Zweite Sitzung – Deuxième séance

Dienstag, 7. Juni 1988, Vormittag
Mardi 7 juin 1988, matin

8.00 h

Vorsitz – Présidence: M. Masoni

85.015

Mieterschutz. Revision des Miet- und Pachtrechts
Protection des locataires. Révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme

Botschaft und Beschlussentwurf vom 27. März 1985 (BBl I, 1389)
Message et projet d'arrêté du 27 mars 1985 (FF I, 1369)
Beschluss des Ständerates vom 5. Dezember 1985
Décision du Conseil des Etats du 5 décembre 1985

Antrag der Kommission
Eintreten

Proposition de la commission
Entrer en matière

M. **Jelmini**, *rapporteur*: Par son message du 27 mars 1985, le Conseil fédéral a proposé le rejet de l'initiative populaire pour la protection des locataires, l'adoption d'un contre-projet constitutionnel, la révision du chapitre du droit de bail du code des obligations et la transformation en loi fédérale de l'arrêté instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.
L'initiative, comme vous le savez, a été retirée au profit d'un contre-projet. Ce dernier a été accepté lors de la votation du 7 décembre 1986, par 920 000 voix contre 510 000, soit dans une proportion de 64 pour cent de oui et par dix-sept cantons et trois demi-cantons contre trois cantons et trois demi-cantons.
L'appui qui avait été accordé à l'initiative, le résultat de la votation populaire, les réponses données à l'occasion de la consultation ouverte par le département compétent et la disponibilité du gouvernement à s'occuper de la révision pour combattre les abus dans le secteur locatif prouvent que la législation en vigueur n'est pas suffisante pour assurer la protection des locataires, qui doit encore être renforcée.
En effet, la pénurie de logements et de locaux commerciaux est encore aiguë dans plusieurs régions du pays et, si l'on ajoute une certaine effervescence du marché immobilier avec une tendance à la spéculation, on doit conclure que la situation du locataire ne s'est pas améliorée et menace de devenir de plus en plus précaire dans plusieurs régions du pays.
La disposition constitutionnelle en vigueur depuis 1986 a la teneur suivante: «Article 34septies, premier alinéa: La Confédération a le droit d'édicter des prescriptions contre les abus en matière de bail. Elle légifère pour protéger les locataires contre les loyers et autres prétentions abusifs des bailleurs, sur l'annulabilité des congés abusifs et sur la prolongation du bail limitée dans le temps».
L'alinéa 2 reprend l'ancien alinéa 1 qui figure dans la constitution depuis 1972 et qui a trait à la force obligatoire générale des contrats-cadres pris en commun par les propriétaires et les locataires.
Une fois l'article constitutionnel accepté, le Parlement a rapidement prorogé l'arrêté contre les abus – qui venait à échéance – pour une période allant du 1er octobre 1987 au 31 décembre 1992. Nous disposons ainsi du temps nécessaire pour la mise au point de la législation d'exécution de l'article constitutionnel.
Depuis la votation sur l'article constitutionnel, la commission a tenu quatre séances. La première a été principalement consacrée à la prorogation de l'arrêté contre les abus, les trois suivantes aux problèmes qui nous sont posés par la législation d'application (révision du droit de bail et loi contre les abus).
La commission a reçu des prises de position détaillées des bailleurs, soit du «*Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder*» (SVIT), ainsi que de la Commission suisse pour les questions immobilières. Les locataires, de leur côté, nous ont fait connaître leurs vues par l'intermédiaire de leur Fédération suisse.
La commission a bénéficié, tout au long de ses travaux, des explications claires de Mme Elisabeth Kopp, ministre de la justice – dont nous saluons l'engagement dans la défense du projet du gouvernement, et de M. Pierre Widmer, vice-directeur de l'Office fédéral de la justice, ainsi que de M. Giacomo Roncoroni, du service du droit privé du même office. M. Thomas Guggenheim, directeur de l'Office fédéral du logement, nous a fait profiter de sa vaste expérience, notamment en matière de législation contre les abus.
Les travaux de la commission se sont déroulés dans une certaine harmonie et ont été dépassionnés comme il convient à notre Chambre. L'entrée en matière a été décidée à l'unanimité et n'a fait aucun problème puisqu'il s'agissait de légiférer à la suite de l'adoption d'un nouvel article de la constitution.
La commission a été saisie d'abord d'une proposition touchant à la systématique. Alors que le Conseil fédéral prévoyait dans son projet une révision du code des obligations et l'élaboration d'une loi spéciale contre les abus, la proposition tendait à intégrer dans le code des obligations les dispositions de la loi contre les abus en laissant au code pénal les dispositions disciplinaires. La commission a demandé à l'administration un rapport à ce sujet.
En plus des deux variantes indiquées plus haut, nous avons été saisis de deux autres alternatives qui n'ont pas été retenues et que je mentionne brièvement à titre d'information: l'une visait à l'intégration dans le code des obligations des dispositions matérielles de la loi contre les abus et l'élaboration d'une loi sur la procédure en matière de baux de choses immobilières et, en outre, la révision du code pénal; l'autre à une révision du code des obligations limitée aux baux des choses mobilières et à l'élaboration d'une loi spéciale sur les baux de choses immobilières.
Les caractéristiques des deux solutions qui vous sont présentées, soit celle du Conseil fédéral et celle de la commission (dont la majorité s'est prononcée en faveur de la systématique qui ressort du dépliant) méritent d'être brièvement commentées.
Toutes les mesures prises ces quarante dernières années en matière de protection des locataires contre les abus dans le secteur locatif ont fait l'objet d'une réglementation spéciale. Il en fut ainsi des mesures prises en vertu du droit de nécessité de 1946 à 1970 et de l'arrêté actuellement en vigueur contre les abus, dont la première version remonte à 1972. Le projet du Conseil fédéral s'inscrit dans cette tradition, qui n'a du reste jamais été contestée.
Le projet gouvernemental accorde aux cantons une plus grande liberté dans la composition de l'organe de conciliation. Les dispositions pénales font partie de la loi spéciale contre les abus et ne nécessitent pas de révision du code pénal. La systématique du projet du Conseil fédéral telle qu'elle ressort du message (à partir de la page 115 en français et 113 en allemand) présente enfin l'avantage de respecter le principe de la séparation entre le droit privé et le droit public.
La variante retenue par la commission et qui ressort du dépliant rassemble dans une seule et même loi toutes les

dispositions relatives au droit du bail, à l'exception des dispositions pénales. Les avantages de cette systématique sont de créer une plus grande sécurité juridique, de conférer plus de clarté à la loi et d'en faciliter la lecture. Ce sont là des avantages que les praticiens notamment devraient apprécier. L'intégration engendre évidemment une augmentation du nombre des articles et des alinéas dans le code des obligations (de 68 à 84 articles et de 129 à 163 alinéas), mais elle élimine un autre texte de loi.
Il faut rappeler que la numérotation des articles du code des obligations qui figure dans le dépliant est provisoire, sauf en ce qui concerne le bail à ferme. Une fois la révision terminée et pour autant que le Conseil national partage nos vues, il conviendra d'intercaler ces dispositions entre les articles 253 et 274 du code des obligations.
Il faut aussi rappeler que l'intégration a causé à l'administration un travail supplémentaire de remaniement des textes et obligé la commission à procéder à deux lectures. Au nom de la commission, je vous invite à retenir la systématique qui permet de réunir dans une seule loi toutes les dispositions relatives au droit de bail.
Une remarque de caractère général doit être faite au sujet du terme «annulabilité», qui remplace celui de «inefficacité» contenu dans le projet du Conseil fédéral (chapitres sur la protection contre les congés et sur la procédure). Le remplacement de l'un par l'autre est déterminé par la modification apportée à l'article 34septies de la constitution par rapport au contre-projet qui avait été élaboré par le Conseil fédéral. On se souviendra que l'expression «annulabilité» avait été jugée plus claire que celle d'«inefficacité» qui est étrangère à notre terminologie juridique. La différence entre ces notions n'est pas matérielle mais seulement dogmatique.
La commission s'est ensuite demandé si les dispositions de l'actuelle ordonnance du 10 juillet 1972 concernant les mesures contre les abus dans le secteur locatif seraient encore nécessaires à l'avenir.
Sur la base d'un rapport établi par l'administration, la commission est arrivée à la conclusion que cette ordonnance était indispensable pour éviter que la réglementation ne présente des lacunes sur d'importantes questions pratiques.
La commission avait le choix entre deux normes: la première de délégation générale pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux et la seconde se rapportant seulement aux matières qui sont réglées dans l'actuelle OMSL (frais accessoires, loyers indexés, loyers abusifs, augmentations de loyer, autorités de conciliation).
La commission a chosi la deuxième solution qui était soutenue par le Conseil fédéral.
La commission a introduit, enfin, une disposition selon laquelle les contrats-cadres peuvent déroger aux dispositions impératives de la loi (article 4).
Après avoir reçu un rapport de l'administration à ce sujet, cette disposition a été adoptée sans opposition par la commission. Elle n'est pas combattue par le Conseil fédéral.
La participation des parties intéressées à l'élaboration des conventions collectives assure l'application correcte de cette mesure d'exception qui, d'ailleurs, ne serait pas sans risque.
La tendance qui s'est dégagée au sein de la commission va dans le sens d'une application prudente du mandat constitutionnel, respectueuse de la liberté contractuelle des deux parties du bail et s'écartant de toute réglementation inutilement tracassière.
L'évaluation différente des conséquences découlant pour le locataire d'un congé abusif ou inopportun, notamment dans les régions où sévit la pénurie de logements, a souvent partagé la commission, dont la majorité s'est parfois éloignée du projet du Conseil fédéral en adoptant des dispositions moins favorables aux locataires.
La discussion des articles nous donnera l'occasion de présenter les propositions de la commission et d'offrir aux auteurs des propositions de minorité l'occasion de les défendre.
Le titre concernant le bail à ferme n'a pas donné lieu à d'observations particulières. Les dispositions relatives ont été adaptées aux modifications proposées en matière de bail à loyer.
Je vous rappelle qu'au vote d'ensemble, le projet de loi a été accepté par la commission par 8 voix contre 1 et 2 abstentions. L'opposition est motivée par une insatisfaction quant à la manière dont l'intégration de la loi sur les mesures dans le secteur locatif a été opérée dans le code des obligations, tandis que les abstentions traduisent un regret de ce que la commission se soit, dans certains cas, écartée du projet gouvernemental.
Je vous invite à entrer en matière et à procéder à l'examen des 84 articles du code des obligations sur le bail à loyer, des 29 articles sur le bail à ferme et des quelques articles du code pénal que nécessite la révision en cours.

Piller: Am 7. Dezember 1986 – also kurz vor dem Einläuten des Wahljahres 1987 – hat das Schweizervolk mit klarem Mehr an Stimmen und Ständen dem Verfassungsartikel für einen verbesserten Mieterschutz zugestimmt. Dies ergibt den klaren Gesetzesauftrag, folgendes zu regeln: den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter, die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen, die Verbesserung des Mieterschutzes, im besonderen des Kündigungsschutzes. Vor allem der Kündigungsschutz war den Gegnern der Vorlage ein Dorn im Auge. Volk und Stände haben aber klar ja gesagt, dies in Kenntnis des vorliegenden Gesetzesentwurfs. Dieser Gesetzentwurf gehörte mit zu den Versprechen, die den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern damals gemacht wurden. Auch wenn dieser Entwurf formell gesehen nicht Gegenstand der Volksabstimmung war, würde es heute kaum verstanden, wenn das Parlament nun wesentliche Abstriche am Entwurf vornehmen würde. Trotz massivem Einsatz des Hauseigentümerverbandes haben sich seinerzeit alle Bundesratsparteien für ein Ja ausgesprochen, dies allerdings zum Teil halbherzig. Spielten dabei die kommenden Wahlen eine Rolle, oder wurde tatsächlich von allen Bundesratsparteien ein besserer Mieterschutz gewünscht? Eine Antwort auf diese Frage dürfte wohl das Resultat unserer Gesetzesberatungen geben.
Darf ich Sie an die Aeusserungen von Herrn Götte, Sekretär des Hauseigentümerverbandes, erinnern: Herr Götte erklärte am Abend des 7. Dezembers 1986 nach Bekanntwerden des Abstimmungsergebnisses, er habe die Zusicherung, dass im Parlament die Ansichten des Hauseigentümerverbandes wirksam vertreten werden. Er sei zuversichtlich, dass die Gewichte schon noch verschoben und anders gesetzt werden. Daraufhin distanzierte sich der Präsident der FDP Schweiz, unser heutiger Ratskollege Hunziker, mehrmals von diesen Aeusserungen. Er erklärte, die FDP werde den Volkswillen nicht torpedieren.
In der Zwischenzeit sind auch die eidgenössischen Wahlen vorbei, und die Ergebnisse der Kommissionsberatungen unseres Rates liegen vor. Für mich sind diese sehr enttäuschend ausgefallen. Dafür ist der Hauseigentümerverband – wohl auch Herr Götte – des Lobes voll. Im Presseorgan dieses Verbandes wurde das vermieterfreundliche Klima, das in der Kommission vorherrschte, wohlwollend zur Kenntnis genommen, gleichzeitig aber vor den Minderheitsanträgen gewarnt. Minderheitsanträge, die fast durchwegs die Vorschläge des Bundesrates aufnehmen, die wie gesagt bei der Volksabstimmung am 7. Dezember 1986 ebenfalls vorlagen.
Ich zitiere aus diesem Artikel ein paar Passagen: «Während die Vermieter vor allem einem allzu weit gehenden Kündigungsschutz den Kampf angesagt haben, möchten die Mieter ein Zurückbuchstabieren beim Gesetz verhindern. Dieser Interessengegensatz trat auch in der Ständeratskommission zutage, wobei erwartungsgemäss ein eher vermieterfreundliches Klima vorherrschte.» Es wurde in der Kommission zur Freude des Hauseigentümerverbandes zurückbuchstabiert. Dürfen wir dies tun, nach einem vom Volk erteilten klaren Verfassungsauftrag? Würde das nicht die Glaubwürdigkeit unseres Parlamentes in Frage stellen? Ich zitiere eine weitere Passage: «Der Mieter, der die Beseitigung eines Man-

gels verlangt, kann den Mietzins hinterlegen und so Druck auf den Vermieter ausüben. Das weitere Verfahren wurde von der Kommission aber abweichend vom Bundesratsantrag so ausgestaltet, dass das Instrument in der Praxis kaum eine Bedeutung erlangen wird.» Es könnte noch weiter aus diesem Artikel zitiert werden.
Der Hauseigentümerverband ist mit der Kommissionsarbeit – wie gesagt – vollumfänglich zufrieden. A propos, es wird von dieser Seite immer wieder von einer politischen Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter gesprochen. Ich bin selber Hauseigentümer und sogar auch Vermieter. Ich setze mich aber trotzdem für eine verfassungstreue und sozial gerechte Lösung im Bereiche des Mieterschutzes ein. Ich sage Ihnen ganz offen, dass ich diese im erwähnten Artikel zutage tretende Arroganz und dieses schamlose Frohlocken über einen scheinbaren Sieg der Vermieterkreise über die Mieter, über die gelungene Verwässerung der bundesrätlichen Vorlage zutiefst deplaziert finde. Es zeugt von wenig Demokratieverständnis. Als überzeugter Demokrat bin ich nicht bereit, eine solche Arroganz eines Verbandes einfach hinzunehmen. Es darf doch nicht sein, dass der Hauseigentümerverband, der den Volksentscheid über den Verfassungsartikel für einen verbesserten Mieterschutz nicht schlucken wollte und am Abend nach Bekanntwerden des Abstimmungsergebnisses offen die Verwässerung des Gesetzes ankündigte – also jeden Respekt für einen klaren, demokratischen Entscheid vermissen liess –, vom eidgenössischen Parlament noch belohnt wird.
Mit diesen Ausführungen wollte ich auch sagen, dass ich immer für einen sozial gerechten Kündigungsschutz war und im Sinne der bundesrätlichen Gesetzesvorlage auch ja zum Verfassungsartikel sagte.
Die Kommissionsberatungen, die wir im Detail noch ansehen werden, erbrachten aber ein Resultat, das den Namen Mieterschutz nicht mehr verdient. Vielleicht könnte der Titel in dem Sinne geändert werden, beispielsweise in Direktiven des Hauseigentümerverbandes zum Schutze des Eigentums gegen Forderungen von Mieterseite. Unsere Kommission hat der Vorlage praktisch alle Zähne gezogen.
Der Kündigungsschutz und die Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse, die Angelpunkte der Vorlage, wurden stark verwässert. Soll die Rechtslage der Mieterinnen und Mieter nach dem Willen der Kommissionsmehrheit teilweise gar noch verschlechtert werden? Der Vermieter soll nicht verpflichtet werden, seine Kündigung zu begründen! Die Definition der missbräuchlichen Kündigungen umfasst nicht mehr als das, was den Mieterinnen und Mietern im wesentlichen heute schon zugestanden wird. Dafür sollen missbräuchliche Kündigungen im Gegensatz zur heutigen Regelung nicht von Gesetzes wegen nichtig sein. Der Mieter muss beim Richter die Aufhebung der Kündigung verlangen. Auch bei der Bekämpfung missbräuchlicher Mieten will die Kommissionsmehrheit die bestehenden Schlupflöcher nicht schliessen. So sollen bei Mieterwechsel weiterhin massive Mietzinserhöhungen zulässig sein. Auch die Anpassung an den orts- oder quartierüblichen Mietzins bleibt möglich. Was darunter zu verstehen ist, will die Kommission nicht weiter entscheiden. Auch die teuersten Wohnungen können so zum Massstab von Mietzinserhöhungen werden. Wir werden darüber in der Detailberatung zu diskutieren haben.
In letzter Zeit wurde unserem Parlament sehr viel Ineffizienz und Lobbyismus vorgeworfen. Wir haben es stets in der Hand, gegen solche Vorwürfe mit Gegenbeweisen anzutreten. Heute bietet sich eine ausgezeichnete Gelegenheit dazu.
Zur Notwendigkeit eines verbesserten Mieterschutzes: Noch kaum je hatten wir in unserem Lande eine derartige Knappheit an preislich erschwinglichen Wohnungen wie heute. «Preisgünstig» wagt man kaum mehr zu sagen. Wir haben den Verfassungsauftrag in Artikel 2, die Wohlfahrt all unserer Bürgerinnen und Bürger zu fördern. Dazu gehört sicher auch, dafür zu sorgen, dass genügend preisgünstige Wohnungen zur Verfügung stehen und dass der Mieter gegen Missbräuche echt geschützt wird. Ich denke da insbesondere auch an unsere Familien. In fast allen Parteiprogrammen kann nachgelesen werden, wie wichtig gesunde Familien für unseren Staat sind. Unsere Familien sind aber gerade heute in vielerlei Hinsicht starken Gefahren und Bedrohungen ausgesetzt. Dabei spielt unsere Wohnungspolitik eine nicht unbedeutende Rolle. Aus diesem Grunde werden denn auch im Bericht Familienpolitik in der Schweiz dem Thema «Familie und Wohnen» volle 30 Seiten gewidmet. Ich zitiere daraus nur zwei, drei Sätze: «Die räumlichen Verhältnisse der Wohnung und der Wohnumgebung sind wichtige und bisher zuwenig beachtete Bedingungen für das Gelingen oder Misslingen des Zusammenlebens von Menschen. Wenn es ein Ziel der Familienpolitik ist, das Zusammenleben von Menschen innerhalb der Familien und darüber hinaus zu verbessern und der Entstehung von sozialen und psychischen Störungen, insbesondere unter den jungen Menschen, vorzubeugen, so sind Massnahmen zur qualitativen Verbesserung des Wohnens ganz besonders wichtig und dringlich.» Frank Lloyd Wright soll einmal gesagt haben, man könne eine Familie leichter und unauffälliger mit einer schlechten Wohnung als mit einer Axt zerstören.
Die Kommission, die diesen Bericht erstellte, kommt zum Schluss, dass es, um die Wohnverhältnisse für unsere Familien zu verbessern, auch einen besseren Mieterschutz braucht. Sie schlägt auch gerade die Massnahmen vor, die zu treffen sind, um dieses Ziel zu erreichen. Diese decken sich mit den Anträgen des Bundesrates. Sie werden auch von der Kommission, die diesen Bericht erstellte, als Minimum eingestuft. Ich bitte Sie alle, diesen Bericht wieder einmal hervorzunehmen und das Kapitel über Mieterschutz und Wohnpolitik zu lesen. Allen, die sich für einen guten Familienschutz einsetzen, wird es einleuchten, dass es einen griffigen Mieterschutz heute unbedingt braucht.
In den Kommissionsberatungen wurde sehr oft mit Rechten – wie Verfügungsrecht über das Eigentum oder das Recht auf Vertragsfreiheit – argumentiert. Diese Verfassungsrechte sind ernst zu nehmen. Aber es sind nicht die einzigen. Es gibt zum Glück noch viele andere Rechte und Pflichten von seiten des Staates gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern unseres Landes, die in unserer Verfassung festgeschrieben sind. Sicher dürfen wir das Verfügungsrecht über das Eigentum und auch die Vertragsfreiheit minimal einschränken, wenn es darum geht, unsere Mieter gegen missbräuchliche Forderungen zu schützen. Es geht hier um eine Rechtsgüterabwägung, die immer zugunsten des Bedrängten und Schwächeren, und hie und da auch Ausgenutzten, erfolgen sollte. Es sind dies fundamentale menschliche Grundrechte, die auch unsere Eidgenossenschaft immer wieder zusammenschweissen. Dies sollten wir doch nie vergessen, wenn wir über wichtige Vorlagen, wie gerade heute, diskutieren.
Aus diesem Grunde bitte ich Sie, auf die Vorlage einzutreten, aber auch, in Abweichung zum Hauseigentümerverband und der Kommissionsmehrheit, dem Bundesrat in seinen Anträgen zu folgen.

Schoch: Es ist die Regel, dass wir Parlamentarier im Kreuzfeuer der Kritik stehen. Die Mietrechtsvorlage, über die wir uns heute unterhalten, gibt mir für einmal Gelegenheit, den Spiess umzudrehen und meinerseits Kritik anzubringen, Kritik nämlich an den in der Sache engagierten Interessenvertretern und an den Lobbyisten, und zwar an den Lobbyisten der Mieter wie auch der Vermieter. Beide haben sich im Rahmen der Kommissionsverhandlungen und im Vorfeld der heutigen Verhandlung mit sehr akzentuierten Stellungnahmen hervorgetan. Sie haben dadurch zu einer ausgeprägten Polarisierung das ihrige beigetragen, zu einer Polarisierung, die einer ausgewogenen Lösung, einer ausgewogenen Regelung des Mietvertragsrechtes, sicher nicht förderlich und nicht dienlich sein kann. Ich bedaure das ausserordentlich; denn gerade in einem so empfindlichen Bereich wie dem Mietvertragsrecht müsste doch alles getan werden, um zu einem Konsens zu gelangen, den alle Beteiligten mittragen können.
Eine Polarisierung müsste demnach so weitgehend wie

