Parlamentsdienste

Services du Parlement

Servizi del Parlamento

Servetschs dal parlament

Dokumentationsdienst
3003 Bern
Tel. 031 322 97 44
Fax 031 322 82 97
doc@parl.admin.ch

11215 Mietwesen. Massnahmen gegen Missbräuche

Vierte Sitzung — Quatrième séance

Donnerstag, 8. Juni 1972, Vormittag
Jeudi 8 juin 1972, matin
08.00 h

Vorsitz — Présidence: M. *Bolla*

11 215. Mietwesen. Massnahmen gegen Missbräuche
Loyers. Mesures à prendre contre les abus

Fortsetzung — Suite

Siehe Seite 312 hiervor — Voir page 312 ci-devant

Ziff. II

Antrag der Kommission

Titel

Streichen

Ch. II

Proposition de la commission

Titre

Biffer.

Angenommen — Adopté

Art. 15

Antrag der Kommission

Titel

Ausschluss

Ingress

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn insbesondere eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

Buchst. a, b, c, d

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Buchst. c bis

Wenn sie lediglich der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dienen;

Antrag Heimann

Buchst. a

... und Geschäftsräume mit ungefähr gleichem Erstellungsjahr unter ...

Buchst. c

Uebersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten ...

Antrag Aubert

Buchst. a

... der Ausstattung des Zustandes der Mietsache und der Bauperiode halten;

Buchst. c

... Anlagekosten, halten. Deutlich übersetzte ...

Art. 15

Proposition de la commission

Titre

Exclusion

Préambule

Ne sont pas abusifs, en règle générale, les loyers qui répondent notamment à l'une des conditions suivantes:

Let. a, b, c, d

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Let. c bis

S'ils visent uniquement à maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques;

Proposition Heimann

Let. a

Se tenir dans les limites... et des locaux commerciaux construits à peu près la même année et comparables, compte tenu...

Let. c

Lorsque le coût du terrain, celui de la construction ou le coût d'acquisition est exagéré, il n'entre pas...

Proposition Aubert

Let. a

..., de l'agencement, de l'état de la chose louée et de l'époque de la construction;

Let. c

... le coût d'acquisition est nettement exagéré,...;

1. Satz

Amstad, Berichterstatter: Bei Artikel 15 müssen wir literaweise vorgehen, weil zwei Abänderungsanträge vorliegen. Zum Ingress möchte ich sagen, dass die folgende Aufzählung nicht abschliessend gedacht ist, sondern nur Beispiele erwähnt. Zur Verdeutlichung wird das «insbesondere» im Ingress eingefügt.

Bei Buchstabe a liegen Abänderungsanträge von Herrn Aubert und von Herrn Heimann vor.

Heimann: Hier bei dem Absatz a handelt es sich darum, Mietzinserhöhungen als nicht missbräuchlich zu bezeichnen, wenn sie sich mehr oder weniger im Rahmen vergleichbarer Wohnungen halten, die sich im Quartier ebenfalls vergleichen lassen. Wenn wir aber den Text nehmen, wie er jetzt vorliegt, so würde das heissen, dass sich die Mietzinse mit quartierüblichen Mietzinsen vergleichbarer Wohnungen und Geschäftsräumen auf Häuser beziehen könnten, die aus einem ganz anderen Erstellungsjahr stammen. Dies könnte dann nachteilig sein, wenn ein Quartier viele neue Wohnungen aufweist. Hier könnte der Mietzins einer Altwohnung gelegentlich mit dem der Neuwohnung verglichen werden, so dass Mietzinssprünge denkbar sind, die sicherlich nicht die Absicht unseres Rates darstellen. Ich möchte Ihnen deshalb beantragen, dass man hier etwas klarer sagt, mit was verglichen werden soll. Deshalb stelle ich Ihnen den Antrag: «... mit ungefähr gleichem Erstellungsjahr». Ich habe gesehen, dass Herr Kollega Aubert den Vorschlag macht, zu sagen: «... von ungefähr der gleichen Bauperiode». Nun stellt sich die Frage: was ist eine Bauperiode? Wir kennen die Bauperiode des Jugendstils, des Barocks, der Renaissance usw. Eine Bauperiode, die sich auf Jahre bezieht, die nicht allzuweit auseinanderliegen, ist mir

nicht bekannt. Deshalb würde ich glauben, wenn man sagt: «... ungefähr gleichem Erstellungsjahr», dass sich das dann innerhalb 3 bis 5 Jahren halten würde; so wäre der Vergleich akzeptabel.

Ich bitte Sie, dem Antrag zuzustimmen.

M. **Aubert:** Ne voulant pas prendre la parole deux fois au sujet de cet article 15, d'ores et déjà je prie l'assemblée de prendre acte que je retire ma proposition relative à la lettre *c*. Hier, nous nous sommes plu et complu, à l'alinéa 2 de l'article 14, à retenir «le prix d'achat manifestement exagéré». Il semble que ce vocable fédéral vous plaise. Aussi pour la lettre *c*, je retire mon amendement qui n'était qu'un amendement de forme et ceci pour ne plus avoir à reprendre la parole. Allons-y avec les «manifestement»; si vous trouvez l'expression jolie et bien française, acceptons-la comme telle.

A la lettre *a*, le seul complément que je demandais était le suivant: «compte tenu de la situation, de l'agencement, de l'état de la chose louée et de l'époque de la construction». Il est bien entendu que par «époque de la construction» et pour répondre à M. Heimann, il s'agit de la date à laquelle un immeuble entre en fonction — si je puis m'exprimer ainsi —, c'est-à-dire la date à partir de laquelle un immeuble est habité et exploité. Il va de soi que ce n'est pas la date du premier coup de pioche. C'est la raison pour laquelle je me permettais de demander ce complément de l'article 15, litera *a*.

Amstad, Berichterstatter: In Artikel 15, Buchstabe a, wird gesagt, dass Mietzinse dann nicht missbräuchlich sind, wenn sie sich im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen und Geschäftsräume halten. Dabei werden gewisse nähere Bestimmungen aufgenommen, wonach sich diese Vergleichbarkeit richten muss. Es heisst da: nach der Lage, der Ausstattung und dem Zustand. Es frägt sich, ob dieser Katalog noch durch weitere Umstände ergänzt werden soll, nach denen der Vergleich geführt wird. Herr Heimann und Herr Aubert beantragen materiell das gleiche, indem sie sagen: Zum Vergleich muss auch das Erstellungsjahr oder die Bauperiode herangezogen werden. Ich betrachte es als Ermessenssache, ob man diese Ergänzung aufnehmen will oder nicht. Im Namen der Kommission muss ich dagegen sein, weil wir es so, wie es im Text ist, beschlossen haben. Ich weiss, dass gewisse Dinge im Zusammenhang mit diesem Beschluss nicht mehr materielle Begriffe, sondern Glaubenssätze geworden sind. Ich möchte nun Herrn Bundesrat Brugger anfragen, ob wir uns mit der Bauperiode im Gebiet eines Glaubenssatzes befinden oder nicht.

M. **Aubert:** Plutôt que «l'époque de la construction», qui peut paraître vague, je modifierai ma proposition en mentionnant «la date de la construction». Je crois que ce serait plus clair.

Hefti: Ich möchte Ihnen beantragen, am Antrag der Kommission festzuhalten. Soweit wegen des Alters eine Wohnung weniger bietet oder weniger angenehm ist, kommt das ja ohne weiteres im Mietzins zum Ausdruck und kann auch entsprechend überprüft werden. Soweit aber nicht die Qualität der Wohnung im Spiele steht, soll man nicht auf das Erstellungsjahr abstellen. Ich möchte hier dieselben Ausführungen anbringen, die gestern Herr Kollega Jauslin vorgebracht hat. Grundsätzlich soll gelten: gleiche Ware — gleicher Preis. Der Mieter soll nicht missbräuchlich überfordert werden. Ob aber allenfalls daneben auch der Vermieter noch einen Vorteil hat, das kann uns im vorliegenden Zusammenhang und auf Grund des vorliegenden Verfassungstextes gleichgültig sein. Ich sehe auch im Hinblick auf einen normalen Wohnungsmarkt grosse Schwierigkeiten, wenn man derartige Kategorien hineinbringt. Vor allem wird es für den Richter sehr schwierig sein, hier zu entscheiden. Das könnte noch eher die Verwaltung. Wenn von Herrn Bundesrat Brugger gestern betont wurde, man wolle Expertisen vermeiden, dann glaube ich, müssen wir gerade hier darauf achten, dass wir nicht durch neue Kriterien Anlass geben, die Sache zu komplizieren, besonders wenn diese Kriterien mit missbräuchlicher Ueberforderung des Mieters nichts zu tun haben.

Heimann: Es geht schon um etwas mehr. Es geht darum, einmal festzustellen, dass wenn Sie eine 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahre 1950 vergleichen, dann hat diese Wohnung dannzumal 200 Franken gekostet. Inzwischen ist diese Wohnung durch alle Möglichkeiten, die gegeben waren, auf ungefähr 300, 350 Franken gestiegen. Hier mit Artikel 15, Absatz a, hat nun der Hauseigentümer die Möglichkeit, darauf hinzuweisen, dass in seinem Quartier gleiche Wohnungen zu 600 Franken aus dem Erstellungsjahr 1972, oder 450 Franken aus dem Erstellungsjahr 1960, vermietet werden. Nun geht es doch darum, zu verhindern — wir fassen einen Beschluss nur für 5 Jahre —, dass nur mit dem blossen Vergleich mit einem neueren Haus, ohne mehr zu bieten und ohne darauf angewiesen zu sein, mehr aus dem Haus herauszuholen, ein Mietzins als zulässig betrachtet wird, wenn er allein mit dem Vergleich um 150 Franken pro Monat erhöht werden kann. Das sollte doch verhindert werden. Sonst hat ja eine Missbrauchgesetzgebung keinen Sinn. Ich mache darauf aufmerksam, dass alles, was der Vermieter tut, in Absatz b honoriert wird. Er kann, wenn er modernisiert, sich gestützt auf Absatz b ohne weiteres bezahlt machen. Er braucht also nicht diese Doppelfunktion des Vergleiches mit Ungleichem. Wenn nun Herr Aubert seinen Antrag modifiziert und sagt «das Erstellungsdatum», dann nähert er sich meinem Antrag. Der Unterschied ist noch der, dass ich meinen Antrag etwas weiterfasse, mit: «ungefähr gleiches Erstellungsjahr». Herr Aubert sucht nun genau das Datum der Erstellung. Das würde wahrscheinlich etwas schwieriger sein, besonders in kleineren Gemeinden, die vielleicht auch unter diesen Beschluss gestellt werden, weil dort nicht zu gleicher Zeit verschiedene Liegenschaften erstellt worden sind. Deshalb wäre es besser, wenn Herr Aubert sich wenigstens bereit erklären könnte, seinen Antrag noch zu erweitern auf «ungefähr gleiches Konstruktionsjahr» oder wie er es dann auf französisch sagen will, dann könnte ich mich der Einfachheit halber seinem Antrag anschliessen.

