das Parlament nun auch damit beschäftigen. Es ist unsere Pflicht, tragfähige Lösungen zu suchen und zu diskutieren, auch wenn das Risiko eines Scheiterns im Parlament oder in der Volksabstimmung selbstverständlich nicht wegdiskutiert werden kann. Lediglich am Rande möchte ich noch erwähnen, dass ein erneutes Scheitern der Mietrechtsrevision zur Folge haben dürfte, dass dieses Thema dann für längere Zeit in der Schublade bliebe. Zur Frage, was das in Anbetracht des Umfelds bedeutet, sage ich nur so viel: Das würden gewisse Kreise möglicherweise dann noch tief bedauern.

In der Gesamtstimmung am Schluss der Detailberatung wurde die Vorlage von Ihrer Kommission mit 8 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung gutgeheissen. Ich empfehle Ihnen, einzutreten und die Vorlage zu beraten.

Rcordon Luc (G, VD): Je vous expose en quatre points bien précis pourquoi je considère, avec la minorité importante au nom de laquelle je m'exprime, que ce projet est déséquilibré. Il est très clairement déséquilibré au détriment des locataires et il risque de mettre en péril une certaine tranquillité sociale qui règne actuellement dans ce domaine à la faveur, il est vrai, d'un certain calme sur le plan de l'évolution du coût de la vie.

Le premier point dont on se gargarise du côté des partisans de ce projet, c'est le découplage d'avec le taux hypothécaire. Il est vrai que le couplage actuel, ou plus exactement le couplage qui régnait jusqu'à il y a peu, a causé pas mal de dégâts. Certains ont calculé les milliards de francs que les locataires de ce pays ont payés en trop à cause de ce système. Mais celui-ci a été fortement atténué non pas tout à fait en allant dans le sens d'un véritable lissage, comme les milieux de locataires l'avaient demandé pour rétablir un peu d'équité il y a déjà de nombreuses années, plus d'une décennie, mais finalement parce que l'on a renoncé à laisser d'abord fixer un peu partout en Suisse le taux hypothécaire de référence – c'est, à juste titre, la Confédération qui a pris en charge cette tâche – et parce que les facteurs de répercussion de la variation du taux hypothécaire sur les loyers ont été fortement atténus. De sorte que le découplage dont il est question aujourd'hui présente beaucoup moins d'intérêt, surtout – je vais l'expliquer – compte tenu des autres éléments. Donc, pour le monde des locataires, il y a vraiment peu à y gagner, sauf si le découplage se fait de manière extrêmement prudente. Or cette prudence n'est pas – ou plus – de mise dans le projet qui nous est soumis.

En effet – c'est là le second point –, la manière d'indexer les loyers dans le projet tel qu'il est soumis aujourd'hui à notre conseil répercute par trop l'indice et crée malgré tout, quoi qu'en dise, une spirale inflationniste au détriment du montant des loyers, donc au détriment des locataires de ce pays. Voilà qui est inacceptable. Si on met cet élément en balance avec l'intérêt du découplage, alors je dirai qu'on tombe de Charybde en Scylla. Ce n'est pas équitable, comme façon de procéder. A mon sens, le coeur du projet tel qu'il est – et qui a donné lieu à tant de discussions plus ou moins fructueuses, avec des allers et retours, il est vrai – condamne donc déjà le projet.

J'en arrive au troisième point: le loyer initial. C'est un élément extrêmement sensible. En effet, nous sommes dans un système où le loyer initial – on le sait, et de ce point de vue on ne change pas grand-chose – se perpétue. Et, pour les gens qui restent longtemps dans le même logement – et il y en a beaucoup –, ce loyer initial se perpétue extrêmement longtemps. Le loyer initial est donc décisif pour la plupart des gens. En général – l'expérience le démontre à l'envi –, c'est aussi le moment où le montant du loyer fait «un grand saut»: tout à coup, un loyer relativement stable subit une hausse considérable. Or le système du loyer initial, tel qu'il est prévu ici, fait vraiment la part belle à une façon déséquilibrée de fixer le loyer.

Quatrième et dernier point: la situation des loyers comparatifs. Les loyers comparatifs sont à ce point une plaie que même les associations de propriétaires et de gérants d'immeubles, qui nous ont écrit une lettre datée du 2 juin 2010, ont renoncé à réclamer une extension de ce système. Ce système est profondément condamnable, que la méthode soit hédoniste, épicienne ou simplement sérieuse sur le plan mathématique. Pourquoi? Parce qu'on fait des comparaisons qui n'ont de sens intellectuellement que si on a un nombre suffisant d'objets. Et comme par définition il est très difficile de réunir ce nombre d'objets, on fait des moyennes arithmétiques qui n'ont aucun sens, ce que les Vaudois appellent faire de l'arithmétique à Bonzon – et je n'ai rien contre la famille Bonzon –, mais c'est vraiment quelque chose de pas sérieux.



Dans ce conseil, lorsqu'en 1972 a été adopté en urgence l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL), l'ancien conseiller aux Etats neuchâtelois Jean-François Aubert a très bien expliqué, avec certains de ses collègues, que pour utiliser des loyers comparatifs il fallait avoir des objets véritablement comparables. Cela fait à ce moment-là de très petits lots statistiques; et faire une statistique sur de très petits lots, cela n'a aucun sens parce que la variance – le degré d'incertitude – est beaucoup trop grande. C'est vraiment se donner l'illusion qu'on fait quelque chose d'intellectuellement sérieux et en réalité c'est un outil qui n'a pas de sens. Et les loyers comparatifs jouent dans ce projet, cela a été dit par le rapporteur de la majorité notamment, un rôle clé. C'est ce quatrième point encore qui me convainc, si besoin était, que le projet ne peut pas aboutir.

A part la pondération des intérêts, l'équité et l'iniquité, il y a un argument plus strictement politique: le fait, et cela a aussi été dit par le rapporteur, que le Conseil national s'est rendu compte que nous n'avions pas la possibilité de faire un accord sur la base d'un consensus national, pour différentes raisons. Ces raisons tiennent aussi d'ailleurs à des différences importantes de sensibilité dans les diverses régions linguistiques, la Suisse romande et le Tessin étant beaucoup plus hostiles au projet, il est vrai, que la Suisse alémanique. Je pense que nous allons au-devant d'un fossé assez nuisible. Quand je disais, au début de mon intervention, que si ce projet allait plus loin, il mettrait en péril une certaine tranquillité, voire une certaine paix dans le pays, ce n'est pas seulement, malheureusement, entre locataires et bailleurs, ce sera aussi probablement entre régions linguistiques. Et cela, c'est une chose qu'il faut dûment évaluer avant d'entrer en matière sur un projet qui a beaucoup d'inconvénients, dont l'adoption ou le rejet a toujours tenu à un fil.

Personnellement, je pense qu'il est plus prudent de ne pas entrer en matière, en tout cas maintenant, sur cette révision et d'avoir la sagesse, l'humilité – et peut-être en exprimant des regrets – de dire: «Nous avons essayé, mais nous n'avons pas trouvé le compromis politique suffisamment fort et solide pour éviter notamment une campagne référendaire douloureuse à beaucoup d'égards et probablement un échec.»

Luginbühl Werner (BD, BE): Das Mietrecht hat einen schweren Stand in der Schweiz; das wissen wir. Jede Vereinfachung oder Verbesserung ist bisher am Widerstand der einen oder der anderen Seite gescheitert. Der Nationalrat ist, wie bereits erwähnt wurde, auf die vorliegende Revision gar nicht eingetreten.

Ihre Kommission beantragt Ihnen trotzdem mehrheitlich Eintreten und schlägt Ihnen eine Lösung vor, welche die Mieten vom Hypozins entkoppelt und an die Teuerung anbindet. Aus meiner Sicht gibt es zwei hauptsächliche Gründe, die für ein Eintreten sprechen:

1. Heute mag der Handlungsbedarf als nicht allzu gross erscheinen. Aber spätestens wenn die Zinse steigen – und dieser Zeitpunkte dürfte nicht in allzu ferner Zukunft liegen –, wird im Land Heulen und Zähneklappern vorherrschen, man wird bedauern, dass man die Gelegenheit nicht genutzt hat, etwas zu tun, und man wird nach Lösungen rufen. Wir haben jetzt die Gelegenheit, eine Lösung zu erarbeiten.

2. Die Lösung, die präsentiert wird, ist sachlich eigentlich überzeugend. Mieter und Vermieter sind sich mehrheitlich einig, dass die Einführung der Indexmiete einige gewichtige Vorteile bieten würde. Mietzinssprünge, wie sie heute vorkommen, könnten vermieden werden. Die Mietzinsentwicklung wäre absehbarer und damit kalkulierbarer. Ein enorm kompliziertes und heute für viele undurchschaubares System könnte massiv vereinfacht werden.

Unter der Ägide des Bundesrates haben Hauseigentümer- und Mieterorganisationen in diesem Bereich eine Lösung gesucht, und nach zwanzig Jahren Uneinigkeit hat man sich auf einen Vorschlag geeinigt. Dieser wird auch heute noch von beiden Seiten – wenn auch nicht mehr geschlossen –

als historisch bezeichnet. Von diesem Kompromiss ist der Bundesrat, aber auch unsere Kommission in ihrer Beratung abgewichen. Wir wissen es, und es wurde auch bereits erwähnt: Die eine oder andere Seite wird, wenn wir auf das Gesetz eintreten und es verabschieden, das Referendum ergreifen. Wir werden also einen Abstimmungskampf zu einem komplexen und höchst umstrittenen Thema führen müssen. Ich habe in der Kommission von Beginn an den Standpunkt vertreten, dass angesichts dieser Ausgangslage ein Zurückgehen zum ursprünglichen Kompromissmodell das Klügste wäre. Denn mit diesem Modell – so meine Meinung – könnte man das Volk am ehesten überzeugen, könnte man am ehesten eine Mehrheit erreichen. Dieser Überzeugung bin ich auch heute noch. Warum?

Immerhin haben beide Seiten diesem Modell einmal zugestimmt, dies im Wissen um alle Vor- und Nachteile. Dafür muss es gute Gründe gegeben haben, sonst hätte man sich kaum gefunden. Sicher ist ein Teil der Mieterorganisationen relativ kurz darauf wieder ausgeschert – in Gottes Namen, aber sie haben dem Kompromiss einmal zugestimmt. Wenn wir die betroffenen Verbände in aufwendigen Verfahren Lösungen erarbeiten lassen, sollten wir später, wenn diese dann keine Lust mehr haben, sich an die einmal getroffenen Vereinbarungen zu halten, nicht sofort nach Alternativen suchen. Hauseigentümer- und Mieterorganisationen tragen eine Mitverantwortung, und aus dieser sollten wir sie nicht allzu schnell entlassen.

Ich glaube, im Abstimmungskampf wäre es ein starkes Argument, wenn wir aufzeigen könnten: Seht, liebe Bürgerinnen und Bürger, wir schlagen euch ein Modell vor, das von euren Interessenorganisationen ausgearbeitet und genehmigt wurde. Ich würde sogar so weit gehen und sagen: Nur so macht es eigentlich Sinn, auf die Vorlage einzutreten. Während sich die Westschweizer Mieterorganisationen nicht mehr gerne an diesen Kompromiss erinnern, sind immerhin die Deutschschweizer Mieterorganisationen und Hauseigentümer noch immer dafür zu haben.

Ich sehe weit und breit kein alternatives Modell, das eine ähnlich hohe Akzeptanz erreichen könnte. Aus diesem Grund bitte ich Sie, auf die Vorlage einzutreten und in der Detailberatung jene Anträge zu unterstützen, die uns konsequent zum Kompromiss zurückführen.

Freitag Pankraz (RL, GL): Als Folge meiner liberalen Grundhaltung habe ich einige Mühe mit dem engen Korsett der bisherigen Mietregulierung, aber auch mit dem jetzt neu vorgeschlagenen Gesetzesweg. Mit dem neuen System der Indexmiete gemäss Vorlage gibt es ohne Mieterwechsel nur noch Anpassungen der Miete gemäss Index – darum heisst sie ja so – und gegebenenfalls bei Mehrleistungen des Eigentümers. Vorgängig ist natürlich die Anfangsmiete festzulegen. Die Tatsache, dass nachher nur noch Anpassungen gemäss strenger Regulierung möglich sind, führt zu einem grossen Druck auf die Anfangsmieten. Die Vermieter werden nämlich versuchen, die Anfangsmieten möglichst hoch anzusetzen. Das ist ja kaum im Interesse der Mieterschaft.

Für die Beurteilung einer Regulierung ist der Betrachtungsrahmen entscheidend. Es genügt meiner Meinung nach nicht, wenn man ein neues System rückwirkend auf den bestehenden Gebäudepark anwendet und dann Forderungen ableitet. Auch im Wohnungsmarkt gilt das Grundgesetz von Angebot und Nachfrage. Je mehr wir Investitionen und Investoren einschränken, desto weniger Geld wird in Wohnraum investiert. Das wiederum verkleinert das Angebot und führt zu entsprechend höheren Mietpreisen.

Dass man den Betrachtungsrahmen weit ziehen sollte, wird durch den OECD-Länderbericht 2009 über die Schweiz bestätigt. Zu diesem Bericht zitiere ich aus der «NZZ» vom 16. Januar 2010: «Als ein Beispiel für die geringe Leistungsfähigkeit der vom Wettbewerb abgeschirmten Sektoren, die dann zu hohen Preisen führt, nennt die OECD den Immobilien- und hier besonders den Mietwohnungsmarkt. Die Mieten liegen in der Schweiz offenbar um rund 60 Prozent höher als im EU-Durchschnitt. In Deutschland beträgt die Differenz nur 15 Prozent, in Österreich liegen die Mieten sogar unter



dem EU-Durchschnitt. Die Ursachen dafür sieht die OECD in den um etwa 25 Prozent höheren Baukosten als in der EU, aber auch im knappen Angebot.» Und ein letzter Satz: «Mit Blick auf das Wohnungsangebot wird postuliert, dass mindestens bei einem Mieterwechsel die Mieten frei angepasst werden sollten.»

Auch daraus kann man folgern, dass strenge Regulierungen kurzfristig möglicherweise Erfolge der Mieter sind – und die haben ja politisch bei weitem die Mehrheit –, langfristig können sie aber damit den eigenen Interessen schaden. Ich habe deshalb Mühe mit dieser strikten Regulierung. Allerdings – das wurde von meinen Vorrednern ausgeführt – kenne natürlich auch ich die politischen Kräfteverhältnisse zwischen den Interessengruppen. In der Form, wie das Gesetz jetzt aus der Kommission kommt, hat es – ich bezeichne es einmal so – das Potenzial, besser zu werden als der bisherige Rechtszustand. Wir werden sehen. Ich beantrage jedenfalls Eintreten.

Janiak Claude (S, BL): Ich beantrage Ihnen, auf die Vorlage des Bundesrates einzutreten und ihr in allen Punkten zuzustimmen. Ich lege noch meine Interessenbindungen offen: Ich bin Mitglied des Mieterverbandes beider Basel und damit auch des deutschschweizerischen Mieterverbandes; ich unterstreiche «deutschschweizerisch», weil es eben nicht das Gleiche ist wie die anderen. Ich bin allerdings kein aktives Mitglied und hatte im Verband noch nie irgendwelche Funktionen inne. Ich bin auch Eigentümer zweier Altliegenschaften, in die ich immer wieder investiert habe. Ich kenne also die Vermieterseite auch sehr gut. Ich bin glücklich darüber, seit Jahren die gleichen Mieter zu haben. Ich habe als Anwalt je nach Sachverhalt und Rechtslage die eine oder die andere Seite vertreten. Denn weder die eine noch die andere Seite besteht aus den besseren Menschen.

Tatsache ist, dass im Mietrecht nicht von einer symmetrischen Ausgangslage ausgegangen werden kann. Ich möchte das jetzt besonders auch Herrn Freitag sagen, der Ausführungen gemacht hat, die der Ausgangslage eigentlich nicht gerecht werden. Es treffen eben nicht gleichwertige Partner aufeinander. Diesem Umstand trägt bereits das geltende Mietrecht Rechnung. Es ist aber eine Tatsache, dass das geltende Recht trotzdem nicht befriedigt. Das belegen allein schon die jahrelangen Versuche, etwas daran zu ändern.

Meines Erachtens ist jetzt die Politik gefragt. Ich habe keinerlei Verständnis dafür, wenn man einen Nichteintretensantrag damit begründet, dass die Vorlage des Bundesrates schon im Voraus mit Referendumsdrohungen von hüben und drüben konfrontiert und damit zum Scheitern verurteilt sei. Ich verstehe meinen Auftrag als Parlamentarier so, dass ich zu mehrheitsfähigen Lösungen beitragen soll. Wenn das Ergebnis der einen oder anderen Lobby nicht passt, kann sie dann das Referendum ergreifen. Dann kann aber keine Seite der Politik den Vorwurf machen, untätig geblieben zu sein. Es ist fahrlässig, nichts unternehmen zu wollen, weil an der Mietrechtsfront zurzeit relative Ruhe herrscht. Daran kann sich sehr schnell etwas ändern, wenn die Zinsen steigen – ob das jetzt kurz- oder mittelfristig geschieht.

