

**Dritte Sitzung – Troisième séance**

**Mittwoch, 8. Juni 1988, Vormittag**  
**Mercredi 8 juin 1988, matin**

8.00 h

*Vorsitz – Présidence: M. Masoni*

**Mitteilung – Communication**

**Präsident:** Herr Bundesgerichtspräsident Schweri hat an die Bundesversammlung den folgenden Brief gerichtet:  
 «Ich beehre mich, Ihnen mitzuteilen, dass ich auf Ende des Jahres 1988 meinen Rücktritt als Mitglied des Bundesgerichtes erkläre. Für das Vertrauen, das Sie mir während vieler Jahre stets geschenkt haben, danke ich Ihnen bestens. Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Nationalratspräsident, sehr geehrte Damen und Herren, die Versicherung meiner ausgezeichneten Hochachtung.»

85.015

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

**Fortsetzung – Suite**

Siehe Seite 137 hiervoor – Voir page 137 ci-devant

**Art. 61****Fortsetzung – Suite****Antrag Rhinow****Bst. a und b**

.... im Sinne der Artikel 56 und 57 (11 und 12) anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- a. er sich wegen einer ....(wie in der Kommissionsmehrheit) .... zum Vertragsabschluss gezwungen sah;
- b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

**Proposition Rhinow****Let. a et b**

.... la diminution:

- a. Lorsqu'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;
- b. Lorsque le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

**Präsident:** Zu Artikel 61 liegt neu ein Antrag Rhinow vor. Im Einverständnis mit dem Kommissionspräsidenten erteile ich ihm das Wort.

**Rhinow:** Mein Antrag geht zurück auf die Diskussion, die wir gestern zu Artikel 61 unserer Vorlage geführt haben. Ich knüpfe an die grundsätzlichen Bedenken an, die Herr Kollege Schoch gestern gegenüber dem bundesrätlichen Vorschlag und dem Antrag der Minderheit geäußert hat. Die bundesrätliche Version ist politisch und rechtlich fragwür-

dig. Politisch, weil diese weite Fassung bezüglich Anfechtung des Anfangsmietzinses eigentlich dazu einlädt, jeden Mietzins nach Abschluss eines Mietvertrages auf seinen möglichen Missbrauch hin überprüfen zu lassen. Also geht er eigentlich von der Grundkonzeption ab, dass hauptsächlich die Mietzinserhöhungen grundsätzlich überprüft werden können. Namentlich sind auch zwei Tatbestände erfasst, die sehr weit gehen, nämlich dass die Anfechtung des Anfangsmietzinses möglich ist, wenn nach einem Mieterwechsel gar keine Mietzinserhöhung stattgefunden hat. Allein der Tatbestand des Mieterwechsels soll genügen, dass die Anfechtung möglich ist. Zum zweiten ist auch denkbar, dass mit der weiten Fassung des Bundesrates die erstmalige Vermietung erfasst wird. Das heisst im Klartext, dass jeder Vermieter damit rechnen muss, dass eine erstmalige Mietzinsfestlegung postwendend überprüft wird. Es wird praktisch eine allgemeine Mietzinskontrolle eingeführt. Rechtlich ist diese allgemeine Fassung für mich fragwürdig, weil ohne nähere Voraussetzungen nach Vertragsschluss nachträglich vom soeben abgegebenen Versprechen wieder abgewichen werden kann.

Diese Aspekte sind gestern in der Diskussion ausführlich diskutiert worden. Ich begrüße deshalb eher den Vorschlag der Kommissionsmehrheit, die zwar auch eine Abweichung vom Grundsatz dieser Vertragsbindung in Kauf nimmt, aber diese Abweichung doch auf einen klaren, eingegrenzten Tatbestand reduziert. Nur ist der Nachteil dieser Fassung der Kommissionsmehrheit für mich der, dass ein Missbrauchsfall – er ist gestern von mehreren Votanten angesprochen worden – eben nicht erfasst wird, nämlich der Fall, dass der Mieterwechsel dazu benützt wird, die Mietzinse massiv und unhaltbar zu erhöhen. Das heisst, man realisiert mit dem Mieterwechsel das, was man während des Mietverhältnisses nicht tun dürfte. Hier sollte, meiner Meinung nach, eigentlich das gleiche gelten, wie wenn das Mietverhältnis bereits bestanden hätte.

Ich möchte – und das ist das Ziel meines Antrages –, dass die Kommissionsfassung um einen zusätzlichen Tatbestand ergänzt wird; ich habe ihn hier mit Buchstabe b angegeben: Eine Anfechtung wegen Missbrauch soll möglich sein, wenn der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dasselbe Objekt erheblich erhöht hat. Ich möchte aber klar betonen, dass diese Erweiterung nicht automatisch heisst, dass jede Erhöhung des Mietzinses, auch nicht jede erhebliche Erhöhung, schon einen Missbrauch darstellt, sondern die Erhöhung soll Anlass sein, dass diese Ueberprüfung möglich wird. Es ist klar – ich muss das in diesem Rat nicht betonen –, dass eine Erhöhung sehr wohl gerechtfertigt sein kann, namentlich etwa, wenn ein sozial eingestellter Vermieter während eines Mietverhältnisses darauf verzichtet hat, mögliche und gerechtfertigte Erhöhungen zu realisieren. Dann muss ihm auch die Möglichkeit gegeben sein, diese Erhöhungen bei einem Mieterwechsel zu realisieren. Sie sind im Interesse des alten Mieters praktisch nur aufgeschoben worden. Also die Erhöhung allein, auch die erhebliche, ist nicht missbräuchlich – ich möchte das ganz klar festhalten –, sondern es soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese Erhöhung auf Missbrauch hin zu überprüfen. Wir hätten also zwei Tatbestände für diese Ueberprüfung, nämlich die Notlage nach Buchstabe a – da habe ich wörtlich die Kommissionsmehrheit übernommen – und die erhebliche Erhöhung des Mietzinses beim Mieterwechsel – das ist mein neuer Vorschlag, Buchstabe b.

Ich möchte Sie bitten, diesem Antrag zuzustimmen. Ich erachte ihn als Kompromissantrag. Er geht weniger weit als der Bundesrat, weil er gewisse Tatbestände nicht erfasst und vor allem nicht eine Generalklausel bringt, die das Tor ganz auf tut, aber er fasst den, wie wir gestern in der Diskussion gehört haben, wichtigsten möglichen Missbrauchsfall und öffnet ihn der Ueberprüfung. Ich darf auch jetzt schon darauf hinweisen, dass Herr Kollege Rüesch am Schluss unserer Detailberatung einen Antrag stellen wird, nach dem der neue Mieter über den früheren Mietzins zu informieren ist, denn nur so ist auch die Ueberprüfung realistisch.

*Rückkommensantrag Rüesch***Art. 8***Randtitel*

## II. Auskunftspflicht

**Abs. 2**

Ebenso kann der Mieter verlangen, dass ihm die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird.

*Proposition Rüesch de revenir sur l'article 8***Art. 8***Titre marginal*

## II Obligation de renseigner

**Al. 2**

De même, le locataire peut exiger que lui soit communiqué le montant du loyer découlant du précédent contrat de bail.

**Rüesch:** In der bisherigen Debatte um Artikel 61 wurden die Eigentumsfreiheit und die Vertragsfreiheit als wesentliche Werte unserer Rechts- und Gesellschaftsordnung mehrfach betont. Ich schliesse mich diesen Werturteilen voll und ganz an.

Die Eigentumsfreiheit ist heute von verschiedener Seite her bedroht: einmal von jenen Kräften, die zwar in unserem Rate nicht vertreten sind, aber in unserem Land existieren und die mit einer Gesellschaftsveränderung das Eigentum grundsätzlich in Frage stellen möchten; dann von jenen Leuten, welche das Eigentum so in Fesseln legen wollen, dass es nicht mehr arbeiten kann oder arbeiten will. Allzu starre staatliche Bindungen führen zum Beispiel dazu, dass sich manche Bürger sagen: «Wozu Geld im Wohnungsbau investieren? Die Unannehmlichkeiten, die ein Vermieter mit dem heutigen Recht hat, nehme ich nicht in Kauf.»

Das Eigentum wird auch von einer dritten Seite her bedroht, nämlich von jenen Spekulanten, welche den gestern erwähnten Missbräuchen im Mietwesen frönen. Diese dritte Bedrohung dürfen wir nicht unterschätzen. Gewiss, es sind Einzelfälle. Jene Einzelfälle, die aber zu einer Zeitungsdiskussion Anlass geben, führen in der Regel zur Aufdeckung weiterer Fälle aus der Dunkelziffer. Diese Missbräuche haben in den grossen Agglomerationen eine breite Verägerung ausgelöst, und der von Herrn Iten gestern erwähnte Halo-Effekt ist längst eingetreten. Allen hier im Saal, die mit mir überzeugt sind, dass das Privateigentum in der Schweiz weiterhin existieren sollte, möchte ich einfach sagen, dass das Volk die «Stadt-Land-Initiative» noch nicht abgelehnt hat. Missbräuche im Mietwesen, Spekulantentum führen dieser Initiative täglich neue Anhänger zu. Die Gefahr, dass viele verärgerte Stimmbürger in einer Kurzschlussbehandlung dieser Initiative zustimmen, ist gross. Die Annahme dieser Initiative hätte für die Eigentumsfreiheit katastrophale Folgen. Vergessen Sie nicht, dass die meisten Initiativen, die in diesem Land seit 1891 angenommen wurden, emotionaler Art waren. Es muss etwas geschehen zur Abwehr des Spekulantentums.

Man mag nun einwenden, ein Artikel 61 bedrohe die Vertragsfreiheit. Auf dem Kälbermarkt schliessen die Bauern heute noch Verträge mit Handschlag ab – das ist gut so –, und diese Verträge haben Gültigkeit. Es gibt aber in der Rechtsgeschichte nicht nur den Vertrag mit Handschlag nach alter Väter Sitte, es gibt auch das Verfahren gegen die «Rosstäuscherei»; das ergänzt das andere sehr sinnvoll. Rosstäuscher treten im Wohnungsmarkt dann auf, wenn zum Beispiel ein Wohnblock in kurzer Zeit die Hand mehrmals wechselt und die Mietzinse aufgrund der überetzten Kaufpreise, die bezahlt wurden, jedesmal erhöht werden. Die bisherigen Mieter sind nun durch die neuen Artikel 56 und 57 besser geschützt als bisher. Neu Zugezogene, welche die örtlichen Marktverhältnisse nicht kennen, fallen auf diese Rosstäuscherei oft herein, und diese Leute sind zu schützen.

In der bundesrätlichen Fassung und damit auch der Fassung der Kommissionsminderheit schränken wir aber die Vertragsfreiheit, wie das Herr Schoch gestern zu Recht betont hat, zu stark ein. Die Kommissionsmehrheit geht

unseres Erachtens aber zuwenig weit und lässt eine Lücke offen, welche dem Spekulantentum keinen Einhalt gebietet. Es ist deshalb eine Lösung in der Mitte zu suchen.

Aus diesem Grunde haben wir uns gestern nochmals in mehreren Diskussionen ausserhalb des Rates unterhalten: Der Antrag Rhinow, der heute vorliegt, ist eine mögliche Lösung in der Mitte, die ich damit unterstützen möchte. Die Lösung Rhinow bedarf aber einer Ergänzung, einer Ergänzung in bezug auf die Auskunftspflicht über die bisherigen Mieten. Deshalb habe ich Ihnen einen Rückkommensantrag zu Artikel 8 unterbreitet, der damit auch bereits begründet ist und am Schluss der Debatte zur Abstimmung kommen kann.

Ich bitte Sie, Hand zu bieten für einen mittleren Weg, welcher das Spekulantentum abwehrt, aber gleichzeitig die Eigentumsfreiheit schützt, jene Eigentumsfreiheit, die gerade durch das Spekulantentum in ihrer Existenz heute gefährdet ist.

**Schönenberger:** Ich will keine langen Ausführungen machen. Ich möchte nur davor warnen, gestützt auf einen einzigen konkreten Fall eine generelle Bestimmung zu erlassen. Die Hoffnung, mit solchen Bestimmungen jeden Einzelfall des Lebens abdecken zu können, ist trügerisch. Ich lege Wert auf die Feststellung, dass die von Herrn Iten gestern angeführten Beispiele falsch sind, dass sie nämlich mit unserem Artikel 61 überhaupt nichts zu tun haben. Herr Iten hat von einem Vermieterwechsel gesprochen – der Mieter bleibt ja in seiner Wohnung –; also kommt Artikel 61 gar nicht zur Anwendung. Der alte Vermieter kann nicht kündigen, weil ihm das vom Gesetz her verwehrt ist. Der neue Vermieter kann es ebenfalls nicht tun, ohne dass dem Mieter die gesetzlichen Rechtsbehelfe zur Verfügung stehen. Es hat also keinen Sinn, mit solchen Schreckgespenstern diesen Artikel bekämpfen zu wollen.