Bundesrat **Brugger:** Es handelt sich hier darum, die Frage des Herrn Kommissionspräsidenten zu beantworten, und um zwei Dinge, sowohl um einen Glaubenssatz wie auch um eine gewisse sachliche Bedeutung, die dieser Zusatz hat, um den Glaubenssatz insofern, als ich der Auffassung bin, dass wir mit der Formulierung des Bundesrates das ausschliessen, was Herr Heimann befürchtet. Es wäre ja nicht gerade sehr vernünftig, wenn man Neubauten mit Bauten vergleichen, die Quartierüblichkeit herstellen würde mit Bauten, die vor 50 Jahren erstellt worden sind. Das ist nicht vernünftig. Kein

Mensch denkt daran, und an sich würden die Kriterien, die hier gegeben sind, Gewähr bieten, dass das nicht geschieht, selbst wenn diese Vernunft allenfalls fehlen sollte, was nie ganz auszuschliessen ist, selbst bei Richtern nicht. Aber es besteht nun auch eine sachliche Bedeutung. Selbstverständlich gehen diese Anträge in Richtung einer weiteren Einschränkung. Wir messen dieser Quartierüblichkeit eine gewisse Flexibilität bei; diese Quartierüblichkeit hat natürlich auch den Sinn, das Erstarren der Altmieten zu verhindern. Mit diesem neuen Zusatz wird natürlich eine weitere Bremse eingebaut, mindestens in der Tendenz. Ich glaube nicht, dass man da eine riesige Debatte entfachen muss deswegen, um so mehr als die nationalrätliche Kommission mit grossem Mehr dieses Alterskriterium angenommen hat. Es wird also vermutlich am Schluss irgend etwas bleiben. Ich möchte daraus wirklich keine grosse Sache machen, wir kommen so oder so durch. Ich möchte Sie aber bitten, diese Fassung nicht zu eng zu gestalten. Ich glaube, man dürfte dann nicht sagen: «nach dem Datum der Erstellung». Ich bedaure, dass Herr Aubert seinen ursprünglichen Antrag, der sich mit demjenigen der nationalrätlichen Kommission ja deckte, zurückgezogen hat.

Herr Heimann ist flexibler. Er sagt «mit ungefähr gleichem Erstellungsjahr». Das ist ja auch nicht gerade eine besonders elegante Formulierung in einem Gesetzestext, aber notwendig, weil wir ja unter Umständen gar keine Vergleichsbauten haben, die im gleichen Jahr erstellt worden sind. Ich denke, dass diese alte Formulierung mit der Bauperiode alle Bedürfnisse, Ihre und unsere, abdecken würde. Es kann sich ja nicht um Gotik oder Romantik oder Klassizismus usw. handeln, sondern wir verstehen in diesem Kontext, was damit gemeint ist. An sich, von uns aus gesehen, würde ich lieber den Antrag der Kommission beibehalten, weil er uns die notwendige Flexibilität gewährleistet, aber wenn schon eine Aenderung, dann den ursprünglichen Antrag mit dem Ausdruck Bauperiode. Das wär mein Wunsch.

Le président: M. Aubert a changé le texte de sa proposition, soit «époque de la construction» par «date de la construction».

C'est ce que critique M. Brugger, car il aurait préféré la première rédaction qui est plus souple.

M. **Aubert:** Dans ce cas, je maintiens l'expression «époque de la construction».

Heimann: Ich ziehe meinen Antrag zugunsten des Antrages Aubert zurück.

Le président: Nous avons donc deux propositions: celle de M. Aubert dans le texte original, soit «époque de la construction»; et la proposition de la commission du Conseil des Etats de s'en tenir au projet du Conseil fédéral.

Abstimmung — Vote

Lit. a

Für den Antrag der Kommission	14 Stimmen
Für den Antrag Aubert	15 Stimmen

Heimann: Buchstabe c enthält zwei Dinge: Er spricht von neueren Bauten, auch wenig elegant in einem Gesetz, weil man nicht genau weiss, was das heisst «neuere Bauten». Er spricht von einer kostendeckenden Bruttorendite, berechnet auf den Anlagekosten. Ich mache Sie noch darauf aufmerksam, dass wir auf jeden Fall verhindern wollen, dass sich die Mietwohnungsersteller aus diesem Geschäft zurückziehen. Wenn wir nun den Fall nehmen, dass Wohnungsproduzenten ihre Häuser behalten, so würde das heissen, dass sie für die Berechnung des Mietzinses ihre eigenen Anlagekosten als Grundlage zu nehmen haben, das heisst, die Anlagekosten ohne jeden Gewinn. Nun geht der Hausproduzent hin und verkauft das Haus; dann ist es doch selbstverständlich — weil ja das sein Geschäft ist, Wohnungen zu produzieren —, dass er einen Gewinn machen muss. Aus diesem Absatz c geht nun nicht hervor, wie man sich das vorstellt. Vielleicht wird dann die Praxis diese Frage lösen, aber ein Unterschied muss natürlich gemacht werden. — Mein Antrag bezieht sich darauf, dass wir noch «offensichtlich» übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten hier anführen. Es scheint mir zu genügen, wenn man sagen würde, «übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten fallen für die Berechnung der Bruttorendite ausser Betracht.» Das «offensichtlich» geht zu weit, und ich möchte Ihnen deshalb beantragen, dieses Wort zu streichen und würde gerne hören, wie Sie die andern Fragen beantworten.

Amstad, Berichterstatter: Herr Heimann geht in seinem Antrag vom Bibelwort aus, «Dein Wort sei nicht ja ja»; nach ihm genügt ja also nicht «offensichtlich übersetzt», sondern «übersetzt». Ich möchte dazu sagen, dass es eine Sache der Würdigung und des Ermessens ist, ob man sagen will «offensichtlich übersetzt» — die nationalrätliche Kommission beantragt «deutlich übersetzt», soviel mir bekannt ist — oder ob man nur sagen will «übersetzt», aber in der Anwendung das «übersetzt» entsprechend auslegt. Ich muss aber gegen den Antrag von Herrn Heimann schon deswegen sein, weil wir in Artikel 14, Absatz 2, den Begriff des «offensichtlich übersetzten Kaufpreises» haben. Wir sollten da mindestens gleichziehen, damit wir die gleichen Begriffe in Artikel 14 und Artikel 15 brauchen. Wenn wir schon in Artikel 14, Absatz 2, den Begriff «offensichtlich übersetzt» haben, sollten wir ihn auch in Artikel 15, Litera c, aufrechterhalten.

Bundesrat **Brugger:** Zur ersten Frage von Herrn Ständerat Heimann: Ich meine, dass ein gewisser Gewinn zugestanden werden muss, wenn wir nicht die ganze Attraktivität abtöten wollen; das ist selbstverständlich. Das wird zum Ausdruck kommen in der Ansetzung dieser Bruttorendite.

Darf ich Ihnen bei dieser Gelegenheit auch noch gerade diese berühmten 7,65 Prozent erklären. Ich möchte zuerst feststellen, dass diese 7,65 Prozent Bruttorendite in der Botschaft und im Geschäft, das wir hier behandeln, nirgends in Erscheinung tritt; Sie haben diese Zahl vielmehr herausgelesen aus der Botschaft zum Wohnbauförderungsgesetz. Ich muss Ihnen nun einen kleinen Vorwurf machen. Ich mache das nicht gern, aber Sie haben das nicht genau gelesen. Wenn Sie das genau gelesen hätten, hätten Sie gesehen, dass diese 7,65 Prozent, die ausserordentlich hoch erscheinen, die Zahl ist, die in früheren Perioden den Baugenossenschaften, also den Trägern des sog. sozialen Wohnungsbaues auf ihr dringendes Ersuchen hin, bewilligt worden ist, weil diese Baugenossenschaften über sehr wenig Eigenkapital verfügen. Um liquid zu bleiben, sind sie darauf angewiesen, entgegen privaten Bauträgern, die einen grossen Selbstfinanzierungsgrad haben, dass die zweite Hypothek amortisiert wird. In diesen 7,65 Prozent ist eben auch die Amortisation für die zweite

Hypothek inbegriffen. Wenn Sie das abzählen, kommen Sie zu ganz normalen Bruttorenditen von etwa 6,4 bis 6,5 Prozent. Ich glaube, dieser Fall ist damit erklärt und aufgeklärt.

Der zweite Fall ist «offensichtlich». Ich wundere mich ein bisschen, dass Sie Sturm laufen gegen dieses «offensichtlich». Sie haben in zwei Artikeln in der «Tat», nach meiner Meinung zu Recht, für eine einfache, praktikable Lösung plädiert. In Ihrem Bestreben nach Einfachheit gingen Sie sogar soweit, dass Sie die Friedensrichter der Gemeinden mit diesen Aufgaben, die wir heute den Schlichtungsstellen zumessen, beauftragen wollten, aus dem Bedürfnis heraus, bestehende Strukturen auszuwerten. Sie haben, glaube ich, nun selber eingesehen, dass die Friedensrichter unserer Gemeinden mit der Uebernahme dieser Aufgabe glatt überfordert wären und dass vor allem auch der Gedanke der Parität, des Partnerschaftlichen dabei natürlich weitgehend verlorenginge. Aber die Forderung nach Einfachheit bleibt erhalten, und ich stimme ihr zu. Nun ist dieses «offensichtlich» ein sehr bekanntes Wort der Rechtssprache, das wir überall antreffen. Das ist also keine Neuerfindung. Dieses «offensichtlich» sagt nichts aus über die Quantität, sondern es sagt einfach, dass das klar ersichtlich sein muss. Damit wollen wir verhindern, dass da riesige Berechnungen bis auf drei Generationen zurück und bis auf drei Stellen nach dem Komma angestellt werden müssen, Berechnungen und Expertisen, die das von uns vorgeschlagene System auch überfordern würden. Sie haben in Ihren Artikeln von gesundem Menschenverstand geschrieben. In diesem «offensichtlich» ist etwas von diesem Anliegen enthalten. Ich würde es ausserordentlich bedauern, wenn man dieses Wort streichen würde.

Heimann: Die Dinge liegen schon etwas anders, Vorausschicken möchte ich, dass ich nach wie vor überzeugt bin, dass Gemeindeammänner und Friedensrichter in der Lage wären, die erste Instanz zu bilden, aber ich unterziehe mich selbstverständlich der Auffassung, dass man jetzt Schlichtungsstellen einführt. Den 7,65 Prozent messe ich eine viel grössere Bedeutung bei. Sie sind nicht enthalten in diesem Gesetz, das ist richtig. Aber es ist doch ganz selbstverständlich, dass die kleveren Hauseigentümer, die wir treffen wollen, ohne weiteres in der Lage sind, auf diese 7,65 Prozent Bezug zu nehmen. Wenn Sie sagen, dass diese 7,65 Prozent aus früheren Perioden entstanden seien, so denken Sie doch bitte daran, dass in jenen Perioden in Zürich eine Dreizimmerwohnung für 80 Franken vermietet wurde. Dann hat man mit der Zeit herausgefunden, dass diese seinerzeitige Bruttorendite nicht ausreichte und hat dann immer wieder etwas dazugegeben, bis man höher hinaufkam. Von einer Rendite von 7,65 Prozent ist mir an sich nichts bekannt.