Ich bin dem Kommissionspräsidenten sehr dankbar, dass er nochmals aufgezeigt hat, wie die ganze Geschichte gelaufen ist, wie die Positionen waren. Er hat mit seinen Ausführungen eigentlich aufgezeigt, dass der Weg, den wir beschreiben können, sehr, sehr eng ist. Ich glaube, dass der Bundesrat hier nun den Weg gefunden hat, den man beschreiten sollte. Ich bin natürlich keiner, der nur an das Gute glaubt, und somit auch nicht naiv. Ich habe mich kundig gemacht, ob die bundesträliche Position, der ich mich voll anschliesse, auf Deutschschweizer Mieterseite Akzeptanz findet. Ich kann Ihnen versichern, dass der deutschschweizerische Mieterverband zum einmal erzielten, allerdings nur kurzelebigen Vergleich steht, und auch die Änderungen akzeptiert, die der Bundesrat im Sinne eines Feintunings vorgenommen hat, obwohl sie auf den ersten Blick nicht nur zum Vorteil der Mieterseite ausgefallen sind.

Ich bitte Sie inständig, ohne Not keine Änderungen an diesem Entwurf vorzunehmen.

Die Kommissionsmehrheit hat sich zurückgenommen, wenige Änderungen angebracht und nicht mit dem Feuer gespielt. Eine Ausnahme gibt es allerdings, sie betrifft den Antrag der Mehrheit zu Artikel 269c Absatz 2. Ich werde in der Detailberatung darauf zurückkommen, bestärkt dadurch, dass auch die Vermieterseite zum Ausdruck gebracht hat, dass dieser Artikel kein Pièce de Résistance sei. Zuhanden von Kollege Luginbühl möchte ich noch sagen – ich habe es vorhin schon erwähnt –: Die Möglichkeiten, hier vom Vorschlag des Bundesrates abzuweichen, sind gering. Wir dürfen nämlich nicht jetzt schon an den Abstimmungskampf denken, sondern wir müssen zuerst an den Nationalrat denken. Wir müssen dort die Einsicht schaffen, dass es sinnvoll ist, den Weg zu beschreiten, den unsere Kommission hier gewählt hat.

Ich bitte Sie einzutreten und dem Bundesrat zu folgen.

Germann Hannes (V, SH): Wie mein Vorredner möchte auch ich meine Interessenlage offenlegen: Ich bin Mitglied des Hauseigentümerverbandes der Schweiz und war erst ganz am Schluss dabei, als dieser historische Kompromiss ausgearbeitet wurde. Mindestens vom HEV aus steht man nach wie vor zum historischen Kompromiss. Das war damals das äusserste Entgegenkommen. Man hat sich gefunden, Vermieter- und Mieterschaft, und das wäre eine brauchbare Sache geworden. Die Vorgesichte mit den leidvollen Versuchen, die Mietzinsgesetzgebung anzupassen, hat bereits der Kommissionssprecher ausgeführt; ich kann darauf verzichten.

Was mir nun fehlt, ist der Glaube, dass wir in dieser Debatte zu diesem historischen Kompromiss zurückfinden, so wie es Herr Luginbühl möchte. Und wenn ich jetzt Kollege Janiak höre – auch seine Organisation hat den historischen Kompromiss unterzeichnet –, setzt er sich jetzt just dafür ein, dass man bei der Lösung bleibt, die in den Rat gekommen ist; diese entspricht eben nicht mehr dem historischen Kompromiss. Mein Verständnis von Verhandlungen besteht darin, dass man sich am Schluss an das Ergebnis hält und dafür einsteht. Mit allem, was davon abweicht, kann ich – das muss ich Ihnen ehrlich sagen – nichts anfangen.

Nach monatelangen und zähen Verhandlungen wurde vor mittlerweile bald drei Jahren dieser Kompromiss gefunden. Die Vermieterseite hat damals etliche Konzessionen gemacht. So war sie bereit, mit der Abkehr von der Hypothekarzins- und Unterhaltskostenbindung das Kostenrisiko auf sich zu nehmen. Sie verzichtete auf die Möglichkeit des Neuerwerbers, nach einer Handänderung die Mietzinsen zu erhöhen, was den Kaufwert von Liegenschaften mit tiefen Mieten reduziert. Auch wurde von Vermieterseite eine Kapung der zulässigen Mietzinsanpassungen bei hohen Teuerungsraten geschluckt. Das hat auch auf der Vermieterseite zu unterschiedlichen Reaktionen geführt. Wie gesagt, der historische Kompromiss ist wahrscheinlich das Äusserste, was man von Vermieterseite erwarten kann.

Im Gegenzug zu diesen Vermieterkonzessionen hatte sich die Mieterseite mit einer Indexierung der Mieten – zu 100 Prozent, Herr Janiak – gemäss Landesindex der Konsumentenpreise einverstanden erklärt. Das ist eine unpolitische Grösse, die ist so zu akzeptieren. Die Westschweizer Mieterorganisation Asloca – es gibt hier auch Vertreter von ihr –, die den Kompromiss ebenfalls unterzeichnet hatte, hat ihn leider kurz nach der Medienkonferenz bereits wieder öffentlich widerrufen respektive desavouiert und mit dem Referendum gedroht.

Mit seinem Entwurf versagt auch der Bundesrat dem historischen Kompromiss der betroffenen Sozialpartner die Unterstützung. Der Gesetzentwurf des Bundesrates übernimmt alle Konzessionen der Vermieterseite, wogegen die Konzession der Mieterseite, nämlich eine hundertprozentige Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise, zum Nachteil der Vermieterseite abgeändert worden ist. Nun will der Bundesrat die Mieten an einen Spezialindex knüpfen.

Für Vermieter ist die Indexmiete aber nur – nur! – im Rahmen des vereinbarten Gesamtpaketes tragbar.

Ich verweise darauf, dass die zahlreichen privaten Eigentümer – sie vermieten etwa 57 Prozent aller Wohnungen – diesem Kompromiss ohnehin sehr skeptisch gegenüberstehen, weil sie das Risiko von Mietzinsschwankungen, welches aktuell durchaus vorhanden ist, alleine tragen muss. Das Gleiche gilt für die Unterhaltskosten, die in den letzten Jahren bedeutend stärker angestiegen sind als die allgemeine Teuerung. Viele private Vermieter lehnen daher, weil ihnen dieses Risiko zu hoch ist, eine Abkehr von der Kostenmiete ab. Sie sehen, es ist nur ein sehr, sehr fragiles Gleichgewicht.

Auch die vorberatende Kommission unseres Rates hat einen Lösungsversuch unternommen. Das ist loblich. Dieser weicht zwar vom Bundesratsvorschlag ab, dessen Kompromiss entspricht aber ebenfalls nicht dem historischen Kompromiss der Sozialpartner. So haben die Kommission wie der Bundesrat das Kernstück des Kompromisses – nämlich die Indexierung der Mieten zu 100 Prozent gemäss Landesindex der Konsumentenpreise – fallengelassen und einen Spezialindex unterstützt. Für die Prüfung der Zulässigkeit der Anfangsmiete von Geschäftsräumen will die Kommission sodann neben der Orts- und Quartierüblichkeit auch die Renditeüberprüfung ins neue Recht übertragen, obwohl eines der Hauptziele der anvisierten Revision gerade darin bestand, von der heute höchst umstrittenen Berechnung der Rendite Abstand zu nehmen.

Im Übrigen kann man sich ja auch fragen, ob denn Mieter von Geschäftsliegenschaften den gleichen Schutz haben müssen wie Privatpersonen, die mit ihrer Familie auf eine Mietwohnung angewiesen sind. Also ich weiss nicht, ob sich ein Anwaltsbüro oder ein industrielles Unternehmen in einer Mietliegenschaft nicht selber wehren kann.

Damit zeigt sich klar, dass eine einvernehmliche Lösung im Mietrecht ein weiteres Mal gescheitert ist. Es ist absehbar, dass je nach Ausgestaltung der Vorlage die eine oder die andere Seite gegen die Mietrechtsrevision das Referendum ergreift, dies wohl nicht zuletzt im Hinblick auf das bevorstehende Wahljahr. Es fragt sich dabei auch, wer sich in einem Abstimmungskampf für eine Revision, die niemand so richtig befriedigen will, einsetzen soll. Die Schlussfolgerung ist eigentlich, dass das geltende Recht trotz seiner Schwächen immer noch gerechter ist als die jetzige Vorlage des Bundesrates. Eine Revision der Mietzinsvorschriften ist somit nicht zwingend. Die Schweiz hat unter dem Regime des gelgenden, zwar viel zu komplizierten Mietrechts einen funktionierenden, international gesehen beneidenswert gesunden Wohnungsmarkt entwickelt, und zwar mit einem vergleichsweise hohen Standard der Mietwohnungen. Das geltende Recht stellt also realpolitisch und nüchtern betrachtet wohl auch einen langjährig erprobten Kompromiss der Interessen beider Seiten, beider Sozialpartner dar. Vier von fünf Mietern sind gemäss einer GfS-Umfrage mit ihrer Mietzinssituation zufrieden bis sehr zufrieden. Was will man auf Vermieterseite mehr als zufriedene Mieter? Eine zufriedene Mieterschaft ist für einen verantwortungsbewussten und unternehmerisch denkenden Vermieter ohnehin schon mehr als die halbe Miete.

Darum komme ich zum Fazit, dass die Vermieterseite mit dieser verkachelten Vorlage wohl nichts mehr anfangen kann. Von der Mieterseite ist bereits das Referendum angekündigt. In Anbetracht dieser politisch ausweglosen Situation gibt es für mich persönlich eigentlich nur einen Ausweg, nämlich Nichteintreten.

Ich bitte Sie daher, dem Antrag der Minderheit Recordon zu folgen.

Berset Alain (S, FR): Je suis président de l'Association romande des locataires, dont il a déjà été question ce matin, et je déclare ainsi, selon la loi sur le Parlement, mes intérêts en rapport avec cet objet.

Il a beaucoup été question, ce matin déjà, de très grands mots, notamment de «compromis historique». Cela a été dit plusieurs fois par tous les orateurs. On peut utiliser les mots

comme il nous paraît le plus adéquat, mais je dois vous dire que, pour ma part, un compromis historique ne peut être trouvé que devant l'autorité compétente. Je crois qu'il est important de commencer avec cela parce qu'un compromis historique ne se prépare pas en secret – même si ce sont des acteurs importants dans la branche qui sont impliqués – sans tenir compte des retours subséquents de toutes les associations concernées, et puis surtout sans tenir compte du Parlement.

Si un compromis historique peut se préparer quelque part, dans une démocratie, sur le plan politique, c'est dans un Parlement, et ce n'est pas ailleurs. Bien sûr, ce qui se passe ailleurs a de l'importance, donne des signaux importants qui doivent aussi nous inciter à mener et poursuivre la réflexion, mais on ne trouve pas un compromis ailleurs qu'au Parlement, à moins que le Parlement ne le souhaite. C'est quelque chose d'assez important, parce le terme «historique», revenu quatre ou cinq fois ce matin, me paraît – je vous le dis franchement – un peu exagéré.

Ensuite, je vais vous détendre un peu, parce que je sens qu'il y a beaucoup de tension dans ce débat où on entend déjà dire: «Oui, ceux-ci veulent, ceux-là ne veulent pas», et on cherche des responsabilités. Mais menons ce débat ici, là où il doit être mené. Et posons-nous la question de savoir ce qui, ces dernières années, a pu changer ou évoluer dans ce dossier. En particulier, qu'est-ce qui a changé et évolué depuis le moment où un certain nombre d'acteurs importants, mais pas tous absolument déterminants ni représentatifs, se sont retrouvés en 2007 pour mener quelques discussions? Qu'est-ce qui a changé entre ce moment-là et aujourd'hui? Cela me paraît être une réflexion que nous devons mener dans ce débat.

La première chose qui a changé, c'est qu'après les négociations qui ont eu lieu, auxquelles je n'ai pas participé et auxquelles, je crois, personne ici n'a directement participé, nous en avons fait l'évaluation et analysé ce qu'il en était ressorti. A ma connaissance – Madame la présidente de la Confédération, vous n'allez certainement pas me contredire sur ce point –, les participants à ces négociations n'avaient pas de mandat formel sur chaque élément, parce que cela aurait simplement empêché la discussion et la recherche d'un compromis.

Dès le moment où il n'y a pas de mandat précis, une analyse doit naturellement se faire après coup, qui peut aboutir à certaines conclusions. Même si elles tombent rapidement, je crois que, s'il y a des réserves, il vaut mieux le dire assez tôt plutôt que trop tard.

Un autre élément fondamental a changé. Souvenez-vous de la situation dans laquelle nous nous situions en automne 2007! Le ciel était bleu, sans nuages, l'économie croissait, les banques se portaient bien, l'emploi était dans une forme optimale et tout le monde avait confiance dans l'avenir. Aujourd'hui, deux ans et demi plus tard, on doit quand même constater que la situation sur ce point a changé. Et cela n'est pas sans importance au moment de parler des coûts et de l'évolution des loyers parce que ceux-ci représentent, bon an mal an, un tiers à un quart du budget d'un ménage. A partir de là, on ne peut pas faire comme si l'évolution du monde n'existant pas, comme si rien n'avait changé. Cela entre naturellement aussi dans la réflexion.

Qu'est-ce qui a encore changé? Selon moi, ce qui a changé depuis l'automne 2007, c'est que, saisisse du projet 18 mois plus tard, la commission du Conseil national a rejeté, à l'issue de ses délibérations, le projet par 22 voix contre 1; 22 non pour 1 oui, et semble-t-il quelques abstentions. Mais où étaient à ce moment-là tous les tenants de ce compromis historique? Où étaient-ils?

Ensuite, le débat a eu lieu au Conseil national. Celui-ci a finalement, cela a été rappelé ce matin, rejeté le projet par grosses 120 voix contre 60. Ce n'étaient pas 82 voix contre 81, mais 120 voix contre 60. Ce ne sont pas non plus des éléments complètement neutres dans la réflexion et, je dois vous le dire, j'ai toujours été d'avis et je reste d'avis que le couplage avec le taux hypothécaire pose problème, qu'il faut abandonner ce couplage et trouver le bon moyen pour



le faire, non seulement le bon moyen mais aussi le bon moment. Je ne peux pas aujourd'hui simplement fermer les yeux devant ces événements qui se produisent depuis deux ans et qui ont conduit le Conseil national à rejeter très massivement le projet.

Venons-en maintenant à la proposition de la minorité Recordon de ne pas entrer en matière. Je partage, je dois vous le dire, l'appréciation qui a été faite par Monsieur Germann, qui nous a dit qu'il était très proche de l'Association suisse des propriétaires fonciers. Là, il y a peut-être un point à soulever, c'est que le représentant ou quelqu'un qui est très proche de cette association nous dit qu'il ne faut pas entrer en matière alors que le rapporteur disait que cette organisation était favorable à l'entrée en matière. Cela montre bien qu'il y a beaucoup de difficultés à savoir où se situe la bonne réflexion dans ce dossier. Je suis désolé de le formuler aussi clairement, mais cela mérite d'attirer notre attention.

Donc les choses ont changé, je l'ai dit et Monsieur Recordon l'a aussi dit, et en plus si l'on se penche sur le projet tel qu'il ressort de la commission, il y a pour moi un problème extrêmement important. Ce problème n'est pas l'indexation à 80, à 100 pour cent ou à 100 pour cent sans les coûts de logement et de l'énergie, mais il est que depuis trois ans le débat est focalisé uniquement sur cette indexation alors que le vrai problème est ailleurs.

Le vrai problème est lié aux loyers comparatifs, qui doivent permettre de déterminer si un loyer initial est abusif ou pas et, d'après la proposition de la commission, de définir à l'avenir comment doivent évoluer les loyers tous les cinq ans. C'est l'élément déterminant, et je me permets ici de vous rappeler que les loyers comparatifs étaient l'argument central qui a conduit au rejet, en 2004, de la précédente révision du droit du bail. Cela doit nous interroger. Je me suis beaucoup intéressé à cette question; j'ai demandé, car j'ai senti dès le départ que c'était une question sensible, que nous obtenions de l'information sur ces loyers comparatifs en disant que si nous voulions pouvoir avancer sur ce point, il fallait clarifier au maximum cette question.

Quelle est l'information qui a été livrée? C'est une information qui démontre que, dans le fond, jusqu'à maintenant personne n'utilise ces modèles dits hédonistes dans le domaine du logement, que ces modèles existent sur le plan théorique uniquement. Ce qui nous a été présenté, ce sont quatre à cinq modèles différents, sans qu'on nous dise lequel pourrait être utilisé, qui aboutissent dans des cas concrets à des loyers abusifs qui varient entre 30 et 100 pour cent. La plus petite différence entre les modèles est à 30 pour cent, la plus grande est à 100 pour cent. Il y a donc là un besoin de clarification extrêmement important.