Auch das Beispiel, das Frau Simmen gebracht hat, ist in keiner Art und Weise wegweisend; denn das Gesetz lässt einen Wohnungswechsel zwischen zwei Mietern zu. Man muss immer das ganze Gesetz konsultieren, um sich zu überzeugen, dass die einzelnen Fälle abgedeckt sind. Die Vorlage, die Ihnen die Kommission unterbreitet hat, ist bei näherem Zusehen also gar nicht derart mieterfeindlich, wie das gestern von verschiedener Seite anhand von falschen Beispielen dargelegt worden ist.

**M. Roth:** Pour ma part, je conçois assez bien qu'il puisse y avoir quelque chose de choquant à imaginer que le loyer initial puisse être contesté seulement quelques jours après la signature d'un bail. Je sais aussi que la liberté contractuelle et la bonne foi qui doivent présider à l'élaboration des contrats sont des principes sur lesquels repose notre ordre juridique et que vous y êtes attachés comme moi.

Cependant, vous savez aussi que le bail à loyer et le bail à ferme ne cherchent pas seulement à satisfaire des besoins élémentaires à l'instar de n'importe quel produit commercial, mais que les habitations et les locaux commerciaux sont aussi le centre de relations familiales, sociales et économiques qui impliquent une certaine stabilité et qui restreignent, en conséquence fortement, pour l'une des parties, sa liberté de choix. Le message du Conseil fédéral l'affirme d'ailleurs.

Partant, on observera que la liberté contractuelle et le principe *pacta sunt servanda* doivent être, dans ce cas particulier qu'est le bail, placés également dans un éclairage particulier. Le législateur avait déjà admis ce principe puisque l'actuel article 17 de l'arrêté fédéral prévoit que, lors de la conclusion de bail, le locataire peut contester le loyer qu'il estime abusif, à la condition qu'il se trouve dans une situation difficile qui l'ait contraint à conclure ce contrat. On sait cependant que cette disposition est restée lettre morte, comme l'a souligné hier Mme Jaggi.

La majorité de la commission a assorti la proposition du Conseil fédéral de deux conditions dont l'une tient à la situation personnelle du locataire, et l'autre au marché du logement. Ces deux conditions ne sont même pas alterna-

tives, mais cumulatives. Par rapport à la situation actuelle, on aggrave encore notablement la position des locataires, ce qui me paraît inadmissible dans la présente situation. Je suis donc d'avis que le locataire doit pouvoir contester un loyer abusif, indépendamment de sa situation ou de la conjoncture, car c'est la seule façon d'empêcher que les loyers abusifs initiaux subsistent éternellement.

J'observe encore pour terminer qu'on n'ouvre pas de brèche dans l'ordre juridique puisqu'une telle disposition existe déjà dans la législation. J'ai le sentiment que les conditions cumulatives qui sont proposées par la majorité de la commission auront pour effet de rendre une telle disposition inopérante.

C'est la raison pour laquelle, dans un premier temps en tout cas, j'apporterai mon appui à la minorité de la commission, éventuellement aussi mon soutien à la proposition de M. Rhinow.

**M. Béguin:** La proposition de la majorité de la commission souffre, à mes yeux, de trois vices. Tout d'abord, elle introduit, comme on l'a déjà souligné, deux conditions cumulatives qui, en restreignant considérablement la portée de la règle de fond, sont en contradiction flagrante avec les dispositions de l'article 56 du projet de loi, que nous avons pourtant adopté hier sans coup férir. Je dirais qu'il y a là un péché contre la logique.

En effet, l'article 56 stipule que 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. Voilà défini ce qu'il faut entendre par loyer abusif.

Par conséquent, je demande comment on peut concilier, dans une loi, l'espace de six articles, d'une part la définition précise de ce qu'il faut entendre par loyers abusifs et, d'autre part, les conditions d'application qui sont absolument étrangères à la notion retenue. En d'autres termes, cela signifierait, si vous acceptiez cette proposition, qu'il y aurait deux sortes de loyers abusifs, ceux qui sont contestables et ceux qui ne le sont pas, c'est-à-dire des abus illicites et des abus tolérés. Cela voudrait dire que le locataire qui se voit imposer un loyer de mille francs pour un appartement qui en vaudrait 700, selon les critères de l'article 57 de la loi, ne pourrait pas s'opposer à des manoeuvres spéculatives parce qu'il ne pourrait pas invoquer un état de détresse en même temps qu'une pénurie de logement. Ce serait là faire le lit de la spéculation que l'article 56 veut précisément combattre.

L'adoption de la proposition profiterait peut-être à quelques misérables mais laisserait sans défense bien des familles de la classe moyenne qui forment dans notre pays, je le rappelle, une large majorité.

Deuxièmement – j'estime important de revenir sur ce point – le projet de la majorité de la commission, s'il était accepté, consacrerait un recul par rapport à la législation actuelle. Comme vient de le rappeler M. Roth, nous sommes régis par l'article 17 de l'AMSL, qui reconnaît déjà au locataire le droit de contester le montant du loyer si la situation dans laquelle il se trouve l'a contraint à conclure.

C'est une restriction, mais qui est unique. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs eu l'occasion de préciser récemment que cette restriction était alternative et non cumulative. Il fallait, soit un état de nécessité, soit une pénurie. Dès lors, dans une révision de loi qui veut renforcer la protection des locataires, il conviendrait, et c'est un minimum, d'améliorer la situation et non pas de la péjorer.

Troisièmement et surtout, la proposition qui nous est présentée ne répond pas à l'attente du peuple et des cantons qui ont accepté l'article constitutionnel.

N'oublions pas non plus que le Conseil fédéral, dans son message du 27 mars 1985, relatif à l'initiative pour la protection des locataires, écrivait: «Nous opposons à l'initiative un contre-projet direct au niveau constitutionnel .... Nous vous soumettons, en même temps, un contre-projet indirect prévoyant une révision du titre huitième du code des obligations .... Nous vous proposons enfin un projet de loi fédérale

instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.»

D'un point de vue étroitement juridique, le peuple et les cantons se sont prononcés sur l'article constitutionnel et sur lui seul, c'est vrai, mais politiquement, on ne peut pas nier que tout cela est lié et que le oui massif recueilli en votation populaire donnait aussi son accord aux intentions publiées du Conseil fédéral, concrétisées dans deux projets de loi et dans un de ces projets figurait la LMSL, notamment l'article 13, c'est-à-dire le texte que soutient, avec le Conseil fédéral, la minorité de la commission. Je vous demande d'en faire de même par souci de cohérence et par respect de la volonté du souverain qui ne comprendrait certainement pas que l'on tourne cette dernière. C'est une question de crédibilité de nos institutions et en particulier de notre auguste assemblée.

Pour conclure, je vous avouerai que comme partisan d'une société libérale, cela ne me fait pas particulièrement plaisir de porter atteinte à la liberté contractuelle, mais je m'y résous parce que c'est une nécessité sociale et une nécessité morale. C'est pourquoi je vous invite à soutenir le Conseil fédéral et la minorité de la commission.

**Daniöth:** Bezüglich der Zielrichtung liegen die Anträge der Kommissionsmehrheit und von Kollege Rhinow ziemlich nahe beieinander. Man kann lediglich Nuancen feststellen, nämlich vor allem in der Frage: Wann ist ein Mietzins unangemessen? Was die Verwirklichung betrifft, hege ich gegenüber dem Antrag Rhinow allergrösste Bedenken. Ich staune sogar, dass man diesen Antrag unter dem Titel der freiheitlichen Rechtsordnung bringt und erklärt, es gehe um den Schutz der Vertragsfreiheit. Persönlich bin ich der Meinung, dass das Gegenteil der Fall ist. Es wird nämlich in Kauf genommen, dass zur Feststellung der Angemessenheit ein früheres Vertragsverhältnis – ich nehme an, das ist der Vertrag zwischen zwei anderen Vertragsparteien – einem ausstehenden Dritten (der neue Mieter ist ausstehend) eröffnet und mitgeteilt wird. Mit anderen Worten: Wir durchbrechen das Prinzip der Privatsphäre von zwei Vertragsparteien. Es ist ja durchaus möglich, trotz des nun beschlossenen Vertragsformulars, dass die Parteien auch persönliche und auf die individuellen Bedürfnisse ausgerichtete Klauseln aufnehmen. Es ist auch durchaus möglich, dass ein Vertrag anders lautet mit dem Mieter A, weil der Mieter A persönlich oder von verwandtschaftlichen Verhältnissen her eine andere Behandlung rechtfertigt. Diese Freiheit sollte der Vermieter doch noch haben, ohne dass das eine Auswirkung auf den Mieter B hat.

Auch der Rückkommensantrag Rüesch geht fehl, weil das Rückgabeprotokoll nach Artikel 8 dem neuen Mieter über den Zustand der Mietsache genügend Auskunft gibt. Es ist doch viel wichtiger zu wissen, wie die Marktverhältnisse sind; und das zu ermitteln ist eher zuzumuten, als dass man Einblick in ein Vertragsverhältnis gibt, das zwischen zwei anderen Parteien abgeschlossen worden ist.

Aus diesem Grunde möchte ich Ihnen in Uebereinstimmung mit dem Votum von Herrn Kollege Schönenberger empfehlen, den Antrag Rhinow – übrigens auch den Rückkommensantrag Rüesch – abzulehnen. Dem Anliegen der grossen Mehrheit der Votanten wird durch den Antrag der Kommissionsmehrheit Rechnung getragen.

**M. Jelmini,** rapporteur: Je crois que le rapporteur doit intervenir maintenant afin de tenter de clarifier la situation. Nous avons deux propositions que la commission n'a pas examinées. Je crois pouvoir toutefois donner mon avis quant à ces deux propositions.

Tout d'abord, celles-ci représentent un compromis, mais à condition d'être acceptées ensemble. Lorsque M. Rhinow parle du bailleur qui a sensiblement augmenté le loyer, pour pouvoir établir cette mesure il faut au moins connaître le loyer qui a été établi précédemment, c'est-à-dire qu'il doit connaître le montant du loyer découlant du précédent contrat de bail. Avant de voter sur la proposition Rhinow, on devrait donc voter sur la proposition Rüesch.

Je vous propose par conséquent de faire passer la proposition de revenir sur l'article 8. avant celle de M. Rhinow de façon qu'il soit possible de l'examiner avec celle de M. Rüesch. Le conseil pourra alors se prononcer ensuite sur la proposition de minorité, qui est la version du Conseil fédéral, sur la proposition de la majorité, qui s'écarte beaucoup de celle du Conseil fédéral et qui s'écarte du mandat constitutionnel, et enfin sur la proposition Rhinow qui est encore substantielle. Elle constitue un compromis sur lequel je ne veux pas me prononcer au nom de la commission mais qui, à mon avis, pourrait être accepté.

**Bundesrätin Kopp:** Herr Iten hat gestern den Standpunkt des Bundesrates so glänzend dargelegt, dass ich eigentlich glaubte, mich auf einige wenige Worte beschränken zu können. Das engagierte Votum von Herrn Schoch und einige Voten, die heute morgen gefallen sind, veranlassen mich nun aber doch, den Standpunkt der Mehrheit und der Minderheit noch einmal genau darzulegen und abzuwägen, bevor ich dann zum Antrag Stellung nehmen werde, den Herr Rhinow heute morgen eingereicht hat.

Sie wissen, dass der bundesrätliche Vorschlag vorsieht, dass der niedrige Anfangsmietzins innerhalb von dreissig Tagen nach Uebergabe der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich angefochten und dessen Herabsetzung verlangt werden kann.

Die bundesrätliche Vorlage weicht gegenüber dem geltenden Recht, also Artikel 17 des Missbrauchsbeschlusses, in dreierlei Hinsicht ab: Erstens soll nicht nur der Mieter von Wohn-, sondern auch der Mieter von Geschäftsräumen zur Anfechtung befugt sein. Zweitens braucht sich der Mieter nicht in einer Notlage zu befinden. Herr Iten hat zu Recht darauf hingewiesen: ein Missbrauch ist ein Missbrauch, auch wenn sich jemand nicht in einer Notlage befindet. Drittens soll die dreissigtägige Frist nicht mit dem Vertragsabschluss beginnen, sondern mit der Sachübergabe, was sicher praxisnäher ist.

Ihre Kommissionsmehrheit hat nun diese Bestimmung stark eingeschränkt. Sie lässt die Anfechtung des Anfangsmietzinses nur dann zu, wenn sich der Mieter infolge einer persönlichen oder familiären Notlage und – also kumulativ und nicht alternativ – wegen der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zum Vertragsabschluss gezwungen sah.

Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass der Beschluss der Kommissionsmehrheit hinter das geltende Recht zurückgeht, indem das geltende Recht nur eine Notlage vorsieht, aber nicht diese kumulative Voraussetzung, wie Ihre Kommissionsmehrheit dies beschlossen hat. Das scheint mir, wenn wir ein Mieterschutzgesetz erlassen, wohl kaum die richtige Zielsetzung zu sein.