Nun scheint mir, dass nach den Worten von Herrn Bundesrat Brugger die Linke einmal nicht weiss, was die Rechte tut. Ich habe nämlich hier einen Brief vom 14. Februar 1972 des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes, der genau erklärt, was die 7,65 Prozent bedeuten. Es ist nichts darin enthalten, dass man sich anlehnt an die früheren Berechnungen für die Wohnungen aus dem sozialen Wohnungsbau, sondern es wird da genau darauf hingewiesen, wie sich das zusammensetzt. Hier möchte ich einmal mehr erklären, dass eine derartige Rendite für Liegenschaften, die in den letzten Jahren erstellt wurden und die heute und morgen erstellt werden, keine Notwendigkeit ist. Wir dürfen eine solche Rendite nicht zulassen, sonst haben Sie für eine Dreizimmerwohnung überall Mietzinse von 1000 Franken und mehr. Ich glaube, dass man nun alles tun sollte, um eine solche Rendite aufs Minimum oder wenigstens auf maximal 6,8 Prozent zu beschränken. Wir haben dann doch die Gewissheit, dass von 100 000 Franken ungefähr 1000 Franken weniger Miete anfallen. Mit 6,8 Prozent ist ein Auskommen für den Liegenschafteneigentümer möglich, insbesondere wenn wir daran denken, dass wir hier eine Gesetzgebung nur für fünf Jahre machen. Es ist weniger beanstandet worden, dass bei Altmieten Aufbesserungen bis zu einem vernünftigen Mass gemacht wurden. Es gilt doch heute die Tragödie mit den Neuwohnungen zu bekämpfen, und das gelingt nur, wenn Sie im Volkswirtschaftsdepartement sehr hart bleiben gegen diese Forderung, deren Ursachen mir ganz klar sind. Ich hoffe tatsächlich sehr, dass wir in dieser Hinsicht die Schleusen nicht zu weit öffnen.

Bundesrat **Brugger:** Es handelt sich um eine sehr wichtige Frage, und ich möchte nicht, dass in der Oeffentlichkeit hier irgendwelche Missverständnisse aus unserer Kontroverse entstehen. Ich muss noch einmal mit aller Deutlichkeit erklären: Diese 6,5 Prozent setzen sich zusammen aus dem Hypothekarzins, gemischt aus erster und zweiter Hypothek, wobei ja der Zinsfuss verschieden ist, plus 2,5 Prozent Unkosten, Abgaben, Verwaltungskosten und entgangener Gewinn sowie 1,1 Prozent Amortisation der zweiten Hypothek. Wenn Sie das abzählen von diesen 7,65 Prozent, kommen Sie auf eine normale Basis, die auch Sie wollen.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag Heimann	5 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	26 Stimmen

Amstad, Berichterstatter: Wenn ich eingangs zu dieser Bruttorendite eine Bemerkung machen darf: Herr Heimann hat mir gestern sein Anliegen vorgetragen. Ich möchte als Präsident der Kommission zu dieser Bruttorendite von 7,6 oder 6,4 Prozent oder, was sie sei, nicht Stellung nehmen, weil wir in der Kommission diesen Punkt nicht behandelt haben, weil im ganzen Beschluss nirgends bestimmt ist, was für eine Bruttorendite festgelegt werden soll; nirgends im Beschluss, aber auch nirgends in der Botschaft. Ich nehme mit der Kommission an, dass der Bundesrat diese Bruttorendite so festlegen wird, dass sie für den Vermieter vernünftig ist, d. h. dass der Vermieter einigermassen auf seine Rechnung kommt, dass sie aber auch für den Mieter annehmbar ist, d. h. dass der Mieter wegen dieser Bruttorendite nicht zu einem zu hohen Mietzins kommt.

Zu Buchstabe c bis: Wie schon gesagt, muss, wenn der Beschluss nicht produktionshemmend wirken soll, eine gewisse Anpassung des Mietzinses an den erhöhten Wert des Mietgegenstandes möglich sein. Dabei wird es von Mieterseite als stossend empfunden, wenn der Vermieter, unbekümmert um alle Umstände, auch für jenen Wert des Mietgegenstandes, der durch Hypothekardarlehen gedeckt wird. eine Mietzinssteigerung verlangen darf, d. h., wenn er auf seinen Schulden noch Gewinne macht. Da für die in der Regel zu erlaubende Mietzinserhöhung nicht auf das Eigenkapital abgestellt werden kann — dieses kann für einen gleichen Wohnblock zum Beispiel im einen Fall nur wenige Prozente, im andern Fall hundert Prozent des Erstellungswertes betragen —, hat Ihre Kommission den Versuch gewagt, auf das

risikotragende Kapital abzustellen. Unter dem risikotragenden Kapital wird jener Restwert des Mietgegenstandes verstanden, für den der Grundeigentümer normalerweise bei der Bank kein Geld erhält, der nicht durch die I. Hypothek, die als mündelsicher gilt, gedeckt werden kann. Es wird Sache des Bundesrates sein, wenn nötig in den Ausführungsvorschriften diesbezügliche Ergänzungen anzubringen. Dabei möchte ich abschliessend festhalten, dass diese Bestimmung nicht vorschreibt, man müsste nun für das risikotragende Kapital die Mietzinssteigerung vornehmen. Es ist durch die Bestimmung nur gesagt, dass es in der Regel nicht als Missbrauch betrachtet werden kann, wenn die Mietzinssteigerung im Rahmen der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals vorgenommen wird. Es ist also weder ein Anlass dazu, dass man so hoch gehen soll, noch ein Verbot, allenfalls im speziellen Fall höher zu gehen.

Heimann: Das ist nun eine Hauptbestimmung unseres Missbrauchgesetzes, die ganz sicher noch eine gewaltige Diskussion auslösen wird. Was heisst das, was wir hier in Litera c vorgelegt erhalten? Wir wissen nicht genau, wieviel eines Kaufpreises risikotragendes Kapital sein wird. Man kann einmal annehmen, dass die Verordnung ungefähr 40 Prozent des Kaufpreises festlegen will. Der Bund liebt es, mit folgender Rechnung seine Kalkulationen anzustellen. Er erklärt, eine Dreizimmerwohnung kostet ungefähr 100 000 Franken. Bleiben wir bei den 100 000 Franken; 40 Prozent sind davon risikotragendes Kapital. Dieses Kapital wird heute schon verzinst — sagen wir einmal — durchschnittlich zu 6 Prozent. Und jetzt kommt die Kaufkraftsicherung dazu. Würde das heissen, wenn im Jahre 1972 die Teuerung noch einmal 6 Prozent erreicht, ich für diese 40 000 Franken noch einmal 6 Prozent dazu erhalte? Dann hätte ich eine Verzinsung von 12 Prozent. Im Jahre 1973 ergibt sich wieder eine Teuerung, ich kann mir das nicht vorstellen. Ich würde gerne die Erklärung hören, was kaufkraftgesichert heisst, wenn es nicht so sein soll, dass man die Teuerung darauf ausgleichen kann. Ich kann dabei gleichzeitig noch die Bemerkung machen, dass Amortisationen auf Hypotheken natürlich keine Kosten sind, die der Mieter zu decken hat; Amortisationen auf Hypotheken sind Vermögensveränderungen. Ich bin der Meinung, dass auf diese Bestimmung, die ja vom Hauseigentümerverband verlangt wird, verzichtet werden kann.

Sie haben Artikel 15 a, der absolut als Entgegenkommen in dieser Richtung genügt. Mit dem Absatz a sind Mietzinserhöhungen möglich, wiederum ohne jede zusätzliche Leistung des Vermieters. Und auch Absatz d gibt in dieser Richtung noch einmal grünes Licht für Mietzinserhöhungen ohne Leistungen des Vermieters. Können wir nun tatsächlich nicht für nur fünf Jahre auf diese Finessen verzichten. Mir scheint, wir können es, und deshalb sollten wir es auch tun. Ich beantrage Ihnen, diese Bestimmung zu streichen.

Amstad, Berichterstatter: Ich möchte auf die Fehlrechnung von Herrn Heimann aufmerksam machen. Wenn er sagt, die Wertsteigerung sei 6 Prozent in einem Jahr, rechnet er nicht richtig: Er muss von diesen 40 Prozent des Anlagewertes, d. h. vom risikotragenden Kapital, die 6 Prozent rechnen, das sind 2,4 Prozent nach meiner Rechnung.

Heimann: Es muss ein Missverständnis vorliegen. Die Wertsicherungsrechnung, die Herr Amstad macht, trifft zu. Dann ist aber das Kapital um soviel teurer. Wenn ich das Haus verkaufe, mache ich diese Rechnung. Aber Sie wollen die Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals verzinst haben. Es nützt Ihnen nichts, im Geiste zu wissen, dass das Haus durch die Wertsteigerung teurer geworden ist. Der Zweck dieser Bestimmung ist, diese Wertsteigerung in einen höheren Zins umzumünzen. Wenn ich vorher 6 Prozent genommen habe, dann muss ich jetzt die 40 000 Franken zu 6 Prozent mehr verzinsen, sonst geht die Rechnung nicht auf.

Jauslin: Ich weiss nicht, was Herrn Heimann hier bewegt, so zu argumentieren. Jedenfalls sind mir keine Fälle bekannt, bei denen diese Vorschläge Schwierigkeiten gemacht hätten oder bei denen er oder ihm nahestehende Leute nach dieser Rechnung, wie er sie vorlegt, gewirtschaftet hätten. Er behauptet, in Litera a sei eine Mietzinssteigerung möglich. Ich möchte ihn fragen: warum? Wieso soll eine Erhöhung möglich sein, wenn sie nicht quartierüblich zu begründen ist. Sie ist eben nur im Rahmen der Teuerung zu begründen. Was wir hier erreichen wollen, ist eine bescheidene Berücksichtigung der Sachwertsteigerung. Erinnern wir uns wieder an die Diskussionen um die zweite Säule und um solche Dinge, wo immer davon gesprochen wird, dass dank der Sachwertsteigerung die Werte erhalten bleiben. Wenn Sie diese Bestimmung hier streichen, dann ist dies nicht möglich. In den Buchstaben a oder b ist nicht automatisch eine Steigerung drin. Man hat hier eine wesentliche Begrenzung eingebaut, so dass nicht eine beliebige Anpassung an die Teuerung möglich ist. Ich glaube, bei aller Anerkennung der Kenntnisse von Herrn Heimann auf diesem Gebiete muss ich einfach feststellen, dass diese Bestimmung sicher zweckmässig ist und gar nicht etwa eine einseitige Bevorzugung der Vermieter darstellt, sondern dass sie eine sehr starke Einschränkung bedeutet. Ich möchte Sie also bitten, am Antrag der Kommission festzuhalten.

Bundesrat **Brugger:** Es geht um die Frage, ob das in Liegenschaften investierte Kapital die Komponente der Kaufkraftsicherung wert sei oder nicht. Heute herrscht die allgemeine Auffassung, dass dies der Fall sein müsse, und zwar im ganzen Umfang, und das ist auch der Grund, warum wir so gewaltige Steigerungen bei den Mieten haben. Das ist aber auch der Grund, warum die Investition von Kapital in Liegenschaften derart attraktiv ist und warum wir auf dem privaten Sektor einen so grossen Umfang an Bauvorhaben zu verzeichnen haben. Nun könnte man sagen, der Sparer, der seine Ersparnisse auf ein Sparheft anlegt, hat diese Kaufkraftsicherung auch nicht, also ist der Investor auf dem Liegenschaftenmarkt bevorzugt. Diese Theorie kann man vertreten, sie hat aber, wenn wir sie übernehmen, die ganz unangenehme Folge, dass uns dann die Investitionstätigkeit auf dem Wohnungsmarkt einfach zusammenbricht und wir in eine unheilvolle Situation hinein rutschen. Nun haben wir versucht, hier irgendwie eine mittlere Lösung und eine einigermassen gerechte Lösung zu finden, sofern man hier von Gerechtigkeit und Ungerechtigkeit sprechen kann.