Le rapporteur sait très bien que j'ai proposé en commission d'éclaircir cette question avant de poursuivre nos travaux. J'ai même proposé que nous suspendions un temps cette révision pour attendre que la situation soit meilleure pour la faire passer. J'ai fait ces propositions, mais elles ont été rejetées. Je suis un démocrate, j'accepte cette décision, mais je constate simplement que le moment n'est pas propice et que les informations à disposition sont largement insuffisantes aujourd'hui pour avancer, notamment sur la question des loyers comparatifs.

Dans ces conditions, je me suis résolu à cosigner la proposition Recordon de non-entrée en matière. Ce qui me paraît le plus efficace serait de réfléchir à une modification qui abandonne le lien avec le taux hypothécaire mais qui n'essaie pas, en parallèle, d'introduire un modèle comme celui des loyers comparatifs avant que nous ayons une idée précise de son application et une expérience concrète de ce que cela peut signifier.

Je m'exprimerai tout à l'heure, parce que j'ai une proposition de minorité sur cette question, sur la proposition qui a été appelée ce matin «proposition Freitag». Ce n'est pas la «proposition Freitag», mais celle de la majorité de la commission, qui prévoit que non seulement le loyer initial soit vérifié avec les loyers comparatifs, dont on ne sait pour l'instant pas grand-chose, mais qu'en plus il soit possible à l'avenir, tous les cinq ans pour autant que le contrat le prévoie, ce qui

n'est pas très problématique à régler, d'adapter les loyers. Cela pourrait conduire à des évolutions extrêmement importantes des loyers, notamment dans les grandes villes, plus particulièrement pour les personnes qui sont dans le même logement depuis longtemps, qui sont souvent des personnes âgées, qui sont souvent des personnes qui ont un revenu qui n'est pas très élevé et qui pourraient être confrontées, avec cette disposition, à une explosion du montant de leur loyer, à un doublement ou à un triplement dans certains cas de leur loyer, si on regarde la situation à Genève par exemple. Ceci aurait des conséquences sociales extrêmement importantes.

Même s'il a quelque chose d'historique, le compromis n'a tenu le coup ni devant la commission du Conseil national, ni devant la commission du Conseil des Etats – nous en avons la preuve, ce ne sont pas des appréciations de ma part. A partir de là, vous me permettrez de douter du fait qu'il tienne le coup devant l'ensemble du Parlement. Ainsi, les conditions qui devraient être réunies pour que nous puissions avancer ne me paraissent pas remplies.

Bürgi Hermann (V, TG), für die Kommission: Ich habe grundsätzlich nicht mehr viel beizufügen. Ich halte einfach fest, dass diese Diskussion gezeigt hat, wie ich das in meinem Eintretensreferat darlegte, dass zwei Gesichtspunkte im Zentrum stehen, einerseits die Frage der Vergleichsmiete und andererseits jene der Indexmiete. Herr Kollege Berset, mit Blick auf die Vergleichsmiete möchte ich vorweg nochmals darauf hinweisen, dass wir verschiedene Hinweise dafür erhalten haben, dass dieses Modell durchaus praktikabel ist; ich werde dann in der Detailberatung, sofern es dazu kommt, schon noch etwas zur Erarbeitung dieser Modelle sagen. Frau Bundespräsidentin, es steht noch nicht im Detail fest, wie das Modell, das der Bund anwenden wird, dann im Detail aussehen wird. Diese Arbeiten laufen, aber ich wollte das hier einfach noch festhalten. Wie gesagt steht ferner die Indexmiete im Zentrum.

Noch eine Schlussbemerkung: Sie müssen im jetzigen Zeitpunkt, beim Eintreten, noch nicht darüber befinden, ob die Indexmiete 100 oder 80 Prozent oder weiß ich wie viel beragen soll. Sie müssen jetzt nur entscheiden, ob wir diese Fragen diskutieren wollen – nicht mehr und nicht weniger. Ich habe überhaupt kein Verständnis dafür, wenn man die Diskussion von Vornherein abblockt und sagt: Wir sind nicht bereit, uns mit diesen Fragen auseinanderzusetzen. Herr Germann, Sie vergeben sich ja überhaupt nichts, wenn Sie diskutieren. Warten Sie doch einmal das Resultat der Beratungen in diesem Rat ab, dann können Sie entscheiden, ob Sie zustimmen oder sagen wollen: Weg damit! Ich gehöre zur aussterbenden Sorte, die nicht von Vornherein Nein sagt. Ich sage: Jetzt schaue ich doch zuerst einmal, was herausschaut. Dann sage ich vielleicht Ja, oder ich sage Nein.

Ich bitte Sie – und damit schliesse ich für meinen Teil diese Eintretensdebatte –: Nehmen Sie doch keine Verweigerungshaltung ein, sondern unterziehen Sie sich dieser Beratung. Dann können Sie je nach Ergebnis entscheiden. Das Ergebnis steht nämlich noch nicht fest, weil es gerade bei der Indexmiete eine Mehrheit und eine Minderheit gibt. Warten Sie doch ab, was dort geschieht. Das wäre doch der richtige Weg parlamentarischer Tätigkeit.

Deshalb ersuche ich Sie, jetzt einmal einzutreten. Sie schaffen damit kein Präjudiz. Sie sind am Schluss in Ihrem Entscheid völlig frei.

Leuthard Doris, Bundespräsidentin: Ich möchte am Votum des Kommissionssprechers anknüpfen. Es ist tatsächlich ein wenig so, wie Kurt Marti einmal geschrieben hat: «Wo chiemte mer hi, wenn alli seite, wo chiemte mer hi, und nie-mer giengti, für einisch z'luege, wohi dass me chiem, we me gieng.» Das ist tatsächlich die Grundproblematik. Es gibt seit 1974, seit der Aufnahme des Verfassungsartikels gegen den Missbrauch, aber vor allem seit 1990, seit der Konkretisierung im Bundesgesetz, also seit zwanzig Jahren, Reklamationen und Vorstösse. Es heißt jeweils, dieses Mietrecht

sei nicht brauchbar, es sei zu kompliziert. Zudem ist die Entkoppelung vom Hypothekarzins seit Jahren auf dem Tisch. Niemand kann also ernsthaft sagen, es bestehe kein Handlungsbedarf. Ich könnte Ihnen stapelweise Briefe, auch solche Ihrer Verbände, vorlegen, die uns regelmässig pushen: Tut etwas! Man muss das Mietrecht vereinfachen! Es ist unbestritten, dass einer der Hauptmängel die Verknüpfung von Hypothekar- und Mietzins ist. Das hat in der ganzen Entwicklung zu grossen Mietzinsschwankungen geführt, und es behindert auch die Geldpolitik. Eine Forderung, nämlich die Entkoppelung, ist also mehr oder weniger unbestritten. Nur scheiden sich die Geister beim Modell. Herr Ständerat Freitag hat zu Recht gesagt, dass wir gemäss dem Vergleich, den die OECD gemacht hat, hohe Mietzinse haben. Es gibt Studien, die zeigen, dass gerade das heutige Mietrecht dazu geführt hat, dass sehr oft nur Hypothekarzinserhöhungen vollständig weitergegeben wurden, nicht aber Hypothekarzinssenkungen. Das sind Fakten, und die kann man nicht wegreden. Wir wissen aus der Praxis auch, dass die Brutto- und Nettoreniten, die im heutigen Modell vorgesehen ist, für Laien oder für den kleinen Hauseigentümer praktisch nicht anwendbar sind; dazu braucht er Juristen oder die Verbände, das ist viel zu komplex.

Schlussendlich ist auch die Orts- und Quartierüblichkeit als weiteres Kriterium bei der Mietzinsanpassung in der Praxis fast nicht anwendbar, weil man in der Regel gar keine Referenzliegenschaften findet, die als Vergleichsobjekte dienen können. Das muss man einfach zur Kenntnis nehmen. Man kann nicht sagen: Ja, es ist alles eigentlich relativ gut; wir haben keinen Handlungsbedarf. Ich glaube nicht, dass es so ist. Wenn Sie das trotzdem sagen: Schreiben Sie mir keine Briefe mehr, machen Sie keine Vorstösse mehr! Jubeln Sie, und seien Sie glücklich damit!

Die Geschichte hat Herr Bürgi richtig aufgezeigt: Es gab im Jahr 2003 eine Initiative des Mieterverbands, ein Jahr später den indirekten Gegenvorschlag von Bundesrat und Parlament – beide waren in der Volksabstimmung chancenlos. Es gab weitere Gesetzesvorlagen, die schon in der Vernehmlassung gescheitert sind. Vor dem Volk scheiterte die 100-Prozent-Indexierung ebenso wie die 80-Prozent-Indexierung. Das müssen Sie im Hinterkopf haben, wenn Sie sich, wie ich hoffe, nachher in den Detailfragen verständigen.

Ich war froh darüber, dass wir Ende 2007 einen Kompromiss gefunden haben. In der Tat hat sich die Asloca schon kurz nach der Pressekonferenz von diesem Kompromiss verabschiedet. Herr Berset, ich finde es ein bisschen merkwürdig, und es scheint mir einfach nicht ganz glaubhaft, wenn man über Monate hinweg am Tisch sitzt und verhandelt, unterschreibt und dann sagt: Oh, sorry, ich hatte kein Verhandlungsmandat. Das ist ein bisschen schwierig. Dass das Ergebnis nicht durch alle Gremien hindurch abgesegnet war, auch beim HEV nicht, das ist ja klar. Aber für gewisse Dinge müssen Präsidenten und Direktoren schon geradestehen, wenn sie verhandeln und unterzeichnen. Sie können nicht nachher sagen, die Verbandsstrukturen erlaubten das nicht. Wenn sie das tun, dürfen sie auch den Bundesrat nicht kritisieren, wenn er dann sagt: Ja, weshalb sollen wir mit Ihnen verhandeln? So ist ein Ergebnis am Schluss ja nicht einmal das Papier wert, auf dem es steht.

Eine weitere Bemerkung: Wir haben diesen Kompromiss effektiv in die Vernehmlassung gegeben. Dieser Kompromiss wurde – bis auf den Punkt der Indexierung – weitgehend gutgeheissen. Die Kantone und auch weitere Teilnehmer haben bei der Indexierung massiven Widerstand geleistet. Das war der Punkt, der in der Vernehmlassung umstritten war; der Rest der Vorlage wurde von rechts bis links weitgehend als gut, als praxistauglich befunden.

Was hat sich verändert, was hat den Bundesrat bewogen, in diesem Punkt einen Kompromiss vorzuschlagen? Es war so, dass wir die Verordnung zum Mietrecht angepasst haben und dass gemäss dieser Verordnung neu alle Kosten im Zusammenhang mit Energieinvestitionen, mit Energieeffizienz, zu 100 Prozent auf den Mieter überwälzbar sind. Wenn also ein Investor, ein Eigentümer, die Heizung saniert, sie energetisch effizienter gestaltet, das Dach saniert oder was auch

immer, so kann er nicht nur die Mehraufwendungen, sondern die Kosten der energetischen Sanierungen zu 100 Prozent überwälzen, zuzüglich der Nebenkosten, die später anfallen. Das wurde begrüsst und funktioniert heute auch so. Allerdings haben die Kantone und viele andere zu Recht auf den Spiraleffekt hingewiesen: Wenn wir die Energiekosten im Index beibehalten und wenn man gleichzeitig aufgrund dieser Verordnungsänderung alles überwälzen kann, was in einem Zusammenhang mit Investitionen und Betriebskosten im energetischen Bereich steht, entsteht ein Spiraleffekt. Das ist ein Problem, und das ist einer der Hauptgründe dafür, dass wir Ihnen diesen Spezialindex vorschlagen, also eine hundertprozentige Indexierung; aber die Wohn- und Energiekosten würden eben aus dem Warenkorb herausgenommen. Wir finden das vernünftig. Man kann natürlich auch hier streiten und 100 Prozent fordern oder die Überwälzung des Landesindexes der Konsumentenpreise fordern und dann auf 90 Prozent zurückgehen. Das sind politische Fragen, über die schlussendlich Sie entscheiden müssen. Für mich ist das nicht der entscheidende Punkt in dieser Botschaft.

In dieser Botschaft gibt es vor allem den «shift» hin zum Vertragsbeginn bezüglich der Überprüfung der Mietzinse: Beim Abschluss eines Mietvertrages haben beide Parteien eine grosse Verantwortung. Sie unterzeichnen einen Vertrag, wobei es in Bezug auf die Anfangsmiete viel mehr Spielraum gibt als heute. Mit dem Vergleichsmietmodell wird überprüft, ob der Mietzins orts- und quartierüblich ist, ob es Lärmmissionen gibt, die vor zehn Jahren nicht bestanden, ob es umgekehrt eine Verbesserung der Infrastruktur gegeben hat, die sich auf den Mietpreis auswirkt, usw. Die Idee des Gesetzes ist die: Wenn man sich über den Anfangsmietzins einig geworden ist, hat man nachher Stabilität und Rechtssicherheit und orientiert sich dann halt vor allem an der Teuerung und an wertvermehrenden Investitionen, die wie heute überwälzt werden können. Wir wissen, dass Mieter ihr Wohnobjekt heute im Schnitt alle fünf, sechs Jahre wechseln. Auch im Lichte dieser Frequenz glauben wir, dass der Moment des Vertragsabschlusses viel entscheidender ist als das, was sich nachher, in diesen fünf, sechs Jahren, ändert.

Herr Freitag hat zu Recht auf den Mechanismus von Angebot und Nachfrage hingewiesen. Das ist absolut entscheidend. Je besser das Angebot auf dem Mietmarkt – was genügend Investoren voraussetzt –, umso weniger hohe Mietzinse. Aufgrund des genügenden Angebotes haben wir dann einen Wettbewerbsdruck; das ist sinnvoll. Hier gibt es derzeit sehr unterschiedliche Entwicklungen. Wir hatten im letzten Jahr – und das setzt sich dieses Jahr fort – eine Rekordbauaktivität; dies nicht nur im Bereich der Eigentumswohnungen, sondern auch im Bereich der Mietwohnungen; man liest ja bereits wieder von einer Blase auf dem Immobilienmarkt. Derzeit wird im ganzen Wohnungsmarkt relativ viel investiert, man kann deshalb nicht sagen, das Angebot sei generell ungenügend. In städtischen Gebieten haben wir allerdings eine andere, eine angespanntere Situation. Die Stadt Zürich hat z. B. gerade Fakten publiziert, wonach die Situation zwar nicht bezüglich des ganzen Wohnsegments, aber bezüglich desjenigen für spezifische Bevölkerungsgruppen angespannt ist; das betrifft vor allem den sozialen Wohnungsbau. In diesem Bereich ist die Wohnungssuche in der Tat weit schwieriger, als sie es für Besserverdienende, in bestimmten Quartieren oder für bestimmte Wohnungsrössen ist. Das Ganze ist also sehr heterogen.

Wir haben deshalb ein Interesse daran, dass das Mietrecht so ausgestaltet ist, dass Anreize für Investoren da sind. Wir haben aber auch ein Interesse daran, dass das Mietrecht für beide Parteien eine gewisse Rechtssicherheit bietet und der Mieter durch die Missbrauchsgesetzgebung einen gewissen Schutz genießt, wenn Bandbreiten überschritten werden. Die Aufgabe des Staates ist es zu definieren, wo der Markt spielen soll und wo wir zum Schutz vor Missbrauch Schwellen, Kontrollmechanismen einbauen müssen; wo wir also sagen müssen: Da ist eine gewisse Toleranz überschritten, da



soll man gegen einen missbräuchlichen Mietzins klagen können.

Das Vergleichsmietmodell ist hierfür das beste Modell. Es wird in einigen Staaten seit Langem angewendet, überall in leicht unterschiedlicher Form. Es erlaubt eine recht marktnahe Betrachtung, es ist ein dynamisches Modell, weil sich der Wohnungsmarkt, der Immobilienmarkt und die Verhältnisse an einem Ort natürlich verändern, und zwar nicht nur in einer Zeitperiode von zwanzig Jahren, sondern sehr oft jährlich. Deshalb sind wir überzeugt – das war auch in der Vernehmlassung unbestritten –, dass das Vergleichsmietmodell ein sehr gutes Modell ist, das auf beiden Seiten Flexibilität bietet: für Angebot und Nachfrage, aber eben auch für die Berücksichtigung der faktischen Situation.

Herr Recordon, Sie sagen, die vier Punkte Entkoppelung, Spiraleffekt, Anfangsmietzins und Vergleichsmiete seien nachteilig für die Mieter. Die Entkoppelung vom Hypothekarzins ist eine langjährige Forderung von Mieterseite, und sie findet hier statt. Zum Spiraleffekt: Mit unserem Konsensmodell sagen wir ja gerade: Wenn wir die Energiepreise herausnehmen, trägt man dem Rechnung. Man käme zum selben Resultat, wenn man den Landesindex nähme, so wie er besteht, aber dann halt eine Quote von 90 Prozent einsetzte. Das ist ziemlich genau, wir könnten das in der Kommission aufzeigen. Wenn man diese Kurven über zehn Jahre anschaut, dann sieht man, dass man etwa bei derselben Frankenquote landet.