Herr Schoch machte geltend, dass ohne diese Einschränkungen die Mietzinskontrolle oder ein ähnliches, während des letzten Weltkrieges geübtes Bewirtschaftungssystem wieder eingeführt werde. Wenn Sie den Missbrauchsbeschluss von 1972 zur Hand nehmen, können Sie dort nachlesen, dass Massnahmen der Mietzinsbewirtschaftung im Rahmen eines Missbrauchsgesetzes zum vorneherein auscheiden. Dennoch finden Sie genau den vom Bundesrat vorgeschlagenen Artikel in diesem Gesetz. Von einer eigentlichen Mietzinskontrolle kann daher nicht die Rede sein.

Ich teile mit Herrn Iten, Frau Bühler und Frau Simmen die Ansicht, dass Anfangsmietzinse anfechtbar sein müssen. Es geht dabei nicht darum, einer *reservatio mentalis* – wie dies Herr Schoch gestern darstellte – Tür und Tor zu öffnen, sondern darum, die berühmten und vielzierten schwarzen Schafe von der Grosszahl der anständigen Vermieter zu trennen: nämlich eben diejenigen, die einen Mieterwechsel dazu benützen, um ungerechtfertigte Mietzinsaufschläge einkassieren zu können.

Herr Schoch hat ja selber zugegeben, dass er es als stossend empfindet, wenn der Mieterwechsel zu massiven – um nicht zu sagen missbräuchlichen – Mietzinsanhebungen genutzt wird. Der Bundesrat ist der Auffassung, dass das einzige adäquate Mittel, das nicht in eine Mietzinskontrolle ausmündet, eben diese Anfechtungsmöglichkeit ist.

Im weiteren hat Herr Schoch sich gestern auf das Prinzip der Vertragsfreiheit und auf die Privatautonomie berufen. *Pacta sunt servanda*. Dass es sich dabei um Maximen handelt, um fundamentale Prinzipien, ist unbestritten. Das heisst indessen nicht, dass sie absolut gesetzt werden dürfen. Denn Privatautonomie setzt bei beiden Partnern materielle und nicht bloss formale Vertragsabschlussfreiheit voraus. Diese effektive Freiheit ist beim Mieter sehr oft eingeschränkt, auch wenn er sich nicht in einer eigentlichen Notlage befindet.

Auch kann die Verfassung nie in dem Sinne interpretiert werden, dass sie einen Missbrauch schützen würde. Im übrigen hat Herr Béguin heute morgen zu Recht darauf hingewiesen, dass Sie ja ohne jede Opposition Artikel 56 und Artikel 57 des Entwurfes zugestimmt haben. Diese Bestimmungen legen ganz klar fest, wann Mietzinse als missbräuchlich zu qualifizieren sind und wann nicht: «Mietzinse sind missbräuchlich, wenn ....» und nicht bloss «Mietzinserhöhungen sind missbräuchlich, wenn ....». Man kann daher doch nicht im Ernst argumentieren, dass die Anfechtung und Ueberprüfung des Mietzinses, die bei Anpassung während der Vertragsdauer vorgesehen ist, für den Anfangsmietzins nicht gelten soll.

Herr Iten hat zu Recht darauf hingewiesen, dass die Wirkungen eines derartigen Systems nicht auf das einzelne Mietverhältnis beschränkt bleiben: orts- oder quartierübliche Zinse werden generell angehoben, und dies muss in einen *circulus vitiosus* führen. Ausserdem wird mit der Anerkennung überhöhter Anfangsmietzinse die Basis für die Beurteilung späterer Anpassungen verfälscht. Ich frage Sie deshalb nochmals: Warum sollte ein Missbrauch bei der Bestimmung des Zinses zu Beginn des Mietverhältnisses positiver bewertet werden als bei einem laufenden Vertrag?

Herr Schoch hat darauf zwei Antworten gegeben: Die eine, die ihn offensichtlich selber nicht ganz befriedigte, lautete einfach: «C'est à prendre ou à laisser.» Sie basiert also auf der Fiktion der Vertragsfreiheit des Mieters.

Die andere Antwort ist der Hinweis auf das Notventil in der Fassung der Mehrheit der Kommission. Dieses Ventil, das – wie ich bereits dargestellt habe – schon im geltenden Recht versagt hat, wird durch die neue, restriktive Formulierung mit den zwei kumulativen Voraussetzungen noch zusätzlich verengt. Die Frage bleibt unbeantwortet, weshalb man sich gegen einen Missbrauch nur wehren können soll, wenn man sich in einer Notlage befindet. Auch Herrn Schoch scheint es dabei nicht ganz wohl zu sein. Deshalb hat er in seiner Replik auf das Votum von Herrn Iten eine sehr flexible und large Interpretation der Notlage befürwortet. Aber wenn es ihm damit ernst ist, dann weiss man wiederum nicht, weshalb die Einschränkung der Kommissionsmehrheit überhaupt noch gut sein soll.

Aus diesen Ueberlegungen scheint mir nach wie vor der bundesrätliche Vorschlag den Vorzug zu verdienen.

Wie stellt sich der Antrag von Herrn Rhinow im Zusammenhang mit der Kommissionsmehrheit und Kommissionsminderheit? Herr Rhinow schlägt vor, dass die Anfangsmieten bei einer erstmaligen Vermietung nicht angefochten werden können und trägt damit dem Prinzip *pacta sunt servanda* Rechnung. Er will also nur für den Fall, dass ein Mieterwechsel stattgefunden hat, die Anfechtbarkeit bei einer Erhöhung des Mietzinses zulassen.

Dieser Antrag von Herrn Rhinow hat zur Folge – und das mag seine positive Seite sein –, dass quasi eine Investitionsüberprüfung nicht mehr stattfinden kann, sondern dass eben nur bei laufenden Mietverhältnissen bzw. bei Kündigungen und Neuansetzungen eingeschritten werden kann. In diesem Sinne stellt der Antrag Rhinow einen echten Kompromiss dar. Allerdings wäre ich Herrn Rhinow ausserordentlich dankbar, wenn er bei seinem Antrag das «und» durch ein «oder» ersetzen könnte, denn so, wie er die Formulierung der Kommissionsmehrheit übernimmt, übernimmt er eine ausserordentlich einschränkende Bedingung. Sein Antrag wäre viel eher als ein vernünftiger Kompromiss zu verstehen, wenn er sich damit einverstanden erklären könnte.

Zusammengefasst: Ich unterstütze nach wie vor den Antrag des Bundesrates, aus den Gründen, die ich Ihnen dargelegt habe. Ich könnte mich allenfalls dem Antrag von Herrn Rhinow anschliessen unter der Voraussetzung, dass das «und» durch ein «oder» ersetzt wird.

Nun noch eine Bemerkung zum Antrag von Herrn Rüesch, den ich selbstverständlich unterstütze. Er trägt wesentlich dazu bei, dass sich der neue Mieter Rechenschaft über die Erhöhung des Mietzinses geben kann. Es wird ihm möglich zu beurteilen, ob er den vereinbarten Mietzins anfechten soll oder nicht. Dies scheint mir eine notwendige und richtige Ergänzung zu sein.

**Rhinow:** Ich bin gerne bereit, diese Ergänzung vorzunehmen und das Wort «und» im Buchstaben a meines Vorschlages durch den Begriff «oder» zu ersetzen. Ich komme damit wohl auch der Idee von Herrn Béguin entgegen.

Zu den Ausführungen von Frau Bundesrätin Kopp möchte ich noch eine Ergänzung anbringen. Der Anfangsmietzins kann bei erstmaliger Vermietung auch ohne Mietzinserhöhung immer noch angefochten werden, wenn Buchstabe a erfüllt ist; nur Buchstabe b schliesst diesen Fall aus.

**Schönenberger:** Wir diskutieren über einen Vermittlungsantrag, den Herr Rhinow dargelegt und den Frau Bundesrätin Kopp äusserst geschickt nochmals zu ihren Gunsten abgeändert hat. Ich muss ihr dieses Kompliment machen, denn es scheint überhaupt niemand im Rat festzustellen, dass Frau Bundesrätin Kopp damit das hat, was sie haben will, was aber die Kommission unter keinen Umständen hinnehmen wollte. Ich kann mich persönlich dem Vermittlungsantrag Rhinow in seiner ursprünglichen Fassung anschliessen, beharre aber darauf, dass in Absatz 1, also dem Vorschlag der Mehrheit, das «und» stehen bleibt. Es muss also heissen: «..., wenn er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage und wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt ....». Wenn das so bleibt, schliesse ich mich dem Vermittlungsantrag Rhinow in Litera b an. Ich weiss, dass ich damit die Abstimmung etwas schwieriger mache, aber es ist von Bedeutung, dass auch hierüber abgestimmt wird.

**Präsident:** Ich beantrage Ihnen, zuerst über Artikel 61 zu befinden, dann über den Rückkommensantrag von Kollege Rüesch. Bei der Abstimmung zu Artikel 61 beantrage ich Ihnen, den Mehrheitsantrag dem Ergänzungsantrag Rhinow gegenüberzustellen, wobei sich Herr Rhinow endgültig für die von Frau Bundesrätin Kopp suggerierte Aenderung entscheidet. Herr Schönenberger beantragt namens der Mehrheit den ursprünglichen Antrag Rhinow. Dann sollten wir zwischen dem ursprünglichen und dem neuen Antrag Rhinow entscheiden und das Resultat dem Antrag der Mehrheit gegenüberstellen.

**M. Jelmini, rapporteur:** Pendant votre absence, Monsieur le président, j'ai demandé de voter d'abord la proposition de M. Rüesch. En acceptant cette proposition, la deuxième votation sur l'article 61 pourra être influencée dans un sens ou dans l'autre. Si nous voulons donc arriver à une solution pouvant être considérée comme un vrai compromis, il faut se mettre d'accord pour adhérer ou non à la proposition de M. Rüesch.

#### Abstimmung – Vote

Für den Rückkommensantrag Rüesch	25 Stimmen
Dagegen	11 Stimmen

**Präsident:** Wenn ich den Kommissionspräsidenten richtig verstanden habe, sollten wir jetzt zuerst materiell über den Antrag Rüesch beschliessen. Doch der ist noch nicht diskutiert worden. Ich eröffne daher die Diskussion über den Antrag Rüesch.

**M. Ducret:** Je me demande si la proposition de M. Rüesch ne va pas à fin contraire du but poursuivi. Si, systématiquement,

à chaque changement de locataire, le locataire suivant reçoit un avis concernant le loyer du locataire précédent, cela va provoquer des recours. L'article 8 prévoit qu'en même temps il pourra recevoir une information sur l'état des lieux. Le nouveau locataire voudra savoir chaque fois pourquoi le loyer a augmenté, seuls les très rares cas dans lesquels le loyer aura baissé ne provoqueront pas de recours. A mon avis, cette disposition compliquera la situation, je vous propose de ne pas l'accepter.

**Meier Hans:** Ich glaube, wir haben nun durch die Zustimmung zum Rückkommensantrag Rüesch bezeugt, dass wir bereit sind, diese Frage zu diskutieren, wenn wir wissen, wie bei Artikel 61 entschieden wird: ob wir den Antrag Rhinow in der einen oder anderen Form annehmen oder ob der Antrag Bundesrat/Minderheit durchgeht. Erst dann soll die Detailberatung des Rückkommensantrages stattfinden. Sonst kaufen wir ja die Katze im Sack!

**Schoch:** Ich bin gleicher Meinung wie Herr Meier. Wenn wir jetzt über den Rückkommensantrag Rüesch abstimmen, kann ich persönlich dazu nicht Stellung nehmen, oder ich müsste nein sagen. Wenn sich aber der Rat bei Artikel 61 dann für den Antrag Rhinow entschieden hat, muss ich zwangsläufig zum Antrag Rüesch ja sagen. Mit anderen Worten: Das Ergebnis würde verfälscht, wenn die Abstimmung über den Antrag Rüesch zu Artikel 8 jetzt durchgeführt würde.

**Hefti:** Geht es überhaupt, in diesem Stadium einen Rückkommensantrag zu behandeln? Kann das nicht erst am Schluss unserer Beratung geschehen?

**Präsident:** Das Reglement gibt Herrn Hefti recht. Der Kommissionspräsident ist damit einverstanden, dass man über den Antrag Rüesch erst am Schluss der Beratungen befindet. Somit kommen wir zur Abstimmung über Artikel 61.

#### Abstimmung – Vote

##### Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag Rhinow I (erste Fassung)	23 Stimmen
Für den Antrag Rhinow II (geänderte Fassung)	17 Stimmen

##### Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag Rhinow I	31 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	9 Stimmen

##### Definitiv – Définitivement

Für den Antrag Rhinow I	29 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	14 Stimmen

**Schönenberger:** Ich opponiere gegen das Vorgehen. Es geht einfach nicht an, dass wir durch eine momentane Abstimmung, in einem allgemeinen Wirrwarr, unser Reglement praktisch ausser Kraft setzen und klar dagegen handeln.

Ich beantrage, nach Reglement vorzugehen.

**Präsident:** In Anbetracht des klaren Textes von Artikel 62 unseres Reglementes wird die Abstimmung über den Antrag Rüesch vor der Gesamtabstimmung und vor der eventuellen Abstimmung über die Teilung des Beschlusses in zwei Teile durchgeführt.