Es wäre an sich doch nicht so falsch, wenn man sich die Ueberlegungen von Herrn Nationalrat Brunner zu eigen machen würde, der sagt: Es ist doch nicht richtig, dass auch noch ein Inflationsgewinn auf den Schulden gemacht werden kann, also auf den Hypotheken, nach-

dem diese Schulden (die Hypotheken) nominell zu Buche stehen und auch zum nominellen Betrag zurückbezahlt werden. Der Schuldner ist also hier der Bevorzugte der inflationären Situation. Hingegen wäre es vernünftig — das ist eine Theorie, die immer mehr an Boden gewinnt —, wenn das, was man an Eigenkapital in eine Liegenschaft investiert, diese Kaufkraftsicherung mitmachen könnte. Nun ist das investierte Eigenkapital von Liegenschaft zu Liegenschaft verschieden, es kann 10 Prozent betragen, es kann 40 Prozent betragen, es kann auch mehr betragen, es ist bei Versicherungsgesellschaften vielleicht noch höher. Aber erstens ist die Feststellung dieses Eigenkapitals eine ausserordentlich schwierige Uebung, weil es sich ja wegen der Amortisation jedes Jahr noch ändern kann, zweitens wären die Auswirkungen ungerecht, indem derjenige Mieter, der in einer Liegenschaft sitzt, wo wenig Eigenkapital investiert wird, bevorzugt wird, und der andere mit viel Eigenkapital benachteiligt würde. Es geht mit dieser Uebung also nicht.

Immerhin scheint mir diese Idee so attraktiv zu sein, dass wir im Rahmen einer Arbeitsgruppe unter der Führung von Professor Bickel von der Universität Zürich diese Frage eines Ausgleiches nun à fond prüfen wollen. Ich glaube, sie muss einmal theoretisch abgeklärt werden, sie muss auch in ihren praktischen Auswirkungen und in der Durchführbarkeit abgeklärt werden. Es gäbe an sich ein einfaches Mittel, wenn man die Hypothekarzinssätze verschieden gestalten würde (höher für die Altliegenschaften und tiefer für die Neuliegenschaften), dann bekämen wir diesen Ausgleich, der an sich erwünscht wäre, weil sehr viel Unruhe auf dem Mietensektor daher rührt, dass man für den gleichen Gegenwert einen krass ungleichen Preis bezahlen muss. Das ist eine sehr schwierige Situation, die nun aber abgeklärt wird.

Die gleiche Arbeitsgruppe unter Professor Bickel ist dann auf die Idee des risikotragenden Kapitals gekommen, man müsse hier einen Durchschnittswert bestimmen — man kann ihm nicht mehr Eigenkapital sagen, man hat einen andern Begriff kreieren müssen —, und tatsächlich denkt man an diese 40 Prozent.

Was bedeutet nun das? Das bedeutet, dass die Kaufkraftsteigerung nicht mehr, wie das heute vielerorts üblich ist, um 100 Prozent honoriert wird, sondern eben nur noch um 40 Prozent. Man kann darüber streiten, ob 40 oder 50 oder 33⅓ Prozent richtig sind. Was bedeutet das für den Mieter? Wenn Sie eine Teuerung von 6 Prozent annehmen, dann bedeutet das, dass diese Teuerung im Rahmen dieser Kaufkraftsicherung nicht mehr zu fünf Fünfteln honoriert wird, sondern nur noch im Ausmass (bei 40 Prozent) von zwei Fünfteln. Das würde also heissen, dass die Mieten, die wir ja nicht blockieren können, jährlich um 2,4 Prozent ansteigen dürften.

Man kann doch nicht im Rahmen einer Volkswirtschaft mit ständig steigenden Kosten und Löhnen nun einfach einen Sektor herausgreifen und sagen: Du wirst nun vollständig blockiert. Das ist volkswirtschaftlicher Widersinn, das lässt sich aber auch nicht durchhalten. Ich möchte Ihnen sagen: Wenn es tatsächlich gelingen sollte, die Mietpreissteigerung in diesem Rahmen zwischen 2 und 3 Prozent zu halten, und wenn das in den letzten Jahren gelungen wäre, dann hätten wir auf diesem Gebiet das Paradies in der Schweiz, und kein Mensch würde sich veranlasst sehen, überhaupt dagegen zu revoltieren. Ich glaube also, das ist eine sehr wesentliche Bremse gegen Mietpreissteigerungen, und merkwürdigerweise hat auch in der nationalrätlichen Kommission, wo das mieterfreundliche Element sehr stark vertreten ist, überhaupt niemand gegen diesen Antrag Sturm gelaufen. Es gibt auch keinen Minderheitsantrag, zum mindesten nicht aus der Kommission. Wenn wir ihn nicht vorgeschlagen haben, dann hat das zwei Gründe, einmal weil wir im Moment, wo wir die Vorlage ausarbeiten mussten — auch wir waren in Zeitnot —, einfach mit unsern Ueberlegungen noch nicht genügend weit waren. Dieser Antrag schien uns noch nicht genügend gesichert zu sein. Und der zweite Grund, weil wir glaubten — ich glaube das auch heute noch —, dass an sich bis zu einem gewissen Grad auch nach Alinea a mit dieser Quartierüblichkeit eine gewisse Flexibilität erreicht wird. Ich glaube nicht, dass Buchstabe a dazu beiträgt, dass diese Mieten nun tatsächlich einfrieren. Aber das ist eine Frage der Betrachtungsweise. Ich hätte also gegen diesen Artikel c bis gar nichts einzuwenden; ich spreche hier im Namen des Bundesrates.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Kommission	27 Stimmen
Für den Streichungsantrag Heimann	1 Stimme

Ziff. II

Art. 16

Antrag der Kommission

Andere Forderungen des Vermieters, beispielsweise die Uebernahme der Wohnung oder des Geschäftsraumes durch den Mieter zu Eigentum, der Kauf von Aktien, Koppelungsgeschäfte oder dergleichen, sind missbräuchlich, wenn sie mit dem Mietverhältnis in keinem direkten Zusammenhang stehen und in Ausnützung der Wohnungsnot gestellt werden.

Ch. II

Art. 16

Proposition de la commission

Les autres prétentions, visant notamment la reprise en propriété du logement ou du local commercial par le preneur, l'achat d'actions, des affaires jumelées ou autres, sont abusives lorsqu'elles n'ont pas de rapport direct avec le bail et lorsque le bailleur les élève en exploitant la pénurie de logements.

Amstad, Berichterstatter: In Artikel 16 muss das Wort «oder», damit die Bestimmung den gewünschten Sinn erhält, durch das Wort «und» ersetzt werden, wie im Antrag der Kommission.

Angenommen — Adopté

Ziff. III

Art. 17

Antrag der Kommission

Mehrheit

Titel

Beim Abschluss des Mietvertrages.

Text

Der Mieter einer Wohnung ist berechtigt, innert zehn Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins als missbräuchlich bei der Schlichtungsstelle anzufechten. (Rest des Absatzes streichen.)

Minderheit

(Hefti)

Der Mieter einer Wohnung, die erstmals vermietet wird, ist berechtigt, innert zehn Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins als missbräuchlich bei der Schlichtungsstelle anzufechten. Bei Mieterwechsel besteht eine Anfechtungsmöglichkeit nur, sofern ein höherer Mietzins als im vorausgegangenen Mietverhältnis verlangt wird.

Antrag Aubert

Nach Entwurf des Bundesrates.

Antrag Honegger

Der Mieter einer Wohnung ist berechtigt, innert zehn Tagen seit Abschluss des Mietvertrages von diesem ohne Rechtsfolgen zurückzutreten.

Ch. III

Art. 17

Proposition de la commission

Majorité

Titre

Lors de la conclusion du contrat de bail.

Texte

Le locataire d'un logement peut contester le montant du loyer qu'il estime abusif devant la commission de conciliation dans les dix jours qui suivent la conclusion du bail. (Biffer le reste de l'article.)

Minorité

(Hefti)

Le locataire d'un logement loué pour la première fois peut contester le montant du loyer qu'il estime abusif devant la commission de conciliation dans les dix jours qui suivent la conclusion du bail. Lors d'un changement de locataire, le montant du loyer ne peut faire l'objet d'une contestation que lorsqu'il est plus élevé que celui qui figurait dans le bail précédent.

Proposition Aubert

Selon projet du Conseil fédéral.

Proposition Honegger

Le locataire d'un logement peut se départir du contrat de bail sans suites de droit dans les dix jours qui suivent sa conclusion.

Amstad, Berichterstatter: Diese Bestimmung gab in unserer Kommission zu längeren Ueberlegungen Anlass. Die Kommission hat schliesslich der vorgesehenen Fassung der Mehrheit aus folgenden Gründen zugestimmt:

1. Wenn der Mieter den Mietzins nach Abschluss des Mietvertrages nicht anfechten könnte, würde der übelmeinende Vermieter dazu eingeladen, möglichst viele Mieterwechsel durchzuführen, um jeweils mit dem neuen Mieter ungechoren den erhöhten Mietzins vereinbaren zu können.

2. Da die Anfechtung eines abgeschlossenen Vertrages etwas Stossendes an sich haben kann, soll immerhin die Anfechtungsfrist, die vom Bundesrat auf 30 Tage vorgeschlagen wird, auf 10 Tage verkürzt werden. Damit wird verhindert, dass der Zustand der Rechtsunsicherheit zu lange dauert. Zum Minderheitsantrag Hefti möchte ich mich später äussern.

Hefti, Berichterstatter der Minderheit: Dieser Artikel schafft für uns eine sehr ungewohnte Bestimmung. Es können zwei Parteien miteinander einen Vertrag abschliessen, und nachher kann die eine diesen Vertrag anfechten, wider das gegebene Wort, und, mehr noch, wenn sie mit der Anfechtung durchdringt, ist die andere Partei trotzdem an den Vertrag gebunden. Sämtliche Mitglieder der Kommission haben dies zuerst in der Beratung als eine uns moralisch und rechtlich sehr widersprechende Bestimmung gefunden. Nun muss man aber zugeben, dass, um die Wirksamkeit dieses Gesetzes zu gewährleisten, wir diese Bestimmung eingehen müssen. Ich bin auch ermächtigt, mitzuteilen, dass der abwesende Herr Kollega Honegger seinen Antrag, der die Aufhebung dieses Sinnes der Bestimmung verlangt, zurückzieht.