Das System des Anfangsmietzinses funktioniert – auch das ist etwas, das wir ja schon kennen – und wird jetzt noch verstärkt. Das Vergleichsmietmodell haben wir auch sehr klar dargelegt; ich kann mich hier nur dem anschliessen, was Herr Ständerat Bürgi gesagt hat. Es ist nicht bis in Detail ausgearbeitet, aber wir haben Ihnen so viele konkrete Anwendungsfälle gezeigt, dass man, glaube ich, einen Eindruck davon hat. Ich investiere jetzt nicht noch eine halbe Million Franken, um dieses Modell nochmals zu verfeinern, bevor man nicht wenigstens auf die Vorlage eingetreten ist. Die Verantwortung dafür kann ich auch einfach mit Blick auf die dafür nötigen Steuergelder nicht übernehmen.

Sie haben auf die heutige Sitzung nochmals ein Schreiben der Vermieterverbände der Westschweiz und des Tessins bekommen, Sie haben die Stellungnahme des Mieterverbands Deutschschweiz vernommen. Wer ausschert, ist eigentlich im Moment der Westschweizer Mieterverband As loca, und beim Hauseigentümerverband weiss man meines Erachtens nicht so genau, wie seine Position letztlich sein wird.

Ich bin überzeugt, dass Handlungsbedarf besteht. Es ist nie der richtige Zeitpunkt für eine Mietrechtsrevision: Es gibt Phasen mit tiefen Hypothekarzinsen wie jetzt, mit denen alle recht gut leben; es gibt umgekehrt Phasen, wo die Hypothekarzinsen ansteigen, wo die Mieterseite selbstverständlich Druck macht und sagt, man brauche jetzt eine Revision. Sie werden also nie den richtigen Zeitpunkt finden.

Was uns aber in den nächsten zwei, drei Jahren bevorsteht – und das ist sonnenklar; das hat Ständerat Luginbühl auch erwähnt –, ist zweifelsfrei eine Phase, wo die Hypothekarzinsen steigen werden. Jeder Viertelpunkt Hypothekarzinssteigerung bewirkt 3 Prozent Mietzinserhöhung. Die Teuerung spielt dann also in dieser Entwicklung keine grosse Rolle mehr. Wir wissen, die Teuerung ist in der Schweiz immer relativ moderat und wird ja auch durch die SNB sehr gut gesteuert. Was es aber geben wird, ist ein klarer Anstieg der Hypothekarzinssätze, und das ist immer gekoppelt mit dem Anstieg der Mietzinse, gekoppelt mit dem Anstieg der Teuerung, gekoppelt mit der Möglichkeit, dass die Mietzinse zusätzlich an gestiegene Unterhaltskosten angepasst werden. Da bin ich dann gespannt, wie Herr Ständerat Recordon den Mieterinnen und Miatern erklären will, dass das heutige Modell trotzdem viel, viel besser sei als die Entkopplung der Mieten vom Hypothekarzins mit einer Steuerung über den Landesindex. Eine solche Erklärung höre ich dann gerne auch von Herrn Ständerat Berset.

Wir sind auch im Lichte der makroökonomischen Entwicklungen überzeugt, dass dieses neue System zu Beginn der

nächsten zehn Jahren, deren Tendenzen einigermassen absehbar sind, mehr Markt bringt. Dann aber bringt es Stabilität und Kontinuität und damit eben auch Rechtssicherheit für die Parteien während der Dauer eines Mietvertrages. Es stellt daher ein wichtiges Element zur Erfüllung des verfassungsrechtlichen Auftrages dar.

Man kann jetzt selbstverständlich darauf hinweisen, der Nationalrat sei nicht eingetreten. Es war ja ein merkwürdiges Spiel, das in der nationalräumlichen Kommission für Rechtsfragen abging; denn man votierte für 100 Prozent, also für das Konzept dieses historischen Kompromisses. Herr Germann, insbesondere die HEV-Vertreter legten Wert hierauf; sie haben es in der Kommission für Rechtsfragen mehrheitsfähig gemacht und durchgebracht, wobei sie aber in der Schlussabstimmung – man staune – die Vorlage abgelehnt haben. Das ist meines Erachtens eine seltsame Haltung. Entweder steht man zum Kompromiss und sagt, wenn man ihn in der Detailberatung durchbringt, gut, jetzt stimme ich zu, oder man lässt es sein. Man hat sich meiner Ansicht nach aus der Verantwortung geschlichen, weil mit den bevorstehenden Hypothekarzinsänderungen der Ausblick für die Vermieter im Moment relativ komfortabel ist. Das ist zwar verständlich, man darf aber als verantwortungsvoller Politiker eben nicht nur aus einer momentanen Situation heraus entscheiden, sondern muss das machen, was für die nächsten zwanzig Jahre das Richtige ist.

Ich hoffe deshalb, dass Sie eintreten. Führen Sie den politischen Diskurs über diese 80, 90 oder 100 Prozent oder was auch immer. Das ist normale politische Arbeit. Handlungsbedarf besteht. Die Vorlage ist bis auf diesen einen Punkt mehr oder weniger unbestritten. Deshalb halte ich es tatsächlich mit Herrn Bürgi und Kurt Marti: Gehen Sie dorthin, wo Sie herkommen, aber gehen Sie wenigstens.

Recordon Luc (G, VD): Je crois ne pas avoir été tout à fait compris, alors je rectifie: je n'ai pas dit que le système du dé-couplage était épouvantable, nettement moins bon que les autres, j'ai dit qu'on se faisait des illusions sur ce que le dé-couplage pouvait apporter.

Präsidentin (Forster-Vannini Erika, Präsidentin): Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit ab.

*Abstimmung – Vote
Für Eintreten ... 28 Stimmen
Dagegen ... 11 Stimmen*

Obligationenrecht (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen)

Code des obligations (Protection contre les loyers abusifs)

Detailberatung – Discussion par article

Titel und Ingress, Ziff. I Einleitung

*Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates*

Titre et préambule, ch. I introduction

*Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral*

Angenommen – Adopté

Art. 253b Abs. 2

*Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates*

Art. 253b al. 2

*Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral*

Bürgi Hermann (V, TG), für die Kommission: Aufgrund der Tatsache, dass die Anzahl Wohnräume oftmals nicht aus-



schlaggebend dafür ist, ob von einer luxuriösen Wohnung oder einem luxuriösen Einfamilienhaus zu sprechen ist, soll neu auf die Nettowohnfläche abgestellt werden, wobei die massgebliche Grösse 150 Quadratmeter und mehr beträgt. Was die Bemessungsart anbelangt, so wird diese in der Verordnung noch zu konkretisieren sein.

Angenommen – Adopté

Art. 266I Abs. 2

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 266I al. 2

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Bürgi Hermann (V, TG), für die Kommission: Diese Änderung hat zum Ziel, dass schweizweit ein einheitliches Kündigungsformular geschaffen wird.

Angenommen – Adopté

Art. 269

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Präsidentin (Forster-Vannini Erika, Präsidentin): Es gibt einen Antrag einer Minderheit Recordon, die die Artikel 269 sowie 269a bis 269h streichen will. Wir werden diese Artikel zunächst bereinigen und erst danach über den Antrag der Minderheit Recordon befinden. – Sie sind damit einverstanden.

Angenommen – Adopté

Art. 269a

Antrag der Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit

(Diener, Berset, Recordon, Savary)

Abs. 2 Bst. b

Streichen

Art. 269a

Proposition de la majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité

(Diener, Berset, Recordon, Savary)

Al. 2 let. b

Biffer

Bürgi Hermann (V, TG), für die Kommission: Besten Dank noch für den Hinweis, wie wir bei der Behandlung von Mehrheit und Minderheit verfahren.

Ich spreche jetzt zu Artikel 269 und zu Artikel 269a. Selbstverständlich stehen diese Artikel dann separat zur Diskussion, aber ich mache hier ein Paket, weil das zusammengehört. Nun, diese beiden Artikel enthalten zum einen die Grundsätze zur Bestimmung missbräuchlicher Anfangsmietzinse, und zum anderen wird die Bestimmung der massgeblichen Bandbreite umschrieben. Hier wird die gesetzliche Basis der Vergleichsmiete geschaffen. Ich habe beim Eintreten schon erwähnt, dass es sich um ein sogenanntes hedonisches Modell handelt, wie es zur Immobilienbewertung seit Jahren eingesetzt wird. Mit einer repräsentativen Stichprobe der Mietzinse und Eigenschaften von Wohnungen wird als statistisches Verfahren die Beziehung zwischen den Mietpreisen und den einzelnen Wohnungseigenschaften bestimmt. Die für die Abgrenzung des Missbrauchs massgebende Bandbreite umfasst die dem berechneten Mittelwert

am nächsten liegenden 90 Prozent der Mietzinse des jeweiligen Wohnungstyps. Damit liegen je 5 Prozent unter- und oberhalb dieses Bandes. Missbräuchlich sind die darüber hinausgehenden 5 Prozent, d. h. jene Mietzinse, die gemessen an einer statistischen Kerngrösse in hohem Massen marktunüblich sind.

Ich komme jetzt auf die Bemerkung von Kollege Berset zurück, weil im Laufe der Kommissionsberatungen Bedenken geäussert worden sind, dass dieses Modell im jetzigen Zeitpunkt zu wenig konkret sei. Es hiess, man kaufe gleichsam die Katze im Sack. Davon kann keine Rede sein. Wir haben uns nämlich anhand von Praxisbeispielen vertieft über die Vergleichsmiete informieren lassen. Im Hinblick auf den Vollzug wird es aber dann darum gehen, das Vergleichsmietemodell aufgrund der Kriterien in Artikel 269a noch detailliert zu entwickeln. Frau Bundesrätin Leuthard hat uns zugesichert, dass die konkrete Entwicklung der Details zum Vergleichsmietemodell an die Hand genommen wird, sobald der Grundsatzentscheid des Parlamentes vorliegt. Warum, hat sie auch schon erklärt: Weil diese Abklärungen mit erheblichen Kosten verbunden sind.

Aus der Sicht der Kommission betone ich, dass wir uns nicht auf einen Blindflug begeben. Wir befinden uns auch jetzt nicht auf einem Blindflug, denn derartige Modelle werden am Markt angeboten. Ich glaube, es werden am Markt vier verschiedene Modelle angeboten. Diese haben wir untersucht; sie funktionieren, sie werden für die Bewertung von Immobilien verwendet. Von Blindflug kann also keine Rede sein. Man kann in guten Treuen der Meinung sein, das Vergleichsmietemodell sei zu befürworten oder nicht. Es besteht auch nicht die Absicht, eine Art Bundesmodell – es besteht ja immer die Gefahr, das Rad neu erfinden zu wollen – einzuführen. Frau Bundespräsidentin Leuthard hat uns erklärt, es soll auf Modelle abgestellt werden, welche bereits bestehen, Modelle, welche die Qualitätsanforderungen gemäss dieser gesetzlichen Vorgabe erfüllen. Ich denke, Frau Bundespräsidentin, dass Sie uns hier noch über den Stand der Dinge etwas näher orientieren werden.

Bei der Bestimmung der Bandbreite mittels Stichproben werden gemäss Artikel 269a Absatz 2 Buchstabe b – ich habe gesagt, ich spreche zu beiden Artikeln – Wohnräume gemeinnütziger Wohnbauträger oder der öffentlichen Hand, deren Mietzins nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt wird, nicht in die Stichproben aufgenommen. Eine Minderheit beantragt die Streichung dieses Ausschlusses. Es wurde darauf hingewiesen, dass beispielsweise in der Stadt Zürich rund ein Viertel der Wohnungen mit kosten-dämpfender Wirkung nicht in diesen Vergleich miteinbezogen würden. Die Mehrheit hat sich insbesondere deshalb der Auffassung des Bundesrates angeschlossen, weil die Missbrauchsgrenze ansonsten zu stark nach unten verschoben würde. Zu berücksichtigen ist auch die Tatsache, dass es sich bei den in Artikel 269a Absatz 2 Buchstabe b umschriebenen Wohnräumen – und das ist entscheidend – um Wohnungen handelt, die völlig anders finanziert sind: Es handelt sich in der Regel um sozialen Wohnungsbau, sodass sie bei der Bestimmung der Bandbreite von Mietzinsen von Wohnungen, die dem Markt unterliegen, nach Meinung der Mehrheit zu Recht ausgeschlossen werden. Im Weiteren ist auf Artikel 269g zu verweisen, wonach Wohnräume gemeinnütziger Wohnbauträger und der öffentlichen Hand durch Parteivereinbarung der Kostenmiete unterstellt werden können.

Das sind die Gründe, weshalb ich Sie im Rahmen der Gesamtbetrachtung von Artikel 269 und Artikel 269a ersuche, den Minderheitsantrag zu Artikel 269a Absatz 2 Buchstabe b abzulehnen.

Diener Lenz Verena (CEg, ZH): Ich nehme mit dem Minderheitsantrag zu Artikel 269a Absatz 2 ein Anliegen verschiedener Städte und Kantone auf. Worum geht es? Es geht um die Frage des Einbezugs von gemeinnützigen Wohnungen bei der Ermittlung der Vergleichsmiete.

Ich möchte Ihnen dies anhand des Beispiels der Stadt Zürich erläutern. In der Stadt Zürich bestehen etwa 40 000 von

der Stadt, dem Kanton und zum Teil dem Bund geförderte Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern, welche gemäss Kostenmiete im Sinne der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Mietzinsvorschriften vermietet werden und deren Mietzinse behördlich kontrolliert werden. Hinzu kommen etwa 10 000 Wohnungen und etwa 1000 Geschäftsräume im Eigentum der Stadt Zürich. Insgesamt entspricht dies einem Viertel aller Zürcher Haushalte. Gemäss einer Erhebung des kantonalen statistischen Amtes aus dem Jahre 2001 liegen bei diesen Wohnungen die Angebotsmieten auch ohne Subventionierung je nach Grösse 20 bis 35 Prozent und die Bestandesmieten 15 bis 30 Prozent unter dem Marktniveau. Damit wird auch der Anstieg des allgemeinen Mietzinsniveaus gedämpft. Ohne dieses Segment des Wohnungsmarktes, das der Kostenmiete verpflichtet ist, lägen die Mietzinse in der Stadt Zürich auf einem Niveau, welches die soziale Durchmischung stark beeinträchtigen würde. Nur bei einem ganz geringen Teil handelt es sich um Sozialwohnungen, d. h. um subventionierte Wohnungen mit Belegungsvorschriften, die mit Steuermitteln gezielt verbilligt werden. Es ist darum wichtig, dass die Mieten der übrigen Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger uneingeschränkt in die Statistik zur Ermittlung der Vergleichsmiete einfließen. Ansonsten können die gemeinnützigen Wohnbauträger in der Stadt Zürich nicht mehr die dringend nötige dämpfende Wirkung auf den städtischen Wohnungsmarkt ausüben.

Aufgrund dieser Ausführungen bitte ich Sie, das Anliegen der Minderheit zu unterstützen.

Leuthard Doris, Bundespräsidentin: Ich bitte Sie, hier klar der Kommissionsmehrheit zuzustimmen. Der Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein wichtiger Bereich. Es ist tatsächlich so, dass in gewissen Städten auch die Städte und Kantone kräftig investieren und als Eigentümer auftreten. Weil das aber dann gemeinnütziger Wohnungsbau ist, funktioniert er einfach anders; er funktioniert nicht wettbewerbsfähig. Es gibt dafür Subventionen, und nur schon durch die Wohnbauförderung von Bund, Kantonen und Städten sind die Konditionen für den Bau und die Bemessung der Mietzinse ganz anders. In Artikel 269g sehen wir denn auch vor, dass dieser Bereich nach wie vor spezialgesetzlich geregelt ist. Er orientiert sich eben nicht am Markt; vielmehr vermieten gemeinnützige Wohnbauträger ihre Objekte in der Regel und korrekterweise nach der Kostenmiete. Sie wollen keine grosse Rendite, und sie haben eine spezielle Kundenschaft.

Wenn Sie dieses Segment – das speziell geregelt ist, das nach anderen Regeln funktioniert, das zu einem grossen Teil von der öffentlichen Hand subventioniert ist – in das Vergleichsmietmodell einbauen, das nach normalen betriebswirtschaftlichen Regeln funktioniert, dann ist das einfach eine Marktverfälschung; das ist ganz klar. Man kann einfach nicht Äpfel mit Birnen vergleichen.

Deshalb sind wir überzeugt, dass es richtig ist, wie es heute ist: Dieser Bereich ist für alle Städte wichtig, und er muss nach besonderen Spielregeln funktionieren. Die Subventionen des Staates erfolgen ja auch, damit es ein genügendes Angebot an sozialen Wohnbauten gibt. Aber eine Integration in das System der Vergleichsmiete hätte einfach eine Marktverfälschung zur Folge.

Deshalb bitte ich Sie, klar der Mehrheit der Kommission zuzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 24 Stimmen
 Für den Antrag der Minderheit ... 8 Stimmen

Art. 269b

Antrag der Mehrheit

Abs. 1

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2

... Wo dies nicht möglich ist, erfolgt die Überprüfung aufgrund der Berechnung des angemessenen Ertrages.