möglich vermieden werden. Aber gerade das Gegenteil ist gemacht worden. Vielleicht bin ich zu naiv, vielleicht bin ich von der Zeit überholt worden, wenn ich meine, Vermieter und Mieter seien doch Partner und müssten sich auch wie Partner verhalten. Was mir persönlich an Stellungnahmen beider Seiten unter die Augen gekommen ist, das ist von partnerschaftlichem Denken weit entfernt.
Angefangen hat meine vielleicht etwas abrupte Desillusionierung mit einem Interview des Sekretärs des Hauseigentümerverbandes, Herrn Götte, unmittelbar nach der Abstimmung über den neuen Artikel 34septies der BV am 7. Dezember vorletzten Jahres, mit einem Interview, von dem auch Herr Piller schon gesprochen hat. Herr Götte hat sinngemäss zum Ausdruck gebracht, die bürgerlichen Mitglieder der ständerätlichen Kommission hätten dem Hauseigentümerverband zugesichert, der Vorlage, die damals bereits auf dem Tisch lag, würden dann die Zähne schon noch gezogen! Ich habe dieses Interview zufällig am Fernsehen gesehen. Ich muss Ihnen gestehen: Ich war empört! Ich hatte durchaus das Gefühl, ganz persönlich in Misskredit gebracht worden zu sein; denn von einer Absprache über das, was an materiellen Stellungnahmen bei der Gesetzesberatung vorzunehmen sei, konnte mindestens in bezug auf meine Person überhaupt nicht die Rede sein. Ich habe nicht nur nie mit irgendeinem Vertreter des Hauseigentümerverbandes über solche Themen gesprochen, sondern, wenn damals im Vorfeld der Verfassungsabstimmung Gespräche zwischen Vertretern des Hauseigentümerverbandes und mir geführt wurden, dann sass ich auf der anderen Seite des Tisches. Ich habe mich nämlich mit Nachdruck und an zahlreichen Veranstaltungen für die Annahme des neuen Artikels 34septies BV eingesetzt, während sich der Hauseigentümerverband dagegen gewehrt hat. Wir waren also Gegner, und von Absprachen, so wie Herr Götte das am Fernsehen behauptet hatte, konnte überhaupt keine Rede sein. Ich beurteile das, was sich Herr Götte geleistet hat, eigentlich genau gleich wie Herr Piller, und ich meine darüber hinaus, dass der Hauseigentümerverband oder sein Vertreter auch der Sache einen Bärendienst erwiesen hat, einen Bärendienst deshalb, weil er ein Klima des Misstrauens und der Verunsicherung geschaffen hat; das hat der Sache geschadet.
Ich muss allerdings auch dem Mieterverband schlechte Qualifikationen erteilen. Ende vorletzter Woche ist durch den Schweizerischen Mieterverband ein Communiqué an die Presse verschickt worden, das vom Inhalt her ebensowenig vertretbar ist wie die seinerzeitige Aeusserung des Vertreters des Hauseigentümerverbandes und wie auch das, was der Hauseigentümerverband in der Zwischenzeit zu verschicken beliebt hat. Das Communiqué des Mieterverbandes enthält nämlich den Vorwurf – und das hat der Mieterverband auch seither zum Ausdruck gebracht –, der Revisionsentwurf entspreche in keiner Weise der Verfassungsvorlage von 1986. Das ist in etwa das, was Herr Piller auch heute seinerseits in seinem Votum zum Ausdruck gebracht hat. Diese Behauptung – und das möchte ich auch Herrn Piller sagen – ist sachlich eindeutig falsch, eindeutig unhaltbar.
Erinnern wir uns doch daran, was der Artikel 34septies, über den wir im Dezember 1986 abgestimmt haben, neu gebracht hat. Es sind drei Aspekte, die damals in die Verfassung hineinkamen:
Zum einen wurde die Missbrauchsgesetzgebung auf das ganze Gebiet der Schweiz ausgedehnt und blieb nicht nur auf Gebiete beschränkt, die durch den Bundesrat zu bezeichnen waren.
Zum zweiten wurde die Möglichkeit in die Verfassung eingeführt, missbräuchliche Kündigungen anzufechten.
Zum dritten wurde eine Verfassungsgrundlage für die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen geschaffen, eine Erstreckungsmöglichkeit, die effektiv bereits bestand, aber der Verfassungsgrundlage entbehrte, oder bei der man jedenfalls davon ausging, sie würde der Verfassungsgrundlage entbehren.
Das sind die drei neuen Tatbestände, die in die Verfassung aufgenommen wurden. Nicht mehr und nicht weniger, vor allem nicht mehr.
Es ist also keineswegs richtig, dass wir den Auftrag erhalten haben, ein Mieterschutzgesetz zu erlassen. Davon kann überhaupt nicht die Rede sein. Alles, was den Mieterschutz und den Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen anbelangt, stand nämlich schon jahrelang vorher in der Verfassung, aber offenbar hat der schweizerische Mieterverband das nie zur Kenntnis genommen, was mich wundert. Ich möchte Ihnen aber immerhin zwei kurze Abschnitte aus dem alten Artikel 34septies vorlesen. Es heisst dort, der Bund sei befugt, Regelungen «zur Verhinderung von Missbräuchen auf dem Gebiete des Miet- und Wohnungswesens» zu treffen, und weiter unten, ich zitiere einen ganzen Satz: «Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter.» Das stand seit Jahren in der Verfassung. Seit Jahren hätte also die Argumentation gelten müssen, auf der der Mieterverband heute herumreitet und die sich auch Herr Piller zu eigen gemacht hat.
Wenn Sie diese Ausgangslage berücksichtigen, werden Sie mit mir zum Ergebnis gelangen, dass wir nicht den Auftrag hatten, ein Mieterschutzgesetz zu erlassen, und zwar um so weniger, als die Mieterschutzinitiative, die dann später wieder zurückgezogen worden ist, keineswegs etwa Anlass zur vorliegenden Gesetzesrevision gab, sondern die Mieterschutzinitiative ist mit laufenden Revisionsarbeiten zusammengefallen. Die Revisionsarbeiten sind Jahre vorher aufgenommen worden, und die Mieterschutzinitiative ist dann nur zufälligerweise in die gleiche Zeitspanne hineingeraten. Sie hat aber keineswegs einen Denkprozess ausgelöst und auch nicht dazu geführt, dass das Obligationenrecht mit dem Mietvertragsrecht jetzt revidiert wird. Keine Rede also von einem Auftrag, ein Mieterschutzgesetz zu erlassen.
Ich habe meinerseits auch nie derartige Versprechungen gemacht, Herr Piller, auch im Vorfeld der eidgenössischen Wahlen nicht, und ich bin doch gewählt worden. Ich habe vielmehr immer den Standpunkt vertreten, es müsse eine freiheitliche Ausgestaltung des Mietvertragsrechtes erfolgen. Das war der Standpunkt, den ich auch im stets Vorfeld der Verfassungsabstimmung eingenommen habe.
Ich bin also in keiner Weise durch Versprechungen fixiert, die ich irgendwann im Hinblick auf die Revision des Mietvertragsrechtes von mir gegeben hätte.
In der Sache selbst stehen sich zwei Positionen gegenüber, die sich effektiv nicht auf einen Nenner bringen lassen, zum einen nämlich die Position der Befürworter eines Mieterschutzes, der weitergeht als das, was wir jetzt bringen, und zum anderen die Position der Verfechter eines freiheitlichen Vertragsrechtes. Wir haben uns also letztlich in der Sache selbst und bei der Ausgestaltung dieser Revision zwischen einem absoluten, kompromisslosen Mieterschutz oder aber einer klassisch freiheitlichen Ausgestaltung des Vertrages zu entscheiden, eines Vertrages, den ja schliesslich zwei mündige Bürger dieses Landes miteinander abschliessen.
Ich habe den Entscheid, den es in diesem Spannungsfeld zu treffen gilt, auf der Grundlage einer Gewichtung vorgenommen und nicht auf der Grundlage der Empfehlungen des Hauseigentümerverbandes. Das möchte ich in aller Form festhalten. Ich habe für mich persönlich eine Gewichtung vorgenommen, und zwar habe ich auf der einen Seite die Position der Vermieter eingesetzt und berücksichtigt, dass in unserem Land offensichtlich eine Wohnungsnot besteht. Auf der anderen Seite habe ich den Stellenwert der freien Ausgestaltung des Vertragswillens der Parteien in die Rechnung eingesetzt.
Ich verkenne nicht, dass das Problem der Wohnungsnot da und dort offensichtlich eine bedrängende Form angenommen hat. Ich stelle aber andererseits fest, dass dort, wo ich herkomme – dort liegen schliesslich die Wurzeln für meine politische Ueberzeugung –, das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern noch durchaus in Ordnung ist. Es gibt einzelne schwarze Schafe – die gibt es überall –, aber grundsätzlich besteht kein Kriegsverhältnis zwischen Vermietern und Mietern, sondern ein partnerschaftliches Ver-

hältnis, ein Verhältnis, das mir sinnvoll und zweckmässig erscheint.
Ich setze auf der anderen Seite bei meiner Gewichtung die Vertragsfreiheit ein und würdige die Vertragsfreiheit nicht als akademisch theoretisches Bedürfnis nach einer rechtlichen Ausgestaltung des Vertrages, der mir sinnvoll erscheint, sondern ich gehe davon aus, dass die Vertragsfreiheit ein wesentlicher Bestandteil unserer freiheitlich rechtsstaatlichen Ordnung ist. Der Bürger soll das Recht haben, Verträge abschliessen zu können, ohne dass der Staat bei jedem Vertragsabschluss als dritter Partner mitwirkt. Das ist für mich eine elementare Frage des Staatsverständnisses.
Bei dieser Gewichtung, bei der Würdigung der Aspekte, die ich vorzunehmen habe, komme ich zur Auffassung, dass es nicht richtig sein kann, wenn der Staat als obligatorischer dritter Partner in jedem Mietvertragsverhältnis beteiligt ist. Deshalb ist das, was die Kommission dem Rat jetzt vorschlägt, als gut gelungener, sachgerechter Kompromiss zu bezeichnen, ein Kompromiss, der den gegenseitigen Interessen Rechnung trägt, nämlich dem Grundsatz der Vertragsfreiheit auf der einen und dem Bedürfnis des Mieters nach Mieterschutz auf der anderen Seite. Wir werden über die zahlreichen neu eingefügten Mieterschutzbestimmungen in der Detailberatung diskutieren können.
Tatsächlich sind ja auch die Differenzen, die zwischen der Position des Mieterschutzverbandes – wenn ich das jetzt so sagen darf – und der Kommissionsmehrheit bestehen, gar nicht so zahlreich. Es sind im wesentlichen drei Punkte, über die wir uns noch zu unterhalten haben und auf deren Erörterung ich jetzt verzichten kann.
Was aber noch zu diskutieren ist, ist ein völlig anderes Kapitel, nämlich die Frage der Systematik. Der Kommissionspräsident hat in seinem Eintretensvotum bereits darauf hingewiesen. Ich möchte deshalb meinerseits dazu auch kurz zwei oder drei Bemerkungen machen.
Der Bundesrat schlägt uns bekanntlich – Sie haben das der Botschaft entnommen – zwei gesetzliche Erlasse vor, nämlich vorerst die Revision des Miet- und Pachtvertragsrechtes im Obligationenrecht und sodann die Ueberführung des bisherigen Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen in ein separates Bundesgesetz über Massnahmem gegen Missbräuche im Mietwesen.
Die Kommission hat demgegenüber nach langen Diskussionen und gegen den Willen des Bundesrates beschlossen, alle gesetzlichen Bestimmungen, die mit dem Miet- und Pachtvertragsrecht zu tun haben, ins Obligationenrecht einzufügen.
Auf der Fahne haben Sie deshalb eine neue Systematik, die bei Artikel 1 beginnt. Die Artikelnumerierung wird später dem System des Obligationenrechts anzupassen sein. Für den Entscheid der Kommission waren drei Gründe wegleitend:
In erster Linie ist die Kommission davon ausgegangen und gehe auch ich persönlich davon aus, dass alles, was mit einer Materie zu tun hat, in einem einzigen Gesetz geregelt werden muss. Es ist sicher nicht sinnvoll, zwei gesetzliche Erlasse über eine Materie, über eine Sache, zu verabschieden. Der Praktiker ist darauf angewiesen, ein einziges Gesetzbuch zur Hand nehmen zu können und in einem einzigen Gesetz nachschlagen zu können, wenn er Auskunft über die Rechtsgrundlagen im Miet- und Pachtvertragsrecht haben muss. Insbesondere Mieter und Vermieter haben ein elementares Bedürfnis, nur ein Gesetz zur Hand nehmen zu müssen.
Es gibt noch einen zweiten wesentlichen Grund dafür, nur ein Gesetz zu erlassen. Das durch den Bundesrat vorgeschlagene neue separate Bundesgesetz trägt zwar den Titel Bundesgesetz für Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen. Es ist also ein Mieterschutzgesetz. Indessen umfasst das durch den Bundesrat vorgeschlagene Mieterschutzgesetz längst nicht alle Mieterschutzbestimmungen, sondern nur einen kleineren Teil der Mieterschutzbestimmungen. Die anderen Bestimmungen, die ebenfalls den Mieterschutz bezwecken, sind dann nach Meinung und Auffassung des Bundesrates doch wieder im Obligationenrecht unterzubringen. Im Separatgesetz wäre nur die Anfechtbarkeit der Höhe des Mietzinses gesetzlich geregelt. Alles andere, was auch dem Schutz des Mieters dient (zum Beispiel die Möglichkeit, ungerechtfertige Kündigungen anzufechten, oder die Möglichkeit zur Erstreckung des Mietverhältnisses), wäre dann im Obligationenrecht geregelt. Selbst wenn es um den Mieterschutz geht, wird die Materie wieder auseinandergerissen, und nicht einmal systematisch auseinandergerissen, sondern rein willkürlich. Das ist ein zweiter Grund, der uns dazu zwingen muss, ein einziges Gesetz zu erlassen.
Es gibt noch eine dritte Ueberlegung. Der Bundesrat hat nämlich auch in formaler Hinsicht nichts getan, was Anlass dazu geben könnte, sich mit der Aufteilung in zwei Gesetze einverstanden zu erklären. So enthalten beispielsweise sowohl das Obligationenrecht wie auch das neu vorgeschlagene Mieterschutzgesetz Definitionen zahlreicher Begriffe, zum Beispiel Definitionen der Begriffe Mietzins und Nebenkosten; das sind Parallelitäten, die wir nicht wünschen. Aber es geht weiter: Die Definitionen decken sich noch nicht einmal. Wir haben im Obligationenrecht gemäss Vorschlag des Bundesrates eine Definition für den Begriff Mietzins, der von dem abweicht, was im Separatgesetz vorgeschlagen wird. Das ist sicher nicht zweckmässig. Damit können wir uns nicht einverstanden erklären.
Aus all diesen Gründen muss nach Auffassung der Mehrheit der Kommission und auch nach meiner persönlichen Ueberzeugung alles, was mit Mietrecht zu tun hat, in einem Gesetz geregelt werden. Ich möchte hier eine kleine Klammer öffnen und darauf hinweisen, dass noch eine Alternativmöglichkeit bestehen würde – ich habe davon auch schon in der Kommission gesprochen –, die mir zwar nicht als wünschbar erscheint; aber es wäre immerhin die zweitschlechteste Variante. Die schlechteste Variante ist diejenige des Bundesrates. Die zweitschlechteste Variante wäre der Erlass eines Spezialgesetzes über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Dieses Spezialgesetz müsste aus dem Obligationenrecht herausgenommen werden und hätte alle Bestimmungen zu enthalten, die sich mit der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen befassen. Wir haben ein Vorbild für dieses Vorgehen, nämlich das Bundesgesetz über das landwirtschaftliche Pachtverhältnis. Es wäre also präjudiziert, und man hätte dann auch eine von der Systematik her befriedigende Lösung, aber eine Lösung, die mir immer noch weniger befriedigend erscheinen würde als ein einziger Erlass im Obligationenrecht.
Im gesamten bitte ich Sie, auf die Vorlage einzutreten, und behalte mir vor, auf Detailfragen im Rahmen der Diskussion näher einzugehen.

Affolter: Ich beantrage Ihnen ebenfalls Eintreten auf die Vorlage. Wir haben den Verfassungszusatz von 1986 in das Mietrecht umzusetzen. Wir haben den Mieterschutz zu verstärken.
Ich stelle mich auch hinter die materiellen Beschlüsse unserer Kommission. Sie sind vertretbar – wie mir scheint – für die Vermieter- und Mieterseite. Ob die Vorlage gegenüber dem bundesrätlichen Entwurf verbessert oder verwässert worden ist, steht in der Detailberatung zur Diskussion. Immerhin möchte ich auch hier feststellen, Herr Piller, es ist immer sehr rasch von Verwässern die Rede. Man bemüht sofort den Zahnarzt, nämlich indem man allzu schnell sagt, einer Vorlage würden die Zähne gezogen – auch wenn es meiner Ansicht nach häufig faule Zähne sind.
Man hätte Ihren Ausführungen entnehmen können – Herr Schoch hat das schon erwähnt –, die ganze Kommission stände im Sold oder wenigstens unter dem Einfluss des Hauseigentümerverbandes. Ich muss das für mich und für meine Kommissionskollegen zurückweisen. Das Gegenteil war richtig: Gerade in der ständerätlichen Kommission sind Pressionsversuche von seiten der Lobbyorganisationen der Vermieter und Mieter stets klar zurückgewiesen worden. Wir haben – das kann ich auch für die Mehrheit der Kommission sagen, und das wissen Sie, Herr Piller – um brauchbare Lösungen gerungen. Es war nicht leicht. Wir haben in die-

sen Aenderungsvorschlägen vielfach auch Anliegen der Mieterseite berücksichtigt. Die Lösungen, die herausgekommen sind, sind heute vertretbar. Man sollte sie nicht zum vornherein wieder diskreditieren.
Aber das ist an sich nicht mein Anliegen. Wir haben als Gesetzgeber eine weitere Verantwortung. Hier knüpfe ich an die Ausführungen des Herrn Kommissionspräsidenten an und an diejenigen von Herrn Schoch, insofern sie sich zur Systematik äusserten. Wenn wir Hand an zentrale Teile des Obligationenrechts anlegen, dann haben die Köche nicht nur auf den Inhalt des Gerichts zu achten, sondern wichtig ist auch das Gefäss, in dem es angerichtet wird. Unter diesem Gefäss wären ein klarer Aufbau und eine einwandfreie Systematik unserer Hauptgesetze zu verstehen. Die grossen Gesetzeswerke, die unseren Alltag bestimmen, müssen überschaubar, lesbar, verständlich bleiben. Das muss je länger, je mehr – ich kämpfe schon seit Jahren dafür – unser Anliegen sein und bleiben, weil ständig gegen diese Selbstverständlichkeiten verstossen wird. Den Erfordernissen des Bürgers, aber auch den rechtswissenschaftlichen Kriterien wird die Vorlage, wie sie sich heute präsentiert, nicht gerecht. Wenn Herr Schoch vorhin an einzelne Lobbyorganisationen zu Recht schlechte Qualifikationen ausgeteilt hat, dann muss ich dasselbe der Systematik des hier vorgelegten Entwurfs gegenüber tun.
Der Bundesrat hat ursprünglich vorgesehen, die Materie in zwei verschiedenen Bundesgesetzen unterzubringen. Unsere Kommission hat mit aller wünschenswerten Klarheit zu verstehen gegeben, dass sie die Bestimmungen über die Miete mit den zusätzlichen Mieter-Schutzbestimmungen in einem einzigen Gesetz, im Obligationenrecht, vereinigt haben will. Herr Schoch hat vorhin drei Gründe dafür angeführt, es gäbe noch weitere. Es soll dem rechtssuchenden Bürger nicht zugemutet werden – das ist für mich massgebend –, in zwei oder noch mehr Erlassen nachzusuchen, was rechtens ist.
Die Verwaltung unterzog sich diesem durch die Kommission erteilten Vereinigungsauftrag eher widerwillig. Das Resultat kam entsprechend schlecht und missraten heraus. Wie Sie in der Detailberatung dieses Entwurfes sehr bald feststellen werden, wurde da ein heilloses Durcheinander von allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen und Sondernormen für Wohn- und Geschäftsräume angerichtet. Ich habe – dazu stehe ich heute – in der Kommission den uns jetzt vorgelegten amalgamierten Entwurf als «gesetzgeberischen Pfusch» bezeichnet. Jedenfalls ist es sicher kein Werk, dem die Nachwelt Kränze winden würde.
Was aber sollte in dieser Situation unsere Kommission tun? Die Rückweisung an den Bundesrat zur Verbesserung der Vorlage hätte uns erneut den Vorwurf eingetragen, diese Angelegenheit zu verschleppen oder gar gegen eine Verbesserung des Mieterschutzes zu sein, etwa im Stil: Man schlägt den Sack und meint den Esel. Um voranzukommen, entschied sich die Kommission verständlicherweise für die materielle Durchberatung aufgrund dieses Entwurfes, aber nicht nur in der leisen Erwartung, sondern im klaren Wissen, dass diese systematische Monstrosität spätestens im Zweitrat korrigiert werden muss. Bezeichnenderweise mussten wir die Beratung des jetzt vorliegenden Entwurfes durchführen, ohne dass auch nur ein systematisches Inhaltsverzeichnis vorlag.
Persönlich liessen mir diese Sache und verworrene Situation keine Ruhe. In den letzten paar Wochen hat sich eine Gruppe von Mietrechtspezialisten, unter wissenschaftlichem Zuzug, der dornenvollen Aufgabe unterzogen, mit einer sauberen, neuen Gliederung Ordnung in dieses systematische Wirrwarr zu bringen. Nicht als Morgen-, sondern als Abendgabe kann ich Ihnen, Frau Bundesrätin, heute einen Entwurf überreichen. Dieser Entwurf ist in Rosa gehalten, das systematische Inhaltsverzeichnis in Gelb, beides sind Farben der Hoffnung. Er stellt durchwegs auf die materiellen Beschlüsse unserer Kommission ab. Wenn in der Beratung im Plenum Aenderungen vorgenommen werden, kann dies in der neuen Systematik ohne weiteres berücksichtigt werden.
Man hat uns gesagt – die Herren und Damen Kommissionsmitglieder erinnern sich daran –, ein systematischer Aufbau mit einer sauberen Gliederung, wie er der Kommission vorschwebe, sei gar nicht machbar. Der Nachweis wird hier erbracht, dass es möglich ist, in einem ersten Abschnitt die Miete als allgemein schuldrechtliche Rechtsfigur – was sie immer war und bleiben soll – herauszuarbeiten; in den folgenden Abschnitten sind die Sondernormen für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, für den Schutz des Mieters vor Missbräuchen usw. und Verfahrensvorschriften enthalten und klar gruppiert.
Ich will Sie hier nicht mit Details hinhalten. Dieser Entwurf ist aber geeignet, die immer noch bestehenden Bedenken gegen eine Verschmelzung des Mietrechtes in einem einzigen Erlass, nämlich im Obligationenrecht, auszuräumen. Man wird sich allerdings davon selbst überzeugen müssen. Das einzige, was ich heute, nach getaner Arbeit, erwarte – verlange oder erbitte –, ist, dass man das Resultat dieser Bemühungen in Ihrem Departement im Hinblick auf die Beratungen im Nationalrat unvoreingenommen und vorurteilslos prüft, wenn möglich auch durch Leute, die nicht mit Prestigerücksichten behaftet oder sonstwie vorgespurt sind. Man müsste den Beratungen im Zweitrat die neue Systematik schon deswegen zugrundelegen, weil es für mich unvorstellbar ist – in Uebereinstimmung mit Herrn Schoch –, dass unser Rat je zur Zweiteilung der Mietrechtsmaterie zurückkehren wird. Jedenfalls gebe ich mich der Hoffnung hin, dass ich mit dieser oder einer ähnlichen systematischen Gliederung bei der Differenzbereinigung ein frohes Wiedersehen feiern darf, nachdem es im Ständerat nicht mehr möglich ist, sie den Beratungen zugrunde zu legen.
Dieser Gesetzentwurf muss systematisch ein Aussehen erhalten, das sich für uns als Gesetzgeber verantworten lässt. Dann haben sich auch die unüblichen privaten Sonderanstrengungen zur Vermeidung von legislatorischem Pfusch gelohnt.

Frau **Bührer:** Ich erkläre mich ganz und gar unzufrieden mit dem Ergebnis der Kommissionsverhandlungen. Die sieben Minderheitsanträge, die ich mitunterstütze, sind ein Indiz für den Grad meiner Unzufriedenheit. Sie sind indessen nur die Spitze des Eisberges. Es gibt zahlreiche weitere Punkte, die von der Kommission ohne meine Zustimmung abweichend vom bundesrätlichen Entwurf entschieden worden sind. Ich messe das vorliegende Ergebnis am Verfassungsauftrag und komme zum Schluss, dass nach meinem Verständnis der Verfassungsauftrag nicht erfüllt wird. Da widerspreche ich Kollege Schoch. Der Verfassungsauftrag bringt den Auftrag, den Mieterschutz zu verstärken, und zwar in einem Punkt, der ganz klar über das hinausgeht, was wir bezüglich missbräuchlicher Mietzinse und anderer missbräuchlicher Forderungen heute schon kennen. Es geht um die Anfechtbarkeit der missbräuchlichen Kündigungen. In diesem Punkt ist das Ergebnis der Kommissionsverhandlungen kläglich.
Die Initianten der Mieterschutzinitiative haben sich vor dem Rückzug der Initiative die Frage gestellt, ob aufgrund des Gegenentwurfes eine wirksame Mieterschutzgesetzgebung möglich sei. Sie haben die Frage mit Ja beantwortet und die Initiative zurückgezogen. Dass die Beurteilung richtig war, beweist der Bundesrat mit seinem Gesetzesentwurf. Dieser ist getragen vom Willen, den Mieterschutz zu verstärken. Die Abstriche, die die Kommission vorgenommen hat, lassen diesen Willen vermissen. Und wo der Wille fehlt, da bleibt auch ein vom Volk abgesegneter Verfassungstext ein Stück bedrucktes Papier. Sinn und Geist in diesem Verfassungstext lassen sich ignorieren, umdeuten, relativieren bis zur Unwirksamkeit!
Was mit der bundesrätlichen Vorlage passiert ist, kann ich nur als schockierend und peinlich bezeichnen. Wovor fürchtet man sich? Es handelt sich hier um eine Missbrauchsgesetzgebung; die grosse Mehrheit der Mietverhältnisse – eingeschlossen deren Auflösung – sind problemlos, ja freundlich. Diese Normalfälle werden von einer Missbrauchsgesetzgebung überhaupt nicht betroffen. Der Bundesrat hatte

die richtige Sicht der Dinge. Er wollte den Schutz der Mieter vor Missbräuchen verstärken, ohne die Position des korrekten Vermieters zu schwächen. Die Abstriche, die die Kommissionsmehrheit vorgenommen hat, laufen einem verstärkten Mieterschutz zuwider. Sie lassen dem Missbrauch mehr als nur Schlupflöcher.
Es war in den Verhandlungen viel von Freiheit die Rede. Welche Freiheit, wessen Freiheit? Die heiligen Kühe «Vertragsfreiheit» und «Eigentumsfreiheit» wurden ausgiebig auf die Weide geführt. Niemand, auch ich nicht und schon gar nicht der Bundesrat, will diese Freiheiten im Kern antasten. Die Frage stellt sich nur, ob und wie wir Missbräuche verhindern wollen und können. Dabei geht es um eine kleine Minderheit unter den Vermietern, die ihre soziale Verantwortung nicht genügend wahrnehmen und auch vor Missbrauch nicht zurückschrecken. Diese gilt es, in die Schranken zu weisen.
Eigentum ist nicht einfach Privatsache. Wie einer damit umgeht, hat volkswirtschaftliche und soziale Auswirkungen, zieht Kreise und kann letztlich der ganzen Gesellschaft schaden. Andererseits bleibt Eigentum auch dann garantiert, wenn die Verfügungsgewalt rücksichtsvoll gehandhabt wird, wenn die soziale Komponente auch ihr Gewicht gegenüber dem Wunsch, den Gewinn zu maximieren, hat. Oder sind wir wirklich soweit, dass Rendite alles ist, die Tatsache aber, dass Familien durch den Verlust der Wohnung und Geschäftsleute durch den Verlust der Geschäftsräume existentiell getroffen werden können, nicht zählt?
Geld und Geist – Geld oder Geist? Das war die Frage, die im Ergebnis der Kommissionsverhandlung eine beschämende Antwort erhalten hat. Das Volk, um eine Illusion reicher, wird nicht die Faust im Sack machen. Eine neue Initiative wird die wichtigsten Anliegen, beispielsweise die Anfechtbarkeit des Anfangsmietzinses und die Pflicht, Kündigungen zu begründen, in der Verfassung festschreiben. Vielleicht wird es auch nötig sein, derart lächerliche Kleinigkeiten wie die Vorschrift, auf einem Formular mit Rechtsmittelbelehrung kündigen zu müssen, in die Verfassung zu schreiben. Soweit könnte es kommen, wenn die Einseitigkeit der Betrachtungsweise dazu führt, dass bereits die geringste Einschränkung der Bewegungsfreiheit als (ich zitiere aus der Kommission) «totale Benachteiligung des Vermieters» eingestuft wird.
Wenn der Besitz zum Popanz wird, ist eine loyale Gesetzgebung nicht mehr möglich. Dann wird es Zeit, dass das Volk seinen Willen in einer Form auf Verfassungsstufe festnagelt, die dem Parlament keinen Handlungsspielraum gewährt. Wahrhaftig kein Ruhmesblatt in der Geschichte unserer Demokratie!
Ich trete auf den bundesrätlichen Entwurf ein. Er ist ein brauchbarer Vorschlag. Der Bundesrat hat gewiss nicht überbordet. Er präsentiert uns eine sorgfältig abgewogene, sozusagen eine Minimallösung. Die Interessen der Vermieter sind keineswegs vernachlässigt. Die grosse Mehrheit der Vermieter praktiziert keine Missbräuche, lebt nicht von Missbräuchen. Sie haben von einer Mieterschutzgesetzgebung nichts zu fürchten, schon gar nicht vor einer derart massvollen, wie sie vom Bundesrat vorgeschlagen wird. Ich frage Sie: Für wen sollen denn die Abstriche gemacht werden? Etwa für die Hechte im Karpfenteich?