Wenn wir nun aber schon eine derart, ich möchte fast sagen, ungeheuerliche Bestimmung aufnehmen müssen, dann sollte der Anwendungsbereich auf das wirklich Notwendige beschränkt bleiben. Das hat der Bundesrat mit seiner Fassung getan. Der Antrag der Minderheit entspricht lediglich dem Antrag des Bundesrates. Einzig bezüglich der Frist besteht ein Unterschied; hier ist man sich aber in der Kommission allgemein einig. Ich glaube, wenn schon die Möglichkeit der nachträglichen Anfechtung besteht, diese Möglichkeit auf das Notwendige beschränkt bleiben soll, wie es der Bundesrat getan hat, indem nur ein erstmals festgesetzter Mietzins derart angefochten werden kann, wogegen man annehmen darf, dass wenn einmal ein Mietzins feststeht und nicht erhöht wird, dann nicht nochmals eine Anfechtung möglich ist. Es scheint mir dies auch zwingend geboten im Hinblick auf die Rechtssicherheit. Wenn schon der Vermieter eine Rechtsunsicherheit für sich in Kauf nehmen muss, dann genügt es sicher, dass er es einmal tun muss, aber nicht ständig später bei jedem neuen Mieter (sofern der Mietzins nicht erhöht wird). Ich gebe zu: Es mag in gewissen seltenen Fällen einmal eintreffen, dass hier ein missbräuchlicher Mietzins bestehen bleibt. Aber diese Fälle sind im Hinblick auf die Gesamtzahl derart unbedeutend, dass sie nicht ins Gewicht fallen gegenüber den Momenten der Unsicherheit, der Vertragsuntreue und der ungleichen Behandlung bei Gutheissung des Einspruches, weshalb wir hier über den Bundesrat nicht hinausgehen sollten, wie es die Kommission getan hat. So wie ich orientiert bin, hat sich übrigens auch die nationalrätliche Kommission der Fassung des Bundesrates in diesem Punkte angeschlossen. Wir müssen auch ganz allgemein verhindern, gerade wenn wir auf dem Boden einer privatrechtlichen Lösung stehen, dass die Parteien zuviel zur Schlichtungsinstanz und zuviel zum Richter laufen müssen. Auch hier ist ein Moment, wo man den Vermieter nicht überstrapazieren darf, besonders im Hinblick darauf, dass er in jedem Verfahren die viel schlimmeren Folgen zu gewärtigen hat als der Mieter, weil er nachher nicht mehr kündigen kann, wenn er nicht obsiegt. Auch wird er für seine Umtriebe in keiner Weise entschädigt, ausser wenn offensichtlich mutwillig geklagt wurde.

Man hat diesen Gesetzentwurf gestern sehr gelobt. Aber seine Probe muss er noch bestehen, und er muss sie darin bestehen, dass er uns im Wohnungsbau nicht noch grössere Probleme schafft, als wir sie heute haben. Ich glaube, wir hoffen alle, dass sich dieser Entwurf so auswirken wird, wie wir es gestern angenommen haben. Er geht aber auf das Maximum und wohl auch darüber, dies zu ungunsten des Vermieters und der Wohnbautätigkeit. Darum erachte ich es als äusserst wichtig, dass wir hier nicht über den Bundesrat hinausgehen, sondern in seinem Rahmen bleiben. Schon soweit wie der Bundesrat zu gehen, ist für uns ein ganz ungewohnter Schritt.

Le président: M. Honegger retire sa proposition. Nous en prenons acte.

M. **Aubert:** Cette question de délai pose véritablement pour moi un cas de conscience. Hier, certains collègues ont jugé bon de me donner des leçons de logique juridique. Je voudrais leur dire qu'ici, l'illogisme règne en maître. La majorité de la commission du Conseil des Etats — une minorité, Dieu merci, ne l'a pas suivie — propose de modifier non seulement la note marginale de l'article 17 mais encore le délai dans lequel le locataire peut contester le montant du loyer.

Selon le texte du Conseil fédéral, cette disposition s'applique aux logements ou locaux loués pour la première fois ou lors d'un changement de locataire, soit à deux cas bien précis, alors que le texte de la commission du Conseil des Etats parle simplement de contestations soulevées lors de la conclusion du contrat de bail.

La commission du Conseil des Etats propose en outre de ramener le délai de contestation à 10 jours. Or l'article 19 relatif à la contestation de la majoration du loyer dit que «le preneur peut, dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis, contester devant la commission de conciliation la majoration de loyer qu'il estime abusive». Ce délai de trente jours est repris non seulement à l'article 19, mais encore aux articles 20 et 28. La logique juridique veut donc qu'on uniformise les délais et les fixe tous à trente jours. De plus, le délai de trente jours est entré dans les mœurs helvétiques. Il est appliqué dans la plupart des cantons dans les litiges en matière de loyer ou les questions touchant à la propriété. Il figure également dans la plupart des lois administratives tant fédérales que cantonales. C'est un délai normal, tandis qu'un délai de dix jours est beaucoup trop court. Dans notre profession, nous devons constamment jongler avec les délais, et je peux dire que dans les cas où les délais sont de dix jours, ils se révèlent beaucoup trop courts. Le Conseil fédéral s'est montré extrêmement sage en fixant à trente jours le délai prévu à l'article 17 et c'est indiscutablement ce délai qu'il faut admettre.

Jauslin: Vorerst die Begründung, warum wir die erstmalige Vermietung nicht speziell in der Kommission behandeln wollten. Dafür war einfach massgebend, dass man nicht noch Formfragen einführen wollte. Das war meine Auffassung. Man will nicht, dass — wenn jemand einen Mietzins anfechtet — er zuerst den Nachweis erbringen muss, dass der Mieter vor ihm weniger bezahlt hat. Der Mieter vor ihm sollte keine Rolle spielen.

Die Fassung des Bundesrates ist entstanden, weil man weniger Fälle schaffen wollte, aber ich bin ein Gegner von solchen Formalfragen, wie sie sich dann bei der Schlichtungsstelle ergeben. Dann muss abgeklärt werden, ob nun dieser Mietzins höher war oder nicht. Deshalb glaube ich, dass der Vorschlag der Mehrheit der Kommission seine Berechtigung hat. Er bringt weniger Schwierigkeiten, um wirklich gegen Missbräuche zu klagen und bringt eine Besserstellung des Mieters.

Die Frist von zehn Tagen bei Neuabschluss von Mietverträgen lässt sich auch begründen, wenn Sie sich vorstellen, dass ja dem Mieter das Recht gegeben wird, einen Vertrag, den er unterschrieben hat und an den der Vermieter gebunden ist — dieser kann ja nichts mehr machen — anzufechten. Wir haben nun festgestellt, dass 30 Tage wirklich eine sehr lange Zeit sind. Derjenige, der neu einen Vertrag abschliesst, kann sich ohne weiteres innerhalb 10 Tagen entscheiden, weil er ja selbst bestimmt, wann er den Vertrag unterzeichnet. — Dass wir zweierlei Fristen haben, ist unschön. Aber wenn Sie sich den Fall der Mietzinserhöhung vorstellen, so sehen Sie, dass wir eine ganz andere Situation haben: Mieter und Vermieter sind bereits durch den Vertrag gebunden. Der Mieter ist in dieser Wohnung und erhält per Post — nicht durch seine eigene Aktion, sondern durch die Aktion des Vermieters — die Mitteilung, dass der Mietzins erhöht werden muss. Wenn er dann nicht zuhause ist oder sonst irgendwie eine Frist verpasst, dann sind 10 Tage zu kurz. Man muss ihm 30 Tage einräumen, weil nicht er die Fristauslösung bestimmt hat; ganz im Gegensatz zum Abschluss des Vertrages.

Dass ein Fehler besteht, weil wir zuerst beim Artikel 19 keine Korrektur vorgenommen haben, haben wir auch festgestellt. Aber es liegt noch ein Antrag der Kommission vor, der dies richtigstellt.

Ich glaube, es lässt sich ohne weiteres vertreten, dass man einerseits nicht den Spezialfall schafft, dass nur dann geklagt werden kann, wenn man auch den Nachweis erbringt, dass die Miete höher ist als beim Vorgänger und dass andererseits für den Neuabschluss von Verträgen eine Frist von 10 Tagen und für die Erhöhung des Mietzinses eine solche von 30 Tagen eingeräumt wird.

Amstad, Berichterstatter der Mehrheit: Ich möchte die Ausführungen von Herrn Jauslin unterstreichen. Sie entsprechen ganz meiner Auffassung.

Was die Ueberlegung anbetrifft, dass es stossend ist, einen abgeschlossenen Vertrag anzufechten, möchte ich darauf hinweisen, dass wir diese Regelung auch bei der Mietzinsüberwachung und der Mietzinskontrolle hatten. Damals noch in viel schlimmerem Sinne, indem der Mieter noch nach Monaten und Jahren die Ueberprüfung des Mietzinses verlangen konnte.

Was den Minderheitsantrag Hefti anbetrifft, möchte ich folgendes sagen: Wenn man dem Antrag Hefti zustimmt, mag man einen Querulanten, der einen durch den früheren Mieter seit langem bezahlten und zulässigen Mietzins anfechten will, von seinem missbräuchlichen Vorhaben abhalten. Ich betrachte aber den Missbrauch, der dadurch geschehen kann, nicht als wesentlich, denn die Schlichtungsstelle wird diesem Querulanten sagen: Dein Vorgänger hat schon diesen Mietzins bezahlt, der Mietzins wurde damals in Ordnung erachtet, also hast du zum vorneherein keine Aussicht, gegen diesen Mietzins zu opponieren.

Wenn Ihre Kommission die Anfechtungsmöglichkeit auch dann aufrechterhalten will, wenn kein höherer Mietzins als im vorausgegangenen Mietverhältnis verlangt wird, so geschieht dies deshalb, weil ja auch der Mietzins im vorausgegangenen Mietverhältnis übersetzt gewesen sein kann. Dies zum Beispiel dann, wenn ein vorausgegangener Mieter eine Mietzinserhöhung deshalb nicht anfechten wollte, weil er ohnehin die Absicht hatte, bald auszuziehen. Der nachfolgende Mieter soll nicht einen missbräuchlichen Mietzins deshalb bezahlen müssen, weil dies der vorausgehende Mieter getan hat.

In diesem Sinne möchte ich zum Antrag von Herrn Aubert folgendes festhalten. Herr Aubert muss drei Dinge betrachten: Wenn wir im Titel sagen «bei Abschluss des Mietvertrages», nehmen wir materiell keine Aenderung gegenüber dem Bundesrat vor. Der Bundesrat sagt «bei erstmaliger Vermietung oder bei Mieter-

wechsel». In beiden Fällen wird ein Mietvertrag mit dem neuen Mieter abgeschlossen. Wir haben also in unserem Titel beide Fälle zusammengefasst, indem wir — entgegen dem Bundesrat — für beide Fälle die genau gleiche Anfechtungsregeln vorsehen. In unserem Titel ist keine materielle Aenderung gegenüber dem Bundesrat vorgesehen.

Bezüglich der Frist kann man sich natürlich fragen: Welche ist richtig? Wir haben — wie Herr Jauslin dargelegt hat — zwei Fristen gewählt: Für die Mietzinserhöhung 30 Tage, in der Meinung, dass die Mietzinserhöhung ja zum voraus nicht vereinbart oder ihre Tragweite nicht vorgesehen werden konnte. Deshalb soll man dem Mieter eine längere Frist geben. Für die Anfechtung des unterzeichneten Mietvertrages haben wir nur 10 Tage vorgesehen, in der Meinung, dass es doch etwas anderes ist, wenn der Mieter seinerseits zugestimmt hat und dann anfechten will.