Antrag der Minderheit

(Recordon, Berset, Savary)

Abs. 2

Der Rahmen wird aufgrund der orts- oder quartierüblichen Mietzinse oder des angemessenen Ertrages bestimmt.

Antrag Germann

Abs. 2

Der Rahmen wird aufgrund der orts- und quartierüblichen Mietzinse bestimmt. (Rest streichen)

Art. 269b

Proposition de la majorité

Al. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2

Servent de base aux fins de comparaison les loyers pratiqués dans la localité ou dans le quartier. Lorsque ceux-ci ne sont pas disponibles, l'examen du loyer initial se fait en fonction du calcul du rendement adéquat.

Proposition de la minorité

(Recordon, Berset, Savary)

Al. 2

Les limites sont déterminées sur la base des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, ou du rendement adéquat.

Proposition Germann

Al. 2

Les limites sont déterminées par les loyers pratiqués dans le quartier ou dans la localité. (Biffer le reste)

Bürgi Hermann (V, TG), für die Kommission: Entscheidend ist bei dieser Bestimmung als Ganzem, dass für Geschäftsräume auf das Vergleichsmietmodell verzichtet wird. Es wird darauf verzichtet, weil die unterschiedlichen Verwendungszwecke und die unterschiedliche Ausstattung für die Ermittlung von Vergleichsmieten mittels hedonischer Modelle nicht geeignet sind.

In Absatz 2 wird im Grundsatz das heutige System beibehalten, nämlich das Abstellen auf orts- und quartierübliche Mietzinse. Das ist das heutige System. In Fällen, in denen der Vergleich mit orts- oder quartierüblichen Mietzinsen untauglich ist, weil es keine Vergleichsobjekte gibt, hat der Bundesrat vorgeschlagen, branchenübliche Mietzinse beizuziehen. In der Kommission wurde beantragt, den zweiten Satz von Absatz 2 zu streichen, weil die Bestimmung der Branchenüblichkeit praxisuntauglich sei. Die Diskussion hat dann ergeben, dass man für die Fälle, in denen das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit nicht zum Ziel führt, eine Art Ausweichkriterium vorsehen sollte, aber eben nicht die Branchenüblichkeit. Gemäss Mehrheit soll dieses Ausweichkriterium darin bestehen, dass – wie im geltenden Recht – bei den Anfangsmietzinsen von Geschäftsräumen auf die Ertragsberechnung abzustellen ist. Wir greifen also auf das geltende Recht zurück, wir erfinden nichts Neues. Wie ist das nun anzuwenden? Damit komme ich zur Differenz zwischen Mehrheit und Minderheit. Die Lösung der Mehrheit besteht darin, dass prioritär auf die Orts- und Quartierüblichkeit abgestellt wird und dort – nur dort! –, wo ein solcher Vergleich nicht möglich ist, der angemessene Ertrag als Entscheidgrundlage beigezogen werden soll. Die Minderheit der Kommission schlägt vor, auf eine Prioritätenregelung zu verzichten und diese Kriterien alternativ zur Verfügung zu stellen. Das ist der Unterschied zwischen Mehrheit und Minderheit. Wir haben eine Prioritätenliste, und die Minderheit will diese Kriterien alternativ zur Verfügung stellen.

Im Namen der Mehrheit ersuche ich Sie, den Minderheitsantrag abzulehnen.

Recordon Luc (G, VD): Le rapporteur l'a bien expliqué, il s'agit de savoir si la question du rendement adéquat est ici



un critère subsidiaire ou s'il se place juridiquement sur le même pied que celui des loyers usuels.

Je dirai d'emblée que la proposition de la majorité est déjà meilleure que celle du Conseil fédéral, ou moins mauvaise, et que celle de la minorité est encore un peu moins mauvaise, dirons-nous pour être prudents. Ce qu'il faut rappeler, c'est ce que j'ai dit tout à l'heure. On se fait beaucoup d'illusions sur les mathématiques. C'est très beau les mathématiques, c'est une oeuvre de l'esprit, mais lorsqu'on applique les mathématiques dans la vie courante, il faut toujours se demander si ce que l'on fait a un sens. Je peux vous proposer de faire la moyenne de l'année de naissance de Monsieur Bürgi, de la mienne, de celle de Charlemagne, de celle de Jules César et de celle de Pétridès. Vous arriverez à un résultat mathématique extrêmement précis, mais il n'aura aucun sens. Eh bien, c'est un peu ce que l'on nous propose ici avec ces fameux loyers comparatifs. Il n'est que de voir les exemples qui nous ont été distribués et qui donnent des fourchettes absolument gigantesques!

Il faudrait quand même se demander pourquoi les statisticiens travaillent sur de longues séries. Est-ce que nous voulons faire comme le faisaient à une certaine époque certains étudiants en médecine qui faisaient prétendument une thèse et qui, pour ainsi dire, présentaient une statistique épidémiologique sur deux grippes et trois rhumes? C'est à peu près ce que nous faisons ici. Avec aussi peu d'éléments de comparaison – et je l'ai expliqué au début, c'est inévitable dans la plupart des cas –, nous faisons quelque chose qui n'a pas de sens. Alors, au niveau juridique, il faut au moins rendre le critère du rendement adéquat égal à celui des loyers usuels parce que, pratiquement, dans la plupart des cas, on ne pourra se référer qu'au critère du rendement adéquat qui, lui, en revanche, a un sens, même si, évidemment, il est un peu plus compliqué à appliquer; mais au moins il aboutit à un résultat sensé.

C'est la raison pour laquelle je vous prie d'adopter la proposition de la minorité et non celle de la majorité, tout en me réservant le droit d'examiner à mon tour ce qu'il faut penser de la proposition Germann lorsque son auteur l'aura développée.

Germann Hannes (V, SH): Ich beantrage Ihnen, in Absatz 2 lediglich Folgendes aufzuführen: «Der Rahmen wird aufgrund der orts- oder quartierüblichen Mietzinse bestimmt.» Der Rest im bundesrätlichen Entwurf, also der zweite Satz, ist zu streichen.

Das ist jetzt die erste Nagelprobe: Wir sind eingetreten, und Herr Luginbühl hat gesagt, sein Ziel sei es, die Sache auf den historischen Kompromiss zwischen Mietern und Vermietern zurückzuführen – und das hier ist eben einer der Eckpfeiler. Gemäss der Vorlage des Bundesrates werden für Geschäftsräume im Unterschied zu den Wohnräumen keine offiziellen Vergleichsmietzinse erhoben. Mieter- und Vermieterorganisationen waren sich im Rahmen der Kompromissverhandlungen stets darin einig, dass die Missbräuchlichkeit von Geschäftsmieten aufgrund der bereits im geltenden Recht bekannten orts- und quartierüblichen Mieten zu beweisen sei. Die bündesgerichtliche Rechtsprechung verlangt heute für den Beweis der Orts- respektive Quartierüblichkeit eines Mietzinses mindestens fünf vergleichbare Mietobjekte. Der Bundesrat hält auf Seite 375 der Botschaft zur vorliegenden Revision fest, dass die Beweisführung der Orts- respektive Quartierüblichkeit nach neuem Recht für den Mieter erleichtert werden soll, indem drei Vergleichsobjekte genügen. Dies will der Bundesrat in der Verordnung zum Mietrecht regeln.

In Abänderung der Vernehmlassungsvorlage und entgegen dem Kompromiss der Mieter- und Vermieterorganisationen sieht die bündesrätliche Vorlage zusätzlich vor, dass der Beweis für die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses von Geschäftsmieten auch aufgrund branchenüblicher Mietzinse erbracht werden kann. Die Botschaft schweigt sich freilich darüber aus, wie dies zu geschehen hat. Der Bundesrat will dies auf Verordnungsebene festlegen.

Ich beantrage wie gesagt, diesen Zusatz zu streichen, denn die Beurteilung der Missbräuchlichkeit aufgrund der Branchenüblichkeit ist völlig verfehlt. Wer gibt vor, was branchenüblich ist? Man stelle sich die Konsequenz vor: Die jeweilige Branche, also die Geschäftsmieter, könnte in ihren Branchenrichtlinien den Gebäudeeigentümern beziehungsweise den Vermietern einseitig diktieren, wie hoch die Mietzinse für Büro- und Geschäftsräume beispielsweise von Banken sein dürfen. Der Metzgermeisterverband könnte den Vermietern von Metzgereilokalen vorschreiben, wie viel Miete sie für die Vermietung eines Lokals verlangen dürften. Das liesse sich beliebig ausdehnen.

Eine solche Regelung ist nun wirklich nicht angemessen. Die Missbrauchsgrenze ist durch den Gesetzgeber und nicht durch die Interessenvertreter der Geschäftsmieter zu bestimmen. Das Abstellen auf branchenübliche Mietzinssätze ist auch sachlich falsch. Die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses ist wie heute objektbezogen und nach den gesetzlich festgelegten Kriterien – Lage, Fläche, Zustand, Bauperiode und Ausstattung, analog zu Absatz 3 von Artikel 269 – zu bemessen und nicht bezogen auf die jeweilige Branche des aktuellen Mieters.

Mit der Reduktion der Anzahl beizubringender Vergleichsobjekte von heute fünf auf künftig drei gemäss Botschaft ist die Beweisführung gegenüber heute in genügender Weise gelockert worden. Das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit ist damit praktikabel genug; weitere Regelungen sind unnötig.

Noch ein Hinweis auf die Anträge der Mehrheit: Diese will neben der Orts- und Quartierüblichkeit auch eine Beweisführung aufgrund des angemessenen Ertrags zulassen. Dieser Bezug zur Rendite widerspricht dem Zweck der vorliegenden Revision, weil gerade eine Abkehr von der heutigen Kostenmiete und der kostenbezogenen Ertragsberechnung erfolgen soll. Die Fahne enthält auf Seite 3 denn auch zu Recht den Hinweis, dass der vorliegende Entwurf bezüglich der Mietzinsvorschriften von Artikel 269 bis 269h eine Totalrevision ist – eben ein konsequenter Systemwechsel. Demgemäß wird auch bei der Wohnraummiete im Gegensatz zum geltenden Recht nicht mehr der übersetzte Ertrag, gemäss Rechtsprechung die Nettorendite, als Mass für die Missbräuchlichkeit herangezogen, sondern es wird ausschliesslich auf das auch marktnahere, kostenunabhängige Kriterium der Vergleichsmiete abgestellt.

Ich bitte Sie daher, meinem Antrag zu folgen und damit einen Schritt zurück in Richtung des historischen Kompromisses zu tun.

Bürgi Hermann (V, TG), für die Kommission: Ich muss jetzt zu Herrn Kollege Germann schon sagen, dass er zu etwas gesprochen hat, was gar nicht mehr vorgeschlagen ist. Sein Votum richtete sich hauptsächlich gegen die Branchenüblichkeit; die haben wir aber gestrichen.

Kollege Germann, ich möchte Sie darauf hinweisen, dass der Bundesrat einen Vorschlag für Artikel 269b Absatz 2 gemacht hat. Er hat dort gesagt: «Der Rahmen wird aufgrund der orts- oder quartierüblichen Mietzinse bestimmt. Wo dies nicht möglich ist, sind branchenübliche Mietzinse zum Vergleich heranzuziehen.» Diesen zweiten Satz haben wir gestrichen; das steht nicht mehr zur Diskussion. In meinen Ausführungen habe ich darauf hingewiesen, dass wir als Regelfall die Orts- und Quartierüblichkeit wollen, habe aber auch explizit darauf hingewiesen, dass wir gesagt haben, dass die Branchenüblichkeit kein taugliches Kriterium sei. Wenn Sie die Fahne betrachten, sehen Sie, dass beim Antrag der Kommissionsmehrheit wie auch bei jenem der Minorität das Kriterium der Branchenüblichkeit überhaupt nicht mehr zur Diskussion steht.

Dieser Teil Ihrer Argumentation verfehlt also das Thema. Was noch übrig bleibt, ist die Frage, ob als Alternativkriterium der angemessene Ertrag beibehalten werden soll; aber nur das und nicht auch noch die Branchenüblichkeit – die Branchenüblichkeit nicht! Bitte schön, bringen Sie die Dinge nicht durcheinander: Das ist weg! Es geht jetzt nur noch um die Frage, ob man ein Alternativkriterium haben soll.



Zu diesem Alternativkriterium: Ob wir als Ausweichkriterium noch den Ertrag anwenden lassen wollen, ist dann also nicht mehr Gegenstand des historischen Kompromisses, sondern eine völlig nebensächliche Frage. Wenn wir in der Kommission dazu Ja gesagt haben, so nur, weil das bisher schon als Kriterium galt. Wir haben also nichts Neues erfunden.

Der langen Rede kurzer Sinn: Wir schaffen eine neue Lösung und sagen ganz klar, dass auf die orts- und quartierüblichen Mietzinse abgestellt werden soll, wobei es, wenn es sich als nötig erweisen sollte, möglich wäre, die Ertragsberechnung anwenden zu lassen. Die Branchenüblichkeit haben wir hingegen gestrichen; das steht nicht mehr zur Diskussion.

Bei dieser Ausgangslage ersuche ich Sie, der Mehrheit zuzustimmen, nämlich der Prioritätenordnung. Es entspricht auch der Vorstellung von Herrn Germann, dass die Ertragsüblichkeit, früher das einzige massgebliche Kriterium, nicht mehr im Vordergrund stehen soll. Genau das schlagen wir Ihnen vor.

Germann Hannes (V, SH): Lassen Sie mich hier noch eine Präzisierung anbringen. Es gibt – ich habe das beim Eintreten gesagt – wirklich keinen Grund, das Kriterium des angemessenen Ertrages hier aufzunehmen. Damit bringen Sie ja wieder das alte Modell in dieses neue hinein. Im Übrigen kann man sich wirklich fragen, ob eine Arztpraxis oder sogar eine Bank einen speziellen Schutz braucht, ob es sinnvoll ist, dass dann der Vermieter einer Liegenschaft ausweisen muss, ob er jetzt 3,5 oder 4,5 Prozent Bruttorendite macht. Das ist doch fernab von Gut und Böse. Geschützt werden müssen durch das Mietrecht eben Mieterinnen und Mieter, die in einer schwächeren Position sind, namentlich gegenüber professionellen Vermietern, und dazu gibt das Mietrecht ja jetzt auch genügend Mittel.

Wie gesagt, es ist wichtig, dass das Kriterium des angemessenen Ertrages rausfliegt. Die Branchenüblichkeit ist in der Bundesratsfassung drin, aber es gibt keinen Grund, mehr hineinzunehmen als die Orts- oder Quartierüblichkeit. Denn gerade in Fällen, wo man mit der Rendite arbeiten muss, verhindert man notwendige Anpassungen bei Altliegenschaften, da kommt man nie mehr auf einen vernünftigen Ertrag.

Ich bitte Sie hier wirklich, Hand zu bieten, um zum historischen Kompromiss zurückzugehen und meinem Einzelantrag zuzustimmen.

Luginbühl Werner (BD, BE): In der Kommission habe ich die Fassung des Bundesrates, die eben auf die Branchenüblichkeit abstützte, mit den Argumenten von Kollege Germann bekämpft. Ich habe einen eigenen Vorschlag präsentiert. Frau Bundespräsidentin Leuthard hat dann eine Alternative vorgeschlagen, die der Fassung der Mehrheit entspricht. Sie war im ersten Teil identisch mit meinem Antrag und ging im zweiten Teil zurück auf das heute gültige Gesetz. Der Kommissionsmehrheit schien diese Lösung – meinem ursprünglichen Antrag gegenüber – mindestens gleichwertig, wenn nicht besser. Das Kriterium des angemessenen Ertrags wird heute angewendet; es hat sich scheinbar bewährt. Wir haben nichts anderes gehört. Ich kann mir nicht vorstellen, dass der Hauseigentümerverband wegen dieses Punkts den historischen Kompromiss scheitern lassen würde. Insofern bin ich auch nach dieser Diskussion der Meinung, dass die Fassung der Mehrheit richtig ist.

Leuthard Doris, Bundespräsidentin: Es ist so, Herr Germann, der Bundesrat insistiert nach der Diskussion in Ihrer Kommission nicht mehr auf der Branchenüblichkeit, welche ergänzend oder als Alternative zur Ortsüblichkeit zur Anwendung gelänge. Denn die Diskussion hat gezeigt, dass das in der Umsetzung wohl schwierig wäre. Deshalb stimmen wir der Lösung der Mehrheit zu, welche die Orts- und Quartierüblichkeit ins Zentrum stellt, aber ergänzend, beim Fehlen dieses Kriteriums, den angemessenen Ertrag zur Anwen-

dung bringt. Das entspricht praktisch dem heutigen Recht, wie es praktiziert wird, ist sinnvoll und macht auch wenig Probleme.