Schönenberger: Zwei Grundsätze bewegen mich, für die Vorlagen der Kommission einzustehen, die Eigentums- und die Vertragsfreiheit. Ich sage dies nicht, um mir ein Alibi zu verschaffen, wie das von gewissen Kreisen sicher gefolgert wird, sondern ich sage dies in ernster Sorge um die Entwicklung unserer Gesetzgebungsarbeit. Selbst Herr Piller hat in seiner mit harten Worten untermauerten, kämpferischen Philippika – solche Töne sind zwar in diesem Saal nicht sehr gefragt – diese Grundsätze ebenfalls anerkannt, leider aber nur verbal, denn seine Haltung zeigt ganz klar, dass er in Wirklichkeit trotz der schönen Worte diesen Grundsätzen keine grosse Beachtung beimisst.
Wer unsere Gesetzgebung in den letzten Jahrzehnten verfolgt, stellt fest, dass diese immer eigentumsfeindlicher wird. Die Rechte des Eigentümers werden stets weiter zurückgedrängt. Dabei hätten wir eigentlich aus staatspolitischen Gründen alles Interesse daran, eine möglichst breite Streuung des Eigentums zu fördern. Statt diese Förderung vorzunehmen, schränken wir das Eigentum aber immer mehr ein, und zwar sowohl vom öffentlichen als auch vom privaten Recht her.
Ich wäre der letzte, der behaupten würde, gewisse Eigentumsbeschränkungen seien nicht nötig. Aber ich behaupte auch, dass gewisse Grenzen nicht ungestraft überschritten werden dürfen. So hat beispielsweise auch der Mieter alles Interesse daran, dass im Immobiliensektor investiert wird, denn je weniger Mietobjekte vorhanden sind – und je mehr wir das Eigentum einschränken, desto weniger sind vorhanden –, desto grösser wird die Verknappung.
Der zweite Grundsatz betrifft die Vertragsfreiheit. Auch auf diesem Gebiet erleben wir die genau gleiche unglückselige Entwicklung. Verträge sollen nach neuester Auffassung widerrufen werden können. Sie sollen einer staatlichen Genehmigung unterliegen – also vom staatlichen Plazet abhängig gemacht werden usw. Wir haben hier einen wahren Wildwuchs der Vorstellungen. In unserem neuen Gesetz wird dieser Weg weiter beschritten. Ich erinnere als Beispiel nur an den Anfangsmietzins. Hier gilt es meines Erachtens zu stoppen. Selbstverständlich müssen auch bei der Vertragsfreiheit bestimmte Schranken eingebaut werden, um den Mieter vor Missbräuchen zu schützen. Dieser Schutz darf aber nicht soweit gehen, dass der Staat seine Hand über jeden Mietvertrag ausstreckt.
Der Mieter ist selbst fähig, bei der Gestaltung des Mietverhältnisses wie auch während dessen Bestehens oder nach dessen Beendigung seine Rechte zu wahren, ohne dass ihm der Staat noch sieben Mal Hilfe anbietet. Ich bitte Sie also, der Mehrheit der Kommission zuzustimmen. Herr Schoch hat ja in seinem umfassenden Votum die Gründe dargelegt, welche die Kommission veranlasst haben, sich für diesen Mittelweg zu entscheiden.
Wenn ich mich jetzt geäussert habe, Herr Piller, so habe ich das nicht etwa als Mitglied oder im Auftrag irgend eines Verbandes getan. Ich fühle mich beispielsweise mit dem Hauseigentümerverband viel weniger verbunden, als Sie sich scheinbar mit dem Mieterverband verbunden fühlen.
Die Vorlage des Bundesrates aber ist – und das darf nicht übersehen werden – zu stark auf die Mieter ausgerichtet. Sie verlässt den Grundsatz der Eigentumsfreiheit und den Grundsatz der Vertragsfreiheit in unverhältnismässiger Weise. Es geht hier ja nicht nur um ein Mieterschutzgesetz, Frau Bührer, wie der Titel der Vorlage zu Unrecht vermuten liesse, sondern es geht um eine umfassende Gesetzgebung über die Miete und Pacht.
Sie, Frau Bührer, haben gesagt, die grosse Mehrheit der Vermieter praktiziere keine Missbräuche. Ich gratuliere Ihnen zu dieser Aussage, die ich voll unterstütze. Die grosse Mehrheit der Vermieter praktiziert also keine Missbräuche. Wegen einiger weniger aber wollen Sie ein Gesetz schaffen, das alle auf der ganzen Linie einschränkt. Dies ist nicht nötig. Ich glaube, die Korrekturen, die die Kommission angebracht hat, lassen sich im einzelnen bestens vertreten.
Ich bitte Sie daher, auf die Vorlage einzutreten.

Uhlmann: Vorerst muss ich mich meinerseits den klaren Aeusserungen von Herrn Kollega Schoch bezüglich der Haltung der Interessenverbände, also Hauseigentümerverband und Mieterverband, anschliessen. Ich weise Unterstellungen wie Absprachen usw. mit Entschiedenheit zurück.
Beim Verfassungsauftrag und beim heute zur Diskussion stehenden Gesetz geht es nun wirklich darum, das Fundament zu partnerschaftlichen, am Grundsatz von Treu und Glauben ausgerichteten Beziehungen zwischen Vermietern und Mietern zu legen, zu Beziehungen übrigens, wie es die weit überwiegende Zahl der Fälle heute schon sind. Der Gesetzgeber ist dazu berufen, der Loyalität auch dort zu ihrem Recht zu verhelfen, wo persönlicher Anstand und Rücksichtnahme fehlen. Leider ist ein loyales Verhalten nicht in jedem Fall eine Selbstverständlichkeit.

Der vorliegende Entwurf kommt dieser Forderung nach meinem Dafürhalten weitgehend entgegen. Darum bitte ich Sie, Eintreten zu beschliessen und in groben Zügen der Kommission zuzustimmen.

Danioth: Obschon nicht Mitglied der Kommission, habe ich mich in der relativ kurzen Zeit, die uns nach der Zustellung der Beschlüsse unserer Kommission zur Verfügung stand, mit dieser sehr wichtigen Materie auseinandergesetzt. Ich erkläre vorweg, dass man mit der erklärten Zielsetzung der Vorlage des Bundesrates in materieller und formeller Hinsicht – vielleicht vorbehalten diese gesetzgebungstechnischen Fragen, die Herr Kollege Affolter angeführt hat – durchaus einig gehen kann.
Ich bin überzeugt, dass die Vorlage im wesentlichen mit den Zielen des neuen Verfassungsartikels übereinstimmt, wie dies Herr Kollege Schoch dargelegt hat. Insbesondere ist es verfassungskonform, den Geltungsbereich der Missbrauchsgesetzgebung auf die ganze Schweiz auszudehnen. Es ist im Grundsatz zu begrüssen, wenn die vertragliche Stellung des Mieters vor allem dort verstärkt wird, wo seine Position *a priori* die schwächere ist, beispielsweise bei der Festsetzung und Beibehaltung eines tragbaren, angemessenen Mietzinses oder bei der Sicherung einer kontinuierlichen Mietdauer, also im Bereich des Kündigungsschutzes. Tatsächlich ist die Wohnung, insbesondere die Wohnung für die Familie, nicht einfach irgend ein Konsumgut, sondern sie ist Wohnstätte, sie ist Mittelpunkt, wo sich das Familienleben nach wie vor abspielt. Dieser legitime Anspruch verdient nicht zuletzt aus familienpolitischer Sicht den Schutz des Staates, und ich meine auch die Rücksichtnahme durch den Eigentümer und Vermieter. So weit, so gut.
Ich bin also der Meinung, dass der Verfassungsauftrag ausgeführt ist. Ich teile die Auffassung nicht, wie sie in der Presse vertreten worden ist, dass sogar nach Auffassung von Bundesexperten die ständerätlichen Beschlüsse als sehr weitgehende Verwässerung der Vorlage zu interpretieren seien. Bei allem Verständnis für diesen erforderlichen sozialen Ausgleich gewinnt man zusehends den Eindruck – wie das Herr Kollege Schönenberger vorhin dargelegt hat –, dass unsere Rechtsentwicklung die wirtschaftlichen Kräfte sowie die recht differenzierte soziale Lage der Vertragsparteien verkennt und damit einer einseitigen Reglementierung Vorschub leistet, die je länger, desto mehr unsere hochgehaltene Vertragsfreiheit einschränkt und die Eigentumsgarantie aushöhlt.
Zwei der gröbsten Beispiele, die mir aufgefallen sind:
1. Wenn der Mieter mit dem Mietzins in Verzug ist, ermöglicht ihm die neue bundesrätliche Regelung, noch mindestens zwei Monate länger im Mietobjekt zu bleiben, und das selbst dann, wenn er bösgläubig nicht bezahlt. Es wird kein Unterschied gemacht. Dann folgt erst noch das ganze Verfahren mit der Mieterstreckung.
2. Nach der Botschaft soll der Mieter den in freien Stücken ausgehandelten beziehungsweise akzeptierten Mietzins in jedem Fall – in jedem Fall – nach Mietantritt anfechten können. Wo bleibt da der eherne Grundsatz unseres Privatrechtes, dass eingegangene Verträge einzuhalten sind? Wo die Selbstverantwortung unserer mündigen Bürger und handlungsfähigen Rechtsgenossen?
Auch die Sprache macht eine signifikante Wandlung durch. Bisher war bei der Nichterfüllung eines Vertrages der Ausdruck «Rücktritt vom Vertrag» oder «Vertragsauflösung» gebräuchlich, wie dies in Artikel 107 und 108 des Obligationenrechtes generell feststeht. Nunmehr wird auch für diese unumgängliche Rechtshandlung des Vermieters das Wort «Kündigung» verwendet, als ob es sich um eine normale Sache handeln würde, mit den entsprechenden Konsequenzen.
Ueberhaupt werden die Vertragsparteien durch eine kaum zu überbietende Regelungsdichte des neuen Mietrechtes in ein rechtlich starres Korsett gezwängt, das zu Auslegungsschwierigkeiten und damit erst recht zu Auseinandersetzungen geradezu herausfordert.
Es stellt sich die Frage, ob es bei manchen Regelungen nicht angezeigt wäre, zu differenzieren. Es ist nach meiner Auffassung nämlich nicht das gleiche, ob es sich um eine gewerbsmässige Vermietung – also um anonyme Immobiliengesellschaften – oder um Mietobjekte handelt, wo der Vermieter als Eigentumer mit der Sache und daher mit dem Mietobjekt selber verbunden ist und ein persönliches Verhältnis, oft eben auch ein Vertrauensverhältnis, zum Mieter unterhält. Exemplarische Entscheide der Mieterschutzbehörden und vor allem der Gerichte bei Missbräuchen – es gibt bei allen Vertragsparteien schwarze Schafe – würden hier sehr wohl Wunder wirken. Die Interessenlage ist in verschiedener Hinsicht recht unterschiedlich. Ich bin mir der Schwierigkeiten einer derartigen differenzierten Normierung, welche den Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht verletzen darf, durchaus bewusst. Man darf jedoch nicht den Extrem-, den Ausnahmefall, wie das Frau Bührer vorhin zugegeben hat, für einige wenige, die es als angezeigt erscheinen lassen, dass man sie am Wickel nimmt und wofür eine Ermessensfreiheit für die Behörden notwendig ist, auf die grosse Mehrheit der Eigentümer und der Vermieter ausdehnen.
Ich bin weder Vermieter noch liiert mit Immobiliengesellschaften, Herr Piller, meine aber, dass hier eindeutig übermarcht wird. Es werden einmal mehr Klischees zementiert, das Feindbild vom mächtigen, skrupellosen Immobilienspekulanten gezeichnet, der den armen und wehrlosen Mieter ausbeutet. Sehr oft kommt diese einseitige Haltung zum Ausdruck. Ich bin überzeugt, dass mit dieser in der bundesrätlichen Vorlage zum Ausdruck kommenden Haltung letztlich auch der grossen Mehrheit der Mieter kein Dienst erwiesen wird; schon gar nicht den sozial schwächeren oder den sonstwie schwierigeren Mietern (die gibt es nämlich auch), denn ein vermieterfeindliches Mietrecht wird die Risikofreude der Eigentümer sicher nicht erhöhen und die Bereitschaftsschwelle (mit Bezug auf die Mieter) zu weniger attraktiven Mietverhältnissen nicht herabsetzen.
Mit einem rigorosen Mietrecht – um auf die Frage der Wohnungsknappheit zu verweisen – wird keine einzige neue Wohnung geschaffen. Ich möchte den Appell von Kollege Schoch, dass ein vermehrtes Umdenken notwendig ist, lebhaft unterstreichen. Ich glaube, das Umdenken bezieht sich auf beide Seiten und sollte nicht dazu führen, dass man die ganze Materie in dieser Art und Weise reglementiert.
Aus diesem Grund möchte ich ebenfalls den Vorschlägen der Kommissionsmehrheit zustimmen. Hier sind richtige und auch im Interesse der Mieter notwendige Korrekturen in Richtung vermehrter Ermessensfreiheit und damit von vermehrter Selbstverantwortung enthalten. Ich könnte mich beispielsweise damit einverstanden erklären, dass man die Pflicht zur Angabe des Grundes bei der Kündigung wieder einfügt, weil sie die Voraussetzung zur Anfechtung nach Artikel 67 darstellt.
In diesem Sinne werde ich mir erlauben, zu einzelnen Artikeln konkrete Anträge zu stellen.

Frau **Weber:** In der Verfassung haben wir beide Grundsätze verankert: auf der einen Seite den Gedanken der Eigentumsfreiheit, der Vertragsfreiheit. Das ist ein sehr wichtiger Grundsatz in unserem Staat, ein liberaler, auch ein wirtschaftsliberaler Grundsatz. Wenn wir vom liberalen Grundsatz sprechen, sind ihm quasi auch der soziale Gedanke inhärent und damit auch die andere Seite, bezüglich unserer Frage, der Heimgedanke, der impliziert, dass jeder Mensch das Recht auf ein Heim hat oder zumindest dass das Heim ein unverzichtbares Gut für jeden Menschen ist. Ich denke vor allem auch an die Familien, für die eine Wohnung eine unabdingbare Lebensgrundlage ist. Es ist richtig, dass wir beide Gedanken in der Verfassung haben. Es ist auch klar, dass wir uns heute in der Diskussion mit diesem Gesetz zwischen diesen beiden Grundsatzgedanken bewegen und irgendeinen Kompromiss finden müssen.
Der Kerngedanke dieses Gesetzes und auch des Grundsatzes, den wir in der Verfassung verankert haben, ist sicher der, dass es keinen sinnvollen Mieterschutz gibt ohne einen

gewissen Kündigungsschutz. Das Ziel unserer Beratungen rund um dieses Gesetz ist sicher die Interessenabwägung zwischen Mieter- und Vermieterinteressen. Ich sage deutlich: eine Interessenabwägung zwischen Mieter- und Vermieterinteressen. Dabei ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass wir es heute mit einem verzerrten Markt zu tun haben, mit einer Wohnungsnot.
Es ist schade, dass es durch die Diskussion, die vor allem in den Medien vonstatten ging, im Vorfeld zur heutigen Diskussion zu einer starken Polarisierung zwischen den Interessenkräften gekommen ist. Aber ich glaube, in diesem Rat ist es absolut möglich, diese Polarisierung wieder soweit zu egalisieren, dass wir normal über dieses Gesetz sprechen können und uns bewusst sind, dass wir einerseits den liberalen Freiheitsgedanken zu vertreten haben, aber dass dieser liberale Grundsatz immer auch den sozialen Grundsatz beinhaltet, welcher sich vermehrt auf den Mieter bezieht. Darauf möchte ich bestehen.
Ich bin für Eintreten auf diese Vorlage. Ich werde mir erlauben, gewisse Fragen zu stellen. Ich sage offen, dass ich mehr zu den Vorschlägen des Bundesrates tendiere. Ich kann mich mit den bundesrätlichen Bestimmungen weitestgehend einig erklären. Ich hoffe auch, dass der Zweitrat gewisse Korrekturen vornehmen wird, falls die Kommission überall durchkommt. In diesem Sinne plädiere ich ebenfalls für Eintreten.

Hefti: Ich wohne im eigenen Haus, aber bei meinen Geschäftsräumen bin ich Mieter. Das veranlasst mich aber nicht, zum Exponenten der einen oder der anderen Seite zu werden. Ich habe auch die vielen Zuschriften kaum angesehen, sondern meine Vorbereitungen stützen sich auf die bundesrätliche Botschaft und die Fahne, das heisst die Kommissionsarbeit.
An sich stehe ich den Verhältnissen nahe, wie sie Herr Kollege Schoch als Appenzeller angetönt hat. Von dort her bedaure ich etwas, dass uns nun ein Gesetz präsentiert wird, das uns fast zwingt, schon von Anfang an den Anwalt zu konsultieren.
Das passt irgendwie nicht in die Verhältnisse, wie sie auch von Herrn Kollege Schoch angesprochen worden sind, und es entspricht auch nicht unbedingt der bisherigen schweizerischen Rechtskultur.
Die Verhältnisse in den Städten und auf dem Land mögen zum Teil verschieden sein. Aber das müsste eigentlich dazu führen, dass wir im Mieterschutz den Kantonen mehr Kompetenzen geben, dass sie diese Bestimmungen entsprechend ihren besonderen Verhältnissen erlassen und anwenden können. Ich sehe aber, dass wir heute in dieser Richtung nicht mehr vorgehen können.
Wenn wir nach den Ursachen der Wohnungsnot – wie sie vielerorts herrscht – fragen, so müssen wir allerdings feststellen: Sie gehen zu einem grossen Teil auf unsere vermehrten Bedürfnisse zurück. Der einzelne will mehr Wohnraum. Wo jemand früher ein Zimmer nahm, nimmt er heute ein Studio oder eine kleine Wohnung.
Auf der anderen Seite hat gerade – teilweise – der Mieterschutz dazu geführt, dass grosse Wohnungen nicht mehr belegt sind, wie sie es ursprünglich einmal waren und es normal wäre. Auch diese Bewegungen und Entwicklungen müssen wir ins Auge fassen.
Die Vermieter sind keineswegs immer die Bessergestellten gegenüber den Mietern. Gerade in ländlichen Verhältnissen kommt es oft vor, dass ältere Leute ihr kleines Haus vermieten, wenn sie ins Altersheim oder in ein Pflegeheim ziehen, und diese Vermietung bildet für sie einen wesentlichen Bestandteil zur Bestreitung der Kosten in diesen Heimen.
Schliesslich möchte ich noch auf einen anderen Punkt hinweisen, mit dem ich als Vorsteher von betrieblichen Fürsorgestiftungen, die über Wohnungseigentum verfügen, in Kontakt komme. Man muss bisweilen auch die Mieter vor anderen Mietern schützen, die gelegentlich durch ihr Verhalten die Situation für ihre Mitmieter sehr unangenehm machen. Auch hier liegt eine gewisse Aufgabe für den Mieterschutz vor.
Wenn ich die Ausführungen von Herrn Kollege Piller und Frau Kollegin Bührer höre, so scheint mir fast, dass sie der Auffassung sind, wir hätten nicht den Verfassungsartikel von 1986 angenommen, sondern die seinerzeitige Mieterschutzinitiative. Daran gemessen, mögen sie beklagen, dass das Gesetz nicht genügend weit gehe. Aber massgebend ist das, was jetzt in der Verfassung steht. Demnach scheint mir gelegentlich, das Gesetz gehe zu weit und überspanne den Bogen.
Man hat von Vertragsfreiheit, von Liberalität, gesprochen. Ich möchte eher von Fairness sprechen. Fairness bedeutet, dass man beide Seiten in ihren berechtigten Anliegen schützt und nicht der einen zum vornherein weniger Rücksicht entgegenbringt als der anderen. Das scheint mir in diesem Gesetz nicht immer beachtet worden zu sein.
Meine vorgebrachten Einwendungen veranlassen mich keineswegs, nicht auf das Gesetz einzutreten. Ich bin für Eintreten, aber in einzelnen Punkten sollten die Gewichte wohl noch etwas ausgewogener verschoben werden. Aber das gehört in die Detailberatung.

Bundesrätin **Kopp:** Ich danke Ihnen für diese Eintretensdebatte und stelle fest, dass Eintreten von keiner Seite bestritten wird, wenn auch verständlicherweise die Auffassungen über die Beschlüsse der vorberatenden Kommission weit auseinandergehen.
Dass die Materie seit langer Zeit revisionsbedürftig ist, ergibt sich bereits aus der Entstehungsgeschichte der bundesrätlichen Vorlage. Die eigentlichen Vorarbeiten begannen nämlich bereits 1977 mit der Einsetzung einer Expertenkommission. Ich muss sogleich präzisieren, dass es nicht die Revisionsfreudigkeit der Verwaltung war, die dazu führte, sondern es waren verschiedene parlamentarische Vorstösse, die dazu den Anstoss gaben.
Es war auch nicht – wie dies zu Recht festgestellt wurde – die Mieterschutzinitiative, die diese Vorarbeiten in Gang gebracht hat, sondern diese Mieterschutzinitiative wurde während der Vorarbeiten eingereicht, um die Vorarbeiten entsprechend zu beeinflussen.
Die politische Notwendigkeit der Revision ist in der Volksabstimmung im Dezember 1986 klar anerkannt worden. Denn der Gegenvorschlag des Parlamentes zur inzwischen zurückgezogenen Mieterschutzinitiative wurde von Volk und Ständen mit klarer Mehrheit angenommen. Die Abstimmungsergebnisse zeigen auch deutlich, dass die bundesrätliche Vorlage, die bekanntlich vor der Volksabstimmung veröffentlicht worden war, auf grundsätzliche Zustimmung gestossen ist. Dies bestätigt meine feste Ueberzeugung, dass die Vorlage ausgewogen ist und die Interessen beider Parteien gebührend berücksichtigt.
Das Ziel der Revision, die Verstärkung des bestehenden Mieterschutzes, wird in einer Weise verwirklicht, welche die Investitionen in Wohnbauten keineswegs hemmen wird. Diesbezügliche Befürchtungen sind übertrieben.
So beschränkt sich die Vorlage insbesondere auf die Bekämpfung von Missbräuchen. Sie wird – darauf wurde von verschiedenen Sprecherinnen und Sprechern zu Recht hingewiesen – nur einige wenige «schwarze Schafe» unter den Vermietern treffen; denn das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern – wie dies zu Recht festgestellt wurde – darf im allgemeinen nach wie vor als gut bezeichnet werden. Aber es ist nun einmal so: Dort, wo krasse Missbräuche vorkommen, ist der Gesetzgeber u. U. genötigt, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.
Auf die Einzelheiten der Regelung werde ich bei der Beratung der einzelnen Bestimmungen eingehen. Dort werde ich auch Gelegenheit haben, zu den wichtigsten Aenderungen, die Ihre Kommission vorgeschlagen hat, noch Stellung zu nehmen. Ich möchte hier in der Eintretensdebatte nur zu wenigen Punkten das Wort ergreifen. Zunächst zur Frage der Systematik, die ja ausführlich Gegenstand Ihrer Voten war.
Der Bundesrat hat – wie Sie wissen – zwei getrennte Entwürfe unterbreitet, und zwar einen zur Revision des Obligationenrechts und einen zum Missbrauchsgesetz.