Schliesslich möchte ich Herrn Aubert darauf aufmerksam machen, dass er mit seinem Antrag den Mieter sozial schlechter stellt, indem nach der Auffassung des Bundesrates der neue Mieter eben nur anfechten kann, wenn der frühere Mietzins nicht gleich hoch war. Herr Aubert müsste also, um sozial zu sein, unsern Antrag der Mehrheit übernehmen, aber beantragen, dass man die Frist von 30 Tagen auf 10 Tage herabsetzt. Wir sind in einem Punkt sozialer als der Bundesrat, indem wir auf jeden Fall dem neuen Mieter die Anfechtungsmöglichkeit gewähren wollen, auch wenn der frühere Mieter gleichviel Mietzins bezahlt hat. Im andern Fall sind wir etwas weniger entgegenkommend dem Mieter gegenüber, indem wir die Frist von 30 Tagen auf 10 Tage verkürzen wollen.

Heimann: Dieser Artikel ist tatsächlich ein Novum in unserem Rechtsstaat. Ich betrachte ihn ebenfalls wie Herr Hefti als einen bedenklichen Eingriff in unsere Rechtssicherheit. Es würde mich überhaupt interessieren, ob man sich mit der Verfassungsmässigkeit dieses Eingriffes wirklich auseinandergesetzt hat.

Es ist eine schlechte staatsbürgerliche Erziehung, wenn Unterschriften von Gesetzes wegen als nicht rechtsverbindlich erklärt werden. Hier haben wir es nun tatsächlich mit einer kontraproduktiv wirkenden Bestimmung in höchstem Ausmass zu tun. Wenn Treu und Glauben — das ist die Unterschrift — nichts mehr gelten, dann wird die Führung der Geschäfte schwierig. Ich bin überzeugt, dass auch die Mieter kein Interesse daran haben können, dass die Wohnungsproduktion irgendwie behindert wird. Es ist tatsächlich immer noch viel besser, wenn teurere Wohnungen erstellt werden als wenn keine oder wenige erstellt werden.

Wir werden bei der praktischen Auslegung dieser Bestimmung einmal feststellen können, wo die ernsthafteren Probleme entstanden sind, ob sie ernsthafter sind, wenn die Unterschriften nichts mehr gelten, oder ob sie ernsthafter sind, wenn einige Wohnungen zu teuer vermietet werden. Wir dürfen ja immer noch annehmen, dass auch ohne Missbrauchgesetzgebung eine ganz schöne Zahl von Wohnungen vernünftig zur Vermietung gelangen.

Ich habe mich überdies gefragt, ob die Kommission nicht versucht hat, irgend jemand anders zu finden, der die Aktivlegitimation haben könnte zur Einsprache gegen Mietzinse bei einer erstmaligen Vermietung, in der Meinung, dass man es umgehen könnte, eine Unterschrift nun nicht mehr honorieren zu müssen. Es würde mich interessieren, was über diese beiden Fragen der Verfassungsmässigkeit und ob allenfalls eine andere Instanz oder Person die Einsprache erheben könnte, diskutiert worden ist.

Amstad, Berichterstatter der Mehrheit: Was die Verfassungsmässigkeit anbetrifft, haben wir in Artikel 34septies Bundesverfassung die klare Grundlage, dass wir den Mieter gegen Missbräuche des Vermieters schützen dürfen und schützen müssen. Ich bin überzeugt, dass wir uns im Rahmen der Verfassungsmässigkeit halten, insofern diese Bestimmung notwendig ist, um Missbräuche auszuschalten. Ich bin auch überzeugt, dass diese Bestimmung für die ganze Gesetzgebung von eminenter Wichtigkeit ist. Wenn wir die Anfechtungsmöglichkeit bei abgeschlossenen Verträgen ausschliessen, werden wir sehen, dass die übelmeinenden Vermieter möglichst darauf achten, immer neue Mietverträge abzuschliessen und darin hohe Mietzinse mit den Mietern zu vereinbaren. Dadurch würde der ganze Mietzinsschutz aus den Angeln gehoben. Ich möchte Ihnen also wirklich beantragen, der Mehrheit zuzustimmen, weil ich fürchte, wenn wir das nicht tun, dass wir einen wesentlichen Bestandteil unseres Beschlusses ausser Kraft setzen und die ganze Sache dann wirklich nicht mehr wirksam ist.

Im übrigen haben wir die gleiche Lösung — wie schon gesagt — in den früheren Mietzinsgesetzgebungen gehabt, bei der Mietzinsüberwachung und bei der Mietzinskontrolle, ohne dass man daran Anstoss hat nehmen können.

Hefti, Berichterstatter der Minderheit: Die Ausführungen des Herrn Kommissionspräsidenten veranlassen mich zu einer Präzisierung. Der Antrag der Minderheit geht nicht dahin, Artikel 17 zu streichen. Aus den Gründen, die bereits dargelegt wurden, ist dieser Artikel notwendig. Worüber man aber ganz bestimmt diskutieren darf, das ist der Umfang dieses Artikels. Ganz sicher liegt es im Sinne auch der Verfassung, dass eine derartige Bestimmung nicht weiter gezogen wird, als es notwendig ist. Ich glaube, man kann dem Bundesrat nicht vorwerfen, dass er hier die Bestimmung so gefasst habe, dass sie nicht anwendbar sei oder dem Gesetz nicht zum Durchbruch verhelfe. Die Ausdehnung, wie sie der Bundesrat vorgenommen hat, ist sicher auch im Hinblick auf die Ueberlegungen des Herrn Kommissionsreferenten genügend.

M. **Aubert:** Je me permets de limiter l'amendement que j'avais proposé uniquement au «délai», «Frist», c'est-à-dire trente jours. Pour le reste, je me rallie à la proposition de la majorité de la commission: biffer le reste de l'article, la deuxième phrase. Mais alors je maintiens le principe des trente jours pour le délai de résiliation, ce qui me paraît extrêmement important, et j'espère que tout le monde pourra se rallier à cette proposition.

Arnold: Mich beschäftigt nicht die Frist sondern das Anliegen von Herrn Heimann, ob ein Mieter einen Mietvertrag gültig abschliesst, wenn er bereits die Absicht hat, den Mietzins nicht anzunehmen. Ich halte dafür, dass in einem solchen Fall dem Mieter der Vertragswille fehlt und dass der Richter auf Anfechtung hin entscheiden müsste, dass überhaupt kein gültiger Mietvertrag zustande gekommen sei, weil die Willensübereinstimmung nach Artikel 1 des Obligationen-

rechtes fehlte. Ich bin mir bewusst, dass die Schwierigkeit im Nachweis liegen wird, ob der Meiter bereits beim Abschluss des Vertrages die Absicht hatte, den Vertrag nicht zu halten. Ich kann mir immerhin Fälle denken, wo dieser Nachweis gelingen würde, wenn der Mieter zum Beispiel sich zu Drittpersonen in diesem Sinn geäussert hätte oder wenn er im Prozess in der Parteibefragung zugeben müsste, dass er bereits bei Abschluss des Vertrages die Absicht hatte, den Mietzins nicht anzunehmen. Ich glaube, dass deshalb aus den allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechtes hier eine gewisse Bremse gegen den Missbrauch des Anfechtungsrechtes besteht und dass sich der Missbrauch gegen den Mieter selber wenden würde, weil dann auf Anfechtung des Vermieters der Richter den ganzen Vertrag aufheben würde.

Bundesrat **Brugger:** Ich glaube, niemand kann besondere Freude haben an diesem Artikel 17, ich auch nicht. Immerhin möchte ich darauf hinweisen, dass es noch kein Mietnotrecht in der Schweiz gab, wo die Möglichkeit der zwangsweisen Vertragsabänderung oder Nichtigerklärung von Verträgen durch eine dritte Instanz nicht vorgekommen wäre. Es lässt sich ein Mietnotrecht ohne dieses Mittel überhaupt nicht durchführen. Auch hier ist es ja nicht so, dass der Mieter nun einseitig den Vertrag abändern oder die Abänderung erzwingen könnte. Es ist auch hier so, er kann nur den Impuls geben, dass die Sache untersucht wird, und es ist auch hier eine dritte Instanz — entweder die Schlichtungsstelle oder der Richter —, die dann schliesslich den Entscheid zu fällen hat. Das ist also an sich nichts Neues.

Leider müssen wir diese Bestimmung auch hier haben. Wenn Sie diese streichen, dann schlagen wir eine gewaltige Bresche in die Schutzmauer, die wir da aufstellen. Dann geben wir einfach die Möglichkeit, dass der Vermieter, der auf dem ordentlichen Weg seine Mietzinserhöhung nicht durchsetzen kann, auf dem Umweg des Mieterwechsels dies tun könnte. Ich glaube, da öffneten wir dem Missbrauch Tür und Tor, und das können wir uns nicht gestatten, wenn wir eine wirkungsvolle Mieterschutzgesetzgebung auf die Beine stellen wollen. Es tut mir leid, dass ich das sagen muss, aber ich muss an diesem Gesichtspunkt der Sache zuliebe festhalten.

Wenn das schon eine Bestimmung ist, die an sich unserer Rechtsphilosophie, auch der meinen, nicht ganz entspricht, dann sollte man sie doch nur so weit ausdehnen, als dies unbedingt notwendig ist. Dieser Auffassung trägt der bundesrätliche Antrag Rechnung. Das haben wir mit unserm Antrag bezweckt, selbst auf die Gefahr hin, dass alle Schaltjahre einmal ein Missbrauch durch die Maschen schlüpfen könnte. Alles werden wir sowieso nicht erfassen können; ich glaube, man sollte das in Kauf nehmen. Der Unterschied zwischen dem Antrag Hefti und dem unsrigen liegt ja lediglich noch in der Frist von 10 oder 30 Tagen. Wir hatten gedacht, und unsere Juristen auch, 30 Tage sei an sich eine vernünftige Frist, wir hätten sie auch anderswo. Das ist aber eine Ermessensfrage, und deswegen möchte ich nicht auf die Barrikaden steigen; aber im Grundsatz möchte ich an unserem Antrag festhalten.

Amstad, Berichterstatter der Mehrheit: Ich möchte mich kurz fassen. Zum bundesrätlichen Vorschlag muss ich sagen, dass er mir weniger praktikabel erscheint als der Mehrheitsvorschlag, weil der Mieter, der zur Schlichtungsstelle geht, ja nicht weiss, wieviel der frühere Mieter bezahlt hat. Eventuell muss das in Abwägung aller Umstände noch festgelegt werden. Der Mietzins ist ja nicht immer nur aus der Mietzinssumme, sondern aus allen Leistungen zusammen ersichtlich.

Ein zweiter Punkt: Für den Vermieter sieht die Sache insofern weniger stossend aus, als er nach Artikel 26 schon vorgängig zur Schlichtungsstelle gehen kann; er kann sich also vorgängig bei der Schlichtungsstelle beraten und kann fragen: Was für ein Mietzins ist in meinem Fall noch angemessen und was für einer ist nicht angemessen? Der Vermieter hat also eine Möglichkeit, sich sicherzustellen.

Dann die interessante Frage von Herrn Arnold zum Vertragswillen: Da möchte ich darauf aufmerksam machen, dass der Mieter nicht unbedingt den vereinbarten Mietzins ablehnen kann; er muss den Mietzins annehmen, der allenfalls von der Schlichtungsstelle, die Ratschläge erteilen kann, oder dann vom Richter festgelegt wird. Er muss also in Kauf nehmen, dass der Mietzins, den er abgemacht hat, gilt. Ich glaube, der Vertragswille ist dann erfüllt, Vermieter und Mieter unterzeichnen einen Vertrag, von dem sie genau die Anfechtungsmöglichkeiten kennen.