#### Art. 62

##### Antrag der Kommission

##### Randtitel

##### 2. Während der Mietdauer

##### Abs. 1

.... Artikeln 56 und 57 (11 und 12) ....

##### Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Art. 62***Proposition de la commission**Titre marginal*

2. En cours de bail

*Al. 1*

.... 56 et 57 (11 et 12),....

*Al. 2*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté***Art. 63***Antrag der Kommission**Randtitel*

II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen

*Abs. 1*

.... Artikel 56 und 57 (11 und 12) ....

*Abs. 2*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Art. 63***Proposition de la commission**Titre marginal*

II. Contestation d'augmentations de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat

*Al. 1*

.... articles 56 et 57 (11 et 12), ....

*Al. 2*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté***Art. 64***Antrag der Kommission**Randtitel*

III. Anfechtung indexierter Mietzinse

*Texte*

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann eine Partei vor der Schlichtungsbehörde nur bestreiten, dass die von der andern Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses auf einer Aenderung des Indexes beruht oder dieser Aenderung entspricht.

**Art. 64***Proposition de la commission**Titre marginal*

III. Contestation des loyers indexés

*Texte*

Sous réserve de la contestation du loyer initial, une partie peut seulement faire valoir devant l'autorité de conciliation que l'augmentation ou de la diminution du loyer demandée par l'autre partie n'est pas justifiée par une variation de l'indice ou qu'elle ne correspond pas à l'ampleur de celle-ci.

*Angenommen – Adopté***Art. 65***Antrag der Kommission**Randtitel*

IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

*Text*

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter den Mietzins nicht anfechten.

**Art. 65***Proposition de la commission**Titre marginal*

IV. Contestation des loyers échelonnés

*Texte*

Sous réserve de la contestation du loyer initial, le locataire ne peut pas contester le loyer pendant le bail.

*Angenommen – Adopté***Art. 66***Antrag der Kommission**Randtitel*

F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

*Text*

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- a. während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustandekommt, und
- b. während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.

*Antrag Hefti**Abs. 1bis*

Vorbehalten bleiben Art. 14 und 16.

**Art. 66***Proposition de la commission**Titre marginal*

F. Validité du bail pendant la procédure de contestation

*Texte*

Le bail reste en vigueur sans changement:

- a. pendant la procédure de conciliation, si aucun accord n'intervient entre les parties, et
- b. pendant la procédure judiciaire, sous réserve des mesures provisionnelles ordonnées par le juge.

*Proposition Hefti**Al. 1bis*

Les articles 14 et 16 sont réservés.

**Hefti:** Zuerst möchte ich darauf hinweisen, dass es auf dem verteilten Antrag nicht «Artikel 44», sondern «Artikel 16» heissen müsste.

Dann stelle ich folgende Frage: In Artikel 14 ist die Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses vorgesehen, in Artikel 16 wegen unzumutbaren Verhaltens des Mieters. Ich glaube, diese Artikel bleiben vorbehalten, auch wenn es hier nicht ausdrücklich steht; ich möchte aber doch die entsprechende Frage stellen.

**M. Jelmini,** rapporteur: Je réponds tout de suite à M. Hefti. Même si on n'ajoute pas expressément, à l'article 66, les réserves des dispositions prévues aux articles 14 et 16, celles-ci demeurent. D'ailleurs, à l'article suivant, donc à l'article 67, alinéa 2, ces réserves sont répétées tant dans la proposition de minorité que de majorité.

**Hefti:** Somit habe ich keinen Grund mehr für meinen Antrag. Ich danke für die Antwort.

*Angenommen – Adopté***Dritter Abschnitt – Chapitre III****Art. 67***Antrag der Kommission**Randtitel*

A. Anfechtbarkeit der ....

*Mehrheit*

Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. (Rest streichen)

*Minderheit*

(Bührer, Piller)

*Abs. 2*

Die Kündigung ist insbesondere anfechtbar, wenn:

- a. der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben ist;
- b. der angegebene Kündigungsgrund unbedeutend oder schikanös ist;
- c. das Interesse an der Kündigung im Vergleich zum Interesse an der Weiterführung des Mietverhältnisses als bloss gering erscheint;
- d. die Vertragspartei, welche die Kündigung ausspricht, kein schützenswertes Interesse an der Auflösung des Mietverhältnisses hat.

**Abs. 3**

Der Kündigungsgrund ist auf Verlangen der Vertragspartei bekanntzugeben.

**Art. 67***Proposition de la commission**Titre marginal***A. Annulabilité du congé****I. ....***Majorité*

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. (Biffer le reste)

*Minorité*

(Bührer, Piller)

**Al. 2**

Le congé est notamment annulable lorsque:

- a. Le motif invoqué est un prétexte;
- b. Le motif invoqué est insignifiant ou chicanier;
- c. Il existe une disproportion manifeste entre les intérêts des parties;
- d. La partie qui donne le congé n'a pas un intérêt légitime à l'expiration du contrat.

**Al. 3**

A la demande de la partie qui reçoit le congé, l'autre partie lui indique les motifs du congé.

**M. Jelmini**, rapporteur: Cette disposition règle l'annulabilité du congé en général. Elle a un caractère paritaire et peut être révoquée par les deux parties: celui qui reçoit le congé est protégé dans la mesure où ce congé ne correspond pas à la clause mentionnée à l'alinéa 2, lettre d: «La partie qui donne le congé n'a pas un intérêt légitime à l'expiration du contrat», ou lorsque le motif invoqué revêt un caractère chicanier. C'est la clause générale de la bonne foi.

La version du Conseil fédéral contient en plus un exemple particulier de congé abusif: lorsque le motif invoqué est manifestement un prétexte, le congé doit être considéré comme abusif. On veut par là éviter que la partie qui reçoit le congé soit induite en erreur par une déclaration de motifs qui en effet ne sont que des prétextes pouvant inciter, par exemple, le locataire à renoncer à la demande de prolongation du bail.

La majorité de la commission, par 6 voix contre 5, propose de biffer simplement la partie de la phrase: «le motif invoqué est un prétexte», parce que dans le système choisi le congé ne doit pas être nécessairement motivé. Cette proposition a été adoptée par la commission par 8 voix contre 3.

La proposition de la minorité d'ajouter un deuxième alinéa qui énumère quelques exemples de congé annulables et un troisième alinéa introduisant l'indication de motifs sur demande a été rejetée par la commission par 9 voix contre 2.

**Frau Bührer**, Sprecherin der Minderheit: Dieser Artikel beschlägt einen Kernpunkt dieser Gesetzgebung. Der Verfassungsartikel stellt den Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen in Aussicht. Es heisst in der Verfassung: «Er» (der Bund) «regelt die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen.» Wie aber soll eine Kündigung als missbräuchlich qualifiziert werden können, wenn sie nicht begründet werden muss? Wir, die Minderheit, verlangen deshalb die Begründungspflicht auf Verlangen in Absatz 3. Dies ist der wichtigste Punkt des Minderheitsantrages. Wir glauben, dass die Begründungspflicht eine unabdingbare Voraussetzung für einen wirksamen Kündigungsschutz ist.

Wir sind darüber hinaus der Meinung, dass im Gesetz näher umschrieben werden muss, was unter einer missbräuchlichen Kündigung zu verstehen ist. Die Kommissionsmehrheit hat sich darauf beschränkt, nur den Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben als Grundlage für die Anfechtbarkeit gelten zu lassen. Das bringt keine echte Verbesserung, denn Rechtsmissbrauch ist in der Praxis sehr schwer nachzuweisen. Von wirksamem Kündigungsschutz kann nicht gesprochen werden. Der Begriff der missbräuchlichen Kündigung muss konkretisiert werden. Zwischen den

Interessen des Vermieters und denjenigen des Mieters muss eine faire Abwägung stattfinden.

Deshalb schlägt Ihnen die Minderheit in Absatz 2 von Artikel 67 eine Grundlage für diese Interessenabwägung vor. Es kommt darin zum Ausdruck, dass das Interesse des Mieters an der Weiterführung eines Mietverhältnisses auch dann, wenn das Interesse immaterieller Natur ist, in die Interessenabwägung einbezogen werden muss. Eine Familienwohnung oder Geschäftsräume können für einen Mieter und seine Familie von existentieller Bedeutung sein. Dem ist Rechnung zu tragen. Kündigungsschutz ist auch Familienschutz. Die Zerstörung von Beziehungsgeflechten – diese ist sehr oft eine Folge von Wohnungswechseln – darf nicht ohne stichhaltigen Grund in Kauf genommen werden. Vorgeschobene, unbedeutende, schikanöse Gründe dürfen nicht ausreichend sein für den Hinauswurf eines Mieters. Die Ausgestaltung von Artikel 67 ist deshalb für den Mieterschutz von zentraler Bedeutung. Mieterschutz ist ohne wirksamen Kündigungsschutz leeres Gerede.

In der Frage des Kündigungsschutzes kann die Kommissionsfassung nicht genügen. Insbesondere die Einführung der Eigenbedarfsklausel in Artikel 68 lässt den Kündigungsschutz vollends zur Farce werden.

Die Verbesserung des Kündigungsschutzes ist auch in der bundesrätlichen Fassung ein schwacher Punkt. Es ist interessant, offizielle Aussagen im Vorfeld der Verfassungsabstimmung zu studieren. Sie erlauben abzuschätzen, ob die Gesetzesvorlage den Hoffnungen und Vorstellungen, die sich das Volk aufgrund des Verfassungsartikels machen durfte, entspricht. Ich betone: aufgrund des Verfassungsartikels, wie er im Gegenvorschlag zur Abstimmung kam, nicht aufgrund des Initiativtextes, wie Herr Hefti gestern in der Eintretensdebatte unterstellt hat.

Ich habe hier eine bundesrätliche Presseveröffentlichung vom 27. März 1985. Sie erläutert die Botschaft des Bundesrates. Der Bundesrat schreibt hier, dass dieser Artikel dem Bund Gesetzesaufträge gibt, u. a. «Bestimmungen gegen missbräuchliche Kündigungen» zu erlassen. Dieser Begriff umfasst einerseits die in der Missbrauchsgesetzgebung vorgesehenen Nichtigkeitsfälle – wir haben das in Artikel 68 geregelt – und andererseits die Kündigungen, die gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen. Darunter versteht man insbesondere die willkürlichen und schikanösen Kündigungen.

Weiter unten: «Hauptziel der Revision ist die Verbesserung des Schutzes der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen vor willkürlichen und schikanösen Kündigungen». Soweit diese Verlautbarung des Bundesrates aus dem Jahre 1985.

Der Bürger und die Initianten durften also glauben, gegen willkürliche und schikanöse Kündigungen künftig besser geschützt zu werden.

Nun frage ich: Wie wollen Sie die Anfechtbarkeit von willkürlichen und schikanösen Kündigungen durchsetzen, wenn Sie jeglicher Konkretisierung ausweichen und grundlose Kündigungen grundsätzlich für rechtens ansehen? Ich halte fest, dass keine Rede davon sein kann, dass wir mit diesem Gesetz willkürliche und schikanöse Kündigungen verunmöglichen. Ich halte weiter fest, dass im Vorfeld der Abstimmung zum Verfassungsartikel zuviel versprochen wurde und dass sich das Volk punkto Kündigungsschutz als getäuscht und geprellt vorkommen muss.

Der Vorschlag der Minderheit ist der Versuch, einen Kündigungsschutz zu etablieren, der diesen Namen verdient. Wenn Sie den Schutz vor willkürlicher und schikanöser Kündigung wirklich wollen, kommen Sie nicht um die Begründungspflicht der Kündigung herum. Auch sind gewisse Konkretisierungen nötig, die umschreiben, was eine missbräuchliche, insbesondere eine willkürliche oder schikanöse, Kündigung ist.

Wenn wir darauf verzichten, betreiben wir Augenwischerei.

**Schoch**: Ich will zum Minderheitsantrag bezüglich Artikel 67 keine weitreichenden Ausführungen machen, Ich meine, dieser Minderheitsantrag erledige sich eigentlich von selbst.



Er ist so ungeschickt ausgestaltet, dass darüber meines Erachtens gar nicht diskutiert werden kann. Es liegt mir aber doch daran, auf einen Punkt mit Nachdruck hinzuweisen.

Der Kündigungsschutz, nach der Vorlage des Bundesrates und jetzt auch nach der Vorlage der Kommission, ist an sich parteineutral ausgestaltet. Artikel 67 – ursprünglich Artikel 271 – ist parteineutral. Im Prinzip könnte also auch der Vermieter vom Kündigungsschutz Gebrauch machen. Erst die Verdeutlichung des Grundsatzes von Treu und Glauben in Artikel 68 erfolgt nur noch mit Bezug auf die durch den Vermieter ausgesprochene Kündigung. Artikel 68 ist also nicht mehr parteineutral.

Das, was die Minderheit in einem neuen Absatz 2 zu Artikel 67 vorschlägt, ist demgegenüber immer noch parteineutral formuliert. Das könnte sich als massloser Bumerang zulasten der Mieter auswirken.