Nach Prüfung mehrerer möglicher anderer Systematiken hat Ihre Kommission beschlossen, auch die Bestimmungen des Missbrauchsgesetzes ins Obligationenrecht einzubauen und das Strafgesetzbuch zu revidieren.
Die Lösung Ihrer Kommission hat einige Nachteile: Zum einen bilden alle Massnahmen, die in den letzten vierzig Jahren zum Schutze der Mieter vor Missbräuchen getroffen wurden, Gegenstand eines Spezialgesetzes. So war es von 1946 bis 1970 für die notrechtlichen Massnahmen und ab 1972 für den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche des Mietwesens. Die neue Systematik bricht mit einer Tradition, die bisher nie in Frage gestellt wurde. Dem Bundesrat wird nicht selten vorgeworfen, er schlage Aenderungen vor, die nicht unbedingt erforderlich seien. Diese – meine ich – ist es jedenfalls nicht.
Als Hauptmotiv für die neue Systematik führt Ihre Kommission eine bessere Lesbarkeit und eine Erleichterung im Umgang mit den in einem Erlass zusammengefassten Mietrechtvorschriften sowie die Möglichkeit an, rund 10 Artikel einzusparen. Dass diese Argumente etwas für sich haben, bezweifle ich nicht. Lohnt es sich aber wirklich, das Obligationenrecht derart massiv aufzublähen, die Artikelnumerierung mit alphabetischer Unterteilung massiv zu vermehren, Privatrecht und Verwaltungsrecht zu einem Teig zu verkneten und den Kodifikationsgedanken so zu strapazieren? Denn das Hauptziel der Uebung lässt sich ohne diesen ganzen Aufwand ebensogut erreichen, nämlich ganz einfach dadurch, dass man das Mietvertragsrecht aus dem Obligationenrecht und das Missbrauchsgesetz samt den dazugehörigen Ordnungsbestimmungen für den täglichen Gebrauch des Praktikers – und um den geht es ja in erster Linie – in einer handlichen Broschüre zusammenfasst, wie man das für andere Rechtsgebiete – ich denke insbesondere an die Bundesrechtspflege oder das Strassenverkehrsrecht – auch getan hat.
Das gilt um so mehr, als auch die von der Kommission vorgeschlagene Zusammenlegung der beiden Erlasse nicht wird verhindern können, dass der Benützer mehrere Gesetzestexte zu konsultieren hat. So zwingt die vorgeschlagene Systematik einerseits dazu, die Strafbestimmungen des Missbrauchsgesetzes ins Strafgesetzbuch zu transplantieren, weil hier die Hemmschwelle für einen Einbau ins Obligationenrecht dann doch entschieden zu hoch wird. Andererseits wird sich der mit einem Mietrechtsfall konfrontierte Anwalt oder Immobilientreuhänder, wenn es ernst gilt, kaum davor dispensieren können, auch die kantonale Prozessordnung zu Rate zu ziehen; denn die können wir ja mit dem besten Willen nicht auch noch ins Bundesprivatrecht integrieren ....
Die Kommissionslösung stellt uns als Gesetzgeber aber auch vor eine Grundsatzfrage, die ich bereits angedeutet habe: Sollen wir tatsächlich um eines fragwürdigen Vorteils willen das Prinzip der Trennung von privatem und öffentlichem Recht aufgeben, das unser Rechtssystem bis jetzt massgeblich bestimmt hat? Ich weiss: Man wird mir entgegenhalten, dass dieses Prinzip auch im geltenden Recht nicht konsequent durchgehalten ist. Als Präjudiz dazu wird in der Regel das Vormundschaftsrecht zitiert, das tatsächlich einen spürbaren öffentlichrechtlichen Einschlag aufweist. Das Argument erscheint mir jedoch – mindestens für das Vertragsrecht – nicht entscheidend. So denkt offensichtlich kein Mensch daran, nach derselben Logik das gesamte öffentliche Arbeitsrecht in den OR-Titel über den Arbeitsvertrag zu überführen oder die Preisüberwachung auf das Kaufrecht aufzupfropfen. Selbst wenn man sich auf einen überzeugenden Präzedenzfall beziehen könnte, hiesse das noch lange nicht, dass man nun die Ausnahme zur Regel erheben sollte. Es würde mich denn auch – trotz den Beschlüssen Ihrer Kommission – überraschen, wenn ausgerechnet der Ständerat, in dem immer wieder Eugen Huber angerufen und die Reinheit der Privatrechtskodifikation beschworen worden ist, jetzt plötzlich beim Mietrecht eine einschneidende Kehrtwendung vollziehen würde.
Aus diesen Ueberlegungen jedenfalls hält der Bundesrat an seiner Systematik des Entwurfes fest, und ich ersuche Sie, ihm hierin zu folgen und die Umkrempelungsversuche Ihrer Kommission abzulehnen.
Zur Vereinfachung der materiellen Beratung kann demnach der Systematik auf der Fahne gefolgt werden. Nach der materiellen Beratung kann die Verwaltung immer noch Ihre Ergebnisse wieder in die ursprüngliche Form zurückgiessen. Weder der Kommission noch uns lag der Vorschlag, den uns Herr Ständerat Affolter heute morgen überreicht hat, vor. Ich möchte ihm für seine Bemühungen danken, in bezug auf die Systematik eine Verbesserung zu erzielen. Für mich ist es selbstverständlich, dass dieser neue Vorschlag vorurteilslos geprüft wird und in der nationalrätlichen Kommission zur Diskussion gestellt wird.
Eine zweite Bemerkung ist redaktioneller Natur: Infolge der Aenderung im Artikel 34septies der Bundesverfassung, wo «Unwirksamkeit» durch «Anfechtbarkeit» ersetzt wurde, sind zahlreiche Bestimmungen in den Abschnitten über den Kündigungsschutz und über das Verfahren redaktionell überarbeitet worden.
Die Aenderungen sind aber ohne praktische Bedeutung, weil es zwischen Unwirksamkeit und Anfechtbarkeit lediglich einen dogmatischen Unterschied gibt, der sich praktisch und auf das materielle Ergebnis nicht auswirkt.
Eine dritte Bemerkung betrifft die Verordnung. Wir haben geprüft, ob die Bestimmungen der geltenden Verordnung vom 10. Juni 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen – die sogenannte VMM – weiterhin notwendig seien, und haben die Frage zusammen mit Ihrer Kommission eindeutig bejaht. Ihre Kommission teilt diese Auffassung und sieht deshalb im OR eine Bestimmung vor (Art. 2 Abs. 3), die den Bundesrat ermächtigt, eine Verordnung zu erlassen, und zwar über die Materien, die bereits in der geltenden VMM geregelt sind.
Eine vierte und letzte Bemerkung betrifft die Rahmenmietverträge. Ihre Kommission hat eine Bestimmung eingeführt, wonach Rahmenmietverträge von den zwingenden Gesetzesbestimmungen abweichen dürfen.
Der Bundesrat kann sich – nach reiflicher Ueberlegung – der Auffassung Ihrer Kommission anschliessen, insbesondere weil die Gefahr, dass Organisationen von Mietern und Vermietern Verträge abschliessen, welche den Kerngehalt des Mietvertrages verletzen oder wichtige Grundsätze unserer Rechtsordnung missachten, als sehr gering zu betrachten ist. Auch entspricht es unserer Politik, die autonome Rechtssetzung unter Sozialpartnern – die im Mietrecht bisher wenig Erfolg hatte – nach Möglichkeit zu fördern. Ich möchte aber hier ausdrücklich festhalten und zu Protokoll geben, dass dieser Einbruch in das kollektive Vertragsrecht eine Ausnahme bleiben muss und keine Präjudizwirkung haben darf.

Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen
Le conseil décide sans opposition d'entrer en matière

Detailberatung – Discussion par articles

Präsident: Wir kommen zur Detailberatung. Der von Frau Bundesrätin Kopp gestellte Antrag, wieder auf die Zweiteilung gemäss Bundesrat zurückzukommen, wird am Ende der Detailberatung, vor der Gesamtabstimmung, zur Debatte und zur Behandlung kommen. – Sie sind damit einverstanden.

Titel und Ingress, Ziff. I Ingress
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule, ch. I préambule
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 1
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 2
Antrag der Kommission
Randtitel
II. Geltungsbereich.
1. Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen
Abs. 1
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 2
.... für Ferienwohnungen. *(Rest des Absatzes streichen)*
Abs. 3
Der Bundesrat erlässt Vorschriften über die Nebenkosten, die indexierten Mietzinse, die missbräuchlichen Mietzinse, die Mietzinserhöhungen und die Schlichtungsbehörden.

Art. 2
Proposition de la commission
Titre marginal
II. Champ d'application.
1. Dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux
Al. 1
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 2
.... de vacances. *(Biffer le reste)*
Al. 3
Le Conseil fédéral édicte des prescriptions sur les frais accessoires, les loyers indexés, les loyers abusifs, les augmentations de loyer et les autorités de conciliation.

Hefti: Ich nehme an, dass der Bundesrat bei der Kompetenz, die ihm hier gegeben wird, in einem gewissem Rahmen auch die differenzierten örtlichen Verhältnisse berücksichtigt.

Angenommen – Adopté

Art. 3
Antrag der Kommission
Randtitel
2. Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen
Abs. 1
Die Bestimmungen (des Zweiten Abschnittes) über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gelten sinngemäss für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Vertragsverhältnisse, deren wesentlicher Inhalt die entgeltliche Ueberlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist.
Abs. 2
Sie gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Küche).
Abs. 3
.... für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand ....

Art. 3
Proposition de la commission
Titre marginal
2. Dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs
Al. 1
Les dispositions (du Chapitre II) sur la protection contre les loyers abusifs s'appliquent aussi par analogie aux baux à ferme non agricoles et aux autres contrats qui visent principalement la cession à titre onéreux de l'usage d'habitations et de locaux commerciaux.
Al. 2
Elles ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise).
Al. 3
Les dispositions .... *(Ne concerne que le texte allemand)*

Angenommen – Adopté

Art. 4
Antrag der Kommission
Randtitel
B. Rahmenmietverträge
Text
Rahmenmietverträge, die zwischen Vermieter- und Mieterverbänden oder zwischen Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, abgeschlossen werden, können von den zwingenden Bestimmungen dieses Titels abweichen.

Art. 4
Proposition de la commission
Titre marginal
B. Contrats-cadres
Texte
Les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables peuvent déroger aux dispositions impératives de ce titre.

Frau **Weber:** Ich formuliere zu Artikel 4 eine Frage. Artikel 4 ist durch die ständerätliche Kommission neu in dieses Gesetz aufgenommen worden. Meines Erachtens handelt es sich um ein Kuriosum. Es geht darum, dass Rahmenmietverträge vom zwingenden Recht abweichen können. Wenn wir mit dem Arbeitsrecht vergleichen, können wir sagen, dass zwingendes Recht eben zwingend ist und man davon eben nicht abweichen kann. Zwingendes Recht bedeutet im allgemeinen, dass die Partner des Vertrags eine Sicherheit, eine Garantie, haben. Es ist also nicht einzusehen, warum nun dieser Artikel 4 – nachdem sich Rahmenmietverträge, die sich ebenfalls nach den zwingenden Bestimmungen zu richten hatten, bis heute sehr bewährt haben – von dieser Gepflogenheit abweichen und ein Kuriosum schaffen soll. Darf ich den Kommissionspräsidenten bitten, mir zu sagen, ob er Beispiele hat und ob sich die Kommissionsmitglieder überlegt haben, was Artikel 4 bedeuten kann? Es ist mir ziemlich schleierhaft, was mit diesem Artikel beabsichtigt wird.

M. **Jelmini,** rapporteur: L'amendement qui vous est soumis a été décidé par la commission, sur proposition de M. Reymond et après avoir fait l'objet d'un rapport spécial de l'administration. J'ai rappelé dans le débat d'entrée en matière que l'application de cette règle, qui permet de déroger aux dispositions impératives de la loi, ne serait pas sans risque. Mais après avoir pesé le pour et le contre, la commission est arrivée à la conclusion qu'une norme générale permettant au contrat-cadre de déroger à la loi peut être adoptée.
En effet, il n'y a pas un grand danger que les associations de locataires et de bailleurs concluent des contrats collectifs qui violent les règles fondamentales du bail ou des principes essentiels de notre ordre juridique. D'ailleurs, l'application d'un contrat-cadre devrait en tout cas dépendre de deux conditions: l'objet du bail doit être compris dans le champ d'application du contrat-cadre même du point de vue territorial et les parties concernées doivent se soumettre au contrat-cadre soit par un renvoi exprès à ce contrat-cadre mentionné dans le contrat individuel, soit par l'utilisation directe d'un contrat-cadre. La question de la représentativité ou de la reconnaissance des associations de locataires et de bailleurs reste ouverte, il faut le reconnaître, comme d'ailleurs dans le texte constitutionnel. Mais c'est une question qui, à notre avis, est secondaire. Il serait difficile de la résoudre dans une loi fédérale, surtout en raison des différences qui existent dans les différentes régions du pays.

D'ailleurs, cette question n'a jamais posé de problème lors de la constitution des commissions de conciliation. Enfin, dans les contrats collectifs de travail, les parties sont aussi simplement indiquées comme associations de travailleurs et associations d'employeurs. Il faut rappeler que la dérogation admise dans le secteur du bail constitue une exception à notre ordre juridique mais la nature de la matière peut la permettre.

M. **Reymond:** J'aimerais simplement rappeler à Mme Weber que si cet article 4 a été introduit par la commission, c'est que le Conseil fédéral n'avait pas traité dans son projet l'alinéa 2 de l'article 34septies de la constitution, qui a été adopté le 7 décembre 1986; ce deuxième alinéa est pourtant tout aussi important que le premier. Si le premier alinéa nous commande de légiférer sur les abus, le deuxième dit exactement ceci: «La Confédération peut, afin d'encourager la conclusion d'accords pris en commun et d'empêcher les abus dans le domaine des loyers et du logement, édicter les prescriptions concernant la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres et d'autres mesures prises en commun par les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables».
Je crois donc que nous devons encourager la conclusion de ces contrats-cadres extrêmement peu développés aujourd'hui, à cause du manque de confiance des organisations de locataires d'une part et des organisations de propriétaires d'autre part. Les contrats-cadres contraignent les parties à se rencontrer; ils permettent ainsi de dissiper les tensions qui existent dans ce domaine. Personnellement, j'attribue une très grande importance à cet article, car je crois que les bagarres – il n'y a pas d'autre terme – que nous constatons très souvent, sont dues à l'incompréhension des deux milieux concernés, propriétaires et locataires; or, si ces gens s'unissent et se rencontrent, ils atteignent très souvent leur but, la signature de contrats-cadres. Il faut donc leur laisser la possibilité de mettre quelque chose dans ces contrats-cadres, «ce quelque chose» ne pouvant être que des dérogations à des dispositions impérative du droit comme nous l'a démontré en séance de commission un rapport du Conseil fédéral ou plutôt du département concerné.
C'est dans ce sens que la disposition paraît exemplaire mais aussi conforme à la constitution. Il n'y a par ailleurs aucune raison que nous ne traitions que l'alinéa premier de l'article constitutionnel et que nous abandonnions le deuxième. C'est donc un espoir qui se trouve contenu dans cet article de loi, mais un espoir que je crois tangible et de nature à améliorer la situation entre propriétaires et locataires.

Frau **Weber:** Ich bin nicht befriedigt. Für einen Juristen muss es furchtbar sein, einen solchen Widerspruch zu akzeptieren. Ich hoffe, dass der Zweitrat eine Korrektur machen wird.

Angenommen – Adopté

Art. 5
Antrag der Kommission
Randtitel
C. Koppelungsgeschäfte
Abs. 1
Ein Koppelungsgeschäft, das in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, ist nichtig, wenn:
a. ....
Abs. 2
Streichen

Art. 5
Proposition de la commission
Titre marginal
C. Transactions couplées
Al. 1
(La modification ne concerne que le texte allemand)
Al. 2
Biffer

Angenommen – Adopté

Art. 6
Antrag der Kommission
Randtitel
D. ....
Abs. 1 bis 3
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 6
Proposition de la commission
Titre marginal
D. ....
Al. 1 à 3
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 7
Antrag der Kommission
Randtitel
E. ....
Abs. 1 und 2
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 7
Proposition de la commission
Titre marginal
E. ....
Al. 1 et 2
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 8
Antrag der Kommission
.... Mieter auf dessen Verlangen bei ....

Art. 8
Proposition de la commission
...., le bailleur doit, sur demande, permettre ....

Angenommen – Adopté

Art. 9
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 9
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 10
Antrag der Kommission
Randtitel
F. ....
Text
.... ist das Entgelt, das ....

Art. 10
Proposition de la commission
Titre marginal
F. ....
Texte
Le loyer est la rémunération due ....

Angenommen – Adopté

Art. 11
Antrag der Kommission
Randtitel
2. Nebenkosten
a. Im allgemeinen
Abs. 1 und 2
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 11
Proposition de la commission
Titre marginal
2. Frais accessoires
a. En général
Al. 1 et 2
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 12
Antrag der Kommission
Randtitel
b. Wohn- und Geschäftsräume
Abs. 1
Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters ....
.... öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.
Abs. 2
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 12
Proposition de la commission
Titre marginal
b. Habitations et locaux commerciaux
Al. 1
S'agissant d'habitations et de locaux commerciaux, les frais accessoires ....
.... les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.
Al. 2
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Hefti: Ich nehme an, dass zu den ähnlichen Betriebskosten auch die Kosten für einen eventuell bestehenden Reinigungsdienst gehören. Ich hätte das aber gerne bestätigt.

Bundesrätin **Kopp:** Ich habe die Frage nicht verstanden.

Hefti: Ich nehme an, dass zu den Betriebskosten, die den Mietern als Nebenkosten belastet werden können, auch die Kosten für einen allfälligen Reinigungsdienst gehören.

Bundesrätin **Kopp:** Ja.

Angenommen – Adopté

Art. 13
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 13
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Hefti: Irgendwie ist diese Bestimmung wie eine Dispositive, für den Fall, dass keine Kündigungsfrist vereinbart ist. Nun ist sie aber in dem Sinne unklar, dass sie sagt: Entweder Ende Monats oder Ende der Mietzeit. Was gilt im Zweifel?

Bundesrätin **Kopp:** Im Zweifel gilt das, was im Mietvertrag abgemacht ist. Ich kenne keinen Mietvertrag, in dem nicht abgemacht ist, wann der Mietzins zu bezahlen ist.

Angenommen – Adopté

Art. 14
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Danioth
.... fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen unter Ansetzung einer Nachfrist von 30 Tagen vom Mietvertrag zurücktreten.

Art. 14
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Danioth
.... peuvent être résiliés moyennant un délai supplémentaire de 30 jours.

Präsident: Bei Artikel 14 haben wir einen Antrag unseres Kollegen Danioth. Er hat zwei Teile. Einmal will er den Terminus «kündigen» durch «vom Mietvertrag zurücktreten» ersetzen. Dieser Antrag wird auch gestellt bei Artikel 16 Absatz 4, Artikel 45 Absatz 2 und Artikel 285 Absatz 2.
Dann stellt Herr Danioth den Antrag, anstatt «mit einer Frist von mindestens 30 Tagen» «unter Ansetzung einer Nachfrist von 30 Tagen» zu beschliessen.
Wir diskutieren zuerst über den Terminus «zurücktreten vom Mietvertrag» anstelle von «kündigen».

Jelmini, Berichterstatter: Dies betrifft nur den deutschen Text. Im französischen ist die Sache geregelt.
Für den deutschen Text ist festzuhalten, dass, wenn es sich um einen Vertrag handelt, man nicht «zurücktreten», sondern «kündigen» sagt. An und für sich ist es aber eine redaktionelle Frage. Darüber sollte die Redaktionskommission befinden und nicht der Rat.
Ich schlage vor, dass sich die Redaktionskommission damit befasst, damit wir nicht zuviel Zeit verlieren und damit die französischen, deutschen und auch italienischen Texte am Ende übereinstimmen können.

Danioth: Ich möchte zur Vermeidung von späteren Missverständnissen – deren Ausräumung ich nicht ohne weiteres als in der Kompetenz der Redaktionskommission liegend betrachte – festhalten, dass es mir nicht nur um ein redaktionelles Anliegen geht, sondern mit dieser präzisen und sauberen Ausdrucksweise bringt man zum Ausdruck, dass gemäss Artikel 265 des bestehenden Obligationenrechtes, der auf Artikel 107 OR, die allgemeine Bestimmung, zurückgreift, die Nichterfüllung des Vertrages zur Auflösung des Vertrages führt. Für mich ist das keine normale Kündigung. Sie darf dann nicht das ganze Nachfristverfahren, also die Kündigungserstreckung, nach sich ziehen. Wenn diese Frist nach Artikel 256 abgelaufen ist, kommt nicht noch das ordentliche Erstreckungsverfahren. Diese Präzisierung möchte ich hier anbringen.

Präsident: Das Problem ist, dass mit dem Terminus «zurücktreten» die Vollstreckungsbestimmungen keine Anwendung finden. Ich sehe, der Präsident nickt in bejahendem Sinne.

Jelmini, Berichterstatter: Die Redaktionskommission soll sich damit noch befassen.
Herr Danioth beantragt dagegen, dass der materielle Entscheid im Rat gefällt wird, weil er findet, er habe Folgen, die materieller Natur sind.

Bundesrätin **Kopp:** Es handelt sich hier um ein Dauerschuldverhältnis, bei dem fortlaufend Leistungen ausgetauscht werden. Mir scheint es richtiger, wenn ein solches gekündigt und nicht davon zurückgetreten wird. Aber ich bin gerne bereit, die Frage mit der nationalrätlichen Kommission noch einmal anzusehen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Danioth 10 Stimmen
Für den Antrag der Kommission 15 Stimmen

Präsident: Der Entscheid gilt auch für Artikel 16 Absatz 4, Artikel 45 Absatz 2 und Artikel 285 Absatz 2.
Wir kommen zum zweiten Teil des Antrages Danioth, das heisst die Ansetzung einer Nachfrist anstatt einer einfachen Frist.

Danioth: Trotz der Ablehnung dieser nach meiner Meinung richtigen Formulierung behält der zweite Teil meines Antrages zu Artikel 14 seine Bedeutung. Er greift ja auf Artikel 265 Absatz 1 des bestehenden Obligationenrechtes zurück. Nach dieser Bestimmung kann der Gläubiger, wenn der Schuldner in Verzug ist, eine Nachfrist ansetzen unter Hinweis darauf, dass der Vertrag aufgelöst wird, wenn innerhalb der Frist nicht bezahlt wird.
Der Bundesrat hat auf Seite 39 der Botschaft bemängelt, dass dem Vermieter kein Wahlrecht mehr offensteht, wobei ich die Frage stellen möchte, ob dieses Wahlrecht dem Vermieter denn viel nützt. Er möchte möglichst rasch ein geordnetes Mietverhältnis haben. Der Vermieter kann auch, wenn der Mieter nachträglich bezahlt, doch noch das Vertragsverhältnis verlängern.
Es geht mir hier darum, zu verhindern, dass ein ganzes Mieterstreckungsverfahren von vorne beginnt, nachdem jemand zweieinhalb oder drei Monate lang, ohne zu bezahlen, im Mietobjekt gewohnt hat, ohne überhaupt begründen zu müssen, warum er nicht bezahlt, dass also eine solche Frist nicht *ad infinitum* erstreckt wird, sondern diese Nachfrist wirklich die Beendigung dieses einseitig nicht erfüllten Vertragsverhältnisses darstellt.
In diesem Sinne scheint mir der Ausdruck «Nachfrist» unerlässlich zu sein.

M. **Jelmini,** rapporteur: Il s'agit dans la version française de remplacer «minimum» par «supplémentaire»: «Un délai de congé supplémentaire de 30 jours» et non «un délai de congé minimum de 30 jours». Qu'est-ce que cela signifie? On restreint de ce fait la liberté des parties. La formulation du Conseil fédéral et de la commission donne la possibilité aux parties de fixer un délai même plus long que 30 jours. La modification proposée par M. Danioth contraint à fixer le minimum à 30 jours. C'est pourquoi je vous propose de maintenir la version qui respecte la liberté des parties, c'est-à-dire celle du Conseil fédéral et de la commission.

Schoch: Ich war Mitglied der Kommission, habe mich mit der Materie sehr intensiv auseinandergesetzt – wie alle anderen Mitglieder der Kommission auch – und muss dennoch – oder vielleicht gerade deswegen – gestehen, dass ich im Moment mit den Anträgen von Herrn Danioth fast ein bisschen überfordert bin. Jedenfalls fällt es mir schwer, spontan und abschliessend zu sagen: Herr Danioth hat mit beiden Neuformulierungen, die er vorschlägt, recht oder unrecht.
Bei einer spontanen ersten Beurteilung neige ich fast dazu, mich seiner Auffassung anzuschliessen.
Selbstverständlich wäre es wünschenswert gewesen, dass Herr Danioth Mitglied der Kommission gewesen wäre, so dass wir in der Kommission Gelegenheit gehabt hätten, uns in Ruhe Gedanken zu seinen Anträgen zu machen. An sich wäre es wünschenswert, in diesem Rat eine zweite Lesung durchzuführen. Das nimmt uns *in concreto* der Nationalrat ab. Ich bin der Meinung, dass es sich rechtfertigen wird, die Gedanken, die Herr Danioth vorbringt, in der nationalrätlichen Kommission nochmals zu prüfen.
Spontan neige ich zur Auffassung, dass es richtig ist, von einer «Nachfrist» und von «Vertragsrücktritt» zu sprechen anstatt von «Frist» und von «Kündigung». Aber jetzt aus dem Stand zu schiessen, würde mir vermessen erscheinen.

Bundesrätin **Kopp:** Ich glaube, Herr Danioth übersieht, dass in den Fällen, wie sie in Artikel 14 geregelt sind, ohnehin eine Erstreckung gar nicht möglich ist.
Ob Sie von Frist oder Nachfrist sprechen, scheint mir von geringer Bedeutung. Zu bedauern ist einfach, dass in den hier vorgesehenen Fällen eine Erstreckung gar nicht möglich ist.

Danioth: Ich bin Frau Bundesrätin Kopp für die präzisierende Erklärung, die für die Auslegung wichtig ist, sehr dankbar. Um dieses Anliegen geht es mir ja. Aber diese präzisierende Erklärung ist im Gesetz nirgends enthalten. Sie kann auch nicht *e contrario* herausgelesen werden. Im Gegenteil, wenn Sie den Begriff «Kündigung» verwenden, neigt der Aussenstehende dazu zu sagen, nach jeder Kündigung setze das Erstreckungsverfahren ein. Das kann ja nicht Sinn und Zweck dieser Bestimmung sein. So würde es zu einer Extremlage führen. Wir haben eine Situation, in der während drei Monaten nichts bezahlt worden ist. Ich möchte betonen, die Nachfrist von dreissig Tagen setzt nach der 30tägigen Frist von Absatz 1 ein. Es ist also nicht eine Verkürzung des ganzen Fristenlaufs, Herr Kommissionspräsident, sondern an diesen grosszügig bemessenen Fristen wird nichts geändert. Man müsste aber sicherstellen – Herr Kollege Schoch, ich glaube, Ihr erster Eindruck dürfte Sie nicht trügen –, dass diese Nachfrist abgelaufen ist, wenn das Vertragsverhältnis aufgelöst ist.
Ich halte an diesem Antrag fest.