Hefti, Berichterstatter der Minderheit: Die Frage, die der Herr Kommissionsreferent eben aufgeworfen hat, dass sich der Vermieter vorher absichern könne bei der Schlichtungsstelle, wurde in der Kommission diskutiert, und ich selber habe einen Antrag in dieser Richtung in der Kommission gestellt. Er wurde dann aber von der Verwaltung in der Beratung abgelehnt, und ich habe ihn nicht aufrechterhalten. Man hat gesagt, dass man diese vorgehende Festlegung nicht wolle. Aus diesen Gründen glaube ich nicht, dass dieses Moment der Sicherheit besteht, wie es der Herr Kommissionsreferent gesagt hat.

Le président: Nous avons trois propositions: une proposition de minorité de M. Hefti qui se rallie à la solution du Conseil fédéral mais qui désire réduire le délai de trente à dix jours. Une autre proposition de M. Aubert qui, au contraire, voudrait que ce délai soit de trente jours, mais qui désire biffer la seconde phrase de la proposition du Conseil fédéral. Et enfin, la proposition de la majorité: dix jours et biffer la seconde phrase du Conseil fédéral.

Je vous propose de procéder comme suit: mettre tout d'abord aux voix, à titre éventuel, la proposition de minorité de M. Hefti et la proposition de M. Aubert. Ensuite, la proposition votée sera mise en opposition avec celle de la majorité.

Munz: Herr Präsident, Sie müssen entschuldigen, wenn ich interveniere. Ich bin der Meinung, es liegen nicht nur drei Anträge vor, sondern deren vier, nämlich auch der Antrag des Bundesrates «tel quel». Ich glaube, man sollte in einer ersten Eventualabstimmung den Antrag der Minorität (Hefti) dem Antrag des Bundesrates gegenüberstellen. Dort haben wir ja nur die Differenz wegen der Frist. Dann haben wir dort die Klärung. Nachher wird man den Antrag der Kommissionsmehrheit dem Antrag Aubert gegenüberstellen. Sie sind ja auch wieder identisch, mit Ausnahme der Frist. Was dann herauskommt, kann in der Hauptabstimmung einander gegenübergestellt werden. Ich glaube, das wäre das richtige Vorgehen.

Le président: Je crois que vous avez raison.

Abstimmung — Vote

Eventuell — Eventuellement:

Für den Antrag der Minderheit	21 Stimmen
Für den Antrag des Bundesrates	9 Stimmen

Eventuell — Eventuellement:

Für den Antrag der Minderheit	19 Stimmen
Für den Antrag Aubert	9 Stimmen

Definitiv — Définitivement:

Für den Antrag der Minderheit	16 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	13 Stimmen

Art. 18

Antrag der Kommission

Abs. 1

Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung schriftlich das Ausmass und den Zeitpunkt der Erhöhung bekanntzugeben und diese zu begründen; die geltende Frist für die Aenderung des Mietvertrages ist einzuhalten. Die Mitteilung hat mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zu erfolgen.

Abs. 2

Die Mitteilung hat mit einem vom Kanton genehmigten Formular zu erfolgen, aus welchem ersichtlich ist, dass der Mieter den Mietzins gemäss Artikel 19 anfechten kann.

Abs. 3

Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nicht mit dem Formular erfolgen, sowie im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen durch den Vermieter ausgesprochene Kündigungen sind nichtig.

Art. 18

Proposition de la commission

Al. 1

Le bailleur qui a l'intention de majorer le loyer convenu dans le bail est tenu d'en informer le preneur, sans le menacer d'une résiliation, par un avis écrit indiquant le montant, la date et les motifs de la majoration. Le délai fixé pour la modification du bail doit être respecté. L'avis doit être donné dix jours au moins avant le début du délai de résiliation.

Al. 2

L'avis doit être donné sur une formule agréée par le canton indiquant que le preneur peut contester le montant du loyer conformément à l'article 19.

Al. 3

Les avis de majoration qui ne sont pas donnés sur la formule sont nuls, de même qu'une résiliation signifiée par le bailleur à l'occasion d'une majoration de loyer.

Amstad, Berichterstatter: Zu Absatz 1: Nach dem Antrag der Kommission soll die Mitteilung der Mietzinserhöhung durch den Vermieter mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist erfolgen, damit der Mieter allenfalls noch kündigen kann. Ich betrachte das als Verbesserung zugunsten des Mieters.

Heimann: Hier haben wir es glücklicherweise mit einer Bestimmung zu tun, die nicht nach Franken und Rappen zu bewerten ist. Ich frage Sie aber, ob diese Einführung eines Formulars psychologisch richtig ist. Sind die Schweizer derart ungebildet, dass man ihnen alles auf dem Präsentierteller bringen muss, oder ist es nicht doch so, dass Vermieter und Mieter auch aus einem gewöhnlichen Brief die Absicht entnehmen können, was der eine oder der andere will. Wenn Sie ein amtliches Formular schaffen, dann bringen Sie eigentlich den Vermieter auf die Idee, man müsse dieses Formular auch benützen. Es ist meines Erachtens psychologisch nicht das Beste, was wir tun. Das unpersönliche Formular fördert im weiteren auch nicht die Partnerschaft zwischen den beiden Parteien, von denen Sie heute einige Male gesprochen haben. Die Mieter werden nach den reichlichen Diskussionen und nach allen Pressemitteilungen wissen, dass sie den Mietzins anfechten können. Mir scheint es deshalb, man sollte auf das Formular verzichten.

Es hat noch einen weitern Grund. Hier bitte ich den Herrn Kommissionspräsidenten, eine Antwort zu erteilen. Man muss den Absatz 3 miteinbeziehen. Dort sagen Sie nämlich, Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nicht mit dem amtlichen Formular erfolgen, sind nichtig. Ich erinnere daran, dass die Wirtschaft nicht stillgestanden ist, dass seit der Beratung des Verfassungsartikels und des Gesetzes Veränderungen erfolgt sind. Für diese hatten wir noch kein Formular zur Verfügung gestellt. Wenn Sie am Formular festhalten, müssten Sie mindestens sagen «Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nach dem Inkrafttreten dieses Beschlusses nicht mit dem amtlichen Formular gemacht werden, sind nichtig», sonst verursachen Sie eine Rechtsunsicherheit für alles, was seit Inkrafttreten dieses Beschlusses ergangen ist, weil Sie den Beschluss rückwirkend auf den 5. März datieren.

Amstad, Berichterstatter: Zu Absatz 2: Der Bundesrat hatte vorgesehen, die Mietzinserhöhung ohne Formular durchführen zu lassen. Von Mieterseite wurde dann aber das Bedenken angemeldet, dass eine Mietzinserhöhung vor sich gehen könnte, ohne dass der Mieter von der Anfechtungsmöglichkeit Kenntnis erhalte. Man sollte dem Mieter in einfacher Sprache sagen, was er gegen eine Mietzinserhöhung machen kann. Das Formular wurde daher vorgesehen, um dem Mieter entgegenzukommen. Der Mieter soll ganz genau wissen, an wen er sich wenden kann, wenn ihm eine Mietzinserhöhung mitgeteilt wird.

Der Bundesrat hat in Absatz 2 vorgesehen, dass ein amtliches Formular geschaffen wird, d. h. ein Bundesformular. Unsere Kommission hat sich gesagt, dass im Formular die regionalen Gegebenheiten berücksichtigt werden sollten, dass deshalb ein vom Kanton genehmigtes Formular vorgesehen werden kann. Die Verbände können sich z. B. auf ein Formular einigen, welches dem Kanton zu Genehmigung unterbreitet wird, so dass es dann als Verbandsformular gebraucht werden kann. Das ist der Sinn unserer Abänderung. Ich möchte also beantragen, dass Sie am Formular festhalten, damit der Mieter klar weiss, was er tun kann, wenn er von einer Mietzinserhöhung Kenntnis erhält.

Angenommen — Adopté

Art. 19

Antrag der Kommission

Titel

Anfechtungsfrist

Text

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Art. 19

Proposition de la commission

Titre

Délai de contestation de la majoration du loyer

Texte

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Art. 20

Antrag der Kommission

Stellt der Vermieter andere Forderungen, so gilt sinngemäss die Mitteilungs- und Begründungspflicht nach Artikel 18. Der Mieter kann die Forderung innert dreissig Tagen seit Empfang der Mitteilung oder innert 10 Tagen seit Abschluss des Mietvertrages bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anfechten.

Art. 20

Proposition de la commission

Le bailleur qui élève d'autres prétentions est tenu de donner l'avis motivé prévu à l'article 18. Le preneur peut contester devant la commission de conciliation, dans les trente jours qui suivent la réception de l'avis ou dans les 10 jours dès la conclusion du bail, les prétentions qu'il estime abusives.

Amstad, Berichterstatter: Diese beantragte Aenderung bleibt, nachdem wir vorher dem Antrag Hefti zugestimmt haben. Herr Hefti hat nämlich beantragt, dass die Frist nach Abschluss des Vertrages nur 10 Tage beträgt. Wir müssen Artikel 20 entsprechend anpassen.

Hefti: Ich möchte nur bemerken, dass die 10 Tage auch der Antrag der Kommissionsmehrheit war.

Angenommen — Adopté

Art. 21

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Art. 22

Antrag der Kommission

Die Parteien dürfen bei Wohnungsmieten die Zuständigkeit der Schlichtungsstellen und der richterlichen Behörden im Sinne dieses Beschlusses nicht durch vertraglich vereinbarte Schiedsgerichte ausschliessen. Artikel 26, Absatz 4, ist vorbehalten.

Art. 22

Proposition de la commission

Pour les baux à loyers concernant des logements, les parties ne peuvent pas exclure la compétence des commissions de conciliation et des autorités judiciaires au sens du présent arrêté en désignant par convention des tribunaux arbitraux. L'article 26, 4e alinéa, est réservé.

Angenommen — Adopté

Ziff. IV

Art. 23

Antrag der Kommission

Abs. 1

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Abs. 2

Hat die richterliche Behörde über den Mietzins und die anderen Forderungen zu entscheiden, so bestimmt sie, ob, in welchem Umfange, von welchem Zeitpunkt an oder unter welchen Bedingungen die Forderungen zulässig sind.

Abs. 3

Die richterliche Behörde kann für die Dauer des Verfahrens vorsorgliche Massnahmen treffen.

Ch. IV

Art. 23

Proposition de la commission

Al. 1, 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

(La modification à l'alinéa 3 ne concerne que le texte allemand.)

Al. 2

L'autorité judiciaire appelée à statuer sur le loyer et sur d'autres prétentions du bailleur établit si, dans quelle mesure, à partir de quel moment ou sous quelles conditions ces prétentions peuvent être admises.

Hefti: Ich möchte nur bemerken, dass die 10 Tage der Antrag auch der Kommissionsmehrheit war.

Amstad, Berichterstatter: Zu Absatz 1 habe ich keine Bemerkung. In Absatz 2 ist die Aenderung redaktioneller Art; gleich verhält es sich bei Absatz 3, wobei in Absatz 3 die Aenderung nur im deutschen Text nötig ist.

Angenommen — Adopté

Art. 24

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Art. 25

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Zu Artikel 25 habe ich nichts zu bemerken, insofern man die Eignung der Schlichtungsstellen nicht wieder in Frage stellen will.

Angenommen — Adopté

Art. 26

Antrag der Kommission

Abs. 1, 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Abs. 2

Streichen.