Wir haben gestern schon häufig von den schwarzen Schafen unter den Vermietern gesprochen. Diese schwarzen Schafe gibt es, das weiss jeder von uns. Wenn ein solches schwarzes Schaf einen Mieter, der aus der Wohnung ausziehen will, zu schikanieren beabsichtigt, dann gibt ihm der parteineutral ausgestaltete Antrag der Minderheit dazu alle Handhabe. Der Mieter könnte sich – wenn er die Wohnung wechseln will – mit diesem Minderheitsantrag masslosen Schikanen seines Vermieters ausgesetzt sehen. Schon diese Ueberlegung allein wird uns dazu veranlassen, den Minderheitsantrag abzulehnen.

**Bundesrätin Kopp:** Ich darf mit Nachdruck nochmals darauf hinweisen, dass dieser Artikel 271 (Art. 67 nach der neuen Numerierung) durchaus so gemeint ist, wie das Herr Ständerat Schoch jetzt dargelegt hat. Sowohl Kündigungen von Mietern als auch solche von Vermietern sind anfechtbar, es sollen also nicht nur die schwarzen Schafe unter den Vermietern getroffen werden, sondern auch die schwarzen Schafe unter den Mietern. Der Hinweis, der Antrag der Minderheit könnte sich als Bumerang auswirken, trifft tatsächlich zu.

Der Bundesrat wollte mit seinem Vorschlag gerade nicht so weit gehen, dass eine Kündigung begründet werden muss. Der Antrag der Minderheit geht in diesem Punkt zu weit. Er schränkt die Kündigungsfreiheit zu stark ein und weicht von dem Grundsatz ab, der der ganzen Regelung zugrunde liegt. Kündigungsfreiheit bedeutet, dass Kündigungen – abgesehen von den Formvorschriften – an keine materiellen Voraussetzungen gebunden sind und deshalb auch ohne Begründungen erfolgen können. Insoweit er einfach präzisiert, was unter dem Grundsatz von Treu und Glauben zu verstehen ist, ist er überflüssig.

Aus diesem Grund bitte ich Sie, den Minderheitsantrag zu diesem Artikel abzulehnen.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit	7 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	28 Stimmen

#### Art. 68

##### Antrag der Kommission

##### Abs. 1 Ingress

.... insbesondere anfechtbar, wenn ....

##### Bst. a, b, c

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

##### Bst. d Ziff. 1

1. zu einem erheblichen Teil unterlegen ist;

##### Für den Rest von Bst. d

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

##### Abs. 2

##### Ingress

.... bei Kündigungen:

##### Mehrheit

a1. (neu) wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte;

a. .... Mieters (Art. 14 (256c));

b. .... Rücksichtnahme (Art. 16 Abs. 3 und 4 (256d Abs. 3));

c. .... der Sache (Art. 31 Abs. 2 (261 Abs. 2));

d. .... Gründen (Art. 44 (268));

e. .... Mieters (Art. 45 (268a)).

##### Minderheit

(Bührer, Piller)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

##### Anträge Hefti

##### Abs. 1 Bst. b

.... der Vermieter in unbegründeter Weise eine einseitige ....

##### Abs. 2

##### Bst. a bis

wegen Eigenbedarfs des ....

##### Bst. b

wegen erheblicher Verletzung ....

#### Art. 68

##### Proposition de la commission

##### Al. 1 préambule

.... notamment annulable lorsqu'il ....

##### Let. a, b, c

Adhérer au projet du Conseil fédéral

##### Let. d ch. 1

A succombé en grande partie;

##### Pour le reste de la lettre d:

Adhérer au projet du Conseil fédéral

##### Al. 2

##### Préambule

.... un congé est donné:

##### Majorité

a1. (nouveau) En raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux;

a. .... (art. 14 (256 c));

b. .... (art. 16, 3e et 4e al. (256 d, 3e al.));

c. .... (art. 31, 2e al. (261, 2e al.));

d. .... (art. 44 (268));

e. .... (art. 45 (268 a)).

##### Minorité

(Bührer, Piller)

Adhérer au projet du Conseil fédéral

##### Proposition Hefti

##### Al. 1 let. b

.... d'imposer sans motif suffisant une modification ....

##### Al. 2

a bis. En raison du besoin que ....

b. pour violation notable

##### Abs. 1 Bst. a – Al. 1 let. a

Angenommen – Adopté

##### Abs. 1 Bst. b – Al. 1 let. b

**Hefti:** Mir ist dieses Litera b nicht ganz klar. An sich hat ja der Vermieter immer das Recht, nach der Kündigungsfrist – also nicht während des laufenden Vertrages, aber wenn er ihn kündigen könnte – den Vertrag zu ändern und den Mietzins anzupassen. Das sehe ich an sich nicht als etwas Missbräuchliches, sondern als etwas durchaus Gegebenes an. Es kann unter Umständen zu missbräuchlichen Zwecken geschehen, aber es muss nicht sein: bestimmt nicht dann, wenn der Vermieter zuerst, um dem Mieter entgegenzukommen, bewusst einen tieferen Mietzins angesetzt hat, als er könnte, und er ihn später, wenn sich beim Mieter die Verhältnisse geändert haben, zu erhöhen wünscht. Oder es stehen Nutzungsvorschriften im Mietvertrag bezüglich der allgemeinen Räume, bezüglich Garten und ähnlichem, bei denen sich später, wenn andere Mieter kommen, eine Änderung aufdrängt. Da möchte ich fragen: Wie weit will man mit diesem Litera b gehen? Soll es gewissermassen alles petrifizieren oder soll es in vernünftigem Rahmen Änderungen zulassen, ohne dass dadurch die Kündigung unwirksam wird?



**M. Jelmini**, rapporteur: Le congé est annulable, notamment lorsqu'il est donné par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale. Avant de répondre à la question de M. Hefti, j'aimerais simplement lui rappeler qu'il s'agit d'un contrat bilatéral, synallagmatique, c'est-à-dire qu'aucune des parties ne peut le modifier sans avoir l'approbation de l'autre. Par conséquent, il n'est pas licite d'imposer une condition après la signature du contrat. Si on le fait, le congé est annulable. C'est donc un principe de droit selon lequel on ne peut pas imposer unilatéralement de condition supplémentaire à celles conclues par les parties.

**Hefti**: Ich danke dem Herrn Referenten für diese Ausführungen. Wenn ich Sie richtig verstanden habe, bezieht sich dieses Litera b auf die laufende Vertragsdauer und nicht auf die neue. Somit kann ich auf meinen Antrag verzichten.

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

*Abs. 1 Bst. c und d – Al. 1 let. c et d  
Angenommen – Adopté*

*Abs. 2 – Al. 2*

**Hefti**: Ich ziehe meine Anträge zu Artikel 68 zurück und werde mein Anliegen bei Artikel 69 und 70 verfechten.

**M. Jelmini**, rapporteur: Le deuxième alinéa de cet article prévoit les cas d'inapplication des dispositions qui permettent l'annulation du congé donné par le bailleur quelque temps après la procédure de conciliation ou la procédure judiciaire. Dans la version du Conseil fédéral, il s'agit de motifs suffisants pour interrompre le contrat avant l'expiration de la durée convenue: violation du devoir de diligence, aliénation de la chose louée, justes motifs, faillite du locataire. La majorité de la commission propose d'introduire un nouveau motif sous la lettre a1 qui prévoit le besoin urgent du bailleur, de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux. Les raisons invoquées sont évidentes. Elles peuvent se résumer à la volonté d'accorder au propriétaire ou à ses proches une valeur absolue du droit d'utiliser la chose. Ce droit l'emporte sur celui du locataire à être protégé pendant la procédure de reconnaissance de ses droits – le cas de la mauvaise foi étant exclu – ou durant la période suivant la reconnaissance de ces mêmes droits. L'introduction de ce motif a obligé la commission à reprendre en considération dans cette disposition le congé ordinaire en sus du congé extraordinaire.

Je vous invite, au nom de la commission, à adopter la version qu'elle a choisie. Personnellement, je voterai en faveur de la minorité. Les arguments la concernant seront présentés par ses auteurs.

**Piller**: Ich bitte Sie im Namen der Minderheit, hier dem Bundesrat zu folgen. Sie ist der Ansicht, dass der Vorschlag der Kommissionmehrheit eine wesentliche Verschlechterung gegenüber dem Vorschlag des Bundesrates und auch gegenüber dem geltenden Recht darstellt. Es liegt ganz eindeutig ein Einbruch in die vom Volk gewünschte Verbesserung des Mieterschutzes vor. Es ist äusserst stossend, wenn die Folgen einer missbräuchlichen Kündigung mit dem Hinweis auf dringlichen Eigenbedarf abgewendet werden können. Wie kann ein Mieter nachweisen, dass kein solcher Bedarf vorliegt? Es wird hier in diese ganze Gesetzgebung ein echtes Schlupfloch eingeführt. Im geltenden Recht sind Kündigungen während eines Verfahrens oder während der Sperrfristen nichtig, währenddem sie nach dem Entwurf jetzt bloss anfechtbar sind. Es ist deshalb kaum verständlich, den Schutz der Mieter, wie ihn der Entwurf kennt, jetzt noch weiter zu schwächen, dies ohne eigentlich ersichtliche Not. Wir wollen – respektive das Volk wollte und will immer noch – eine Verbesserung des heute geltenden Kündigungsschutzes. Nehmen wir diesen Auftrag ernst und stimmen wir der Lösung des Bundesrates zu!

**Affolter**: Ich habe noch nirgends eine wirkliche Begründung gefunden, wieso die bundesrätliche Vorlage die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf – er war bisher absoluter Kündigungsgrund, und deshalb ist diese heutige Lösung nicht ein Rückschritt, Herr Piller! – fallen liess beziehungsweise derart relativierte. Er soll nach der Version Bundesrat und Minderheit nur noch als eines der Elemente der Interessenabwägung bei der Frage, ob der Mieter eine Erstreckung verlangen kann, Gültigkeit haben.

Man hat die Eigentumsfreiheit – ich glaube, Frau Bühler hat das getan – auch als eine der heiligen Kühe bezeichnet, die auf die Weide geführt würden. Man kann sich fragen, ob das gegenüber verfassungsmässigen Rechten die richtige Ausdrucksweise sei. Aber eine dieser verfassungsmässig gewährleisteten Besonderheiten kann man dieser heiligen Kuh eben nicht nehmen, nämlich, dass es zum unabdingbaren Recht des Eigentümers gehört, über seinen Besitz für sich und auch für seine Familie zu verfügen, und dass dieses Recht eben Priorität gegenüber Drittinteressen haben muss. Dort liegt die Begründung, wieso die Mehrheit dieser verfassungsmässigen Situation Rechnung tragen wollte. Wenn man das nicht tun will, wenn man also dieses Eigentumsrecht relativieren will, dann ritzt man nicht nur ein verfassungsmässiges Recht, sondern man verletzt es grob.

Man könnte sich sogar fragen, ob die Einschränkung auf ausschliesslich dringenden Eigenbedarf, wie dies die Kommission vorschlägt, am Platze sei. Ich glaube aber, dies lässt sich verantworten. Es trägt auch der Situation des Mieters Rechnung, wenn die Dringlichkeit des Eigenbedarfs vom Eigentümer nachgewiesen werden muss.

Jedenfalls sollte dieser Eigenbedarf in Artikel 271a eingebaut werden, und zwar als einer der Gründe, bei denen die Unwirksamkeit der Vermieterkündigung dahinfällt.

Ich glaube nicht, Herr Piller, dass hier von einem Schlupfloch die Rede sein kann. Ein verfassungsmässiges Recht, das in der Gesetzgebung Niederschlag findet, ist nie ein Schlupfloch. Und wenn das Volk – um eine weitere Ausserung von Ihnen aufzunehmen – eine Verbesserung des Mieterschutzes wollte, dann wollte es aber sicher nicht eine Beeinträchtigung von anderen in der Verfassung garantierten Rechten.

Deshalb möchte ich Sie namens der Mehrheit der Kommission bitten, hier der Mehrheit zuzustimmen und den Minderheitsantrag abzulehnen.

**Bundesrätin Kopp**: Die Neuerung, die Ihre Kommission hier eingeführt hat, vermag nicht restlos zu überzeugen.

Der Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Nächsten ist bekanntlich ein Kündigungsgrund, der heutzutage sehr oft bloss vorgeschoben wird, um zu verhindern, dass der Mieter eine Erstreckung der Miete verlangt und erhält. Ich darf Herrn Affolter entgegnen, dass bisher der Eigenbedarf als absoluter Grund gegolten hat, wenn es um die Erstreckung eines Mietverhältnisses ging.

Hier sprechen wir aber von der vorzeitigen Kündigung. In diesem Zusammenhang ist die Einführung dieses Eigengebrauchs systemfremd. Eigenbedarf ist kein ausreichender Grund für eine vorzeitige Kündigung; er kann nur Anlass für eine ordentliche Kündigung sein.

Ich möchte Sie bitten, gerade wegen der zahlreichen Missbräuche, die bei der Anrufung des Eigengebrauchs immer wieder vorgekommen sind, dem Bundesrat zuzustimmen.