Bundesrätin **Kopp:** Darf ich, Herr Ständerat Danioth, vielleicht auf den Artikel 70 der ständerätlichen Systematik aufmerksam machen?
Dort ist dieser Fall ausdrücklich geregelt, denn es heisst: «Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei vorzeitiger Kündigung: a) wegen Zahlungsrückstand des Mieters ....; b) wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme ....»
Das Problem, das Sie beschäftigt, ist in Artikel 70 also geregelt.

Danioth: Ich danke für die Präzisierung. Dann sind wir in der Auffassung gleich, aber deshalb rechtfertigt sich hier erst recht eine Präzisierung.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Danioth 17 Stimmen
Für den Antrag der Kommission 10 Stimmen

Präsident: Es bleibt die Empfehlung von Herrn Schoch zu Handen des Zweitrates, beide Anträge zu prüfen.

Art. 15
Antrag der Kommission
Randtitel
II. Sicherheiten durch den Mieter (bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen)
Abs. 1
.... Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen eine ....
Abs. 2 bis 4
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 15
Proposition de la commission
Titre marginal
II. Sûretés fournies par le locataire (pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux)
Al. 1
Si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit ....
Al. 2 à 4
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 16
Antrag der Kommission
Randtitel
III. ....
Abs. 1 und 2
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 3
.... Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter ....
Abs. 4
Der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

Antrag Danioth
Abs. 4
.... fristlos vom Mietvertrag zurücktreten, ...

Art. 16
Proposition de la commission
Titre marginal
III. ....
Al. 1 et 2
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 3
.... les voisins, le bailleur peut résilier le contrat ....
Al. 4
Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat, si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose.

Proposition Danioth
Al. 4
Ne concerne que le texte allemand

Angenommen gemäss Antrag der Kommission
Adopté selon la proposition de la commission

Art. 17
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 18
Antrag der Kommission
Abs. 1
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 2
.... Unterhalt, den Verkauf oder ....
Abs. 3
.... Mietzinses (Art. 24 (259c)) und auf Schadenersatz (Art. 25 (259d)) bleiben ....

Art. 18
Proposition de la commission
Al. 1
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 2
.... à l'entretien, à une vente ou à une location ultérieure.
Al. 3
.... (art. 24 (259c)) ....
.... (art. 25 (259d)) ....

Angenommen – Adopté

Art. 19
Antrag der Kommission
Abs. 1
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 2
.... zustünden (Art. 21-28 (259-259h)).
Abs. 3
.... Artikeln 21-28 (259-259h)
.... müsste (Art. 20 (258)).

Antrag Hefti
Abs. 3
a. .... vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen.
b. streichen

Art. 19
Proposition de la commission
Al. 1
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 2
.... (art. 21 à 28 (259 à 259h)).
Al. 3
.... 21 à 28 (259 à 259h) ....
.... (art. 20 (258)).

Proposition Hefti
Al. 3
a. Qui n'excluent ni n'entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée;
b. biffer

Abs. 3 Bst. a – Al. 3 let. a

Präsident: Zu Buchstabe a macht Kollege Hefti einen Antrag, der auch bei Artikel 22 gestellt wird. Wenn Kollege Hefti nichts dagegen hat, würden wir hier auch über Artikel 22 befinden.

Hefti: Mein Antrag ist bezüglich Buchstabe a verschieden von demjenigen bezüglich Buchstabe b. Ich möchte daher den Herrn Präsidenten bitten, dass zuerst Buchstabe a und nachher getrennt davon Buchstabe b behandelt wird.
Bei Buchstabe a wird von Mängeln gesprochen, welche die Tauglichkeit zum vorgesetzten Gebrauch zwar vermindern, aber weder ausschliessen noch erheblich beeinträchtigen. Es ist eine etwas schwierige Formulierung, aber es ist meines Erachtens daraus klar abzuleiten, dass es sich hier um unerhebliche Mängel handelt, denn der Gegensatz von erheblichen Mängeln sind die unerheblichen Mängel. Der Mieter kann nun also, wenn nur unerhebliche Mängel bestehen, den Mietzins herabsetzen lassen, Schadenersatz verlangen oder sogar die Hinterlegung vornehmen. Ich glaube, nur wegen unerheblicher Mängel sind solche Rechtsbehelfe nicht am Platze. Mit unerheblichen Mängeln befassen sich der Gesetzgeber und auch der normale Verkehr nicht.
Aus diesen Gründen beantrage ich Ihnen, meinem Antrag zu folgen.

M. **Jelmini,** rapporteur: J'ai l'impression que M. Hefti ne fait plus la différence entre les défauts qui peuvent être constatés lors de la délivrance de la chose et ceux qu'on ne remarque qu'en cours de bail. Quelle que soit la gravité du défaut, le locataire peut exiger du bailleur la remise en état (voir le message ch. 421.105). La commission préfère maintenir la version du Conseil fédéral, qui est plus claire et fait la distinction entre les deux situations.

Hefti: Ich habe diesen Unterschied nicht übersehen, aber er spielt für mein Problem keine Rolle. Genau wie im Absatz 1 nicht auf Unerhebliches abgestellt wird, soll auch im Absatz 3 nicht auf Unerhebliches abgestellt werden.
Ich glaube, das ist eine allgemeine Rechtsauffassung.

Bundesrätin **Kopp**: So wie Herr Hefti seinen Antrag formuliert hat, würde die Abgrenzung zwischen Mängeln bei Uebergabe der Sache und während laufendem Mietvertrag aufgehoben. Herr Jelmini hat zu Recht darauf hingewiesen. Die bundesrätliche Formulierung scheint mir wesentlich klarer als die Formulierung, die uns Herr Hefti hier vorschlägt.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Hefti	5 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	20 Stimmen

Abs. 3 Bst. b – Al. 3 let. b

Präsident: Herr Hefti beantragt Streichung.

M. **Jelmini,** rapporteur: Il faut maintenir le texte du Conseil fédéral, car on se trouve ici dans la situation où, je le répète encore une fois, l'inexécution ou l'exécution imparfaite du contrat a été constatée lors de la délivrance de la chose. Or, si la constatation a été effectuée par le locataire au moment où la chose a été délivrée, même s'il s'agit de défauts auxquels il pourrait remédier durant le bail, il a le droit de se prévaloir des dispositions des articles 21 à 28 (259 à 259h). Dans le cas contraire, il n'y aurait plus corrélation entre la situation de la délivrance de la chose et le fait de découvrir des défauts en cours de bail.

Hefti: Darf ich meinen Antrag begründen: Mit der «délivrance» hat er also nichts zu tun. Er hat aber mit Artikel 258 zu tun, indem sogar ausdrücklich ein Verweis auf Artikel 258 erfolgt. Was steht nun in diesem Artikel? Der Mieter müsse kleine Mängel, die gewöhnliche Ausbesserungen nötig machen, selber beheben und die entsprechenden Reinigungen selber ausführen. Wenn diese vom Mieter auszuführenden Arbeiten nicht gemacht werden, rechtfertigen sich dann die Rechtsbehelfe gemäss Artikel 259 (verhältnismässige Herabsetzung, Schadenersatz und Hinterlegung)? Hier geht es doch um Arbeiten, die der Mieter sowieso auszuführen hat.
Was würde das bedeuten? Muss der Vermieter diese gewöhnlichen, kleinen Reinigungen vornehmen? Heisst das noch indirekt, dass der Vermieter auch grössere Reinigungen vornehmen muss? Wenn man sich das überlegt, geht das entschieden zu weit.
Ich beantrage Streichung. Dass der Mieter missbraucht wird, wenn Buchstabe b von Artikel 257 bleibt, sehe ich nicht ein.

Huber: Ich glaube, hier wird der Tatbestand von Herrn Hefti nicht richtig gesehen. Wenn ich in der Numerierung der Kommission den Artikel 19 Absatz 3 Buchstabe b richtig betrachte, handelt es sich hier um einen Tatbestand, der dadurch verwirrlich wirkt, dass zweimal der Begriff «Mieter» erscheint. Gemeint ist aber nicht der gleiche Mieter: Beim einen Tatbestand ist nämlich der Vorgänger des Mieters und beim anderen der Nachfolger des Mieters gemeint.
Wenn wir in Artikel 19 Absatz 3 diesen Buchstaben b streichen, haben wir den Tatbestand nicht geregelt, der – wegen der Nichterfüllung durch seinen Vorgänger – eine Herabsetzung bei einem neuen Mieter rechtfertigt. Mit dem Verweis ist lediglich gesagt, dass der Inhalt von Artikel 258 – also das, was getan werden muss – richtigerweise in Artikel 20 umschrieben werden müsste.
Ich fasse zusammen: Meines Erachtens verursacht der Streichungsantrag eine Lücke, die nicht entstehen darf.

M. **Jelmini,** rapporteur: L'obligation pour le locataire d'entreprendre des petits travaux de nettoyage, de réparation, etc., prévu à l'article 20 (258), débute seulement au moment où la chose lui a été remise dans un état irréprochable.

Bundesrätin **Kopp:** Ich glaube, Herr Hefti übersieht, dass bei Artikel 257 von der Uebergabe der Mietsache gesprochen wird, währenddem Artikel 258 auf das Verhältnis während der Miete abstellt: Artikel 258 sagt, dass der Mieter diese kleineren Mängel selber beheben muss.
Aber wenn der Mieter die Sache übernimmt, d. h. neu in den Vertrag einsteigt, hat er einen Anspruch darauf, dass diese Kleinigkeiten in Ordnung sind. Erst später, wenn er nachher als Mieter amtet, hat er die Pflicht, diese Mängel selber zu beseitigen. Das sind zwei Sachverhalte, die unterschieden werden müssen. Falls wir der Streichung von Herrn Hefti folgen, haben wir eine Lücke im Gesetz.
Deshalb möchte ich Sie bitten, den Streichungsantrag von Herrn Hefti abzulehnen.

Hefti: Ich sehe nun, dass es sich nicht nur um zwei verschiedene Tatbestände vor und nach der Uebergabe, sondern auch noch um zwei verschiedene Mieter handelt. Das ist mir am Anfang nicht klar gewesen.
Ich ziehe daher meinen Antrag hier – sowie denjenigen bei Artikel 20 – zurück.

Angenommen gemäss Antrag der Kommission
Adopté selon la proposition de la commission

Art. 20
Antrag der Kommission
Randtitel
H. ....
Text
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Hefti
.... die durch zumutbare, für den gewöhnlichen ....

Art. 20
Proposition de la commission
Titre marginal
H. ....
Texte
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Hefti
.... qui peuvent être éliminés par des travaux de nettoyage ou de réparation supportables pour lui et indispensables à l'entretien ....

Angenommen gemäss Antrag der Kommission
Adopté selon la proposition de la commission

Art. 21
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 22
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Hefti
Abs. 1
b. .... zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt.

Art. 22
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Hefti
Al. 1
b. .... si le défaut interdit ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée.

Angenommen gemäss Antrag der Kommission
Adopté selon la proposition de la commission

Art. 23
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 24
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Hefti: Bei Artikel 24 haben wir noch einen Punkt für die Redaktionskommission. Das «Er» müsste sich auf den Vermieter beziehen. Das sollte ausdrücklich gesagt werden.

Präsident: Das wird zuhanden der Redaktionskommission bzw. des Zweitrats vorgemerkt.

Angenommen gemäss Antrag der Kommission
Adopté selon la proposition de la commission

Art. 25 – 26
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 27
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Danioth
Abs. 1
.... eines Mangels, der den vertragsgemässen Gebrauch des Mietobjektes erheblich beeinträchtigt, ...

Antrag Hefti
Abs. 1
.... eines Mangels und wird dieser vom Vermieter nicht innert angemessener Frist beseitigt, so kann der Mieter Mietzinse, die ....

Art. 27
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Danioth
Al. 1
.... d'un défaut, qui restreint considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée.

Proposition Hefti
Al. 1
.... qui exige la réparation d'un défaut peut, si le bailleur ne lui donne pas satisfaction dans un délai approprié, consigner auprès d'un office ....

Präsident: Wir führen die Diskussion über die Anträge Danioth und Hefti separat. Der Herr Kommissionspräsident hat zunächst zum Antrag Danioth das Wort.

Jelmini, Berichterstatter: Ich möchte zuerst die Begründung hören, weil wir diese Sache in der Kommission nicht besprechen konnten.

Danioth: Bei diesem Antrag geht es mir nicht nur, aber auch um eine saubere Formulierung, in erster Linie aber um eine inhaltliche Abgrenzung. Beim bundesrätlichen Entwurf kann der Mieter zur Beseitigung eines Mangels, um seinen Anspruch durchzusetzen, Mietzinsen hinterlegen, und zwar kann er jeden irgendwie gearteten Mangel zum Vorwand nehmen, um den normalen Zahlungsablauf zu unterbrechen und die Amtsstelle zu bemühen, z. B. ein nicht gestrichenes Zimmer, ein undichtes Fenster oder eine andere Bagatelle, die einen Mangel im Rechtssinne darstellt. Die Erwartungshaltung ist da: Ich habe einen Mangel oder konstruiere einen. Die Phantasie ist ja hier grenzenlos. Dann wird das ganze amtliche Verfahren eingeleitet. Ich glaube, es ist weder im Interesse des Vermieters noch des Mieters, dass diese Amtsstelle mehr als notwendig eingeschaltet wird. Darum meine ich, es sollte die Bestimmung auf erhebliche Mängel beschränkt bleiben. Natürlich ist auch hier eine Ausscheidung nicht immer leicht. Aber wir haben es ja mit vernünftigen Rechtsgenossen zu tun.
Aus diesem Grunde meine ich, dürfen nur «erhebliche Mängel» diese Deponierung des Mietzinses rechtfertigen.
Mit dieser Neuformulierung liegen wir formell kongruent mit Artikel 22, den wir vorhin diskutiert haben, Absatz 1 Buchstabe a, in dem ebenfalls die Erheblichkeit zum Grundsatz erhoben wird. Ich kann mich damit einverstanden erklären, statt den Ausdruck «vertragsgemässen Gebrauch» «vorausgesetzten Gebrauch» zu verwenden. Dann haben wir eine gleichlautende Terminologie. In diesem Sinne möchte ich meinen Antrag geringfügig präzisieren.

Präsident: Herr Kollege Danioth hat seinen Antrag präzisiert, indem er anstatt «vertragsgemässen Gebrauch» «vorausgesetzten Gebrauch» eingefügt hat.
Die Diskussion zum Antrag Danioth geht weiter. Der Herr Kommissionspräsident hat das Wort.

M. **Jelmini,** rapporteur: Je rappelle que la commission d'experts était allée plus loin dans la défense des locataires et avait prévu de les autoriser à réduire directement le loyer. Le texte qui nous est présenté par le Conseil fédéral et que la commission a accepté est déjà un compromis. Il s'agit de permettre au locataire d'exiger de la part du bailleur l'élimination des défauts de la chose. Si ce dernier n'exécute pas les travaux nécessaires, le loyer peut être consigné, afin de donner au locataire la possibilité de déduire des loyers consignés la somme nécessaire au paiement de l'élimination des défauts. On prétend à ce propos qu'il ne faut pas beaucoup d'imagination pour exiger la réparation d'un défaut. Il n'en faut pas beaucoup non plus pour interpréter le mot «considérablement» comme M. Danioth le propose. En effet, si on accepte la proposition du Conseil fédéral, on adopte une position médiane en évitant toute possibilité d'abus tant de la part du bailleur que de la part du locataire. On souhaite limiter le plus possible les abus et même les éliminer. C'est la raison pour laquelle il faut éviter d'alourdir le texte de la loi et accepter la solution qui vous est proposée. Je répète qu'elle constitue déjà un compromis.

Bundesrätin **Kopp:** Artikel 27 muss im Zusammenhang mit den Artikeln 20 und 21 gesehen werden. Nach Artikel 20 ist der Mieter für die Behebung kleinerer Mängel selber zuständig. Nach Artikel 21 hingegen können an der Sache Mängel entstehen, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat: «.... wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter: a) den Mangel beseitigt; ....» Bei Artikel 27 handelt es sich nicht um kleinere Mängel, sondern um grössere, die gemäss Artikel 21 den Gebrauch der Mietsache wesentlich beeinträchtigen. Deshalb glaube ich kaum, dass die Präzisierung, die uns Herr Danioth im Artikel 27 vorschlägt, notwendig ist, wenn wir sie im Zusammenhang von Artikel 20 und 21 sehen.

Schönenberger: Ich glaube, man muss den Artikel 27 auch mit dem Artikel 28 in Zusammenhang bringen. Es ist ja nicht anzunehmen – so gut der Antrag Danioth gemeint ist –, dass ein Mieter wegen jeder Kleinigkeit seinen Mietzins hinterlegt. Wenn er das aber tun sollte, greift Artikel 28, zu dem Sie einen Mehrheits- und einen Minderheitsantrag haben. Wenn Sie der Mehrheit folgen, sehen Sie, dass die hinterlegten Mietzinse ohne weiteres dem Vermieter zufallen, wenn er innert 30 Tagen nach Fälligkeit des ersten hinterlegten Zinses seine Begehren nicht bei der Schlichtungsstelle anbringt, und dass er nachher, wenn er nicht innert 10 Tagen klagt, seiner Ansprüche verlustig geht. Wenn man diesen gesamten Ablauf betrachtet, darf man ruhig dem Antrag der Kommission, der hier klar mieterfreundlich ist, zustimmen.

Danioth: Selbstverständlich wird durch die Erklärungen von Frau Bundesrätin Kopp und Herrn Kollege Schönenberger

das Problem entschärft, weil man ja das Gesetz im Zusammenhang anwenden muss. Nur frage ich mich: Warum ist in den Artikeln 20, 21 und eben 22 dieser Mangel speziell umschrieben als Mangel, der den vorausgesetzten oder vertragsgemässen Zustand ausschliesst? Warum wollen wir, Herr Kollege Schönenberger, auch wenn der Artikel 28 dann greift, den unnötigen Umweg über die Bezahlungsstelle für irgendwie geartete geringfügige Mängel wählen und nicht klar sagen, das Verfahren sei für erhebliche Mängel? Ich meine, das ist auch im Interesse des Mieters.
Ich glaube, aus diesem Grunde ist es richtig, wenn man diese Präzisierung trotzdem aufnimmt.

Hefti: Ich bin von den Ausführungen von Kollege Schönenberger nicht ganz überzeugt; denn diese hinterlegten Zinsen fallen dem Vermieter nicht zu, wenn der Mieter Rechtsmittel ergreift. Wenn der Mieter durch alles hindurch prozessiert, bleiben diese Mietzinsen immer noch hinterlegt. Ich glaube, dass wir nicht wegen kleinen Mängeln bereits diese Hinterlegung verlangen können, nachdem nachher der Schutz und die Deblockierung der Hinterlegung sehr lange dauern kann. Ich glaube, in einer ausgewogenen Abwägung beider Seiten, die nicht einfach zum voraus die eine bevorzugt, sondern im Sinne des *suum cuique*, sollte der Antrag Danioth unterstützt werden.

Huber: Die andere Auffassung ist richtig. Der Antrag Danioth kann abgelehnt werden, und zwar deswegen, weil die Sprache des Gesetzes ganz eindeutig ist und bei einer sauberen Analyse des Tatbestandes klar wird, dass es eben um die Reparatur des definierten Mangels geht; dieser ist nicht neu zu beschreiben, wie Herr Danioth es in Artikel 27 Absatz 1 will, sondern er ergibt sich, wie zu Recht darauf hingewiesen wurde, aus der Unterscheidung, die wir in den Artikeln 20, 21 ff. haben. Daher bin ich der Meinung, dass ohne irgendwelche Schwierigkeiten dem Antrag der Kommission ohne Ergänzung gefolgt werden kann. Ich bitte Sie, den Antrag von Herrn Danioth abzulehnen.

Hefti: Herr Kollege Huber, sind Sie der Auffassung, dass Mängel gemäss Artikel 258, die nur klein sind, sich allenfalls nur auf eine kleine Reinigung beziehen können, bereits unter Artikel 27 fallen oder nicht? Da gibt es nur ein Ja oder Nein.

Huber: Ich bin gerne bereit, mich dem Herrn Examinator zu stellen: Der Tatbestand, den er anvisiert, kann gar nicht zu einer Hinterlegung führen, weil die Beseitigung dieser Mängel, die er eben zitiert hat, nicht dem Vermieter, sondern dem Mieter obliegt. Daher spielt der Tatbestand, der mit dem Artikel 27 Absatz 1 anvisiert ist, überhaupt keine Rolle. Ich glaube, dass die Hinterlegung eben nur für die grossen Mängel, die anderweitig umschrieben sind, in Frage kommt. Das ist meine Auffassung.

Hefti: Meines Erachtens irrt sich der Herr Experte.

Bundesrätin **Kopp:** Ich möchte Sie ebenfalls – zusammen mit Herrn Schönenberger und Herrn Huber – bitten, den Antrag von Herrn Danioth abzulehnen, denn die Einfügung des Wortes «erheblich» bedeutet doch eine wesentliche Verschlechterung der Situation, die nicht gerechtfertigt ist, wenn wir diesen Artikel im Zusammenhang mit den übrigen Artikeln ansehen.
Ich bitte Sie, bei den Beschlüssen der Kommission zu bleiben.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Danioth	7 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	23 Stimmen

Präsident: Wir kommen nun zum Antrag Hefti.

Hefti: Wie die Formulierung jetzt lautet, kann der Mieter den Mangel anzeigen und in dem Moment auch gerade die Hinterlegung vornehmen. Das ist an sich nicht richtig und widerspricht auch der Idee des Gesetzgebers in Artikel 14 und der Idee von Artikel 22, wo es heisst, dass dem Vermieter eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels anzusetzen ist. Auch in diesem Fall, bevor die Hinterlegung bereits vollzogen werden kann, sollte dem Vermieter zur Abwendung der Hinterlegung eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels eingeräumt werden. Eigentlich scheint mir das selbstverständlich, und ich habe den Eindruck, dass man das übersehen hat.

M. **Jelmini,** rapporteur: Man hat es nicht übersehen!
L'article 21 (259) prévoit la consignation du loyer lorsque le locataire d'une chose immobilière exige la réparation d'un défaut et que celui-ci n'est pas réparé par le bailleur. Ceci est valable jusqu'au moment où la réparation est accomplie. En revanche, l'article 259a (22) donne la possibilité au bailleur de résilier le contrat s'il doit remédier à un défaut à ses frais. La situation est totalement différente. Dans le premier cas, il s'agit simplement de consigner les loyers. Dans le deuxième, la consignation du loyer n'entre pas en considération. C'est une autre action, c'est-à-dire la résiliation du contrat ou le fait de remédier au défaut. Le minimum exigible serait la consignation des loyers jusqu'à l'élimination du défaut. Si on acceptait la proposition de M. Hefti, on enlèverait toute signification à cette disposition. C'est la raison pour laquelle je vous prie de vous prononcer en faveur de la version du Conseil fédéral et de la commission.

Bundesrätin **Kopp:** Sie müssen diesen Artikel im Zusammenhang mit Artikel 22 sehen. Dort geht es darum, dass der Mieter kündigen kann, wenn der Vermieter einen Mangel nicht in der gesetzten Frist beseitigt. In einem solchen Fall ist es zweifellos nötig, dass dem Vermieter eine gewisse Frist eingeräumt wird, um den Mangel zu beheben. In Artikel 27 ist es anders. Hier hat der Mieter ein Interesse, dass der Mangel möglichst rasch behoben wird, denn er will ja nicht die Miete kündigen, sondern er will, dass ein Mangel behoben wird. Deshalb ist vorgesehen, dass der Mieter sofort den Mietzins hinterlegen kann. Das ist auch dem Vermieter gegenüber nicht unbillig, denn Sie haben vorhin gehört, dass der Mieter innerhalb 30 Tagen seine Gründe dartun muss, sonst fällt der Mietzins, der bei der Schlichtungsbehörde hinterlegt wurde, automatisch dem Vermieter wieder zu. Hier sollte man dem Bundesrat und der Kommission folgen, und es scheint im Gegensatz zum Artikel 22 nicht gerechtfertigt, dass hier dem Vermieter noch eine zusätzliche Frist gewährt wird.
Ich bitte Sie, den Antrag Hefti abzulehnen.