Herr Ständerat Germann, an meinem Ort – ich weiss nicht, wie es bei Ihnen ist – haben wir nur eine Arztpraxis und nur eine Metzgerei. Dort hätte man also gar keine Vergleichsobjekte, und es ist doch in vielen Gemeinden so. Auch ein Gewerbler verdient einen Missbrauchsschutz, aber der ist anders ausgestaltet als im Wohnungsbereich. Im Geschäftsbereich sagen wir – das entspricht auch Ihrem Votum –: Gewerbler müssen sicher gewandter sein in der Beurteilung und im Abschliessen von Verträgen, deshalb unterstellen wir sie nicht der Vergleichsmiete. Hier lassen wir bewusst den Markt stärker spielen; von Geschäftsraum zu Geschäftsraum bestehen gewaltige Unterschiede. Hier soll deshalb prinzipiell weiterhin das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit gelten, das Sie genannt haben und das wir heute schon kennen; deshalb ist Ihren Bedenken absolut Rechnung getragen.

Ich finde es einfach ein bisschen seltsam, wenn Sie sagen, das sei jetzt der Tatbeweis mit Blick auf den Kompromiss. Im Kompromiss – ich habe ihn hier, Sie können ihn gern nochmals bei mir einsehen – steht nichts von Geschäftsmieten, keine Zeile. Denn erstens war allen Parteien von Anfang an klar, dass wir da gar kein Problem haben, und zweitens war die Auffassung die: Bei dem, was nicht im Kompromiss enthalten ist, gilt eigentlich das heutige Recht, weil wir da keinen Handlungsbedarf haben.

Erste Abstimmung – Premier vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 28 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 7 Stimmen

Zweite Abstimmung – Deuxième vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 30 Stimmen

Für den Antrag Germann ... 3 Stimmen

Art. 269c

Antrag der Mehrheit

Abs. 1

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2

Eine Mietzinsanpassung während der Mietdauer ist zulässig, wenn der Mietvertrag eine Anpassung alle fünf oder mehr Jahre vorsieht und die Überprüfung nach den Grundsätzen, die für Anfangsmietzinsen gelten, eine Anpassung rechtfertigt.

Antrag der Minderheit

(Luginbühl, Bürgi, Diener, Freitag, Schweiger)

Abs. 1

...

a. sich auf die Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise abstützen;

...

Antrag der Minderheit

(Berset, Janiak, Recordon)

Abs. 2

Streichen

Art. 269c

Proposition de la majorité

AI. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral

AI. 2

Une adaptation du loyer est possible si le bail prévoit une adaptation après des périodes d'au moins cinq ans et si la vérification du montant du loyer sur la base des principes applicables aux loyers initiaux justifie l'adaptation.



Proposition de la minorité

(Luginbühl, Bürgi, Diener, Freitag, Schweiger)

Al. 1

...

a. elle est fondée sur la progression de l'indice suisse des prix à la consommation;

...

Proposition de la minorité

(Berset, Janiak, Recordon)

Al. 2

Biffer

Abs. 1 – Al. 1

Bürgi Hermann (V, TG), für die Kommission: Nach dieser Diskussion um einen Nebenkriegsschauplatz, der nicht ausschlaggebend dafür sein kann, ob wir der Mietrechtsrevision zustimmen oder nicht, kommen wir jetzt zu einem Punkt, der ausschlaggebend ist. Hier geht es nun tatsächlich um die entscheidende Frage.

Wie beim Eintreten ausgeführt, steht ja im Zentrum der Mietrechtsrevision die Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzins. Das ist die entscheidende Frage. Anstelle der Kostenmiete soll, gestützt auf Litera a, auf den Landesindex der Konsumentenpreise abgestellt werden. Während die Entkoppelung der Mieten vom Hypothekarzinssatz und damit die Abkehr von der heutigen Kostenmiete – ich sage es jetzt einmal so – in breiten Kreisen im Grundsatz Zustimmung findet, besteht nun Uneinigkeit über die Frage, in welchem Ausmass die Mietzinse der Teuerung folgen sollen. Mit anderen Worten geht es darum, ob beim Index der ganze oder ein um einzelne Komponenten reduzierter Warenkorb zu berücksichtigen ist. Beim Eintreten habe ich auf die diesbezüglichen Änderungen im Laufe des Gesetzgebungsprozesses hingewiesen. Ich hoffe, das wird nicht wiederholt, ich habe das des Langen und Breiten ausgeführt.

Nun, innerhalb des Warenkorbes des Landesindexes der Konsumentenpreise beträgt der Anteil für Wohnen und Energie 25,753 Prozent. Der Bundesrat hat auf einen vollen Teuerungsausgleich auf der Basis des gesamten Warenkorbs aufgrund folgender Überlegungen verzichtet – ich bin als Kommissionssprecher ja verpflichtet, das darzulegen, und nicht primär, Stellung zu beziehen –: Der Bundesrat befürchtet kumulative Effekte. Das heisst, wenn Mietzinse steigen, steigt dadurch auch der Landesindex der Konsumentenpreise, und auch steigende Energiekosten erhöhen den Index. Wie gesagt, der Bundesrat hat sich deshalb entschieden, Wohn- und Energiekosten auszuklammern, was zur Folge hat, dass die Mietzinsanpassung aufgrund des Landesindexes nur noch 90 Prozent beträgt.

Die Mehrheit hat sich der Auffassung des Bundesrates angeschlossen, währenddem die Minderheit die Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise uneingeschränkt als Anpassungsmassstab übernehmen will. Dabei wird insbesondere auf den historischen Kompromiss aus dem Jahre 2007 hingewiesen, von dem nicht abzuweichen sei. Der Minderheitsantrag wird dann noch separat begründet.

Was die übrigen Bestimmungen von Absatz 1, die Buchstaben b bis e, anbelangt, habe ich keine Bemerkungen. Die Mehrheit der Kommission beantragt Ihnen einen neuen Absatz 2, mit dem eine Mietzinsanpassung während der Mietdauer zugelassen werden soll, wenn das Mietverhältnis fünf oder mehr Jahre dauert. Auch bei dieser Bestimmung habe ich festgestellt, dass in der breiten Öffentlichkeit nicht von dem gesprochen wird, was hier steht. Was nämlich steht in diesem Antrag? Hervorzuheben ist die Tatsache, dass eine solche Mietzinsanpassung überhaupt nur in Betracht gezogen werden kann, wenn das Mietverhältnis fünf oder mehr Jahre dauert; das ist das eine. Das Entscheidende ist: Eine Anpassung kann nicht einseitig geltend gemacht werden, sondern nur, wenn eine explizite Vereinbarung im Mietvertrag besteht; sie kann dann beidseitig geltend gemacht werden, also von Vermieter- wie auch von Mieterseite. Es ist

nicht so, dass das zulasten der Mieterschaft geht. Es wird hier eine Möglichkeit eröffnet, die aber wie gesagt eine entsprechende vertragliche Vereinbarung voraussetzt und dann von beiden Seiten geltend gemacht werden kann.

Eine Minderheit lehnt diese Anpassungsmöglichkeit ab. Die Mehrheit der Kommission hat sich demgegenüber davon überzeugen lassen, dass es richtig wäre, bei länger dauernden Mietverhältnissen doch noch die Möglichkeit einzuräumen, den Anfangsmietzins überprüfen zu lassen. Ich kann Ihnen auch noch sagen, dass die Statistiken zeigen, dass die überwiegende Zahl der Mietverhältnisse weniger als fünf Jahre dauern, diese Möglichkeit dort also nicht zur Anwendung käme. So viel zu Absatz 2. Sie haben darüber zu befinden, ob Sie das wollen oder nicht.

Das waren meine Ausführungen zum gesamten Artikel 269c. Ich denke, dass nun der Standpunkt der Minderheit vertreten wird.

Luginbühl Werner (BD, BE): Noch einmal, damit es völlig klar ist: Die Mehrheit orientiert sich am Entwurf des Bundesrates, der vom historischen Kompromiss abweicht, und die Minderheit orientiert sich am historischen Kompromiss.

Dafür gibt es politische Gründe, diese habe ich beim Eintreten erwähnt. Es gibt auch sachliche Gründe, auf die ich nun zu sprechen kommen will. Der Landesindex der Konsumentenpreise ist der bekannte, allgemeingültige Massstab für die Bemessung der allgemeinen Teuerung. Dieser Warenkorb bildet die allgemeinen Lebenshaltungskosten ab. Wenn eine Koppelung der Mieten an die Teuerung eingeführt wird, dann muss eine solche nach Auffassung der Minderheit auf den bekannten, etablierten und allgemeingültigen Warenkorb abstellen.

Als Ausgleich für steigende Hypothekarzinsen, Unterhalts- und Betriebskosten wird dem Vermieter und Investor bei der Indexmiete die Anpassung der Mieten an die Teuerung zugestanden. Damit wird dem Vermieter die Werterhaltung des ursprünglich vereinbarten Mietzinses ermöglicht. Werden die Mieten nur teilweise der Teuerung angepasst, drohen dem Vermieter ein schleichender Wertverfall und allenfalls auch Liquiditätsprobleme. Nach der Vorlage des Bundesrates untersteht die Vermietung von Geschäftsräumen den gleichen Vorschriften zur Indexanpassung wie die Vermietung von Wohnungen. Damit könnten künftig auch die Geschäftsmieten nicht mehr in vollem Umfang an die allgemeine Teuerung angepasst werden. Inwiefern deren Indexierung mit dem kompletten Landesindex zu einer Überindexierung führen soll, ist nicht ersichtlich. Kommt dazu, dass bei Geschäftsräumen die Teuerungsindexierung der Mietzinse zu 100 Prozent seit Jahrzehnten der Praxis entspricht und zu keinerlei Problemen geführt hat.

Ein letzter Punkt, der mir und der Minderheit nicht unwesentlich erscheint: Die Schweizerische Nationalbank (SNB) unterstützt in ihrer Stellungnahme in der Vernehmlassung eine Indexbindung der Mieten nur unter der ausdrücklichen Bedingung, dass die volle Teuerung überwältigt werden kann. Eine Indexierung unter 100 Prozent hält die SNB für inakzeptabel, da sie zu einem kontinuierlichen Zerfall der realwertmässigen Mietpreise führen würde. Die SNB hätte eine solche Bemerkung kaum gemacht, wenn sie bei der Lösung der Mehrheit nicht negative Auswirkungen befürchten würde. Ich bitte Sie daher, die Fassung der Minderheit zu unterstützen.

Freitag Pankraz (RL, GL): Erlauben Sie mir eine persönliche Erklärung, im Sinne eines Gesamtlösungsvorschlags im Rahmen dieses Artikels.

Wir haben beim Eintreten gehört, dass die ursprüngliche Einigungslösung – sie wird von Einzelnen als «historischer Kompromiss» bezeichnet, von anderen nicht – ein tragfähiger Kompromiss sei. Dazu gehört der volle Index, wie ihn jetzt die Minderheit Luginbühl als Kriterium vorschlägt. Auf der nächsten Seite der Fahne ist im neuen Absatz 2 von Artikel 269c eine indexunabhängige Anpassungsmöglichkeit vorgesehen; der Kommissionspräsident hat das ausgeführt. Eine solche Anpassung kann unter gewissen Bedingungen,



frühestens fünf Jahre nach Mietbeginn, erfolgen, z. B. wenn sich das Umfeld der Wohnung stark verändert; man kann sich da Verkehrerschliessungen usw. vorstellen.

Es wurde schon erwähnt, dass ich in der Kommission diesen Antrag gestellt habe. Er hat eine Mehrheit gefunden; Sie haben es gelesen und gehört. Nun könnte ich mir im Sinne einer Gesamtlösung vorstellen – so etwas ist ja nur möglich, wenn sich jemand bewegt; das versuche ich hiermit zu tun –, dass man gewissermassen einen Tausch macht. Allerdings muss ich sagen: Ich kann natürlich jetzt diesen Antrag, der eine Mehrheit gefunden hat, nicht zurückziehen. Ich kann nur signalisieren, dass ich allenfalls zu einer Lösung Hand bieten würde. Das würde heissen, dass wir bei Buchstabe a die Minderheit Luginbühl – mit der Anpassung gemäss Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise – unterstützen und dafür nachher der Minderheit Berret zustimmen, die die neue Anpassungsmöglichkeit streichen möchte.

Wir sind ja ein sportliches Land. Gestern wurde das eindrücklich bestätigt. Ich denke, zu einem solch sportlichen Land gehört auch ein bewegliches Parlament. Dass wir das sind, könnten wir vielleicht hiermit zeigen. Falls wir für diesen Tausch eine Mehrheit finden, wären wir – das wäre ja der Sinn – wieder beim ursprünglichen und auch heute oft zitierten Kompromiss.

Noch ein Hinweis: Wer heute dafür einstehen würde – ich hoffe, es sei eine Mehrheit –, der müsste dann morgen auch noch dazu stehen.

Schweiger Rolf (RL, ZG): Ich kehre von der sportlichen Ebene wieder in die Niederungen des Rechts zurück. Ich möchte anhand einer bis anhin noch nicht aufgezeigten Problematik darauf hinweisen, dass diese Fassung des Mietrechts nicht nur im Mietrecht selbst zu Problemen führen könnte.

Sie alle wissen, dass der Landesindex in verschiedenen Bereichen eine Rolle spielt; ich nenne als Beispiel das Familiengericht. Bei jeder Scheidung und bei allen Kinderzuteilungen hat der Richter oder die sonst zuständige Behörde darüber zu befinden, welche Unterhaltsbeiträge eine Frau bzw. die Kinder erhalten. Es ist allgemein üblich, ja fast zu einem Gewohnheitsrecht geworden, dass diese Unterhaltsbeiträge der Teuerung angepasst werden. Die ganz normale Formel lautet, dass die Anpassung der Unterhaltsbeiträge gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise erfolgt. Würde nun eine Aufsplitzung vorgesehen, sodass es plötzlich zwei Indexe gäbe, die für die Menschen ganz allgemein von Bedeutung wären, hätte das beispielsweise auch auf die ganze Scheidungspraxis Auswirkungen. Dann müsste in jedem Fall abgeklärt werden, in welchem Umfang Unterhaltsbeiträge, die einer Frau oder einem Kind zugesprochen werden, die Wohnkosten decken. Der Richter müsste z. B. festlegen, dass die Anpassung der Unterhaltsbeiträge im Umfang von 66 Prozent dem Landesindex der Konsumentenpreise und im Umfang von 33 Prozent dem Leitindex gemäss Artikel soundso des Mietrechts entspricht. Das ist nur ein Beispiel; analoge Situationen gäbe es auch bei den Gesamtarbeitsverträgen, in denen Teuerungsklauseln eingebaut sind.

Es ist gerade die Stärke des Landesindexes, dass er für alle relevanten Änderungen, welche sich in der Zukunft auswirken, ein taugliches Mittel ist. Wenn man beginnt, den Index aufzusplitten und in verschiedene Segmente zu unterteilen, verlieren wir etwas, was bei uns doch in den Rechtsbeziehungen, z. B. bei Scheidungen oder bei Kinderzuteilungen, auch in Spezialfällen für Stabilität gesorgt hat.

Janiak Claude (S, BL): Ich anerkenne selbstverständlich das, was Herr Freitag vorhin ausgeführt hat. Zunächst einmal habe ich kein Mandat; ich kann also nicht im Namen von irgendjemandem reden. Ich kann nur in meinem persönlichen Namen reden.

Ich finde, dass der Bundesrat hier einen nachvollziehbaren, einen überzeugenden Weg gefunden hat. Der Unterschied – es geht ja um 100 oder 90 Prozent – ist letztlich marginal. Es

geht in diesem Punkt wohl mehr um Psychologie, also die Frage, wie man am ehesten das Ziel erreicht, dass man am Schluss eine Vorlage hat, die zumindest das Parlament passieren kann.

Ich habe den Entwurf des Bundesrates immer auch als Kompromiss verstanden – also nicht im historischen Sinn, sondern für unsere Beratungen hier –, bei dem beide Seiten schlussendlich unzufrieden sind. Es gehört ja oft zu einem Kompromiss, dass sich am Schluss niemand als wirklicher Sieger feiern kann. Ich glaube, dass das Vorgehen des Bundesrates einen Weg weist, der vielleicht doch dazu führen könnte, das man ein Referendum verhindert. Aber ich bin auch kein Prophet.

Germann Hannes (V, SH): Hier ist tatsächlich die Pièce de Résistance, mit der man die Vorlage allenfalls noch retten kann. Die 100-Prozent-Teuerungsanpassung ist in der Praxis etabliert und völlig unproblematisch. So können die Mieten bei langfristigen Verträgen mit einer Mindestdauer von fünf Jahren bereits nach geltendem Recht zu 100 Prozent indexiert werden. Bei Geschäftsräumen, Einfamilienhäusern und grossen Neubauwohnungen ist dies bereits heute Standard. Die Indexierung zu 100 Prozent hat in der Praxis zu keinerlei Problemen geführt.

Die 100-Prozent-Anpassung an den Landesindex ist noch aus einem weiteren Grund unproblematisch, auch für die Mieterseite: Die Mietrechtsvorlage sieht nämlich vor, dass der Mieter vor hohen Teuerungsraten geschützt wird. Der Bundesrat wird verpflichtet, bei hohen Teuerungsraten – konkret: zwei Jahre über 5 Prozent – den Überwälzungssatz zu reduzieren. Diese Kappung der zulässigen Teuerungsanpassung der Mieten hat zur Folge, dass der Vermieter in Zeiten sehr hoher Teuerung nur noch einen Teil an die Mieter weiterverrechnen kann.