*Abs. 2 Bst. a 1 – Al. 2 let. a 1*

*Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit  
Für den Antrag der Minderheit

28 Stimmen  
7 Stimmen

*Abs. 2 Bst. a – e – Al. 2 let. a – e  
Angenommen – Adopté*

**Art. 69**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Hefti  
Abs. 2 Bst. d  
Streichen

# Art. 69

Proposition de la commission  
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Hefti

Al. 2 let. d

Biffer

**Hefti:** Ich bitte Sie, diesen Antrag zurückzustellen, bis über meinen Antrag bei Artikel 70 Absatz 1 Buchstabe cbis befunden worden ist. Wird mein Antrag angenommen, dann wäre dieses Litera b zu streichen. Wird mein Antrag hingegen verworfen, soll selbstverständlich Litera d bei Artikel 69 bestehen bleiben.

**Präsident:** Wenn die Herren Kollegen nichts dagegen haben, werden wir über diesen Streichungsantrag bei Litera d erst nach der Beratung über Artikel 70 abstimmen, damit wir die Lage nicht komplizieren.

Angenommen – Adopté

# Art. 70

Antrag der Kommission

Abs. 1

.... bei Kündigungen:

a. .... Art. 14 (Art. 256c));

b. .... (Art. 16 Abs. 3 und 4 (256d Abs. 3));

c. .... (Art. 45 (268a)).

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Hefti

Abs. 1

b. wegen erheblicher Verletzung der ....

c bis. wegen begründeten Eigenbedarfs des Vermieters

# Art. 70

Proposition de la commission

Al. 1

.... lorsqu'un congé est donné:

a. .... (art. 14 (256c));

b. .... (art. 16, 3e et 4e al. (256d, 3e al));

c. .... (art. 45 (268a)).

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Hefti

Al. 1

b. Pour violation notable ....

c bis. En raison du besoin motivé que le bailleur peut avoir d'utiliser lui-même les locaux.

**Hefti:** Mein Antrag zu Litera b erübrigt sich aufgrund der vorhergehenden Verhandlungen. Ich ziehe ihn daher zurück.

Abs. 1 Bst. a, b, c – Al. 1 let. a, b, c

Angenommen – Adopté

Abs. 1 Bst. cbis – Al. 1 let. cbis

**Hefti:** Meines Erachtens ist es ungenügend, wie es jetzt in der Vorlage vorgesehen ist, dass bei Erstreckung des Mietverhältnisses der Eigenbedarf nur einer der Gründe neben andern sein soll, die in Berücksichtigung zu ziehen sind. Meines Erachtens hat bei der Erstreckung der Eigenbedarf dieselbe Bedeutung wie beim Kündigungsschutz, d. h. der Eigenbedarf, so wie wir ihn eben beschlossen haben, geht in jedem Falle vor. Dabei möchte ich darauf hinweisen, dass ja dieser Eigenbe-

darf schon ein sehr eingeschränkter und limitierter ist. Es heisst «wegen dringenden Eigenbedarfs». Ich möchte in Abänderung meiner Formulierung «begründeter Eigenbedarf» auch «dringender Eigenbedarf» sagen, genau wie wir es vorhin im Artikel 68 beschlossen haben.

Wenn der Eigenbedarf nur noch ein Grund unter vielen ist, die bei der Erstreckung mitberücksichtigt werden dürfen, sehe ich eindeutig eine zu starke Einschränkung, ja teilweise gerade eine Aufhebung des Eigentumsrechts; sie ist mit der Eigentumsgarantie nicht mehr vereinbar.

**Präsident:** Wenn ich richtig verstanden habe, hat Herr Kollege Hefti im Einklang mit dem vorher beschlossenen Mehrheitstext Buchstabe cbis abgeändert in «wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters».

**M. Jelmini,** rapporteur: Les articles 69 à 72 reprennent la notion et les modalités de prolongation du bail actuellement en vigueur. Il y a deux nouveautés. Tout d'abord, l'énumération de quelques éléments que l'autorité doit apprécier, soit du côté du bailleur, soit de celui du locataire. Ensuite, le besoin du propriétaire et de ses proches est pris en considération, mais plus d'une manière absolue. Je rappelle que cette seconde nouveauté a été présentée au moment de la votation sur l'article constitutionnel, d'une façon assez claire, par le gouvernement et par tous ceux qui ont prétendu que le contre-projet du Conseil fédéral pouvait remplacer la proposition contenue dans l'initiative. Par conséquent, les auteurs de cette dernière l'ont retirée en considérant aussi la volonté de donner à la prolongation du bail actuel une forme acceptable.

Cette réforme poursuit deux buts. Il n'est pas suffisant de considérer le besoin, mais il faut aussi vérifier l'urgence du bailleur et de ses proches. Cela est très important, surtout pour déterminer la durée de la prolongation. En outre, il faut éviter que, par la déclaration d'un besoin qui ne serait pas véritable, le droit de prolongation ne soit rendu illusoire. M. Hefti reprend une proposition qui avait été examinée en commission et rejetée par 6 voix contre 5. Elle va préciser dans le sens de l'exclusion de la prolongation dans les cas où le bailleur ou ses proches sont simplement en mesure de motiver les besoins d'utiliser eux-mêmes les locaux. Je m'oppose énergiquement à cette proposition qui ne respecte même pas – à mon avis – le mandat constitutionnel. Le Conseil fédéral admet la prolongation, mais autorise le juge à décider après avoir apprécié les intérêts en présence, y compris l'existence de l'urgence du besoin du propriétaire. Cette attitude tout à fait prudente du gouvernement doit être saluée positivement par le rejet de la proposition de M. Hefti.

**Bundesrätin Kopp:** Der Kommissionspräsident hat zu Recht darauf hingewiesen, dass der Antrag, den uns Herr Hefti unterbreitet, in der Kommission diskutiert und mehrheitlich abgelehnt wurde. Sie haben bereits im Artikel 69 beschlossen, dass der Eigenbedarf kein absoluter Grund sein solle, sondern dass der Richter bei der Erstreckung den Eigenbedarf zusammen mit anderen Elementen zu werten habe. Ich möchte Sie deshalb – zusammen mit der Kommissionsmehrheit – bitten, den Antrag von Herrn Hefti abzulehnen.

**Hefti:** Es war mir nicht bekannt, dass der Antrag auch in der Kommission diskutiert wurde. Wenn ich aber richtig verstanden habe, ist er dort im Verhältnis 5 zu 6 abgelehnt worden.

**Bundesrätin Kopp:** Er wurde abgelehnt!

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Hefti  
Dagegen

8 Stimmen  
20 Stimmen

**Präsident:** Will Herr Kollege Hefti seinen Streichungsantrag bei Artikel 69 aufrechterhalten?

**Hefti:** Jetzt natürlich nicht mehr!

**Art. 71**

*Abs. 1 und 2*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 3*

Streichen

**Art. 71**

*Al. 1 et 2*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 3*

Biffer

*Angenommen – Adopté*

**Art. 72**

*Antrag der Kommission*

*Abs. 1*

Jede Partei kann verlangen, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst werde.

*Abs. 2*

Ist der Vertrag im Erstreckungsentscheid nicht geändert worden, so gilt er während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten.

**Art. 72**

*Proposition de la commission*

*Al. 1*

Chaque partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation.

*Al. 2*

Si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légales.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 73**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Art. 74**

*Antrag der Kommission*

*Randtitel*

C. Verfahren: Behörden und Fristen

*Abs. 1*

.... Partei die Kündigung anfechten, so muss ....

*Abs. 2 und 3*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Art. 74**

*Proposition de la commission*

*Titre marginal*

C. Procédure: autorité et délais

*Al. 1*

.... faire valoir l'annulabilité du congé ....

*Al. 2 et 3*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Art. 75**

*Antrag der Kommission*

*Abs. 1*

.... die Kündigung anfechten, ....

*Abs. 2*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Art. 75**

*Proposition de la commission*

*Al. 1*

.... faire valoir l'annulabilité du congé, ....

*Al. 2*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Art. 76**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Antrag Hefti*

*Abs. 2*

Streichen

**Art. 76**

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Proposition Hefti*

*Al. 2*

Biffer

**Präsident:** Der Antrag Hefti fällt dahin.

*Angenommen gemäss Antrag der Kommission*

*Adopté selon la proposition de la commission*

**Art. 77**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Vierter Abschnitt – Chapitre IV****Art. 78**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Art. 79**

*Antrag der Kommission*

*Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 2*

Die Kantone können vorsehen, dass Vermieter und Mieter durch ihre Verbände oder andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in den Schlichtungsbehörden paritätisch vertreten sind.

*Abs. 3*

...., als Schlichtungsbehörden bezeichnen.

*Antrag Hefti*

*Abs. 1 Bst. a*

Streichen

**Art. 79**

*Proposition de la commission*

*Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 2*

Les cantons ...., des autorités de conciliation ....

*Al. 3*

Les cantons peuvent désigner comme autorité de conciliation ....

*Proposition Hefti*

*Al. 1 let. a*

Biffer

**Hefti:** Mein Antrag lässt alle Kompetenzen der Schlichtungsbehörde unberührt ausser einer, nämlich derjenigen, dass sie die Parteien in allen Mietfragen beraten kann. Wir haben nun dieser Schlichtungsbehörde auch richterliche und nicht nur vermittelnde Funktionen gegeben, und die ersteren setzen voraus, dass sie vollkommen neutral und unvoreingenommen ihre Entscheide und Anträge stellt. Wenn sie nun die Parteien zu beraten hat – und ich glaube, jeder Richter weiss das aus seiner eigenen Erfahrung –, ist sie nachher beim Entscheiden irgendwie gehemmt oder präjudiziert, was um so schwerwiegender ist, als ja meistens vorerst nur die eine Partei an die Schlichtungsbehörde gelangt. Ich glaube, im Hinblick auf diese richterliche Unabhängigkeit sollte das Gremium vorher nicht auch noch die Parteien beraten können. Das mag allenfalls einer anderen Stelle übergeben werden, die nachher beim Entscheiden nicht mitzuwirken hat. Aus diesen Gründen empfehle ich, Litera a zu streichen.

**M. Jelmini, rapporteur:** Une des fonctions les plus importantes de la commission de conciliation consiste précisément à renseigner les parties. Si l'on veut faire un travail utile et éviter de surcharger les tribunaux de procès inutiles, il faut permettre à ceux qui en ont besoin d'être orientés et informés sur les dispositions du droit du bail à loyer. C'est pourquoi je ne comprends pas la proposition de M. Hefti, dont l'adoption aurait pour conséquence – peut-être n'est-ce pas là son intention – d'accroître le travail des tribunaux en empêchant la commission d'orienter exhaustivement les parties qui y recourent. C'est un peu comme si on agissait selon le principe «pourquoi faire les choses simplement lorsqu'on peut les compliquer».

Je vous prie par conséquent de ne pas accepter la proposition de M. Hefti.

**Huber:** Es gibt drei Argumente, warum ich Ihnen im Sinne des Kommissionspräsidenten vorschlage, den Antrag von Herrn Hefti abzulehnen.

1. Wir haben in diesen Beratungen durch die Zusammenführung des bisherigen klaren, noch von römisch-rechtlicher Grundsätzlichkeit geprägten Miet- und Pachtrechtes mit dem Missbrauchsrecht eine in sich ungeheuer komplizierte Vorlage geschaffen, die – das gestehe ich zu – gewandelten Verhältnissen Rechnung trägt. Selbst als Jurist beschleicht einen bei der Beratung dieses Textes manchmal das Gefühl der Irrealität und der Schwierigkeit, das in die Praxis umzusetzen. Daraus folgert, dass unweigerlich beim einfachen Bürger, aber auch beim Geschäftsmann, der sich mit der Miete einer Geschäftsliegenschaft auseinanderzusetzen hat, der Beratungsbedarf steigt. Daher ist es eine legitime Funktion der Schlichtungsstelle, die ja dem Richter vorgeschaltet ist, hier eine beratende Funktion auszuüben. Man kann sich fragen – und insofern ist der gedankliche Anstoss des Antrages sinnvoll –, ob die Formulierung nicht bereits in Artikel 79 Ziffer 1 Litera b enthalten ist und die Litera a von daher überflüssig wird, weil gesagt wird, «.... eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen», was eine Beratung impliziert. Es wäre aber sauber, logisch und gesetzgebend richtig, wenn man zuerst die Beratung, dann den Versuch der Einigung und dann den Entscheid als die drei Tätigkeiten gestaffelt im Gesetzestext aufnimmt. Das ist das Argument eins: die Komplizierung der Materie und ihre notwendige Einführung.

2. Wenn Herr Hefti in einem ganz kleinen Nebensatz sagt, man könne die Beratung ja einer anderen Stelle übertragen, so muss ich bemerken, dass ich immer die Meinung hatte, wir alle seien dazu aufgerufen, mit dem Kreieren von zusätzlichen Stellen etwas Zurückhaltung zu üben. Wir sind schon «Anti-Hajeks», wenn wir hier vom Bund aus den Kantonen vorschreiben, was sie zu tun haben. Ich bitte Sie daher, den kantonalen Apparat für die Anwendung dieses Gesetzes nicht noch durch eine zusätzliche Stelle anzureichern.