Hefti: Entgegen ihren Ausführungen scheint es mir wider Treu und Glauben zu sein, wenn man keine Frist gibt. Der Vermieter weiss noch gar nichts. Er erhält die Anzeige des Mieters. Nun soll ihm vor der einschneidenden Massnahme der Hinterlegung eine angemessene Frist gesetzt werden, um den Mangel zu beheben, bevor die Massnahme kommt. Das andere ist irgendwie Druck- und Machtpolitik. Jenes gegenseitige Verhältnis von Treu und Glauben, welches Herr Kollege Schoch angesprochen hat, spricht meines Erachtens ganz entschieden dafür, dass man hier auch eine Frist gibt.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Hefti	3 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	31 Stimmen

Art. 28 Abs. 1 und 2 Bst. a
Antrag der Kommission
Abs. 1
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 2 Bst. a
Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu:

a. wenn der Mieter seine Ansprüche gegen den Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsstelle geltend macht oder

Art. 28 al. 1 et 2 let. a
Proposition de la commission
Al. 1
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 2 let. a
Les loyers consignés sont acquis au bailleur:
a. Si le locataire ne fait pas valoir, dans les 30 jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation ou

Angenommen – Adopté

Art. 28 Abs. 2 Bst. b
Antrag der Kommission
Mehrheit
b. wenn der Mieter, der seine Ansprüche bei der Schlichtungsstelle geltend gemacht hat, nicht innert 10 Tagen nach Feststellung des Nichtzustandekommens der Einigung den zuständigen Richter anruft. (vgl. Art. 259g Abs. 1 und Art. 259h)
Minderheit
(Bührer, Jelmini, Piller)
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates (Art. 259 h)

Art. 28 al. 2 let. b
Proposition de la commission
Majorité
b. Si le locataire qui a fait valoir ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation ne saisit pas le juge dans les 10 jours qui suivent la constatation de l'échec de la conciliation. (cf. art. 259g, al. 1, et art. 259h)
Minorité
(Bührer, Jelmini, Piller)
Adhérer au projet du Conseil fédéral (art. 259h)

M. **Jelmini**, rapporteur: La commission s'est divisée au sujet de l'article 28 (259h) qui traite du loyer consigné. Le locataire qui exige la réparation d'un défaut pourra consigner son loyer auprès d'un office désigné à cet effet. Le locataire devra intervenir auprès de l'autorité de conciliation, puis du juge. A défaut, les loyers consignés seront acquis au bailleur. La majorité de la commission prévoit que le locataire saisisse le juge dans les dix jours après avoir fait valoir ses prétentions devant l'autorité de conciliation qui n'est pas autorisée à rendre une décision. C'est donc là une question de compétence. L'autorité de conciliation ne devrait pas être autorisée à rendre une décision. En revanche, la minorité, avec le Conseil fédéral, autorise l'autorité de conciliation à rendre une décision et la partie qui succombe pourra cependant saisir le juge dans un délai de 30 jours. Il y a donc deux problèmes, un de compétence – de l'autorité de conciliation peut émaner une décision – et l'autre de délai.
La commission avait décidé par 6 voix contre 5, en première lecture, et 8 voix contre 5, en deuxième lecture, de se prononcer en faveur de la solution que je vous propose d'accepter, au nom de la commission. Personnellement, je voterai avec la minorité.

Piller, Sprecher der Minderheit: Ich bitte Sie im Namen der Minderheit, dem Bundesrat zu folgen.
Unser Kommissionspräsident hat ausgeführt, worum es geht. Mit dem Vorschlag der Kommissionsmehrheit wird das vom Bundesrat vorgeschlagene Instrument in seiner Wirkung stark geschwächt und wird das nach Beurteilung auch von Vermieterseite in der Praxis kaum mehr Bedeutung haben. Wir wissen, dass rund 82 Prozent aller vor die Schlichtungsstellen getragenen Fälle durch Vergleich von diesen Stellen erledigt werden. Wir müssen alles Interesse daran haben, dass diese Schlichtungsstellen ihre wertvolle Arbeit wirkungsvoll fortsetzen können.
Der Bundesrat wollte und will – so hoffe ich –, dass sich die Parteien vor den Schlichtungsstellen ernsthaft auseinandersetzen. Wird hier der Einfluss dieser Schlichtungsstellen derart reduziert, wie es die Kommissionsmehrheit vorschlägt, dann hat der Vermieter überhaupt kein Interesse mehr, sich ernsthaft mit dem Mieter auseinanderzusetzen. Er wird sich dem Begehren von Mieterseite einfach widersetzen, und der Mieter hat dann die unangenehme Möglichkeit, noch den Richter anzurufen. Weiter sind diese zehn Tage zu kurz, und wir haben hier gegenüber dem geltenden Recht überhaupt nichts verbessert. Das Recht zur Hinterlegung der Mietzinse verliert mit der Lösung der Kommissionsmehrheit jegliche Wirkung. Dies kann nicht das Ziel unserer Arbeit sein.
Ich bitte Sie deshalb, dem Bundesrat zu folgen.

Bundesrätin **Kopp:** Wir sind hier bei einem wichtigen Artikel in dieser Revision angelangt, und ich möchte Sie dringend bitten, der Minderheit und damit dem Bundesrat zu folgen. Mit dieser Mietrechtsrevision wurde neu eingeführt, dass der Mieter, wenn ein Mangel nicht behoben wird, seinen Mietzins bei einer Schlichtungsstelle hinterlegen kann.
Ausgehend von dieser Grundauffassung sieht Artikel 259h des bundesrätlichen Entwurfes vor, dass die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen; scheitert dieser Einigungsversuch, fällt die Schlichtungsbehörde einen Entscheid über die Ansprüche der Parteien und über die Verwendung des hinterlegten oder künftig zu hinterlegenden Mietzinses.
Der Entscheid der Schlichtungsbehörde kann von der Partei, die ganz oder teilweise unterlegen ist, an ein ordentliches Gericht weitergezogen werden.
Nun ist es nach dem Beschluss Ihrer Kommission so, dass die Schlichtungsbehörde gar keinen Entscheid mehr über die Ansprüche von Mieter und Vermieter und über die Verwendung des hinterlegten Mietzinses zu fällen hat. Es gibt also gar keinen Vorentscheid der Schlichtungsbehörde mehr, der die Rolle der Parteien in einem allfälligen Gerichtsverfahren bestimmen könnte. Ihre Kommission sieht denn auch vor, dass die hinterlegten Mietzinse dem Vermieter zufallen, wenn der Mieter nicht innert zehn Tagen – also eine sehr kurze Frist – das Gericht anruft.
Bei der Lösung, welche die Mehrheit Ihrer Kommission vorschlägt, ändert sich die Lage des Mieters gegenüber dem unbefriedigenden geltenden Recht kaum. Man gibt ihm zwar das Recht zur Hinterlegung des Mietzinses, nimmt aber gleichzeitig diesem Institut jegliche Wirkung als Druckmittel weg, weil der Vermieter – wie dies Herr Piller zu Recht ausgeführt hat – jede Einigung vor der Schlichtungsbehörde verhindern kann und damit den Mieter wiederum in die Klägerrolle zwingt, vor Gericht zu gehen. Das ist eine unbillige Situation und bringt – wie gesagt – gegenüber dem gegenwärtigen Recht keine Verbesserung.
Die Lösung, wie sie der Bundesrat vorschreibt, ist zweifellos billig, und sie nimmt auf beide Parteien Rücksicht. Sie ermöglicht die Hinterlegung des Mietzinses und sieht vor, dass diese Schlichtungsstelle einen Entscheid fällt und dass dieser Entscheid von der unterlegenen Partei weitergezogen werden kann.
Ich möchte Sie bitten, hier dem Antrag der Minderheit und dem Bundesrat zu folgen.

Schönenberger: Die Ausführungen von Frau Bundesrätin Kopp geben mir Anlass zu einigen Gegenbemerkungen. Ich habe bereits bei Artikel 27 darauf hingewiesen, dass Artikel 27 in einem gewissen Zusammenhang mit Artikel 28 steht. Das vom Bundesrat vorgeschlagene Verfahren, das von der Kommission nicht akzeptiert worden ist, hat Ihnen Frau Bundesrätin Kopp soeben dargelegt. Die Mehrheit der Kommission ist der Auffassung, dass die Schlichtungsbehörde keinen Entscheid fällen, sondern lediglich versuchen soll, zwischen den Parteien zu vermitteln.
Weshalb kein Entscheid der Schlichtungsbehörde? Die Antwort ist ganz einfach: Weil die Mitglieder der Schlichtungsstelle aufgrund einer einzigen mündlichen Verhandlung

ohne jedes Beweisverfahren gezwungen wären, einen Entscheid zu fällen. Wie soll das mit rechten Dingen zugehen, wenn beispielsweise Lärmimmissionen geltend gemacht werden? Es erfolgt ein Entscheid ohne Abklärung, einfach je nach Parteiaussage. Deshalb vertritt die Kommissionsmehrheit die Auffassung, die Schlichtungsbehörde solle sich auf einen Schlichtungsversuch beschränken, wie es in ihren ureigensten Kompetenzbereich hineinpasst. Der Mieter soll aber gezwungen sein, den Richter anzurufen, wenn keine Einigung vor der Schlichtungsbehörde zustande kommt.
Aus diesen Gründen möchte ich Ihnen empfehlen, der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

Danioth: Ich habe beim Durchsehen dieser Bestimmung ein Fragezeichen gemacht. Wird der nach meiner Meinung – und offenbar auch nach Meinung von Frau Bundesrätin Kopp – sinnvolle Auftrag der Schlichtungsbehörde eigentlich konkretisiert? Herr Kollege Schönenberger bestärkt mich in der Auffassung, dass die Schlichtungsbehörde den Auftrag erhalten soll zu versuchen, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Ich möchte diesen Auftrag nicht der Gesetzessystematik zum Opfer fallen lassen. Ich habe bei Artikel 79 ff. gesehen, dass das Verfahren Schlichtungsbehörde und die Schlichtungsstelle aufgenommen sind – aber auch hier ist relativ wenig zu diesem Auftrag gesagt, es wird mehr das Verfahren umschrieben. Ich weiss nicht, ob man aus dieser Diskussion heraus einen Kompromiss finden kann. Dieser Auftrag, eine Einigung zu erzielen, sollte verankert werden. Ich pflichte jedoch Herrn Kollege Schönenberger bei, dass ein Entscheid nicht tunlich ist. Kann man den Auftrag der Schlichtungsbehörde nicht mit jenem eines Vermittlers in der Gemeinde gleichsetzen? Bevor dort ein Rechtsstreit angehoben wird, muss man den Vermittler suchen. Und der Friedensrichter sucht eine aussergerichtliche, gütliche Einigung. Das schliesst ein, dass kein Entscheid gefällt wird.
In diesem Sinne möchte ich – ohne allerdings jetzt die Auswirkungen zu prüfen – den Antrag stellen, Absatz 1, den ersten Satz von 259h, beizubehalten, der ja an sich unbestritten ist.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	17 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	13 Stimmen

Art. 28 Abs. 3
Antrag Hefti
Der Entscheid der Schlichtungsbehörde, ob ganz oder teilweise hinterlegte Mietzinse frei zu geben und die Hinterlegung nicht mehr weiterzuführen ist, bleibt in Kraft, bis der Richter gegebenenfalls anders entscheidet.

Art. 28 al. 3
Proposition Hefti
La décision de l'autorité de conciliation en vertu de laquelle des loyers entièrement ou partiellement consignés doivent être mis à disposition du bailleur, le locataire devant mettre fin à la consignation, reste en vigueur jusqu'à ce que le juge en décide autrement, le cas échéant.

Hefti: Eigentlich war mein Antrag auf die Annahme des Minderheitsantrags konzipiert. Wie aber kann der Vermieter zu seinem hinterlegten Geld kommen? Wenn er sonst nicht gut bei Kasse ist, ist er kaum in der Lage, die entsprechenden Mängel beheben zu lassen. Ist es nun wirklich die Auffassung von Kommission und Bundesrat, dass der Vermieter auch wegen dem kleinsten Mangel und bei blosser Anzeige, ohne dass ihm eine Frist eingeräumt worden ist, in der er die Sache in Ordnung zu bringen hat, warten muss, bis er die Mietzinse erhält, bis das ganze richterliche Verfahren durchgeführt ist, oder gibt es Möglichkeiten, dass er vorher wenigstens zu einem Teil der Mietzinsen kommt? Ich sehe hier mit der Praxis bei diesen ganzen Bestimmungen grosse Möglichkeiten zu Missbrauch und zur Schikane, und zwar nicht von der Vermieterseite aus.

M. **Jelmini,** rapporteur: Je crois que cette proposition devient inutile après le vote intervenu en faveur de la majorité. Ce serait un pléonasme qui n'a rien à faire dans la loi.

Hefti: Hat der Vermieter eine Möglichkeit, gegebenenfalls nach diesem Gesetz, zu den hinterlegten Zinsen zu kommen, bevor das ganze Verfahren bis in die letzte zuständige Instanz durchgespielt ist?

Bundesrätin **Kopp:** Zuerst darf ich Herrn Hefti nochmals darauf hinweisen, dass es sich nicht um Bagatellmängel handelt, denn diese muss der Mieter selber beheben. Es geht vielmehr um Mängel an der Mietsache, die den Mietgebrauch der Sache erheblich beeinträchtigen. Das als Vorbemerkung.
Der Mietzins wird dem Vermieter dann zurückerstattet, wenn der Mangel behoben worden ist. Das ist ja der Sinn dieser ganzen Einrichtung. Nicht auszuschliessen ist, dass der Richter – wenn es überhaupt zu einem Streit vor dem Richter kommt – eine vorsorgliche Verfügung erlässt und allenfalls einen Teil des Mietzinses dem Vermieter zuspricht, wenn der Mangel in keinem Verhältnis zum zurückgehaltenen Mietzins steht. Das wäre an sich denkbar. Aber die Meinung ist schon die, dass der Mangel zuerst behoben werden soll und dann der Vermieter zu seinem Mietzins kommt.

Hefti: Ich danke für den Hinweis auf die vorsorglichen Massnahmen; ich ziehe meinen Antrag zurück.

Art. 29
Antrag der Kommission
Abs. 2
.... (Art. 23/259c) .... (Art. 24/259d) ....
Für den Rest:
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 29
Proposition de la commission
Al. 2
.... (art. 23/259c) .... (art. 24/259d) ....
Pour le reste
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 30
Abs. 1 und 2
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 30
Al. 1 et 2
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 30 Abs. 3
Antrag der Kommission
Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Aenderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftliche Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

Antrag Hefti
.... verlangen, anderslautende schriftliche Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

Art. 30 al. 3
Proposition de la commission
Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification consenties par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées.

Proposition Hefti
.... le locataire peut exiger une indemnité de plus-value résultant de la rénovation ou de la modification de la chose, sous réserve d'autres conventions écrites en la matière.

Hefti: Hier geht es um die Untermiete. Sie ist an sich nur mit Zustimmung des Vermieters möglich, das war auch bis jetzt so. In Absatz 2 werden aber starke Einschränkungen gemacht, die dem Mieter entgegen der Auffassung des Vermieters ein weitgehendes Recht zur Untervermietung geben. Auch die Kommission schwächt zu wenig ab. Als Begründung steht in der Botschaft, dass in den meisten vorgedruckten Mietverträgen erklärt wird, Untermiete sei nur mit Zustimmung des Vermieters möglich. Weil das in den meisten Verträgen so geregelt wird, sagt der Bundesrat, man müsste es abschaffen. Gerade dass diese Regelung derart üblich ist, zeigt, dass sie einem Bedürfnis entspricht. Dieses Bedürfnis ist sicher legitim, auch seitens des Vermieters. Denn was bezweckt dieser ganze Mieterschutz? Dass der Mieter und seine Familie die Wohnstätte behalten können. Die Möglichkeit zur Untermiete hat aber mit dieser sozialen Komponente nichts zu tun. Man will hier den Mieter in gewissem Sinn zum Eigentümer machen.
Diese Bestimmung erachte ich als nicht durch die Verfassungsbestimmung gedeckt. Es können keine Missbräuche vorgeworfen werden, wenn man dem Mieter die Untermiete versagt.
Ich beantrage daher, diesen Absatz 2 zu streichen, sei es nach Kommission, sei es nach Bundesrat.

M. **Jelmini,** rapporteur: Je dois vous prier de rejeter la proposition de M. Hefti.
Il s'agit ici de la possibilité qui est donnée au locataire d'exiger une indemnité de plus-value résultant de la rénovation ou de la modification de la chose. Cette indemnité de plus-value ne peut être revendiquée et accordée que s'il s'agit d'une plus-value considérable. C'est ce que la commission a voulu souligner et mettre en relief. Ce droit doit être prévu parce que cela entre dans la conception générale. C'est un principe qui doit valoir aussi pour le droit de bail. D'ailleurs, les conventions entre parties sont toujours réservées, comme il est dit à la fin de l'alinéa que la commission vous propose.
Je vous prie donc de maintenir la version de la commission, à laquelle le Conseil fédéral a donné son approbation.

Le président: Je fais remarquer à M. Hefti que nous discutons de l'article 30, alinéa 3.
La parole n'est plus demandée.

Bundesrätin **Kopp:** Wenn ich Herrn Hefti richtig verstanden habe, hat er jetzt zu Artikel 34 Absatz 2, und nicht zu Artikel 30, gesprochen. Deshalb möchte ich meinen Standpunkt zu Artikel 34 Absatz 2 festhalten:
Es wurde in der Eintretensdebatte zu Recht darauf hingewiesen, dass Untermiete durchaus sinnvoll und nützlich sein kann, nämlich hauptsächlich dann, wenn eine grosse Wohnung unternutzt ist und diese Unternutzung mit einer Untermiete kompensiert werden kann.
Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass der Antrag von Herrn Hefti hinter das geltende Recht zurückgeht. Das können wir kaum wollen. Wenn Sie den Artikel 34 anschauen, wie ihn Ihre Kommission beschlossen hat – der Bundesrat schliesst sich dieser Fassung der Kommission an –, scheint mir nun tatsächlich, dass hier zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters ein Optimum gefunden wurde. Ich möchte Sie bitten, dem Antrag Ihrer Kommission zuzustimmen.
(Zwischenbemerkung *Miville:* Was machen wir mit Artikel 30?)

Le président: Je demande encore à M. Hefti s'il veut s'exprimer sur l'article 30, alinéa 3.

Hefti: Ich verzichte darauf. Ich halte den Antrag nicht aufrecht.

Zurückgezogen – Retiré

Art. 31, 32
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 33
Antrag der Kommission
Abs. 1
Bei der Miete an einem Grundstück kann verabredet werden, dass das Verhältnis im Grundbuch vorgemerkt werden soll.
Abs. 2
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Danioth
Abs. 1
.... vorgemerkt wird.

Art. 33
Proposition de la commission
Al. 1
Les parties peuvent stipuler ....
Al. 2
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Danioth
(La modification ne concerne que le texte allemand)

Danioth: Ich beantrage hier lediglich eine redaktionelle Aenderung. Der Ausdruck «wird» ist nicht nur kürzer, sondern auch besser als «werden soll». Der Ausdruck «soll» ist ja nicht sehr schön in einem Gesetz. Ich glaube nicht, dass hier von der Kommission ein Unterschied zur bundesrätlichen Fassung beabsichtigt wurde. Ich möchte aber der bundesrätlichen Fassung den Vorzug geben.

M. **Jelmini,** rapporteur: In der französischen Version heisst es: «Ne concerne que le texte allemand.»
A mon avis il s'agit de modifications de caractère rédactionnel. Je ne crois pas que le conseil doive s'en occuper. Peut-être serait-il préférable de renvoyer ces questions à la Commission de rédaction?

Le président: Nous renvoyons donc ce problème à la Commission de rédaction et au Conseil national. M. Danioth est d'accord.

Angenommen – Adopté

Art. 34 Abs. 1
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 34 al. 1
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 34 Abs. 2
Antrag der Kommission
Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:
a. der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Antrag Hefti
Streichen

Antrag Danioth
.... Vermieter darf ....

Art. 34 al. 2
Proposition de la commission
Le bailleur ne peut refuser son consentement que:
a. Si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location;
b. Si les conditions de la sous-location, comparées avec celles du contrat de bail principal, sont abusives;
c. Si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients considérables.

Proposition Hefti
Biffer

Proposition Danioth
(La proposition ne concerne que le texte allemand)

Danioth: Hier habe ich einen Aenderungsvorschlag, eine Präzisierung im Interesse des Mieters. Ich glaube, es ist richtig, hier das Verb «dürfen» zu gebrauchen statt «können», um klar zum Ausdruck zu bringen, dass es sich um eine Einschränkung gegenüber Absatz 1 handelt, wo das Wort «kann» verwendet worden ist. Es ist zwar in erster Linie redaktionell, aber es scheint mir auch die Sache zu verdeutlichen. Das gleiche gilt für Artikel 35.

Jelmini, Berichterstatter: Ich würde hier dasselbe beantragen. Die Redaktionskommission soll sich damit befassen.

Präsident: Ist Herr Danioth einverstanden, dass sich die Redaktionskommission damit befasst? – Das ist der Fall. Der Antrag geht an die Redaktionskommission.
Kollege Hefti hat das Wort, um seinen Antrag zu begründen.

Hefti: Ich habe meinen Antrag bereits begründet.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission	32 Stimmen
Für den Antrag Hefti	2 Stimmen

Art. 34 Abs. 3
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 34 al. 3
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 35
Antrag der Kommission
Abs. 1, 3, 4
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 2
Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Antrag Danioth
.... Vermieter darf ....

Art. 35
Proposition de la commission
Al. 1, 3, 4
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 2
Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs.

Proposition Danioth
(La modification ne concerne que le texte allemand)

Präsident: Der Antrag Danioth geht an die Redaktionskommission bzw. an den Zweitrat.

Angenommen – Adopté

Art. 36
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
(Die Aenderung in Abs. 2 betrifft nur den französischen Text)

Antrag Hefti
Abs. 1
.... zu übernehmen, es sei denn, dass er seinerseits das Mietverhältnis auflöst.

Art. 36
Proposition de la commission
Al. 1 et 3
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 2
.... du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal.

Proposition Hefti
Al. 1
.... aux mêmes conditions, sauf s'il résilie lui même le bail.

Hefti: Ich nehme an, dass in Artikel 36 dem Vermieter die Möglichkeit bleibt, dass er einfach mit der Auflösung des Vertrages einverstanden ist, und in dem Fall muss er keinen ihm zugeführten Mieter übernehmen.

Bundesrätin **Kopp:** Das trifft zu.

Hefti: Dann erübrigt sich mein Antrag.

Angenommen gemäss Antrag der Kommission
Adopté selon la proposition de la commission

Art. 36bis
Antrag der Kommission
Mehrheit
Streichen
Minderheit
(Bührer, Jelmini, Piller)
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates (Art. 265)

Art. 36bis
Proposition de la commission
Majorité
Biffer
Minorité
(Bührer, Jelmini, Piller)
Adhérer au projet du Conseil fédéral (art. 265)

M. **Jelmini,** rapporteur: L'interdiction contenue dans plusieurs contrats-type contraint fréquemment le locataire à payer le loyer sans rémission. Lorsque le locataire a dû faire réparer des défauts aux frais du bailleur, par exemple, cette interdiction paraît vraiment choquante. Afin de remédier à cette situation, le Conseil fédéral a proposé l'interdiction de renoncer à l'avance au droit de compenser les créances découlant du bail.
La majorité de la commission, dans une proportion de 5 voix

contre 4, a proposé de biffer cette disposition qu'elle considère comme une source possible de chicanes provenant plutôt de la part du locataire. Il pourrait s'ensuivre un retard dans le paiement du loyer par un locataire qui avancerait des prétextes.
Je dois vous inviter à voter pour la majorité alors que personnellement je voterai pour la minorité.

Piller, Sprecher der Minderheit: Ich bitte Sie im Namen der Minderheit, dem Bundesrat zu folgen.
Warum? Der Bundesrat möchte, dass weder der Mieter noch der Vermieter im voraus auf die Verrechnung von Forderungen aus dem Mietverhältnis verzichten kann. Sie können in der Botschaft Seite 58 nachlesen, weshalb diese Bestimmung wichtig ist.
Die Argumentation hat mir eingeleuchtet und auch mehreren Kolleginnen und Kollegen in der Kommission, denn der Beschluss wurde äusserst knapp mit 5 zu 4 Stimmen gefasst.
In vielen Standardverträgen wird dem Mieter verboten, ganz oder teilweise seine Mietzinsschulden mit den Forderungen, die ihm gegenüber dem Vermieter zustehen, zu verrechnen. Dies führt häufig dazu, dass der Mieter bedingungslos die Mietzinse zu bezahlen hat, obwohl er in Ausübung eines im zustehenden Rechts Mängel auf Kosten des Vermieters hat beheben lassen.
Ich finde den Vorschlag des Bundesrats sehr logisch und auch einleuchtend und für einen griffigen Mieterschutz derart unerlässlich, dass wir hier dem Bundesrat folgen sollten. Ich bitte Sie darum.

Schönenberger: Ich bitte Sie mit der Mehrheit der Kommission, Artikel 36bis zu streichen.
Zur Begründung mache ich Sie darauf aufmerksam, dass dieser Artikel, wie er von der Minderheit und vom Bundesrat vorgeschlagen wird, die Stellung des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses in ungerechtfertigter Weise verschlechtert. Wenn nämlich die Parteien eine Sicherheitsleistung verabredet haben, so hat der Mieter die Möglichkeit, den letzten Mietzins mit dieser Sicherheitsleistung zu verrechnen. Alsdann steht dem Vermieter keine Möglichkeit mehr offen, allfällige Ansprüche wegen zu starker Abnützung der Mietsache usw. sicherzustellen. Er ist dann vor die Tatsache gestellt, dass er allenfalls den Mieter, der weit weggezogen ist, für diesen letzten Zins noch gerichtlich belangen muss.
Diesen Schwierigkeiten kann man ausweichen, wenn man mit der Mehrheit der Kommission den Artikel streicht.

Bundesrätin **Kopp:** Die meisten vorgedruckten Mietvertragsformulare enthalten eine Klausel, die es dem Mieter verbietet, seine Mietzinsschuld mit Gegenansprüchen ganz oder teilweise zu verrechnen.
Diese Klausel führt in der Praxis zu absurden Folgen. Kürzlich betrieb ein Vermieter seinen Mieter für die Bezahlung des Mietzinses, obwohl er diesem infolge des Mietvertrages unbestrittenermassen eine Summe schuldete. Der Mieter musste aber den Mietzins bezahlen und seinerseits den Vermieter auf Zahlung des Betrages betreiben, den der Vermieter dem Mieter schuldete. Es ist unnötig, dass wir die zuständigen Behörden mit zweifachen Betreibungen belästigen, wenn es sehr viel einfacher gehen könnte. Dieses einseitige Verrechnungsverbot zu Lasten des Mieters ist geradezu schikanös, und es verstösst auch gegen Treu und Glauben. Es vereinfacht doch die Abrechnung ganz wesentlich, wenn eine solche Verrechnung vorgenommen werden kann und wir die Mieter und die Vermieter nicht dazu anhalten müssen, sich gegenseitig zu betreiben.
Ich möchte Sie also bitten, dem Antrag des Bundesrates und der Minderheit zuzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	20 Stimmen
Für den Antrag Minderheit/Bundesrat	20 Stimmen

Mit Stichentscheid des Präsidenten wird der Antrag der Mehrheit angenommen.
Avec la voix prépondérante du président, la proposition de la majorité est adoptée.