Nun meine ich, Frau Bundespräsidentin, wird eben über das Ziel hinausgeschossen, wenn man nun auch noch hingeholt und sagt, man könne gewisse Dinge ausklammern. Sie haben in Ihrem Eintretensvotum erwähnt, man könne ja die Investitionskosten, beispielsweise in den Bereichen Dach und Heizung, auf den Mietzins überwälzen – und zwar voll, haben Sie gesagt. In diesem Zusammenhang muss ich Sie auf Ihre Verordnung verweisen. In der Verordnung zum Mietrecht steht in Artikel 14, dass eben nur jener Teil der Kosten geltend gemacht werden kann, der auch tatsächlich einen Mehrwert bringt. Mit anderen Worten: Kosten für die Wiederherstellung oder den Erhalt des ursprünglichen Zustandes muss die Vermieterseite nach wie vor selbst tragen, so steht es mindestens in der Verordnung.

Dann sieht die Sache eben schon ein bisschen anders aus. Für diesen Teil – und es kostet viel, wenn Sie eine Heizung ersetzen oder ein Dach sanieren müssen – kann man sagen: Ja, es hat ja heute schon ein Dach drauf, was soll denn hier, bitteschön, einen Mehrwert bringen oder energetisch effizienter sein? Das kann ja dann nur den energetischen Teil betreffen. Gerade in diesem Bereich hat sich eben die Teuerung in den letzten Jahren überdurchschnittlich entwickelt. Dieses Risiko kommt dann noch hinzu, zusätzlich zu jenem der ganz hohen Teuerung, und die tut nämlich auch der Vermieterseite weh, mindestens jenen, die auf Fremdkapital angewiesen sind, und das sind die meisten.

Darum bitte ich Sie, hier der Minderheit zu folgen. Dann hat man wenigstens eine Chance, den historischen Kompromiss zu retten.

Und einfach noch ein Wort dazu, warum ich das jetzt hier sage: Beim letzten Votum, jenem zu Artikel 269b, habe ich ja auch gesagt, dieser sei Bestandteil des historischen Kompromisses. Aber Artikel 269b ist natürlich nur aus dem ganzen System abgeleitet, mit dem man eben von dieser seltsamen Renditeberechnung wegkommt, bei der namentlich alte Liegenschaften oder solche, die sich in Gebieten befinden, in denen der Marktwert sehr stark gestiegen ist, zu groben Verzerrungen führen. Aber das kann ja der Nationalrat nachher noch einmal anschauen.



Dieser Artikel hier ist natürlich der entscheidende Punkt. Wenn Sie der Minderheit folgen, dann sind wir auf gutem Weg zurück.

David Eugen (CEg, SG): Das Votum von Kollege Freitag – vom immer wieder zitierten historischen Kompromiss einmal abgesehen – überzeugt mich in der Sache schon. Also, ich hätte diesem Absatz 2 nicht zugestimmt. Ich finde es falsch, wenn man das tut. Man darf ihn durchaus in Zusammenhang mit der Indexmiete sehen, die wir jetzt diskutieren. Wenn wir den Index anerkennen und sagen, wir akzeptieren, dass die Miete der Teuerung angepasst werden darf, damit kein Realverlust entsteht, dann muss das natürlich auch für die langjährigen Mieter gelten. Im Prinzip richtet sich Absatz 2 gegen diejenigen, die schon lange in einer Wohnung sind, zwanzig Jahre oder länger, obwohl man dann plötzlich wieder die andern Massstäbe hervorholen will, um die Miete in einem Sprung anpassen zu können.

Ich finde, wir müssen konsequent sein, uns für die Indexmiete entscheiden und nicht noch zusätzliche Lösungen vorsehen. In diesem Sinne bin ich für die Indexmiete und gegen den Zusatz von Absatz 2. Bei der Indexmiete schliesse ich mich der Minderheit an, weil es um den Massstab der Teuerung geht, nicht um die Abgeltung irgendwelcher Kosten wie Wohn- oder Energiekosten. Es kommt mir vor, als ob man sagen würde: Der Metermassstab ist ein Meter lang, in diesem Fall ist er aber nur 90 Zentimeter lang. Der Massstab für die Teuerung ist der Landesindex der Konsumentenpreise. Und der Landesindex ist ein Massstab, kein Abgeltungsinstrument, das dazu dient, irgendwelche Kosten zu korrigieren. Also sollten wir am Massstab nicht rütteln.

Ich habe mit den Unterlagen herauszufinden versucht, ob es zu andern Resultaten führt, wenn man einen neuen Massstab vorsieht. Ich bin zum Schluss gekommen, dass ein neuer Massstab nur dann zu anderen Resultaten führt, wenn die Warenpreise und die Energiepreise, also die Preise für Öl und Gas, dauernd schneller steigen als alle anderen Warenpreise. Hat man bewiesen, dass sie das in signifikantem Maße tun? Und dann muss man noch fragen: Ist es legitim, dass man ein Produkt im Warenkorb, dessen Preis schneller steigt als die andern, einfach nicht berücksichtigt? Mich überzeugt das nicht.

Wenn man die Kurven vergleicht, sieht man, dass die Differenz zwischen der Kurve des geltenden Massstabs, des Landesindex der Konsumentenpreise, und der Kurve des neuen Massstabs im Millimeterbereich liegt. Ich möchte mir das noch einmal genauer ansehen; bis jetzt bin ich nicht überzeugt davon, dass es einen neuen Massstab braucht, um die Teuerung auszuweisen. Auch die Überlegung, beim alten Massstab seien 25 Prozent irgendwie schon berücksichtigt, und wenn man das nicht bedenke, würden sie doppelt berücksichtigt, kann ich nicht nachvollziehen. Wir sollten also beim Massstab des Landesindex der Konsumentenpreise bleiben.

Ich möchte auch noch auf Folgendes hinweisen: Wenn wir sagen, wir wollen für die Mieten einen Sondermassstab, so kommt doch schnell die Forderung – und das ginge dann eher wieder zulasten der Arbeitnehmer –, dass man auch bei den Löhnen einen anderen Massstab anlegt. Auch dort könnte jemand sagen: Was an einem anderen Ort passiert, hat nichts mit der Lohnsituation in unserer Branche zu tun, deshalb wollen wir bei unserem Gesamtarbeitsvertrag die und die Komponente bei der Teuerung nicht berücksichtigt haben.

Das kann man nicht machen. Bleiben wir doch, wenn wir von Teuerung sprechen, landesweit beim Massstab, den wir haben, und das ist jetzt eben der Landesindex, der sich übrigens bewährt hat. Es wäre auch schwierig zu erklären, warum es überhaupt zwei Massstäbe gäbe. Es würde irritieren. Ich glaube auch an die psychologischen Effekte, die Kollege Janiak erwähnt hat. Man kann es so nennen. Psychologie heisst in diesem Fall, man verspricht den Leuten etwas, aber man hält gar nichts. Man sagt: Wir machen jetzt etwas, und dann gibt es weniger hohe Mieten. Wir wissen gar nicht, ob es so ist. Es wäre nur der Fall, wenn die Wohn-

und Energiekosten dauernd höher wären als die Kosten für alle anderen Produkte im Warenkorb. Es ist aber nicht erwiesen, dass es so ist. Ich finde, Psychologie heisst hier: ein Versprechen abgeben, das man eigentlich gar nicht einhält. Ich finde, wir sollten bei den bewährten Regeln bleiben, und das tut eben der Minderheitsantrag.

Berset Alain (S, FR): Après l'intervention de Monsieur David, permettez-moi d'ajouter deux mots. Pour quelle raison est-ce que cette solution a été retenue? C'est simplement parce qu'on s'apprête à utiliser un index pour l'adaptation des loyers alors que celle-ci a un effet sur l'index. Alors, imaginons le point de départ: nous prenons un index puis nous estimons que, comme il a un peu augmenté, nous pouvons augmenter les loyers. Et donc, les loyers augmentent, ce qui a un effet positif sur l'index, qui augmente aussi. Comme l'index a augmenté, il faut augmenter les loyers et, comme les loyers augmentent, on revient à l'index qu'il faut encore une fois augmenter. C'est cet effet de spirale qu'il est souhaitable de neutraliser, et c'est précisément parce que cet effet de spirale existe que, jusque-là, jamais le Conseil fédéral n'a proposé une adaptation des loyers à 100 pour cent. Dans toutes les révisions précédentes, cette réflexion était également prise en compte au moment de savoir comment on pouvait adapter les loyers en utilisant un index des prix.

Leuthard Doris, Bundespräsidentin: Diese Indexdiskussion wurde ja medial und von den Verbänden als der Stolperstein oder als das wichtigste Element dieser Vorlage dargestellt. Ich habe dafür noch nie Verständnis gehabt. Wir haben immer gesagt, das sei ein Element, aber die Vergleichsmiete sei viel entscheidender für den Mietzins als solchen. Wir haben – die Kommissionsmitglieder wissen das – bei einem neutralen Büro auch die Entwicklung der Mietzinse rückwirkend ab dem Jahr 2000 bis jetzt messen lassen, für den Fall, dass wir bei der Teuerung nach dem heutigen Landesindex vorgegangen wären, und für den Fall, dass man die Teuerung nach unserem Vorschlag mit dem Spezialindex vorgenommen hätte. Die Kommissionsmitglieder wissen es: Der Unterschied ist nicht gewaltig, man landet für den einen Fall vielleicht bei 90 und für den anderen bei 100 Prozent. Wenn Sie das umrechnen und dann noch mit der Vergleichsmiete kombinieren, dann sind Sie beim Preis für einen Kaffee pro Monat; das ist wahrscheinlich der Unterschied. Das ist die Relation dieser hochgespielten politischen Dimension: Wenn man es anhand der reellen Mieten und der Entwicklungen der letzten zehn Jahre ökonomisch durchspielt, ist der Unterschied nicht gewaltig.

Die Verwendung eines Spezialindexes, Herr David, wäre durchaus vertretbar. Wir haben heute allein beim Landesindex der Konsumentenpreise im Moment drei verschiedene Indizes, denn der Warenkorb wurde immer wieder justiert, und dann wurde der Landesindex immer wieder revidiert: 1993, 2000 und 2005 hat man wieder bei 100 angefangen, weil man auch sagen wollte, man müsse das für die nach diesen Daten abgeschlossenen Mietverträge berücksichtigen. Wir haben den Baukostenindex, wir haben den Konsumentenpreisindex, wir haben den Produzentenpreisindex, den Importpreisindex, wir haben unzählige Indizes. Wir leben damit, und es ist nicht komplex, es gibt jeweils einfach eine neue Statistik. Insofern wäre ein Spezialindex aus meiner Sicht absolut praktikabel und kein Stolperstein. Es gibt ja Vermieterverbände, die gesagt haben: lieber beim Landesindex bleiben, beim heutigen Warenkorb, und dafür halt einfach eine Quote von 90 Prozent im Gesetz.

Für mich ist das schlussendlich nicht matchentscheidend. Für uns im Bundesrat war für diese Regulierung etwas anderes matchentscheidend: Nach dem Kompromiss haben wir die Verordnung für die Energiepreise angewendet. Es ist so, Herr Germann, die Kosten energetischer Massnahmen können neu zu 100 Prozent überwälzt werden. Dort hat der Vermieter kein Risiko mehr. Alles, was anfällt, ob er nun eine Ölheizung hat oder was weiß ich, kann er überwälzen.

Der Spiraleffekt war das Hauptargument der Kantone; Sie sind ja die Standesvertreter, nicht ich, aber die Kantone und



auch die Wirtschaftsverbände haben auf den Spiraleffekt hingewiesen. Ökonomisch ist es natürlich so: Wenn Sie im Warenkorb die gleichen Elemente haben wie bei den Nebenkostenabrechnungen, gibt das einen Spiraleffekt nach oben. Man kann damit leben, aber es ist ein Unterschied zu ungünstigen der Mieterinnen und Mieter.

Herr Ständerat Lugibühl hat auf die Nationalbank hingewiesen. Ich muss präzisieren, dass sich ihr Brief nur auf die Teuerung bezog und nicht auf das Vergleichsmietmodell. Wenn man das Vergleichsmietmodell anwendet, auch wieder rückblickend mit dem vorgeschlagenen Modell – das hat das Büro Wüest & Partner in einer Studie getan –, so kommt man eben zum Schluss: Wenn wir das nur schon in den letzten zehn Jahren gehabt hätten! De facto sind in diesen zehn Jahren die Abschlussmieten in der Schweiz um 36 Prozent gestiegen. Das ist viel mehr als 100 Prozent der Teuerung. Es ist auch logisch, denn der Markt spielt zum Teil schon heute, und ein Vermieter wird bei einer Neuvermietung selbstverständlich den Spielraum nutzen, den er hat, bis die Missbrauchsgrenze erreicht ist.

Die Studie hat noch etwas schön gezeigt: Wenn man nur den Mietpreisindex zu 100 Prozent genommen hätte, wäre man bei einer Steigerung um 18 Prozent gelandet, also bei rund der Hälfte dessen, was tatsächlich im Markt passiert ist. Das dürfen Sie einfach nicht ganz vergessen. Indexierung ist der kleinere Teil. Viel wichtiger ist das Marktelelement, und das ist bei der Vergleichsmiete abgebildet. Deshalb kann man meines Erachtens das Drama, das hier gemacht wird, aus ökonomischer Sicht an sich nicht verstehen.

Der Spezialindex – auch ihn haben wir nochmals überprüft – führt nicht generell zu einer Schlechterstellung der Vermieter. Das Bundesamt für Statistik hat nachgerechnet, dass die Werte je nach Ausgangsbasis und gewählter Zeitperiode im Vergleich zum Gesamtindex nur minim tiefer liegen und dass sogar Zeitperioden mit sinkenden Energiepreisen denkbar sind, in denen der Spezialindex höhere Mietzinse zur Folge hätte als der bekannte Landesindex. Auch hier gilt also: Schlussendlich ist es ein politischer Entscheid, aber für das Ganze ist er nicht dermaßen relevant, wie er von den Verbänden hochgespielt wird.

Ich bin davon überzeugt, dass die bundesrätliche Lösung den Bedenken in Bezug auf den Spiraleffekt, aber auch den Bedenken der Kantone Rechnung trägt. Insofern ist sie vertretbar und sozialverträglich; aber Sie müssen natürlich selber entscheiden.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 18 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit ... 14 Stimmen

Abs. 2 – Al. 2

Berset Alain (S, FR): Je n'ai jamais eu le sentiment de connaître la formule de la pierre philosophale, celle qui transforme le plomb en or mais, à suivre la discussion qui vient de se dérouler, j'ai l'impression que je détiens ici la minorité philosophale, celle qui pourrait bien se transformer en majorité. La proposition qui figure dans le dépliant présente un très gros problème du point de vue de l'ensemble du droit du bail parce que – Madame Leuthard, présidente de la Confédération, l'a dit – en réalité, autant les loyers comparatifs signifient plus de marché dans le système pour le loyer initial, autant utiliser cette méthode non seulement pour le loyer initial mais aussi pour les adaptations en cours de bail signifierait soumettre les adaptations en cours de bail aux prix du marché et donc très largement la fin de la réglementation et de la régulation dans le domaine des loyers.

Les conséquences de l'adoption de l'alinéa 2 seraient particulièrement importantes dans les centres urbains et pour les personnes qui n'agissent pas conformément à ce que révèlent les statistiques, c'est-à-dire pour les personnes qui ne changent pas de logement tous les cinq ou sept ans. Dans notre pays, de nombreux locataires, âgés, vivent dans les centres des villes et, souvent, ils occupent le même logement depuis quinze, vingt, vingt-cinq, trente ans et même

parfois plus. Ce matin, un collègue me donnait l'exemple d'une dame âgée qui vit depuis plus de cinquante ans dans le même logement au centre d'une ville. Cela existe, et ce sont ces personnes – qui sont généralement les plus fragiles dans notre société, qui n'ont pas forcément les revenus les plus élevés –, qui subiraient de plein fouet les effets d'une telle disposition. En effet, on pourrait, en vertu de l'alinéa 2, modifier très simplement leur contrat de bail et ensuite constater que, selon un modèle de loyers comparatifs, elles payent un loyer deux ou trois fois plus faible que ce que donne le modèle statistique comme loyer abusif. A partir de là, vous pouvez imaginer les explosions du montant des loyers que cela peut générer.

Je ne dis pas que cela se produira automatiquement, parce que sur le plan social cela pourrait engendrer des situations très difficiles, mais il faut considérer que la situation d'aujourd'hui offre dans ce domaine une certaine protection aux personnes qui ne sont pas automatiquement mobiles. Tout le monde n'est pas égal sur le plan de la mobilité en matière de logement et de capacité de changer de logement et de faire jouer les règles du marché, aspect que le projet vise à renforcer. Ce sont précisément les personnes qui n'ont pas les moyens de jouer à cela qu'il convient aussi de protéger.