3. Wir wissen aus der Praxis doch alle, dass die Behauptung: «Wer berät, der kann in der gleichen Sache nicht entscheiden», nicht stimmt. Das Eheschutzverfahren ist ein ganz klassisches Beispiel dafür. Der Richter hat die Parteien

zuerst zu beraten, und wenn diese Beratung scheitert, hat er zu versuchen, einen Vergleich herbeizuführen. Wenn der Vergleich scheitert, dann hat er zu entscheiden. Daher meine ich, dass wir nicht ein Splitting von zusätzlichen Funktionen brauchen. Diese drei Funktionen sind sauber im Gesetz enthalten und sollen beibehalten werden.

Gestützt auf diese Überlegungen beantrage ich Ihnen, den Antrag von Herrn Hefti abzulehnen.

#### *Begrüssung – Bienvenue*

**Le président:** Je voudrais saluer en votre nom la délégation de l'Assemblée nationale de la République populaire de Bulgarie que notre Parlement invite à passer une semaine en Suisse. La délégation est conduite par Mme Valtscheva, vice-présidente de l'Assemblée nationale. Nous souhaitons un séjour agréable et enrichissant à nos collègues bulgares venus aujourd'hui faire plus ample connaissance avec nos institutions. (*Applaudissements*)

**Hefti:** Gestatten Sie, dass ich noch einige Bemerkungen zu den Ausführungen meines Vorredners mache.

So wie wir die Schlichtungsbehörde nun einmal konzipiert haben, ist sie nicht bloss Schlichtungs- und Vermittlungsstelle, sondern kann auch Entscheide fällen.

Zweitens habe ich nicht von irgendwelchem Obligatorium einer zusätzlichen Stelle gesprochen. Das würde den Kantonen überlassen bleiben, wenn sie es notwendig finden.

Nun der Hauptunterschied gerade zum Eheschutzverfahren: Das ist ein gerichtliches Verfahren, und beim gerichtlichen Verfahren haben Sie immer beide Parteien vor sich, und es wird darauf geachtet, dass nichts an den Richter gelangt, was nicht auch der andern Seite bekannt ist und wozu sie nicht Stellung nehmen kann. Gerade diesen wichtigen Punkt sehe ich nun bei diesem Litera a nicht mehr gewährleistet.

**Bundesrätin Kopp:** Die Beratung der Parteien ist schon heute eine wesentliche Aufgabe der Schlichtungsstellen. Es ist daher nicht einzusehen, weshalb wir nun die Beratungsfunktion in diesem neuen Gesetz streichen sollten. Herr Hefti hat insofern Recht, als er verlangt, dass diese Schlichtungsstellen neutral sind. Das sind sie auch heute mit ihrer Beratungsfunktion. Ich möchte Sie bitten, den Antrag von Herrn Hefti abzulehnen.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag Hefti	2 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	29 Stimmen

#### **Art. 80**

##### *Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

#### *Angenommen – Adopté*

#### **Art. 81**

##### *Antrag der Kommission*

##### *Randtitel*

D. .... und Geschäftsräumen

I. Grundsatz

*Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 2*

Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist kostenlos; bei mutwilliger Prozessführung kann jedoch die fehlbare Partei zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Verfah-

renskosten und zur Leistung einer Parteientschädigung an die andere Partei verpflichtet werden.

*Abs. 3*

Streichen

*Abs. 4*

.... Ermessen; die Parteien müssen ihnen alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorlegen. (vgl. Art. 274d Abs. 4, Art. 19 Abs. 4 BGMM)

#### **Art. 81**

*Proposition de la commission*

*Titre marginal*

D. .... I. Principe

*Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 2*

La procédure devant l'autorité de conciliation est gratuite; la partie téméraire peut cependant être condamnée à supporter tout ou partie des émoluments et frais judiciaires et à verser à l'autre partie une indemnité à titre de dépens.

*Al. 3*

Biffer

*Al. 4*

.... les preuves; les parties sont tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige (cf. art. 274d al. 4, et art. 19 al. 4, LMSL)

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 82**

*Antrag der Kommission*

*Randtitel*

II. Schlichtungsverfahren

*Abs. 1*

.... herbeizuführen. Die Einigung zwischen den Parteien gilt als gerichtlicher Vergleich.

*Abs. 2*

Kommt keine Einigung zustande, so fällt die Schlichtungsbehörde einen Entscheid.

*Abs. 3*

.... betreffend Anfechtbarkeit ....

#### **Art. 82**

*Proposition de la commission*

*Titre marginal*

II. En matière de conciliation

*Al. 1*

.... un accord. L'accord intervenu entre les parties vaut transaction judiciaire.

*Al. 2*

Si aucun accord n'intervient, l'autorité de conciliation rend une décision.

*Al. 3*

Lorsque l'autorité de conciliation rejette une requête en annulabilité du congé introduite ....

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 83**

*Antrag der Kommission*

*Randtitel*

III. Gerichtsverfahren

*Abs. 1 und 2*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

(Die Aenderung betrifft nur den französischen Text)

*Abs. 3*

Artikel 82 Absatz 4 (273a Absatz 2) gilt sinngemäss.

#### **Art. 83**

*Proposition de la commission*

*Titre marginal*

III. En matière judiciaire

*Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 2*

Le juge tranche ....

*Al. 3*

L'article 82, 4e alinéa, (273a al. 2) est applicable par analogie.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 84**

*Antrag der Kommission*

*Randtitel*

E. Ausweisungsbehörde bei Wohn- und Geschäftsräumen

*Abs. 1*

Ficht der Mieter eine ausserordentliche Kündigung an und ist .... die Wirkung der ....

a. .... Mieters (Art. 14 (256c));

b. .... Rücksichtnahme (Art. 16 Abs. 3 und 4 (256d Abs. 3);

c. .... Gründen (Art. 44 (268));

d. .... Mieters (Art. 45 (268a)).

*Abs. 2*

.... aus wichtigen Gründen (Art. 44 (268)) gekündigt, ....

*Abs. 3*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### **Art. 84**

*Proposition de la commission*

*Titre marginal*

E. Compétence en cas d'expulsion d'une habitation ou de locaux commerciaux

*Al. 1*

Lorsque le locataire fait valoir l'annulabilité d'un congé extraordinaire et qu'une procédure ....

a. .... (art. 14 (256c));

b. .... (art. 16, 3e et 4e al. (256d, 3eal.));

c. .... (art. 44 (268));

d. .... (art. 45 (268a)).

*Al. 2*

Lorsque le congé est donné .... (art. 44 (268)), ....

*Al. 3*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 275, 276**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 276a**

*Antrag der Kommission*

*Abs. 1*

.... vom 4. Oktober 1985 über ....

*Abs. 2*

.... Geschäftsräumen und denjenigen über die Behörden und das Verfahren.

#### **Art. 276a**

*Al. 1*

.... du 4 octobre 1985 ....

*Al. 2*

.... de locaux commerciaux, et de celles relatives aux autorités et à la procédure.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 277**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Art. 278***Antrag der Kommission**Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 2*

.... Pächter auf dessen Verlangen bei Uebergabe ....

**Art. 278***Proposition de la commission**Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 2*

...., le bailleur doit permettre, sur demande, au nouveau locataire de consulter ....

*Angenommen – Adopté***Art. 279, 280***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté***Art. 281***Antrag der Kommission**Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 2*

.... Art. 11 (256a).

**Art. 281***Proposition de la commission**Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 2*

.... article 11 (256a) ....

*Angenommen – Adopté***Art. 282 – 284***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté***Art. 285***Antrag der Kommission**Abs. 1*

Verletzt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung des Verpächters seine Pflicht zu Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt weiter, so dass dem Verpächter oder den Hausgenossen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann ....

*Abs. 2*

Der Verpächter von Wohn- und Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Pächter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

*Antrag Danioth**Abs. 2*

.... fristlos vom Pachtvertrag zurücktreten, ....

**Art. 285***Proposition de la commission**Al. 1*

Lorsque le maintien .... envers .... son devoir d'entretien, le bailleur peut résilier le contrat ....

*Al. 2*

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. 2*

(La modification ne concerne que le texte allemand)

**Präsident:** Der Antrag Danioth wurde zurückgezogen.*Angenommen gemäss Antrag der Kommission**Adopté selon la proposition de la commission***Art. 286***Antrag der Kommission**Abs. 1*

.... nötig oder masst sich ein Dritter Rechte am Pachtgegenstand an, so ....

*Abs. 2*

Streichen

**Art. 286***Proposition de la commission**Al. 1*

Si de grosses réparations deviennent nécessaires, ou si un tiers élève des prétentions sur la chose affermée, le fermier est tenu d'en aviser immédiatement le bailleur.

*Al. 2*

Biffer

M. Jelmini, rapporteur: Je dois revenir à l'article 286 pour vous faire observer que le tableau synoptique aussi bien en langue française qu'en langue allemande comporte une erreur. Ni la commission ni le Conseil fédéral ne proposent de biffer le deuxième alinéa.

**Präsident:** Der Kommissionspräsident berichtigt diesen Fehler der Fahne. Es ist kein Antrag auf Streichung vorhanden.

*Angenommen – Adopté***Art. 287***Antrag der Kommission**Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 2*

.... Unterhalt, den Verkauf oder die Wiederverpachtung ....

*Abs. 3*

.... (Art. 24 und 25 (259c und 259d)) ....

**Art. 287***Proposition de la commission**Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 2*

.... à l'entretien, à une vente ou à un affermage ultérieur.

*Al. 3*

.... (art. 24 et 25 (259c et 259d)) ....

*Angenommen – Adopté***Art. 288***Antrag der Kommission**Abs. 1*

.... (Art. 19 und 21-28 (Art. 257 und 259-259h)) ...

*Abs. 2*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Art. 288***Proposition de la commission**Al. 1*

.... (art. 19 et 21 à 28 (257 et 259 à 259h)) ....

*Al. 2*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Art. 289***Antrag der Kommission**Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 2*

.... (Art. 24 und 25 (259c und 259d)) ....

**Art. 289***Proposition de la commission**Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 2*

.... (art. 24 et 25 (259c et 259d)) ....

*Angenommen – Adopté***Art. 289a***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté***Art. 290***Antrag der Kommission*

.... (Art. 31-33 (261-261b)) ....

**Art. 290***Proposition de la commission*

.... (Art. 31 a 33 (261-261b)) ....

*Angenommen – Adopté***Art. 291***Antrag der Kommission**Abs. 1 und 3*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 2*

...., wenn:

- a. der Pächter sich weigert, dem Verpächter die Bedingungen der Miete bekanntzugeben;
- b. die Bedingungen der Miete im Vergleich zu denjenigen des Pachtvertrages missbräuchlich sind;
- c. dem Verpächter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen.

**Art. 291***Proposition de la commission**Al. 1 et 3*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 2*

Le bailleur ne peut refuser son consentement que:

- a. Si le fermier refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location;
- b. Si les conditions de la sous-location, comparés avec celles du contrat de bail principal, sont abusives;
- c. Si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients considérables.

*Angenommen – Adopté***Art. 292***Antrag der Kommission*

.... (Art. 35 (263)) ....

**Art. 292***Proposition de la commission*

.... (art. 35 (263)) ....

*Angenommen – Adopté***Art. 293***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

(Die Aenderung betrifft nur den französischen Text)

**Art. 293***Proposition de la commission**Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 2*

.... la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé ou légal.

*Angenommen – Adopté***Art. 294***Antrag der Kommission*

Streichen

*Proposition de la commission*

Biffer

*Angenommen – Adopté***Art. 295, 296***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté***Art. 297***Antrag der Kommission**Randtitel*

III. Ausserordentliche Beendigung

*Text*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Antrag Hefti**Abs. 1*

.... Zeitpunkt kündigen. Rechtfertigen es die Umstände, so kann die Kündigung auf kürzere Zeit erfolgen.

**Art. 297***Proposition de la commission**Titre marginal*

III. Congé extraordinaire

*Texte*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Proposition Hefti**Al. 1*

.... pour n'importe quel terme. Selon les circonstances, le délai peut être abrégé.

**Präsident:** Herr Hefti zieht seinen Antrag zurück.*Angenommen gemäss Antrag der Kommission**Adopté selon la proposition de la commission***Art. 297a***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté***Art. 297b***Antrag der Kommission*

.... Termin kündigen. (Rest des Artikels streichen)

**Art. 297b***Proposition de la commission*

.... pour le prochain terme légal. (Biffer le reste)

*Angenommen – Adopté*



**Art. 298***Antrag der Kommission**Abs. 1*

Die Kündigung eines Pachtverhältnisses über Wohn- und Geschäftsräume muss schriftlich erfolgen, sonst ist sie nichtig.

*Abs. 2 und 3*

Streichen

**Art. 298***Proposition de la commission**Al. 1*

.... par écrit, sous peine de nullité.

*Al. 2 et 3*

Biffer

**Präsident:** Frau Weber beantragt die Aufrechterhaltung von Absatz 2 und 3 nach Antrag des Bundesrates.

**Frau Weber:** Ich spreche zu Artikel 298, und zwar zu Absatz 2. Dort haben wir einen Antrag der Kommission auf Streichen.