Art. 37
Antrag der Kommission
Randtitel
O. Beendigung
Text
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 37
Proposition de la commission
Titre marginal
O ....
Texte
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 38 bis 43
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 38 à 43
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 44
Antrag der Kommission
Randtitel
III. Ausserordentliche Kündigung
1. ....
Text
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Hefti
Abs. 1
.... Zeitpunkt kündigen; rechtfertigen es die Umstände, so kann die Kündigung auf kürzere Frist erfolgen.

Art. 44
Proposition de la commission
Titre marginal
III. Congé extraordinaire
1. ....
Texte
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Hefti
Al. 1
.... pour n'importe quel terme; selon les circonstances, le délai peut être abrégé.

Hefti: Mein Anliegen ist teilweise durch Artikel 16 gedeckt. Ich halte daher an diesem Antrag nicht fest.

Präsident: Herr Hefti zieht den Antrag zurück.

Angenommen gemäss Antrag der Kommission
Adopté selon la proposition de la commission

Art. 45
Antrag der Kommission
Abs. 1
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 2
Mehrheit
.... so kann er fristlos kündigen. (Rest streichen)
Minderheit
(Bührer, Piller)
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Danioth
Abs. 2
.... fristlos vom Mietvertrag zurücktreten.

Art. 45
Proposition de la commission
Al. 1
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 2
Majorité
...., le bailleur peut résilier avec effet immédiat. (Biffer le reste)
Minorité
(Bührer, Piller)
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Danioth
(Ne concerne que le texte allemand)

Abs. 1 – Al. 1
Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

M. **Jelmini,** rapporteur: Je remercie M. le président qui a déjà expliqué le contenu de cette disposition. J'ajoute seulement que la commission est divisée à propos de cet alinéa. Le Conseil fédéral prévoit que les baux d'habitations et de locaux commerciaux ne puissent être résiliés que moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois, même en cas de faillite.
Par 8 voix contre 3, la commission préfère assurer au bailleur la faculté de résilier le contrat avec effet immédiat. En effet, en cas de faillite, le bailleur perdrait les sommes dues si des sûretés convenables n'avaient pas été déposées en sa faveur. D'ailleurs, si l'on tient compte du temps nécessaire pour obtenir l'expulsion, l'effet de la résiliation ne sera pas immédiat.
Au nom de la commission, je vous engage à vous prononcer en faveur de la majorité. Quant à moi, je me prononcerai pour la minorité.

Frau **Bührer,** Sprecherin der Minderheit: Dieser Artikel ist innerhalb der ganzen Mieterschutzgesetzgebung nicht von zentraler Bedeutung. Trotzdem wollte die Minderheit die Fassung der Kommissionsmehrheit nicht widerspruchslos hinnehmen.
Wir stellen uns die Betroffenen vor. Eine Familie oder ein Geschäftsmann, meist auch mit Familie, ist in Konkurs gefallen. Sie haben Schulden; Gläubiger werden aller Voraussicht nach zu Schaden kommen. Ist es deshalb gerechtfertigt, sie von einem Tag auf den anderen buchstäblich auf die Strasse zu stellen? Diese Möglichkeit schaffen Sie mit der Fassung der Kommissionsmehrheit. Auch im bundesrätlichen Entwurf kann keine Bleibe in der Wohnung oder in den Geschäftsräumen sein, wenn keine Sicherheit geleistet wird. Nur räumt der Bundesrat eine anständige Frist ein, die eher einen geordneten Auszug und Einzug in ein neues Domizil gestattet.
Ich empfinde die Kommissionsfassung als stossend. Was ist das für eine Gesellschaft, die es für richtig erachtet, Familien von Konkursiten einfach auf die Strasse zu stellen? Verdienen die Familien von Zahlungsunfähigen keinerlei Schutz? Ich bitte Sie um eine humane Geste: Folgen Sie dem Bundesrat und gewähren Sie die 30 Tage Frist, wie Sie das übrigens in Artikel 14 für den aus anderen Gründen in Zahlungsrückstand geratenen Mieter getan haben. Es wäre logisch, das hier auch zu tun.

Schoch: Dem Wunsch von Frau Bührer nach humaner Regelung kommt die Fassung der Kommissionsmehrheit durchaus nach. Es kann keine Rede davon sein, dass bei der Lösung der Kommissionsmehrheit ein konkursiter Mieter von einem Tag auf den anderen auf der Strasse stehen würde. Das Verfahren gemäss Kommissionsmehrheit ist nämlich zweistufig und dauert wenigstens zwei Monate vom Moment der Konkurseröffnung an bis zum Moment, in dem der Mieter auf der Strasse steht. Der Vermieter muss nämlich dem konkursiten Mieter zuerst – Absatz 1 von Artikel 45 – eine angemessene Frist für die Sicherheitsleistung ansetzen. Diese angemessene Frist dürfte so im Mittel vielleicht 14 Tage, vielleicht drei Wochen betragen, und dann kommt zwar die fristlose Auflösung des Vertrages – um mit Herrn Danioth zu sprechen –, aber das heisst noch längst nicht, dass der Mieter schon auf der Strasse steht. Wer praktische Erfahrung in der Ausweisung von Mietern hat, weiss, dass das eineinhalb, zwei, zweieinhalb, drei Monate geht. Frau Josi Meier nickt ganz überzeugt. Das freut mich, wenn auch sie mir zustimmt.
Es geht also Wochen, Monate, bis der konkursite Mieter, der die Sicherheit nicht leistet, auf der Strasse steht. Zu diesen zwei, drei, vier Monaten, die gemäss Fassung der Kommissionsmehrheit sowieso schon in Anspruch genommen werden müssen, kämen nach Auffassung der Kommissionsminderheit bis zu zwei Monate hinzu, weil dann nur auf das Ende eines Monats und nur mit einer Frist von 30 Tagen der Vertrag aufgelöst werden könnte, also bis maximal zwei Monate mehr, während derer der Vermieter auf den Mietzins verzichten muss. Das ist der entscheidende Punkt! Es genügt bei einem konkursiten Mieter, wenn sich der Verzicht auf den Mietzins auf etwa drei Monate beschränkt. Zwei zusätzliche Monate sind nicht mehr notwendig, sie sind überflüssig, um so mehr, als es in diesen Fällen in aller Regel nicht um Wohnungen, sondern um Geschäftsräume gehen wird, unter Umständen um Geschäftsräume, bei denen Zehntausende von Franken Monatsmiete zur Diskussion stehen können. In Konkurs geraten Geschäftsleute, und wenn es um die Wohnung als letzte Zufluchtsstätte geht, kann immer noch das Gemeinwesen die schützende Hand über eine Familie halten. Das wird das Gemeinwesen auch tun. Deshalb ist der Antrag der Kommissionsmehrheit sachlich richtig.

Bundesrätin **Kopp:** Frau Bührer sagte zu Recht, dass es hier nicht um eine sehr bedeutende Frage dieser Mietrechtsrevision geht. Immerhin scheint es mir vom menschlichen Standpunkt aus vertretbar, dass man auch der Familie eines Konkursiten 30 Tage Möglichkeit gibt, um eine Wohnung zu räumen. Der Vorteil dieser Lösung – wie sie der Bundesrat vorsieht und wie sie von der Minderheit unterstützt wird – besteht darin, dass die Familie oder der Geschäftsmann innerhalb dieser 30 Tage die Möglichkeit hat, sich nach einer neuen Wohnung umzusehen, um damit allenfalls dem Ausweisungsverfahren entgehen zu können. Deshalb scheint mir der Vorschlag, den Ihnen der Bundesrat unterbreitet hat, der Sache gerechter zu werden.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit	36 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	6 Stimmen

Art. 46
Antrag der Kommission
.... Termin kündigen. (Rest streichen)
Proposition de la commission
.... le prochain terme légal. (Biffer le reste)

Angenommen – Adopté

Art. 47
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 48
Antrag der Kommission
Abs. 1
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 2
Mehrheit
Streichen
Minderheit
(Bührer, Jelmini, Piller)
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 48
Proposition de la commission
Al. 1
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 2
Majorité
Biffer
Minorité
(Bührer, Jelmini, Piller)
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Abs. 1 – Al. 1
Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

M. **Jelmini,** rapporteur: L'alinéa 2 de l'article 48, selon le projet du Conseil fédéral, appuyé par la minorité de la commission, exige pour le bailleur qui veut donner le congé l'utilisation de formules officielles agrées par le canton et qui contiennent au moins trois indications à l'adresse du locataire: la manière de procéder lorsque le locataire veut demander l'annulation du congé ou la prolongation du bail, l'autorité à laquelle doit s'adresser le locataire et les délais qu'il doit observer pour agir.
La commission, par 7 voix contre 5, a décidé de biffer cet alinéa. La formule serait superflue et causerait au bailleur un effort inutile. La formule étant obligatoire selon l'article 50 de la loi, elle devrait conditionner la validité du congé. En outre, d'autres raisons pour et contre vous seront données par les auteurs des deux thèses et par le Conseil fédéral.
Au nom de la commission, je vous invite à vous prononcer pour la majorité mais, personnellement, je me range du côté de la minorité.

Frau **Bührer,** Sprecherin der Minderheit: Die Kommissionsfassung ist ein Beispiel dafür, wie selbst harmlose, kleine Verbesserungen des Mieterschutzes, die auf Vermieterseite niemandem, schon gar nicht dem anständigen Vermieter, Probleme brächten, durch die Kommission ausgemerzt wurden.
Das Erfordernis des Formulars wäre für beide Seiten nur nützlich. Der unerfahrene Vermieter kann sicher sein, eine gültige Kündigung auszusprechen, und der Mieter wird auf seine Rechte und Möglichkeiten, die Kündigung anzufechten, aufmerksam gemacht. Die Information über die Rechte, die zuständige Behörde und die Frist, innerhalb welcher die Kündigung angefochten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangt werden kann, ist für den Mieter sehr wichtig. Ein Formular wäre hilfreich.
Die Formulare für die Mietzinserhöhungen, wie sie vorgeschrieben sind, haben sich bestens bewährt, und beide Seiten möchten sie nicht mehr missen. Es muss übrigens kein kantonales Formular sein. Hauseigentümerverband, Immobilientreuhänderverband oder auch grössere Vermieter haben eigene Formulare nach ihren Bedürfnissen kreiert und sie vom Kanton genehmigen lassen. Das könnte sich beim Kündigungsformular genau gleich einspielen. Bei der Erarbeitung des Entwurfes war allseitig unbestritten, dass künftig mit einem Formular zu kündigen sei. Der Bundesrat konnte sich also auf einen breiten Konsens in dieser Sache abstützen. Es besteht absolut kein stichhaltiger Grund, auf diese kleine Verbesserung im Mieterschutz zu verzichten. Ich bitte Sie, dem Bundesrat und der Minderheit zuzustimmen.

Schönenberger: Die Minderheit scheint sich in dieser Frage tatsächlich nach dem altbewährten Spruch zu richten: «Von der Wiege bis zur Bahre schreibt der Schweizer Formulare.» Ich finde es unwürdig, dass ein Vermieter ein Formular nehmen muss, um seinem Mieter kündigen zu können. Weshalb brauchen wir hier Formulare, weshalb genügt nicht eine gewöhnliche schriftliche Mitteilung? Ihnen, Frau Bührer, muss ich sagen, dass der Gesetzestext vorschreibt, der Vermieter müsse mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt sei. Ob Sie nun aber ein Formular nehmen, das der Kanton vorschreibt oder das er genehmigt hat, kommt genau auf dasselbe heraus. Wir erachten diese Einschränkung als der Vertragsfreiheit zuwiderhandelnd und lehnen sie ab.

M. **Flückiger:** Permettez-moi, au stade de la discussion actuelle, une brève digression. On pourrait penser que certaines des propositions défendues par la minorité de la commission donnent une vision manichéenne, mais dans tous les cas caricaturale des partenaires à un contrat de bail. On semble opposer à un frêle David un Goliath puissant, propriétaire avide et retors. Or, dans la plupart des cas, la réalité s'écarte fort heureusement de ce schéma. Il n'en reste pas moins vrai que le droit du bail à loyer doit répondre aux questions qui naissent de situations conflictuelles et accorder la protection de la loi à qui en a besoin.
Cela dit, j'ai la conviction que notre conseil serait mal inspiré de ne pas tenir compte, dans ses choix, à l'article 48 notamment, de la manifestation d'une volonté populaire clairement exprimée en décembre 1986.
Partant, évitons de nous déterminer en faveur de dispositions qui seraient en retrait par rapport au droit actuel. Veillons à répondre à la volonté exprimée d'améliorer la situation des locataires, sans pour autant décourager les investisseurs du secteur immobilier dont la circonspection pourrait accentuer la situation de pénurie que connaissent de nombreuses régions du pays.
Revenons à l'article 48 dans la version du Conseil fédéral. Il est, à mon avis, parfaitement compatible avec le respect de la volonté populaire à laquelle j'ai fait allusion. L'adoption d'une formule uniforme, comportant des indications claires quant aux droits du locataire dans le cas du congé des baux d'habitations, ne doit pas être considérée comme une complication de nature administrative, mais comme le moyen d'exposer clairement les conditions auxquelles le locataire devra souscrire s'il entend devenir demandeur en justice.
Des dispositions clairement énoncées constituent à la fois une garantie pour le bailleur d'éviter des procédures judiciaires inutiles parce que dénuées de chance d'aboutir, introduites par le locataire, et une incitation pour le même locataire à s'assurer qu'il est bel et bien en posture favorable pour contester, par les voies de droit, la validité du congé donné par le bailleur.
Par conséquent, j'ai la conviction que l'article 48, alinéa 2, proposé par le Conseil fédéral, s'inscrit à la fois dans la logique de la réforme constitutionnelle votée en 1986 et, tout simplement, dans une saine logique. Je vous invite donc à y souscrire.

Frau **Weber:** Dieser Artikel ist nicht so unwichtig. Es tönt nach einer Bagatelle, weil es um ein Formular geht; aber ich würde doch sagen, dass er wirklich wichtig ist.
Herr Schönenberger hat gesagt, er finde, dass diese Formulare für den Vermieter eher unwürdig seien. Solche Argumente habe ich auch in der Zeit gehört, als man darum rang, ein Formular für die Mietzinserhöhungen zu finden. Heute hat man ein solches Formular, mit dem man sowohl auf Vermieter- wie auf Mieterseite eigentlich sehr zufrieden ist. Es erleichtert den Ablauf in der Partnerschaft zwischen Mietern und Vermietern. Ein Formular, das sich nun auch mit der Kündigung beschäftigt, würde die Situation für Mieter und Vermieter sehr vereinfachen. Deshalb bin ich der

Meinung, dass wir uns für ein Formular entscheiden sollten. Dieser Artikel ist auch ein bisschen ein Politikum. Es wäre positiv, wenn wir Hand bieten könnten.
Ich bitte Sie, für die bundesrätliche Lösung zu stimmen.

Bundesrätin **Kopp:** Der bundesrätliche Entwurf verlangte, dass der Vermieter mit einem vom Kanton genehmigten, amtlichen Formular kündigt. Die Mehrheit Ihrer Kommission will diese Bestimmung streichen.
Eine Kündigung lässt sich aber – um ein Bild des öffentlichen Rechtes heranzuziehen – durchaus mit einer belastenden Verfügung vergleichen, bei der es heutzutage auch selbstverständlich ist, dass eine Rechtsmittelbelehrung mitgeliefert wird. Warum sollte ein derart bewährtes Instrument im Mietrecht nicht übernommen werden können? Das Formular tut niemandem weh, und es dient ausgesprochen der Rechtssicherheit, gerade auch für den kleinen Vermieter, der über keine grossen Erfahrungen mit der Ausfertigung und der Redaktion solcher Schriftstücke verfügt.
Weiter ist zu bedenken, dass die Arbeitsgruppe, die diesen Vorschlag ausgearbeitet hat, aus Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter bestanden hat. Sowohl von Vermieter- wie von Mieterseite wurde die Einführung eines solchen Formulares begrüsst. Weshalb wollen wir in diesem Punkt, wo Einigkeit zwischen den Mietern und Vermietern besteht, wieder einen Schritt zurückbuchstabieren? Es kommt dazu, wie das Frau Bührer richtig ausgeführt hat, dass wir diese Formulare bereits bei Mietzinserhöhungen kennen und dass weder Mieter noch Vermieter heute darauf verzichten möchten.
In diesem Punkte bitte ich Sie nun wirklich, dem Bundesrat und damit dem Willen der Vermieter und der Mieter zuzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Mehrheit	14 Stimmen
Für den Antrag Minderheit	28 Stimmen

Art. 49
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 50
Antrag der Kommission
.... den Artikeln 48 und 49 (269 und 269a) nicht entspricht.
Proposition de la commission
.... articles 48 et 49 (269 et 269a) ....

Angenommen – Adopté

Art. 51
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 52
Antrag der Kommission
Abs. 1 und 2
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 3
.... der Vermieter später Mängel, so muss ....

Art. 52
Proposition de la commission
Al. 1 et 2
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 3
Si le bailleur découvre des défauts plus tard, il les signale immédiatement au locataire.

Angenommen – Adopté

Art. 53
Antrag der Kommission
Randtitel
Q. Retentionsrecht des Vermieters. I. Umfang
Abs. 1
Der Vermieter von Geschäftsräumen hat für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören.
Abs. 2
Das Retentionsrecht des Vermieters umfasst die vom Untermieter eingebrachten Gegenstände insoweit, als dieser dem Untervermieter den Mietzins nicht bezahlt hat.
Abs. 3
Ausgeschlossen ist das Retentionsrecht an Sachen, die durch die Gläubiger des Mieters nicht gepfändet werden könnten.

Antrag Danioth
Abs. 1
.... Vermieter von Wohnräumen hat für die verfallenen Mietzinse, der Vermieter von Geschäftsräumen für einen verfallenen ....

Art. 53
Proposition de la commission
Titre marginal
Q. Droit de rétention du bailleur. I. Objet
Al. 1
Le bailleur de locaux commerciaux a, pour garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent soit à l'aménagment, soit à l'usage de ceux-ci.
Al. 2
Le droit de rétention du bailleur grève aussi les meubles apportés par le sous-locataire dans la mesure où celui-ci n'a pas payé le loyer au locataire.
Al. 3
Ne sont pas soumis au droit de rétention les biens qui ne pourraient être saisis par les créanciers du locataire.

Proposition Danioth
Al. 1
Le bailleur de locaux d'habitation a pour garantie des loyers échus et le bailleur de locaux commerciaux pour le loyer de l'année écoulée ....

Danioth: Es ist mir nicht klar, warum nun das Retentionsrecht auf Geschäftsräume eingeschränkt werden soll, nachdem ja offensichtlich auch für Wohnräume durchaus ein legitimes Bedürfnis und auch die Möglichkeit besteht. Man darf nicht immer davon ausgehen, es handle sich um eine Familie, die auszieht. Es können auch Einzelpersonen oder Personen, die sonst zusammenleben, sein. Diese ziehen aus, sie haben Wertgegenstände, die nicht unbedingt Kompetenzstücke sind, sie bezahlen nicht, und der Vermieter muss seinen berechtigten Forderungen zur Bezahlung der Mietzinsen nachlaufen.

M. **Jelmini,** rapporteur: Le Conseil fédéral entendait supprimer le droit de rétention qui, paraît-il, n'est que rarement utilisé. La commission a voulu le maintenir, mais en le limitant aux meubles relatifs au bail des locaux commerciaux.
La version qui vous est présentée a été élaborée par l'administration, sur demande de la commission. Elle diffère du

droit actuel en ce sens qu'elle est plus simple, plus moderne, plus élégante et plus souple.
Par conséquent, je vous invite à accepter la version présentée par la commission et à rejeter la proposition de M. Danioth.
Je dois répéter les arguments qui ont conduit le Conseil fédéral à proposer l'abolition du droit de rétention. Ils sont au nombre de trois. Tout d'abord, le droit de rétention du bailleur est contraire au système, car à la différence du droit de rétention prévu à l'article 895 du code civil, il s'exerce sur des objets qui ne se trouvent pas, par consentement du débiteur, en possession du créancier. Ensuite, l'institution est considérée comme anachronique. En effet, à l'époque où il était usuel de verser le loyer à l'expiration d'une longue durée, le bailleur avait encore besoin d'une telle sûreté. Aujourd'hui, les loyers sont en général versés à l'avance. Enfin, le droit de rétention est ressenti comme un privilège choquant du bailleur par rapport aux autres créanciers des locataires. Tout cela ressort du message du Conseil fédéral.
On ne peut pas avantager non plus, comme le propose M. Danioth, la position du bailleur d'habitations vis-à-vis de celle du bailleur de locaux commerciaux, parce que selon sa proposition, le bailleur d'habitations aurait la possibilité de faire valoir son droit de rétention pour tous les loyers qui sont échus, alors que, pour les locaux commerciaux, on peut tout au plus demander la rétention sur les loyers en cours.
C'est la raison pour laquelle je vous prie, encore une fois, de rejeter la proposition de M. Danioth.

Bundesrätin **Kopp:** Der Antrag von Herrn Danioth veranlasst mich nun doch zu einigen grundsätzlichen Bemerkungen zum Retentionsrecht, das ja – wie Sie wissen – vom Bundesrat überhaupt nicht vorgesehen wurde. Ihre Kommission hat es wenigstens für Gegenstände in Geschäftsräumen wieder eingeführt.
In diesem Zusammenhang stellt sich das Problem einer gerechten Ordnung unter den verschiedenen Gruppen von Gläubigern: Bei Konkurs des Mieters werden zuerst die pfandgesicherten Forderungen gedeckt. Erst dann werden die anderen Gläubiger – je nach Zuordnung in die einzelnen Konkursklassen – befriedigt. Das bedeutet, dass die Arbeitnehmer des gewerbetreibenden Mieters, aber auch die Vorsorgeeinrichtung des gewerbetreibenden Mieters erst nach der vollständigen Deckung der Mietzinsforderung ihren Lohn bzw. ihre ausstehenden Beiträge erhalten.
Der Bundesrat erachtet eine solche Rangordnung der Gläubiger in zweierlei Hinsicht als unangebracht: Einmal werden heute Mieten in der Regel zum voraus entrichtet. Demzufolge schuldet der Mieter dem Vermieter eine Leistung, die der Vermieter noch nicht oder zumindest noch nicht vollständig erbracht hat.
Zum zweiten – und das scheint mir viel wesentlicher zu sein – haben Sie mit Artikel 15 einer neuen Bestimmung über Sicherheitsleistungen zugestimmt. Der Vermieter kann bei Mietbeginn eine Forderung sicherstellen lassen. Wenn der Vermieter von dieser Möglichkeit nicht zu Beginn der Miete Gebrauch macht, sehe ich nicht ein, weshalb er dann besser gestellt werden soll, wenn er Insolvenz des Mieters feststellt und somit erst durch Schaden klug wird.
Sie sehen aus diesen Ueberlegungen, dass es besser wäre, auch auf das Retentionsrecht bei Geschäftsräumen zu verzichten.
Ich stelle Ihnen in diesem Sinne Antrag.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission	30 Stimmen
Für den Antrag Danioth	6 Stimmen

Präsident: Wird der Antrag von Frau Bundesrätin Kopp auf Streichung des Artikels von jemandem übernommen?

Frau **Bührer:** Ich bin Frau Bundesrätin Kopp sehr dankbar, dass sie diesen Antrag gestellt hat. Wir übernehmen diesen Antrag sehr gerne.
Wir haben uns bei den Minderheitsanträgen auf einige Punkte konzentriert. Aber ich muss sagen: Gerade weil es hier um die Forderungen von Arbeitnehmern gehen kann, finde ich es sehr wichtig, dass wir dem Bundesrat folgen.
Ich unterstütze diesen Antrag.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission	31 Stimmen
Für den Antrag Bührer/Bundesrat	10 Stimmen

Art. 54
Antrag der Kommission
Randtitel
II. Sachen Dritter
Abs. 1
Die Rechte Dritter an Sachen, von denen der Vermieter wusste oder wissen musste, dass sie nicht dem Mieter gehören, sowie an gestohlenen, verlorenen oder sonstwie abhanden gekommenen Sachen gehen dem Retentionsrecht des Vermieters vor.
Abs. 2
Erfährt der Vermieter erst während der Mietdauer, dass Sachen, die der Mieter eingebracht hat, nicht diesem gehören, so erlischt sein Retentionsrecht an diesen Sachen, wenn er den Mietvertrag nicht auf den nächstmöglichen Termin kündigt.

Art. 54
Proposition de la commission
Titre marginal
II. Choses appartenant à des tiers
Al. 1
Le droit de rétention ne porte aucune atteinte aux droits appartenant à des tiers sur des choses dont le bailleur savait ou devait savoir qu'elles n'étaient pas la propriété du locataire; il en est de même à l'égard des choses que le possesseur a perdues, qui lui ont été volées ou dont il est dessaisi de quelque autre manière contre sa volonté.
Al. 2
Lorsque le bailleur apprend seulement au cours du bail que des meubles apportés par le locataire ne sont pas la propriété de ce dernier, son droit de rétention sur ces meubles s'éteint s'il ne résilie pas le contrat pour le plus prochain terme.

Angenommen – Adopté

Art. 55
Antrag der Kommission
Randtitel
III. Geltendmachung
Abs. 1
Will der Mieter wegziehen oder die in den gemieteten Räumen befindlichen Sachen fortschaffen, so kann der Vermieter mit Hilfe der zuständigen Amtsstelle so viele Sachen zurückhalten, als zur Deckung seiner Forderung notwendig sind.
Abs. 2
Heimlich oder gewaltsam fortgeschaffte Gegenstände können innert zehn Tagen seit der Fortschaffung mit Hilfe der Polizeigewalt in die vermieteten Räume zurückgebracht werden.