C'est la raison pour laquelle, la proposition de la majorité de la commission me paraît très problématique. C'est véritablement un coin très fort enfoncé dans la régulation des loyers, et je vous invite, sur la base de ces arguments, à suivre la minorité de la commission et à biffer l'alinéa 2.

Freitag Pankraz (RL, GL): Ich bedaure jetzt, dass ich mit meinem zweiten Kompromiss die Argumentation der Mehrheit eher geschwächt habe. Ich beantrage aber, bei der Mehrheit der Kommission zu bleiben, denn die Beratung dieses Gesetzes ist ja noch nicht beendet. Es könnte ja sein, dass man in einer späteren Phase oder im anderen Rat darauf zurückkommt.

Erlauben Sie mir, noch ein wenig genauer auszuführen, was zu diesem Vorschlag geführt hat. Die Ausgangslage ist das neue System gemäss Vorlage. Da gibt es ohne Mieterwechsel nur die Anfangsmiete und nachher Indexanpassungen und eventuell eine Anpassung bei Mehrleistungen. Einmal festgelegt, werden Mieten langfristig real eingefroren und damit vom Markt abgeschottet. Dass das negative Auswirkungen hinsichtlich potenzieller Investoren hat und das Wohnungsangebot tendenziell verknapppt und verteurt, habe ich schon beim Eintreten gesagt. Ich habe auch schon gesagt, dass die OECD hier gleicher Meinung ist.

Ich habe zu meinem Antrag in der Kommission etwa folgende konkrete Überlegungen gemacht: Die Umgebung eines Mietobjekts verändert sich, z. B. durch eine drastische Verbesserung der Verkehrsanbindung; das kann eine neue S-Bahn sein – man kennt solche Beispiele – oder auch ein neuer Strassenanschluss. Aber ich weise auch auf das Wort «Symmetrie» hin, das heute schon einmal gebraucht worden ist: Man kann sich umgekehrt auch vorstellen, dass es einen negativen Effekt hat, wenn vor einem Mehrfamilienhaus auf einmal eine sehr stark befahrene Durchgangsstrasse durchgeht. Wie sieht jetzt bei einer Anpassung die Situation für Mieterinnen und für Vermieter aus? Mieter und Mieterinnen haben die Möglichkeit einer Änderungskündigung mit dem Ziel, die Miete zu reduzieren. Allenfalls verlassen sie die Wohnung. Ich komme – dies als Klammerbemerkung – aus einem Gebiet, in dem es nicht so ist, dass man zwingend bei jedem ausziehenden Mieter gleich einen Nachmieter hat. Das mag beispielsweise in gewissen Stadtzentren anders sein. Aktuell ist es so, dass 92 Prozent der Kündigungen von Mietern und Mieterinnen kommen. In 92 von 100 Fällen kündigen also die Mieter. Bei den restlichen Fällen, also den Fällen, in welchen die Vermieter kündigen, ist der Grund fast immer – «fast immer» heißt hier bei rund 90 Prozent – der, dass die Mieten nicht oder nicht fristgerecht bezahlt werden.

Betrachtet man die Seite der Vermieter, so ist zuerst festzuhalten, dass 62 Prozent aller Mietwohnungen, das sind fast



zwei Drittel, im Besitz von Privaten sind; diese haben ihr Geld also in Wohnimmobilien investiert. Im Entwurf wird entgegen bisherigem Recht eine Anpassung an ein nicht-missbräuchliches Mietzinsniveau verboten. Eine solche Anpassung ist nicht einmal beim Neuerwerb einer Liegenschaft möglich; und das ist eine sehr restriktive Regelung. Zurück zu meinem Beispiel: Bei einem Neubau in einer bestimmten Umgebung kann man natürlich solche Verbesserungen – bessere Verkehrsanbindung usw. – berücksichtigen, bei einem bestehenden Objekt hingegen nicht. Für private Eigentümer – das ist die Mehrheit, ich habe es ausgeführt – sind Mietzinsen oft ein Teil des Einkommens. Würden Sie Ihr Einkommen in ein solches Korsett zwängen lassen, allenfalls auf Jahrzehnte hinaus, ohne die Sicherheit zu haben, dass Ihre Mieter nicht kündigen?

Schaffen wir also mit der Mehrheit eine Anpassungsmöglichkeit, die, so meine ich, sogar im längerfristigen Interesse beider Seiten ist. Mit der Mindestfrist von fünf Jahren – es wurde auch schon gesagt, dass die durchschnittliche Mietdauer fünf Jahre oder ein bisschen mehr beträgt – ist der Mieterschutz auch gewahrt. Es kann im Mietvertrag ja auch eine längere Mindestfrist festgelegt werden.

Wenn Sie der Minderheit folgen, haben die Vermieter nur über Kündigungen die Möglichkeit, eine Anpassung der Mietzinse an neue Situationen durchzusetzen. Das ist ja eigentlich auch nicht im Interesse der Mieter.

Stimmen Sie also der Mehrheit zu.

Seydoux-Christe Anne (CEg, JU): Je ne vais pas prolonger le débat à propos de cet article. J'étais absente le jour où il a été discuté, sinon je figurerais dans la minorité. Je pense que cet article est effectivement très défavorable aux locataires. Il s'agit d'une nouvelle proposition qui n'avait pas été débattue avant cette séance de la Commission des affaires juridiques de notre conseil.

Comme l'affirment plusieurs associations, cette proposition est de nature à rompre l'équilibre général de la révision qui est proposée, et je vous invite dès lors à biffer cette nouvelle disposition et à soutenir la minorité.

Janiak Claude (S, BL): Kollege Freitag hat zu Recht gesagt, dass das Geschäft noch in den anderen Rat gehe. Ich kann mir durchaus vorstellen, dass man dann auf den Vergleich, der vorgeschlagen worden ist, zurückkommt. Aber ich denke doch, dass diese Bestimmung ein Killerfaktor sein könnte. Der Mietzins ist der grösste Budgetposten in den schweizerischen Haushalten, und somit ist die Mietzinsgestaltung von grosser volkswirtschaftlicher und sozialpolitischer Bedeutung. Wir sind ja zum Glück auf diese Vorlage eingetreten. Handlungsbedarf besteht nämlich: Das geltende Recht ist kompliziert, intransparent und auch missbrauchsanfällig. Deshalb ist es damals zu diesem Kompromiss gekommen, den die einen einhalten wollen und die anderen nicht, und man hat sich auf die Indexmiete geeinigt. Nach diesem Modell ist die Mietzinsentwicklung für die Vermieter- und auch für die Mieterseite voraussehbar. Hohe Sprünge, wie sie das heutige Recht wegen der Koppelung der Mieten an den Referenzzinssatz ermöglicht, werden ausgeschlossen. Das ist für die Mieter von existentieller Bedeutung, da sie beim Abschluss eines Vertrages die Budgettauglichkeit des Mietzinses abwägen müssen.

Wenn wir nun die Möglichkeit vorsehen, alle fünf Jahre eine Anpassung vorzunehmen, sind wir eigentlich nicht mehr weit weg von dem, was wir heute haben. Die Entwicklung wird für die Mieterschaft wieder unvorhersehbar, es ist wieder mit happigen Erhöhungen zu rechnen, die allenfalls einen Auszug erforderlich machen. Gerade das sollte mit einem Indexmietmodell verhindert werden. Kommt hinzu, dass sich das in der Vorlage vorgesehene Vergleichsmietmodell für Mietzinsanpassungen während der Mietdauer nicht eignet. In Artikel 269a Absatz 2 Litera a des Entwurfes ist festgehalten, dass Mietverhältnisse, welche seit mehr als fünf Jahren bestehen, nicht für die Vergleichsmiete berücksichtigt werden. Die in Artikel 269 Absatz 2 vorgesehene Bandbreite von 90 Prozent wird dazu führen, dass das Vergleichsmieten-

veau stärker steigt als die Teuerung. Fazit: Es handelt sich um eine einseitige Erhöhungsbestimmung, auch wenn man den Eindruck haben könnte, sie sei eingebracht worden, damit beide Parteien etwa die gleichen Möglichkeiten hätten. Ich habe schon im Eintretensvotum darauf hingewiesen, dass das Mietrecht in dem Sinne eben nicht symmetrisch ist. Es ist ein spezielles Vertragsverhältnis; die Positionen, welche die Parteien haben, sind unterschiedlich.

Ich bitte Sie also, hier der Minderheit zu folgen. Sie haben ja auch den Brief vonseiten der Mieter erhalten, die geschrieben haben, diese Bestimmung sei es nicht wert, zum Stolperstein für die ganze Vorlage zu werden. Diese Bestimmung war beim Kompromiss nicht vorgesehen, von dem jetzt heute so viel die Rede war.

Leuthard Doris, Bundespräsidentin: Ich habe ein gewisses Verständnis für das Anliegen von Herrn Freitag, was die Langzeitmietverhältnisse betrifft. Da ist es natürlich tatsächlich so, dass über x Jahre dann einfach nur die Teuerung angepasst wird und sonstige Veränderungen keinen Niederschlag finden. Auf der anderen Seite war es aber auch Bestandteil dieses Kompromisses, dass bei Handänderungen – sei es durch einen Verkauf, sei es durch eine Erbschaft – keine Mietzinsanpassung möglich ist. Das müssen Sie auch respektieren, wenn Ihnen dieser Kompromiss so wichtig ist. Deshalb ist die Idee, wie Sie sie hier abgebildet haben, mit einer zusätzlichen Möglichkeit zur Anpassung alle fünf Jahre, sehr gefährlich; damit würde das ganze Gefüge auseinandergerissen.

Was die Langzeitverträge betrifft, habe ich allerdings ein gewisses Verständnis für Ihre Intention. Ich kann eigentlich heute nur anbieten, dass sich der Zweitrat dieses eingeschränkten Problems nochmals annimmt. Ich habe keine pfannenfertige Lösung, aber wir helfen gerne, wenn es um die Frage geht, wie man hier für über zehnjährige Mietverhältnisse noch spezifische Lösungen finden kann. Ich habe also ein gewisses Verständnis, dass Sie sagen, dort habe man dann keine Anpassungsmöglichkeiten, aber wenn man berücksichtigt, dass jedes Jahr in fast 20 Prozent der Wohnungen die Mieter wechseln und im Schnitt alle fünf, sechs Jahre sowieso ein Wechsel stattfindet, muss man sehen, dass wir hier von einem ganz kleinen Teil aller Mietverhältnisse reden. Man kann ja jedes Jahr die Teuerung anpassen, und alle fünf, sechs Jahre ist das Marktelement der Vergleichsmiete anwendbar. Den eingeschränkten Bereich von Langzeitmietverhältnissen kann man – sofern nötig – im Zweitrat nochmals anschauen. Sonst empfehle ich Ihnen, hier der Minderheit zu folgen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 20 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit ... 16 Stimmen

Art. 269d–269h

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Präsidentin (Forster-Vannini Erika, Präsidentin): Wir stimmen nun noch über den Antrag der Minderheit Recordon ab, die Artikel 269 sowie 269a bis 269h zu streichen.

Art. 269, 269a–269h

Antrag der Minderheit

(Recordon, Berset, Savary)

Streichen

Art. 269, 269a–269h

Proposition de la minorité

(Recordon, Berset, Savary)

Biffer

Bürgi Hermann (V, TG), für die Kommission: Nachdem wir Artikel 269c beraten haben, geht es jetzt wie gesagt darum, über den Antrag der Minderheit Recordon abzustimmen. Herr Recordon beantragt, das gesamte neue Mietrecht zu streichen und beim alten Rechtszustand zu bleiben. Das heisst, er will bei der Kostenmiete bleiben, und er lehnt auch das Indexmodell ab.

Ich sage Ihnen nur, wie das Abstimmungsresultat in der Kommission war, ich muss dem sonst nichts mehr beifügen. Bei den Artikeln 269, 269a und 269b, also beim Vergleichsmietemodell, wurde der Antrag Recordon mit 9 zu 3 Stimmen abgelehnt; bezüglich der Indexmiete wurde der Antrag ebenfalls mit 9 zu 3 Stimmen abgelehnt.

Recordon Luc (G, VD): J'aimerais d'abord faire une petite observation technique. Si l'on adopte cette proposition, cela suppose encore des adaptations à quelques autres articles: à l'article 269d, il faudrait parler d'«unités administratives compétentes» de la Confédération; à l'article 270 alinéa 1, il y aurait lieu de modifier les références aux articles 269 et 269b pour renvoyer aux articles 269 et 269a; à l'article 270a, il faudrait encore examiner s'il y a lieu, en réalité, de maintenir cet article.

Cela dit, toujours sur un plan technique, je ne suis pas d'accord avec le rapporteur lorsqu'il dit que cela revient à biffer toute la révision du droit du bail. Cette proposition a un caractère subsidiaire et plus restreint que celle que j'avais faite de nonentrée en matière puisqu'il y a des dispositions en début de révision qui sont essentiellement des définitions, mais d'une certaine importance, et des dispositions plutôt de nature procédurale en fin de révision, qui subsisteraient si ma proposition était avalisée. Vous me direz que c'est peu de chose par rapport à l'ambition générale du projet; j'en conviens, mais cela n'est pas négligeable: cela nous épargnerait toutes sortes de motions, comme la motion Egger-Wyss que nous aurions dû examiner durant cette session si nous en avions eu le temps.

Venons-en maintenant quand même à l'essentiel. Au début de son discours sur cet objet, dans le débat d'entrée en matière, le rapporteur disait qu'il ne fallait pas anticiper, qu'il fallait d'abord entrer en matière et voir ce que cela donnerait notamment pour donner une chance à ce fameux compromis historique. Nous sommes entrés en matière, et je peux dire que je n'ai pas été déçu, car, en fait de compromis historique, vous venez de l'assassiner, mes chers collègues, avec votre vote sur la dernière proposition, en suivant la majorité. Dois-je rappeler que le compromis historique a assez mauvaise réputation. Le seul dont on se souvienne dans l'histoire avait été passé entre le PCI d'Enrico Berlinguer et la DC d'Aldo Moro, et il s'est terminé par l'assassinat tragique du second. Alors je ne vous accuse pas d'être les Brigades rouges, mais vous avez porté une grave atteinte avec votre dernier vote à ce que vous supposez être un compromis historique. Et s'il ne se termine pas dans le sang, je pense qu'il se terminera dans les pleurs, si nous continuons dans ce sens. C'est pour cette raison que je vous prie très vivement d'adopter ma proposition de minorité.

Leuthard Doris, Bundespräsidentin: Ich verstehe, dass Herr Recordon die Gelegenheit nutzt, nochmals seinen Hauptantrag auf Nichteintreten zu begründen, denn wenn man vier Fünftel dieser Artikel streichen will, kann man genauso gut darauf verzichten, auf die Vorlage einzutreten.

Ich bin einfach ein bisschen irritiert, Herr Recordon: Manchmal sagen Sie, dass dieser «accord historique» gut sei, Sie sagen aber auch, man habe ihn manipuliert. Doch mit dem Antrag auf Nichteintreten unterlaufen Sie ihn ja weit mehr als diejenigen, die sich auf die Diskussion eingelassen haben. Also: Ich bitte Sie selbstverständlich, diesen Minderheitsantrag Recordon abzulehnen, wie es Ihnen auch die Kommission vorschlägt.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit ... 6 Stimmen
Dagegen ... 25 Stimmen

Art. 270; 270a–270c; 298 Abs. 2

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 270; 270a–270c; 298 al. 2

Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Ziff. II

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Ch. II

Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Bürgi Hermann (V, TG), für die Kommission: Dies sind meine letzten Bemerkungen im Rahmen der Beratung dieser Vorlage: Beim Übergangsrecht weist der Bundesrat in seiner Botschaft darauf hin, dass der Schritt vom Kostenmieteprinzip zur Indexlösung einen tiefgreifenden Systemwechsel darstellt und dass es deshalb ein aussichtloses Unterfangen wäre, im Übergangsrecht eine für alle Parteien ausgewogene Lösung zu suchen. Im Sinne dieses pragmatischen Ansatzes gilt deshalb im Grundsatz nach Inkrafttreten des neuen Rechts für alle Mietverhältnisse die Indexmiete.

Solange jedoch der Hypothekarzinssatz einen historisch vertretbaren Durchschnittssatz nicht übersteigt, kann die Vermieterschaft bei Verträgen, die vor Inkrafttreten des neuen Rechts begonnen haben und bei denen Mietzinserhöhungen aufgrund von Kostensteigerungen möglich sind, während einer Übergangsfrist von fünf Jahren noch Mietzinsanpassungen nach altem Recht vornehmen. So viel zur Übergangsregelung.

Angenommen – Adopté

Ziff. III

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Ch. III

Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Entwurfes ... 21 Stimmen
Dagegen ... 12 Stimmen
(5 Enthaltungen)

Abschreibung – Classement

Antrag des Bundesrates

Abschreiben der parlamentarischen Vorstösse
gemäß Brief an die eidgenössischen Räte
Proposition du Conseil fédéral
Classer les interventions parlementaires
selon lettre aux Chambres fédérales

Angenommen – Adopté

Schluss der Sitzung um 12.55 Uhr
La séance est levée à 12 h 55