Es ist eher eine formelle Sache. Aber wir haben beim Mietrecht jetzt die Benützung eines Formulars eingeführt, und ich glaube, dass wir das nun auch beim Pächter machen müssten. Somit sollte man dem Antrag auf Streichen nicht folgen. Ich beantrage Ihnen, den bundesrätlichen Absatz 2 zu akzeptieren. Es handelt sich wie gesagt um eine eher formelle Sache. Ich glaube nicht, dass hier jemand dagegen sein kann, nachdem wir bestimmt haben, dass Mieter und Vermieter Anrecht auf ein Formular haben.

**M. Jelmini, rapporteur:** Vous avez raison, Madame Weber, la décision de la commission et de ce conseil concernant la forme du congé est valable non seulement pour le contrat du bail à loyer mais encore pour le contrat du bail à ferme. Il est inutile de répéter la discussion qui a déjà eu lieu à ce sujet.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 299***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Art. 299a***Antrag der Kommission**Abs. 1 und 2*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 3*

.... Verpächter später Mängel, so ....

**Art. 299a***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 fermier.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 299b***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Art. 299c***Antrag der Kommission**Randtitel*

Nbis. Retentionsrecht

*Text*

Der Verpächter von Geschäftsräumen hat für einen verfallenen und einen laufenden Pachtzins das gleiche Retentionsrecht wie der Vermieter für Mietzinsforderungen (Art. 53 ff (270b ff)).

*Antrag Danioth*

.... Verpächter von Wohn- und Geschäftsräumen ....

**Art. 299c***Proposition de la commission**Titre marginal*

Nbis. Droit de rétention

*Texte*

Le bailleur a, pour la garantie du fermage de l'année écoulé et de l'année courante, le même droit de rétention qu'en matière de bail à loyer (art. 53 ss (270b ss)).

*Proposition Danioth*

Le bailleur de locaux d'habitation et de locaux commerciaux ....

**Danioth:** Ich werde meinen Antrag nicht aufrechterhalten. Nachdem ein analoger Antrag beim Mietrecht abgelehnt wurde, fällt er auch hier ausser Traktandum.

*Angenommen gemäss Antrag der Kommission**Adopté selon la proposition de la commission***Art. 300***Antrag der Kommission**Abs. 1*

.... (Art. 67-77 (271-273f)) ....

*Abs. 2*

.... (Art. 75 (273d)) ....

**Art. 300***Proposition de la commission**Al. 1*

.... art. 67 à 77 (271 à 273f)) ....

*Al. 2*

.... (art. 75 (273d)) ....

*Angenommen – Adopté*

**Art. 301***Antrag der Kommission*

.... (Art. 78-81 (274-274d))

**Art. 301***Proposition de la commission*

.... (art. 78 à 81 (274 à 274 d)), ....

*Angenommen – Adopté*

**Art. 302, 303***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Art. 304***Antrag der Kommission**Abs. 1*

.... anderes bestimmen.

*Abs. 2*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Art. 304**

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

(La modification ne concerne que le texte allemand)

*Angenommen – Adopté*

**Ziff. II**

*Antrag der Kommission*

*Titel*

**Schluss- und Uebergangsbestimmungen zum achten Titel und zum achten Titel bis des Obligationenrechts**

**Art. 1**

Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht wird wie folgt geändert:

*Art. 1 Abs. 4*

...., mit Ausnahme der Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen und derjenigen über die Behörden und das Verfahren.

**7. Abschnitt (des 2. Kapitels):**

**Unterhalt und Erneuerung. Auseinandersetzung bei Rückgabe**

*Art. 22a*

*Titel*

Erneuerungen und Aenderungen durch den Pächter (neu)

*Text*

Der Pächter kann Erneuerungen sowie Aenderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung nur mit Zustimmung des Verpächters vornehmen, wenn sie über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können.

**Art. 2**

....

*Art. 282*

Aufgehoben

*Art. 283 Abs. 1*

Vermieter und Verpächter von Geschäftsräumen können, .... Retentionsrechts (Art. 53-55 und 299c Obligationenrecht) ....

**Art. 3**

Das Schweizerische Strafgesetzbuch wird wie folgt geändert:

**Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen**

*Art. 325bis*

*Abs. 1*

.... dieser die ihm nach dem Obligationenrecht zustehenden Rechte wahrnimmt ....

wird auf Antrag des Mieters mit Haft oder Busse bestraft.

*Abs. 2*

Streichen

**Anwendung auf juristische Personen, Handelsgesellschaften und Einzelfirmen**

*Art. 326bis*

*Abs. 1*

Werden die im Artikel 325bis unter Strafe gestellten Handlungen beim Besorgen .... Anwendung, die diese Handlungen begangen haben.

*Abs. 2 ....*

*Abs. 3 ....*

**Art. 4**

Der Bundesbeschluss vom 30. Juni 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen wird mit Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgehoben.

**Art. 5**

....

**Art. 6**

*Abs. 1*

....

*Abs. 2*

.... Fristen für die Anfechtung der Kündigung und das Erstreckungsbegehren (Art. 74 (273)) mit dem Inkrafttreten des Gesetzes. (Rest des Absatzes streichen)

**Art. 7**

*Abs. 1*

Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

*Abs. 2*

Streichen

**Art. 8**

....

**Ch. II**

*Proposition de la commission*

**Dispositions finales et transitoires des titres huitième et huitième bis du code des obligations**

**Art. 1**

La loi fédérale sur le bail à ferme agricole est modifiée comme il suit:

*Art. 1 al. 4*

.... applicable, à l'exception des dispositions relatives aux baux d'habitations et des locaux commerciaux, et de celles relatives aux autorités et à la procédure.

**Section 7 (du Chapitre 2):**

**Entretien et modification. Comptes à la fin du bail**

*Art. 22a*

*Titre*

Rénovation et modification par le fermier (nouveau)

*Texte*

Sans consentement du bailleur, le fermier ne peut apporter au mode d'exploitation de la chose un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail.

**Art. 2**

....

**Art. 282**

Abrogé

*Art. 283 al. 1*

Le bailleur de locaux commerciaux peut .... dans son droit de rétention (art. 53 à 55 et 299c du code des obligations).

**Art. 3**

Le code pénal suisse est modifié comme il suit:

**Inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux**

*Art. 325bis*

*Al. 1*

.... de sauvegarder les droits que lui confère le code des obligations, .... ou qui aura fait valoir ou tenté de faire valoir d'autres prétentions ....

sera, sur plainte du locataire, puni des arrêts ou de l'amende. (Biffer le reste)

*Al. 2*

Biffer

**Personnes morales sociétés commerciales et entreprises individuelles**

*Art. 326bis*

*Al. 1*

Si l'une des infractions prévues à l'art. 325bis est commise dans la gestion .... qui auront commis l'infraction.

*Abs. 2 ....*

*Abs. 3 ....*

**Art. 4**

L'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures

contre les abus dans le secteur locatif est abrogé dès l'entrée en vigueur de la présente loi.

#### Art. 5

....

#### Art. 6

##### Al. 1

....

##### Al. 2

....pour faire annuler le congé .... (art. 74 (273)) .... de la présente loi. (Biffer le reste)

#### Art. 7

##### Al. 1

.... référendum facultatif. (Biffer le reste)

##### Al. 2

Biffer

#### Art. 8

....

*Angenommen – Adopté*

*Rückkommensantrag Rüesch*

#### Art. 8

##### Randtitel

##### II. Auskunftspflicht

##### Abs. 2

Ebenso kann der Mieter verlangen, dass ihm die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird.

*Proposition Rüesch de revenir sur l'article 8*

#### Art. 8

##### Titre marginal

##### II. Obligation de renseigner

##### Al. 2

De même, le locataire peut exiger que lui soit communiqué le montant du loyer découlant du précédent contrat de bail.

**Präsident:** Wir kommen jetzt zum Rückkommensantrag von Kollege Rüesch. Wir haben das Rückkommen als solches bereits beschlossen.

**Rüesch:** Mein Rückkommensantrag ist ein integrierender Bestandteil des Antrages Rhinow, dem Sie mit grossem Mehr zugestimmt haben. Dieser neue Absatz b im Antrag Rhinow kommt ja nur zum Tragen, wenn ein neuer Mieter auch erfahren kann, wie gross die Miete vorher war.

Im übrigen habe ich diesen Rückkommensantrag so formuliert, dass für den entsprechenden Vermieter kein Zwang besteht, mit einem nicht gewollten Formular einem neuen Mieter den alten Mietpreis mitzuteilen. Aber der neue Mieter hat ein Anrecht, «auf Verlangen» – genauso wie er «auf Verlangen» Einsicht in das Uebernahmeprotokoll haben kann – zu erfahren, wie die Mietzinsverhältnisse vorher waren.

Ich glaube, dass dieser Artikel nicht nur dem neuen Mieter dient, sondern auch dem Vermieter, weil damit irgendwelche allfällige Vermutungen abgebaut werden können – Vermutungen, die dann vielleicht zu einem Schlichtungsverfahren führen.

Weil der Artikel beiden dient, bitte ich Sie, meinem Rückkommensantrag – Ergänzung zu Artikel 8 – zuzustimmen.

**M. Jelmini, rapporteur:** Je crois l'avoir déjà dit, je suis personnellement favorable à cette proposition qui n'a toutefois pas été discutée en commission. Il s'agit en effet – comme l'a dit M. Rüesch – d'un complément judicieux et même nécessaire à la suggestion de M. Rhinow que vous avez acceptée. Je vous demande donc d'adhérer à la proposition Rüesch.

*Abstimmung – Vote*

Für den Antrag Rüesch

31 Stimmen

Dagegen

6 Stimmen

**Präsident:** Frau Bundesrätin Kopp hat angeregt, auf die Zerteilung des Beschlusses zurückzukommen. – Wird dieser Antrag von Frau Bundesrätin Kopp von jemandem aus dem Rat übernommen? – Das ist nicht der Fall; es wird kein Antrag gestellt.

*Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*

Für Annahme des Gesetzentwurfes

29 Stimmen

Dagegen

4 Stimmen

*Abschreibung – Classement*

**Präsident:** Der Bundesrat beantragt gemäss Seite 1 der Botschaft die Abschreibung der Initiative des Kantons Zürich.

*Zustimmung – Adhésion*

*An den Nationalrat – Au Conseil national*

87.071

## Begrenzung der Einwanderung. Volksinitiative

### Limitation de l'immigration. Initiative populaire

Botschaft und Beschlussentwurf vom 25. November 1987 (BBl 1988 I, 589)

Message et projet d'arrêté du 25 novembre 1987 (FF 1988 I, 557)

Beschluss des Nationalrates vom 17. März 1988

Décision du Conseil national du 17 mars 1988

**Küchler, Berichterstatter:** Mit dieser Vorlage haben wir es – gemäss Pressevorschau auf diese Session – mit einem weiteren politischen Sessions-Schwerpunkt zu tun.

Die Volksinitiative für die Begrenzung der Einwanderung wurde am 10. April 1985 mit 112 977 gültigen Unterschriften eingereicht. Es handelt sich um die sechste Ueberfremdungsinitiative seit dem Zweiten Weltkrieg bzw. um die vierte der Nationalen Aktion. Sie zielt darauf ab, das Ausländerproblem allein mit zahlenmässigen Schranken in der Bundesverfassung zu lösen. Obgleich sie gegenüber ihren Vorgängerinnen subtiler formuliert ist – was die Vorlage aber um so gefährlicher erscheinen lässt –, erweist sich die neue Ueberfremdungsinitiative keineswegs als massvoller. Im Unterschied zu der in früheren Initiativen verfochtenen Wegweisungspolitik soll mit dem vorliegenden Volksbegehren der Hebel bei einer restriktiven Einreisebewilligungspraxis angesetzt werden.

Gemäss Botschaft und Antrag des Bundesrates beschloss der Nationalrat am 17. März 1988 als Erstrat mit 121 zu 3 Stimmen, die Initiative Volk und Ständen zur Ablehnung zu empfehlen.

Was will die Initiative? Die Initiative verlangt, dass die Anzahl der ausländischen Einwanderer während einer Uebergangsfrist von 15 Jahren jährlich höchstens zwei Drittel der ausländischen Einwanderer des Vorjahres betragen darf, solange die gesamte Wohnbevölkerung der Schweiz 6,2 Millionen überschreitet. Nach Ablauf dieser Frist dürfte die Anzahl der jährlich zum Daueraufenthalt zugelassenen Ausländer die Anzahl der im Vorjahr ausgereisten Ausländer mit Daueraufenthaltsbewilligung nicht überschreiten. Es soll

## **Mieterschutz. Revision des Miet- und Pachtrechts**

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

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1988
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Sommersession
Session	Session d'été
Sessione	Sessione estiva
Rat	Ständerat
Conseil	Conseil des Etats
Consiglio	Consiglio degli Stati
Sitzung	03
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	85.015
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	08.06.1988 - 08:00
Date	
Data	
Seite	168-185
Page	
Pagina	
Ref. No	20 016 560

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.