Art. 55
Proposition de la commission
Titre marginal
III. Exercice du droit
Al. 1
Lorsque le locataire veut déménager ou a l'intention d'emporter les choses qui se trouvent dans les locaux loués, le bailleur peut, avec l'assistance de l'autorité compétente,

retenir autant de meubles qu'il est nécessaire pour garantir sa créance.
Al. 2
Les objets emportés clandestinement ou avec violence peuvent être réintégrés avec l'assistance de la force publique dans les dix jours qui suivent leur déplacement.

Angenommen – Adopté

Zweiter Abschnitt
Titel
Antrag der Kommission
Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

Chapitre II
Titre
Proposition de la commission
Protection contre les loyers abusifs ou d'autre prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux

Angenommen – Adopté

Art. 56
Antrag der Kommission
Randtitel
A. Missbräuchliche Mietzinse. I. Regel
Text
Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Art. 56
Proposition de la commission
Titre marginal
A. Loyers abusifs. I. Règle
Texte
Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

Angenommen – Adopté

Art. 57
Antrag der Kommission
Randtitel
II. Ausnahmen
Abs. 1
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates
Abs. 2 und 3
Streichen (ist in die Verordnung aufzunehmen)

Art. 57
Proposition de la commission
Titre marginal
II. Exceptions
Al. 1
Adhérer au projet du Conseil fédéral
Al. 2 et 3
Biffer (mettre dans l'ordonnance)

Angenommen – Adopté

Art. 58
Antrag der Kommission
Randtitel
B. Indexierte Mietzinse
Text
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 58
Proposition de la commission
Titre marginal
B. Loyers indexés
Texte
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 59
Antrag der Kommission
Randtitel
C. Gestaffelte Mietzinse
Text
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 59
Proposition de la commission
Titre marginal
C. Loyers échelonnés
Texte
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 60
Antrag der Kommission
Randtitel
D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter
Text
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 60
Proposition de la commission
Titre marginal
D. Augmentations de loyer et (autres) modifications unilatérales du contrat par le bailleur
Texte
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 61
Antrag der Kommission
Mehrheit
Randtitel
E. Anfechtung des Mietzinses
I. Herabsetzungsbegehren
1. Anfangsmietzins
Text
.... im Sinne der Artikel 56 und 57 (11 und 12) anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage und wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnungen und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah.
Minderheit
(Bührer, Iten, Jelmini, Piller)
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 61
Proposition de la commission
Majorité
Titre marginal
E. Contestation du loyer
I. Demande de dimunition du loyer
1. Loyer initial
Texte
Lorsque le locataire estime le montant du loyer initial abusif au sens des articles 56 et 57 (11 et 12), il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la délivrance de la chose et en demander la diminution, s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale et en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.

Minorité
(Bührer, Iten, Jelmini, Piller)
Adhérer au projet du Conseil fédéral

M. **Jelmini,** rapporteur: Le texte proposé par le Conseil fédéral améliore la situation du locataire en supprimant la condition du contexte difficile qui l'aurait obligé à conclure le contrat et en étendant le droit de contester aux bailleurs de locaux commerciaux. En outre, le projet prévoit que le délai de contestation court dès la délivrance de la chose et non plus à partir de la conclusion du contrat. La majorité de la commission (7 voix contre 4) estime que la contestation du loyer n'est possible que si le locataire a été contraint de conclure le bail pour des raisons personnelles ou familiales, ou bien en raison de la situation du marché. Par ailleurs, le principe *Pacta sunt servanda* devrait pouvoir être appliqué de bonne foi. Il faut reconnaître que l'accumulation des deux conditions aggrave ultérieurement la situation du locataire mais, au nom de la majorité, je vous engage à adopter cette solution. Personnellement, je préfère celle du Conseil fédéral.

Iten, Sprecher der Minderheit: Wir kommen zu einem sehr wichtigen Revisionspunkt, der die Anfechtung der missbräuchlichen Anfangsmiete regeln will. Ich habe mich aus drei Gründen dem Bundesrat angeschlossen.
Erstens. Die unkontrollierte Anfangsmiete öffnet der Spekulation Tür und Tor. So könnten übersetzte Kaufpreise auf dem Buckel des Mieters finanziert werden. Beispiele aus den Städten Zürich und Genf, aus anderen Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt sind bekannt und wurden uns vorgelegt. Gerade jetzt macht ein Fall im Kanton St. Gallen Schlagzeilen. Dort ging ein Wohnblock von Hand zu Hand. Die bisherigen Mieter haben nach Kündigung eine um 40 bis 50 Prozent höhere Miete ohne jede Mehrleistung zu bezahlen. Das ist meiner Meinung nach skandalös, ja sogar unmoralisch. Weil dagegen mit dem heutigen Gesetz und nach dem Willen der Kommissionsmehrheit auch mit dem zukünftigen nichts getan werden kann, betrachten dies solche Spekulanten als legal und damit als berechtigt. Aber ein Verkauf von Mietobjekten mit diversen Zwischengewinnen, die am Schluss die Mieter bezahlen, muss verhindert werden. Der bundesrätliche Vorschlag scheint dafür ein taugliches Mittel zu sein. Die von der Mehrheit der Kommission vorgeschlagene Regelung, die eine Notlage voraussetzt, ist unzureichend. Spekulation ist Spekulation, hat Frau Bundesrätin Kopp in unserer Kommissionsberatung gesagt. Spekulationsgewinne, die Mieter bezahlen müssen, ob sie in einer Notlage sind oder nicht, sind missbräuchlich und verwerflich. Es ist auch sehr schwierig, eine Notlage trotz Wohnungsnot nachzuweisen. In der Praxis hat der Mieter oft keine Möglichkeit, kurzfristig eine angemessene Wohnung zu wählen. Er muss nehmen, was angeboten ist. Darum ist die vermutete missbräuchliche Anfangsmiete der Ueberprüfung und allfälligen Anfechtung auszusetzen.
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt führt mich zum zweiten Grund. Gegen die Neuregelung wird mit einem Argument der reinen Rechtslehre gefochten. Es wird gesagt, sie höhle die Vertragsfreiheit aus. Gut. Aber Freiheit ist nur dort gegeben, wo der Markt wirklich spielt. Hätten wir tatsächlich einen echten Wohnungsmarkt, würde ich mich nicht für die Neuregelung verwenden. Dort, wo der Markt funktioniert, kommt die Norm kaum zur Anwendung. Nun ist aber der Wohnungsmarkt in gewissen Regionen total ausgetrocknet. Es herrscht eine Wohnungsnot, die grösser ist als in früheren angespannten Zeiten. Die Leerwohnungsziffer liegt in Zürich und in anderen Grossstädten, aber auch in der Agglomeration Zug nur bei wenigen Promillen, gesamtschweizerisch im Durchschnitt bei 0,6 Prozent. Der Markt würde erst bei einer Leerwohnungsziffer von einem von 1,5 Prozent spielen. Werden wir diese Ziffern erreichen, würde der Markt die Spekulation von sich aus ausschliessen. Das ist aber heute nicht der Fall, und die Zeche bezahlt der Mieter.
Noch eine Bemerkung zur befürchteten Vertragsaushöhlung. In der Kommission wurde zu Recht gesagt, der über zweitausend Jahre alte elementare Rechtsgrundsatz *pacta sunt servanda* gelte heute noch. Dem stimme ich grundsätzlich zu, meine aber, ein solcher Rechtsgrundsatz setze angemessene Verhältnisse voraus, eine Situation der Freiheit, eine Situation des Wählenkönnens, eine Situation des Ausweichenkönnens, aber auch eine menschlich positive Beziehung, wo nicht ein Stärkerer einen Schwächeren ausnützen will. Das ist heute oft nicht gegeben. Der Mietmarkt wird nämlich zunehmend anonym, vorab in den Städten, wo sich die Menschen nicht persönlich kennen, Mieter und Vermieter sich nicht begegnen. Die Anonymisierung lässt menschliche Rücksichtnahme oft vergessen und natürliche Hemmungen zurücktreten. Es wird ein Verwalter dazwischengestellt, der rein technisch, emotionsfrei handelt. So ist es verständlich, dass die Wohnungsnot von einigen – ich betone: von einigen – profitgierigen Immobilienbesitzern skrupellos ausgenützt wird. Missbrauchsgesetzgebung bezieht sich immer auf Einzelfälle.
Dies führt mich zum dritten Grund, warum ich die bundesrätliche Regelung begrüsse. Ich bin selbst Vermieter von sieben Wohnungen. Ich kenne die Mieter persönlich, rede mit ihnen und begründe allfällige Mietzinserhöhungen. Es wird auch keinem ohne Begründung gekündigt. Wenn nun aber Spekulanten, wenn es auch nur wenige sind, negative Schlagzeilen machen, ist mir dies nicht egal. Es besteht die Gefahr, dass im Sinne einer Generalisierung auch seriöse Vermieter in Misskredit kommen. Es kommt zu einem sogenannten Halo-Effekt, der ausgehend von wenigen negativen Quellen das schlechte Licht auf alle anderen Vermieter wirft, das heisst, es entsteht der Vermutungseffekt, man gehöre als Hausbesitzer *eo ipso* zu den Spekulanten und womöglich zu den Ausbeutern. Das kann den Vermieterorganisationen nicht gleichgültig sein, und ich verstehe nicht, warum Sie die bundesrätlichen Vorschläge zur besseren Missbrauchsbekämpfung vehement ablehnen. Sie werden so zu Hirten von schwarzen Schafen. Der Gesetzgeber sollte sich ihnen nicht anschliessen.
Ich bitte Sie daher, dem Minderheitsantrag und somit dem Bundesrat zuzustimmen.

Schoch: Artikel 61 ist offensichtlich ein Kernstück der Vorlage. Die ganze Geschichte segelt unter dem harmlosen Titel «Anfechtung des Anfangsmietzinses». In Tat und Wahrheit geht es aber um nicht mehr und nicht weniger als um die Einführung einer generellen Mietzinskontrolle. Das ist das Thema, über das wir uns unterhalten. Ich will Ihnen die Ausgangslage kurz schildern.
Ein Vermieter und ein Mieter schliessen miteinander einen Vertrag ab. Der Mieter nimmt den frisch unterzeichneten Vertrag und marschiert schnurstracks zur Schlichtungsstelle. Er ficht dort den soeben vertraglich vereinbarten Mietzins an und verlangt, gestützt auf den Artikel 61 in der Fassung der Kommissionsminderheit, die Herabsetzung dieses Zinses, dem er soeben vertraglich in voller Freiheit als mündiger Bürger zugestimmt hat.
Ich bin nicht Vermieter. Und dennoch sträubt sich alles in mir gegen eine derartige legislatorische Lösung. Die Haare stehen mir zu Berge, wenn ich mir vorstelle, was da auf uns zukommen könnte. Ich habe versucht, dieses Sträuben in mir in vier Argumente zu fassen. Die Lösung der Kommissionsminderheit wäre erstens nach meinem Empfinden unehrlich. Sie würde zweitens gegen den Grundsatz verstossen, dass Verträge zu halten sind. Sie würden zu einem blossen Blatt Papier degradiert. Sie würde drittens die durch die Bundesverfassung garantierte Eigentumsfreiheit und gleichzeitig die Vertragsfreiheit verletzen. Die Regelung wäre viertens in rein verfahrensrechtlicher Hinsicht ein aufgelegter Unsinn.
Unehrlich sagte ich. Unehrlich, weil der Mieter einen Vertrag unterzeichnen würde, bereits aber im Zeitpunkt der Unterzeichnung, wenn er mit Wissen und Willen die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung auf dem Papier besiegelt hat, bereits in dem Moment weiss, dass er den Vertrag, so wie er ihn unterschrieben hat, nicht erfüllen will,

sondern er will zur Schlichtungsstelle gehen und dort den Mietzins überprüfen und ihn möglichst herabsetzen lassen. Ich kann mich des Eindruckes nicht ganz erwehren, dass der Mieter, der so einen Vertrag unterzeichnet, hinter dem Rücken mit der linken Hand das Kreuz machen muss; in der Schule sagte man uns, dass das bei den Jesuiten der Brauch gewesen sei, wenn sie einen Meineid, also einen Eid mit einer *reservatio mentalis*, geschworen haben sollen. Ich weiss nicht so ganz genau, ob das stimmt. Aber jedenfalls würde die *reservatio mentalis* zu einem notwendigen Bestandteil unseres Mietvertragsrechts. Ich meine, dass ein Mietvertragsrecht, das den Mieter zu Unehrlichkeit anhält, einfach nicht akzeptabel ist.
Ich habe gesagt, dass die Regelung gemäss Antrag der Minderheit gegen den Grundsatz verstösst, wonach Verträge zu halten sind. Für den Vermieter würde der Grundsatz zwar gelten. Der Vermieter müsste den Vertrag einhalten. Für ihn würde der alte römisch-rechtliche Grundsatz durchaus verpflichtend sein. Der Mieter kann aber unterschreiben, ohne dass man ihn schliesslich bei seiner Unterschrift behaften kann.
Ich habe dargelegt, dass die Regelung gemäss Antrag der Minderheit gegen die Eigentumsgarantie und gegen den Grundsatz der Vertragsfreiheit verstossen würde. *De facto* würden wir uns doch mit der Regelung der Minderheit eine Genehmigungspflicht des Mietzinses einhandeln, mit anderen Worten: genau eine Mietzinskontrolle. Jeder Mieter würde doch von der Gelegenheit Gebrauch machen, den Mietzins, dem er soeben zugestimmt hat, durch die Schlichtungsstelle überprüfen zu lassen. Vielleicht die sieben Mieter von Herrn Iten nicht; vielleicht auch ein Mieter in unserer heilen Welt im Kanton Appenzell nicht. Das ist durchaus denkbar. Denn bei uns stimmen die Verhältnisse noch. Aber für Zürich, Genf – für Ballungszentren – würde die Mietzinskontrolle zur Norm. Wer wollte schon dort, wo Wohnungsnot herrscht, freiwillig auf die Möglichkeit verzichten, den Zins möglicherweise herabsetzen zu lassen?

Will man aber eine Mietzinskontrolle, dann muss diese Mietzinskontrolle anders geregelt, auf anderem Wege eingeführt werden. Dann braucht es dafür eine spezielle Verfassungsbestimmung. Das wäre, Frau Bührer – wenn ich Ihnen einen Tip mit auf den Weg geben kann –, ein Thema für eine nächste Mieterschutzinitiative. Sie haben diese Initiative ja bereits angekündigt. Es würde für eine derartige generelle Mietzinskontrolle eine Aenderung der Verfassung notwendig sein, sonst verletzen wir mit dem, was wir gemäss Auffassung der Minderheit ins Auge gefasst haben, die Eigentumsgarantie und damit die Bundesverfassung.

Ich habe bereits von einer generellen Mietzinskontrolle gesprochen. Das führt mich zum vierten Gedanken, dass die Regelung, wie sie nach Auffassung der Minderheit in das Mietvertragsrecht aufgenommen werden müsste, in verfahrensrechtlicher Hinsicht einfach unsinnig wäre.

Will man Mietverträge nur einseitig verbindlich ausgestalten, ist man bereit, die Verfassung entsprechend zu ändern, und will man eine staatliche Mietzinskontrolle einführen, so müsste das Verfahren anders geregelt werden. Jetzt wäre vorgesehen, dass der Vertrag abgeschlossen wird, dass man die *reservatio mentalis* im Kopf behält, dass man mit dem frisch unterzeichneten Vertrag zur Schlichtungsstelle geht und dass man ein gerichtliches Verfahren auslöst. Ich gebe zu: Das hätte den Vorteil, dass alle Rechtsmittelmöglichkeiten gegebenenfalls bis zum Exzess ausgeschöpft werden könnten. Aber es ist ein Verfahren, das sich ins schier Unüberblickbare aufblähen müsste, mindestens in den Ballungszentren, und ein Verfahren überdies, das kostenlos abgewickelt werden kann. Der Staat bezahlt die Kosten der Schlichtungsstellen. Der Mieter läuft nicht einmal Gefahr, auch nur einen Franken an Verfahrenskosten übernehmen zu müssen. Der Mieter wird also durch die Lösung, wie sie durch die Minderheit beantragt wird, zur kostenlosen Vertragsuntreue geradezu eingeladen und aufgefordert. Da wäre es dann doch besser, gleich ehrlich zu sein, eine Mietzinskontrollbehörde einzuführen und diese auch als solche zu bezeichnen, was aber eine Aenderung der Verfassung voraussetzen würde.
Das sind vier nach meiner Auffassung zwingende Gründe – ich betrachte sogar jeden einzelnen Grund als zwingend – gegen den Minderheitsantrag.
Ich möchte aber auf einen weiteren Aspekt aufmerksam machen, der jetzt Gefahr läuft, zwischen Stühlen und Bänken ausser Abschied und Traktanden zu fallen. Das ist die Tatsache, dass auch die Kommissionsmehrheit ein Notventil eingebaut hat. Lesen Sie, was in der Formulierung der Mehrheit steht. Da wäre für Notfälle immer noch die Möglichkeit, auch den Anfangsmietzins durch die Schlichtungsstelle und im gerichtlichen Verfahren überprüfen zu lassen. Das sieht auch die Mehrheit vor. Wer wirklich in einer echten Notlage ist, kann von dieser Möglichkeit Gebrauch machen; das Ventil ist offen.
Ich weiss, dass Missbräuche vorkommen. Wir haben heute schon mehrfach von den schwarzen Schafen gesprochen. Herr Iten hat soeben ein Beispiel genannt, ein Beispiel aus meinem Nachbarkanton St. Gallen, das Beispiel eines Mehrfamilienblockes, der drei-, viermal die Hand gewechselt hat und wo jedes Mal übersetzte Kaufpreise bezahlt worden sind. Ich möchte dazu auf Artikel 56 verweisen, wo es ausdrücklich heisst, dass Mietzinse auch dann missbräuchlich sind, wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Das ist geregelt; dem haben wir zugestimmt. Will nun der dritte oder vierte Eigentümer eines zu übersetztem Preis gehandelten Blockes die Zinsen gegenüber den bisherigen Mietern heraufsetzen, haben die bisherigen Mieter die Möglichkeit, sich zu wehren. Sie können den Zinsaufschlag anfechten, und sie werden recht erhalten, wenn der Zins auf einem übersetzten Kaufpreis basiert. Das, was Herr Iten ins Auge gefasst hat oder fassen wollte, würde nur dann funktionieren, wenn der neue Eigentümer die Mieter aus dem Haus «hinauswerfen» und zu übersetzten Preisen an neue Mieter vermieten würde. Das wäre ein Fall, der mich auch unbefriedigt lassen würde. Aber ich glaube, dass die neuen Mieter dann von der Ventilmöglichkeit Gebrauch machen könnten, die wir gemäss Antrag der Kommissionsmehrheit in den Gesetzestext aufnehmen möchten.
Ich bitte Sie deshalb, der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

Mme **Jaggi:** Contrairement à l'intervenant précédant, avec un peu moins de passion mais avec tout autant de conviction, je voudrais m'exprimer en faveur de la proposition de minorité développée par M. Iten qui souhaite s'en tenir à la version du Conseil fédéral. Rappelons qu'il s'agit de l'éventuelle contestation du loyer initial dans le cas où il est considéré comme abusif par le locataire, qui connaît le concept de loyer abusif puisque nul n'est censé ignorer la loi. La question est donc de savoir si l'on veut que le caractère jugé abusif du loyer suffise pour donner matière à contestation – comme le suggère le Conseil fédéral et le souhaite la minorité – ou si, comme le préconisent la majorité de la commission et en partie le droit actuel (art. 17 de l'arrêté sur les mesures dans le secteur locatif) il faut expressément des conditions supplémentaires et cumulatives pour justifier cette contestation. Celles-ci peuvent se rapporter à la pénurie de logements et aux difficultés qui en découlent pour les locataires à la recherche d'un appartement ou d'un local commercial. Or, toute la discussion sur cette alternative a pris une allure différente à la suite de l'arrêt rendu le 23 février dernier par le Tribunal fédéral, qui a donné une interprétation très extensive de la condition contenue à l'article 17 de l'arrêté précité. Depuis cet arrêt, la formulation des conditions, en plus du caractère abusif donne lieu à une liste si longue que cela équivaut à la possibilité de contestation du loyer initial dans tous les cas.
En effet, le Tribunal fédéral a estimés en substance que des circonstances personnelles, telles que par exemple l'agrandissement de la famille, des circonstances professionnelles (changement du lieu de travail) ou toutes conditions remplies, même sans un caractère d'urgence, peuvent justifier un déménagement et la nécessité de trouver rapidement un

autre logement. Dans ce genre de situation, le locataire peut être appelé, en cas de pénurie – cette situation se retrouve au moins dans toutes les zones urbaines – à saisir une occasion qui se présente, indépendamment de sa situation financière, sans que l'on puisse exiger une multiplication des démarches à seule fin de rechercher si une offre encore meilleure pourrait se présenter. En quelque sorte, le Tribunal fédéral reconnaît une espèce de droit à signer le premier contrat possible qui se présente et, par conséquent, logiquement, une possibilité de contestation immédiate, sans que l'on puisse parler de réserve mentale, de mauvaise foi ou d'intention de violer un contrat dès après sa signature.
Si dans toutes les zones urbaines règne la pénurie de logements, il n'en demeure pas moins que dans l'ensemble du pays, les relations entre individus sont encore saines, non seulement dans le paradis appenzellois. La Suisse, aussi bien dans les régions latines qu'alémaniques, est connue pour n'avoir aucun goût exagéré pour la procédure. Nous savons que toutes les contestations, même devant une instance d'accès facile et gratuite comme les commissions de conciliation, sont une manoeuvre à laquelle ne se résignent que ceux qui se sentent véritablement dans une situation d'inéquité. Cela est même si vrai que la ville de Lausanne, qui loue plusieurs centaines de logements soit directement, soit par l'intermédiaire de sa caisse de pensions, immédiatement après l'arrêté du Tribunal fédéral précité, pris toutes dispositions utiles pour attirer l'attention du futur locataire, au moment de la conclusion d'un bail, sur la possibilité dont il dispose de faire démontrer qu'il n'y a pas *de caractère abusif et que le loyer demandé n'est en aucun* cas supérieur au rendement nécessaire et admissible.
Dans ces conditions, on voit bien que seule la formulation du Conseil fédéral, soutenue par la minorité, correspond à la jurisprudence extensive donnée par le Tribunal fédéral. Il sait bien qu'en raison de la situation difficile, proche de l'état de détresse, évoquée par l'article 17 de l'actuel arrêté, cette disposition risque de rester lettre morte tant elle est restrictive. Evidemment, la situation ne serait pas si grave si la proposition de la commission était adoptée mais le complément relatif aux conditions de contrainte dans lesquelles se trouverait le locataire pourrait, dans la pratique, s'avérer inutile, voire carrément nuisible, selon l'interprétation qui pourrait en être donnée.
Ou bien le juge considère la nécessité personnelle et familiale comme une formulation modernisée de la détresse ou de la difficulté extrême et le nouvel article 61 aurait le même résultat nuisible que l'article 17 actuel, c'est-à-dire qu'il resterait sans effet. Ou bien, le juge considère la nécessité personnelle et familiale comme une vaste gamme de circonstances dans le sens défini récemment par le Tribunal fédéral: alors il vaut mieux renoncer à la dernière partie de phrase que la majorité de la commission voudrait ajouter à l'article 61.
Nous ne voulons faire ni oeuvre nuisible ni oeuvre inutile, *mais nous voulons faire oeuvre de législateur soucieux des* effets pratiques de la réglementation qu'il établit; je voterai donc la version de la minorité et du Conseil fédéral et vous invite chaleureusement à en faire autant.

Frau **Simmen:** Der Antrag der Mehrheit ist geeignet, das kleine Stück Flexibilität, das wir heute auf diesem engen Wohnungsmarkt noch haben, noch einmal weiter zu beschneiden. Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Ein älteres Ehepaar wohnt in einem oberen Stock eines Miethauses. Es möchte aus gesundheitlichen Gründen eigentlich gerne etwas weiter hinunterziehen. Es hat das Glück, im selben Wohnhaus ein junges Paar zu treffen, das bereit wäre, mit diesen Leuten die Wohnung zu tauschen. Für beide gilt dies aber als ein Mietbeginn, und somit kann der Mietzins erhöht werden. Diese Rochade, die eigentlich von allen Seiten erwünscht wäre, kann für beide Parteien mit einer Mietzinserhöhung verknüpft werden, und dies obwohl sich für den Vermieter an den Wohnungen überhaupt nichts ändert. Es wird nichts gemacht, es tauschen zwei Mieter lediglich ihre Wohnung. Weil sie dies nicht aus einer Notlage tun und weil sie auch nicht unter dem Zwang stehen, einen Vertrag abzuschliessen, könnten sie nach dem Antrag der Mehrheit diese Mietzinserhöhung nicht anfechten. Die Folge wäre, dass dieser an sich erwünschte Tausch ausbleiben würde. Es ist nicht Sache der Gesetze, eine vernünftige Absprache zwischen zwei Partnern ohne Not einzuengen.
Aus diesem Grunde bitte ich Sie, den Antrag von Minderheit und Bundesrat zu unterstützen.

Hier wird die Beratung dieses Geschäftes unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu

Schluss der Sitzung um 12.35 Uhr
La séance est levée à 12 h 35

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdruckschriften
Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées
Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali

Mieterschutz. Revision des Miet- und Pachtrechts

Protection des locataires. Révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme

In Dans In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr Année Anno	1988
Band Volume Volume	II
Session Session Sessione	Sommersession Session d'été Sessione estiva
Rat Conseil Consiglio	Ständerat Conseil des Etats Consiglio degli Stati
Sitzung Séance Seduta	02
Geschäftsnummer Numéro d'objet Numero dell'oggetto	85.015
Datum Date Data	07.06.1988 - 08:00
Seite Page Pagina	137-167
Ref. No	20 016 558

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.
Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.
Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.