Abs. 4

Die Parteien können die Schlichtungsstellen als Schiedsgericht anerkennen. Die Schlichtungsstellen sind in diesem Falle verpflichtet, als Schiedsgericht zu amten.

Art. 26

Proposition de la commission

Al. 1, 3, 4

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

(La modification à l'alinéa 4 ne concerne que le texte allemand.)

Al. 2

Biffer.

Amstad, Berichterstatter: Zu Artikel 26 ist nur zu bemerken, dass Absatz 2 gestrichen werden kann, weil Absatz 1 materiell schon die gleiche Aussage enthält. Die Aenderung in Absatz 4 ist redaktioneller Art und betrifft nur die deutsche Fassung.

Angenommen — Adopté

Art. 27

Antrag der Kommission

Die Kantone regeln das Verfahren; es soll eine rasche Behandlung der Streitsachen gewährleisten. Das Verfahren ist in der Regel kostenlos. Es dürfen keine Parteientschädigungen vorgesehen werden, ausser bei mutwilliger Anfechtung.

Art. 27

Proposition de la commission

Les cantons fixent la procédure, qui doit permettre de vider les causes rapidement. En règle générale, la procédure est gratuite. Aucune indemnité ne peut être allouée aux parties, sauf en cas de contestation téméraire.

Amstad, Berichterstatter: Nach dem Antrag der Kommission soll eine Parteientschädigung nur dann ausgeschaltet sein, wenn keine mutwillige Anfechtung vorliegt. Diese Fassung entspricht materiell den Bestimmungen auf andern Rechtsgebieten, zum Beispiel im Arbeitsvertragsrecht, Sozialversicherungsrecht usw.

Angenommen — Adopté

Art. 28

Antrag der Kommission

Abs. 1

Kommt vor der Schlichtungsstelle hinsichtlich des Mietzinses oder der anderen Forderung keine Einigung zustande, so gilt die Mietzinserhöhung oder die andere Forderung als nicht zulässig; bei Abschluss des Mietvertrages gilt hingegen der vereinbarte Mietzins oder die vereinbarte andere Forderung als zulässig.

Abs. 2

Der betroffenen Partei steht das Recht zu, innert dreissig Tagen seit dem von der Schlichtungsstelle festgestellten Nichtzustandekommen einer Einigung die nach Artikel 267f OR zuständige richterliche Behörde anzurufen.

Abs. 3

Verzichtet der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde oder unterliegt er im richterlichen Verfahren vollständig oder überwiegend, so ist seine Kündigung in den folgenden zwei Jahren nichtig. Vorbehalten bleiben die Beendigungsgründe nach Artikel 259, Absatz 2, 261, Absatz 2, 265, 266, 267c und 269 OR. Liegt ein Pachtverhältnis vor, so gelten entsprechend die Artikel 281, Absatz 2, 290a, 291, 293, 294 und 295 OR.

Art. 28

Proposition de la commission

Al. 1

Si aucune entente n'intervient devant la commission de conciliation au sujet du loyer ou d'une autre prétention, la majoration de loyer ou une autre prétention du bailleur est réputée inadmissible; lors de la conclusion du contrat de bail en revanche, le loyer fixé par contrat ou une autre prétention convenue est réputé admissible.

Al. 2

Toute partie au litige peut le porter devant l'autorité judiciaire compétente aux termes de l'article 267*f* du code des obligations, dans les trente jours à compter de celui où la commission compétente a constaté l'échec de la conciliation.

Al. 3

Au cas où le bailleur renonce à faire appel aux autorités judiciaires ou succombe en tout ou en partie dans la procédure judiciaire, une résiliation de sa part dans les deux ans qui suivent est frappée de nullité. Les motifs d'extinction du bail prévus aux articles 259, 2e alinéa, 261, 2e alinéa, 265, 266, 267*c* et 269 du code des obligations sont réservés. En cas de contrat de fermage, les articles 281, 2e alinéa, 290*a* 291, 293, 294 et 295 du code des obligations sont applicables.

Amstad, Berichterstatter: Die beantragten Abänderungen in Absatz 1, 2 und 3 sind formeller Natur.

Hefti: Wir müssen nun den Text von Artikel 28 wieder dem Beschluss von Artikel 17 anpassen, d. h. dass es nicht heissen muss «bei Abschluss des Mietvertrages», wie in der Fassung der Kommission, sondern «bei erstmaliger Vermietung oder bei Mieterwechsel», wie in der Fassung des Bundesrates. Wir waren uns in der Kommission einig, dass diese Aenderung Platz greifen muss, wenn Artikel 17 so verabschiedet wurde, wie es jetzt geschehen ist.

Amstad, Berichterstatter: Ich danke Herrn Hefti; er hat versprochen, mich daran zu erinnern.

Heimann: Ich habe auch noch eine Bemerkung. Hier lesen Sie «bei erstmaliger Vermietung oder bei Mieterwechsel gilt hingegen der vereinbarte Mietzins als zulässig». Eine klipp und klare Feststellung! Es ist zulässig, wenn keine Einigung erzielt werden kann. Nachher sagen Sie aber, die nachteilig betroffene Partei könne sich trotzdem weiter um eine Mietzinsherabsetzung bemühen. Die Botschaft sagt auf Seite 21, dass der Mietzins, wenn man keine Einigung bei der Schlichtungsstelle herbeiführen könne, vorläufig zulässig sei. Das macht die Sache klar. Aber hier, mit diesem Absatz 1, in dem man ausdrücklich feststellt, der Mietzins sei zulässig, ist es irgendwie schwer verständlich, dass, wenn man das eine derart deutlich sagt, dass dann Absatz 2 doch wieder sagt: Ja nein, obschon die Regelung zulässig ist, kann man nun diese Frage noch einmal weiterziehen; es besteht also eine Differenz zwischen der Botschaft und dem Text.

Amstad, Berichterstatter: Wenn man den ganzen Text von Artikel 28 liest, ist die Sache absolut klar. Die Schlichtungsstelle hat keine Entscheidungsbefugnis; sie kann nur beraten. Dabei ist es so, dass bei einer Mietzinserhöhung, die im Vertrag nicht vorgesehen ist, der alte Mietzins gilt, bis der Richter entscheide, ob die Mietzinserhöhung zulässig ist. Anders beim abgeschlossenen Vertrag. Wenn ein abgeschlossener Vertrag angefochten werden soll und man zu keiner Einigung vor der Schlichtungsstelle kommt, dann gilt der unterzeichnete Vertrag. Das ist der Sinn; ob dieser Sinn genügend deutlich zum Ausdruck kommt, möchte ich dahingestellt lassen. Dabei möchte ich bemerken, dass man im ganzen Beschluss formell etwas Schwierigkeit hatte, in der zur Verfügung stehenden kurzen Zeit die Sache wirklich so klar zu sagen, wie sie gesagt sein sollte. Ich möchte das redaktionell zur Prüfung entgegennehmen, allenfalls besteht ja die Möglichkeit, in der Redaktionskommission die Sache noch entsprechend klarzustellen. Aber der Sinn ist absolut der, den ich erwähnt habe und der von Herrn Heimann auch so verstanden wird.

Angenommen (abgeändert gemäss Antrag Hefti)
Adopté (modifié selon la proposition Hefti)

Art. 29

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Art. 30

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Die bisherige Mietergesetzgebung wurde dadurch erschwert, dass die nötigen volkswirtschaftlichen und statistischen Unterlagen fehlen. Durch diese Bestimmung soll dieser Mangel behoben werden.

Angenommen — Adopté

Art. 31

Antrag der Kommission

Abs. 1

Wer den Mieter unter Androhung widerrechtlicher Nachteile davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten, wer Mietzinse oder sonstige Forderungen, die von der Schlichtungsstelle oder der zuständigen richterlichen Behörde abgelehnt worden sind, in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht, wird, sofern nicht nach dem Schweizerischen Strafgesetzbuch eine schwerere Strafe angedroht ist, mit Haft oder Busse bestraft.

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Art. 31

Proposition de la commission

Al. 1

Celui qui, en menaçant le preneur de dommages illicites, l'aura empêché ou tenté de l'empêcher de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur, celui qui aura imposé ou tenté d'imposer de manière illicite les loyers ou d'autres prétentions rejetés par la commission de conciliation ou par l'autorité judiciaire compétente, sera puni d'arrêts ou d'amende, à moins qu'il ne soit passible d'une peine plus lourde en vertu du code pénal suisse.

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Da man es dem Vermieter nicht verargen kann, wenn er von seinen nun doch sehr beschränkten gesetzlichen Möglichkeiten Gebrauch macht, und da der Mieter mit diesen Möglichkeiten rechnen muss, erscheint die in der bundesrätlichen Fassung vorgesehene Strafandrohung zu hart. Ich beantrage Ihnen deshalb, der von der Kommission vorgeschlagenen Fassung zuzustimmen.

Angenommen — Adopté

Art. 32

Antrag der Kommission

Abs. 1 und 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Abs. 3

Streichen.

Abs. 4

Ist der Geschäftsherr oder Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene eine juristische Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit, so findet Absatz 2 auf die schuldigen Organe, Organmitglieder, geschäftsführenden Gesellschafter, tatsächlich leitenden Personen oder Liquidatoren Anwendung.

Art. 32

Proposition de la commission

Al. 1 et 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Al. 3

Biffer.

Al. 4

Lorsque le chef d'entreprise ou l'employeur, le mandant ou le représenté est une personne morale, une société en nom collectif ou en commandite, une entreprise individuelle ou une collectivité sans personnalité juridique, le 2e alinéa s'applique aux organes et à leurs membres, associés gérants, dirigeants effectifs ou liquidateurs fautifs.

Amstad, Berichterstatter: Zu Absatz 3: Nach Auffassung der Kommission geht es zu weit, zum Beispiel vom Verwaltungsrat einer grossen Unternehmung zu verlangen, dass er die Vermietung der Wohnungen nachkontrolliert. Diese Bestimmung soll deshalb gestrichen werden.

Die Aenderung in Absatz 4 ist formeller Art.

Angenommen — Adopté

Art. 33

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Art. 34

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Da es um die Bekämpfung von Missbräuchen geht, und da die Begründung von Missbräuchen vor Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses verhindert werden soll, drängt sich eine rückwirkende Inkraftsetzung auf. Da sich der Beschluss auf die neuen Wohnungsartikel der Bundesverfassung stützt, kann rechtlich die Rückwirkung nicht weitergehen als bis zum Zeitpunkt des 5. März 1972 als dem Tag der Annahme der neuen Verfassungsbestimmungen. Ich möchte das unterstreichen gegenüber Meinungen, die dahin gehen, man sollte die Rückwirkung noch weitertreiben. Artikel 34 ist allenfalls im Sinne der Anregung von Herrrn Heimann anzupassen.

Luder: Man hat sich die Frage gestellt, ob man die Rückwirkung überhaupt auf den 5. März festlegen darf. Artikel 34 enthält für die meisten Bestimmungen diese Rückwirkungsklausel. Dieses Datum ist offensichtlich gewählt worden, weil am 5. März die Abstimmung stattgefunden hat.

Nun hat diese Frage aber eine formell-rechtliche Seite. Der Artikel 34septies der Bundesverfassung ist noch nicht erwahrt. Sie wissen, dass nächste Woche der Erwahrungsbeschluss in unserem Rat an die Reihe kommt. Ueber die rechtliche Bedeutung der Erwahrung gibt es verschiedene wissenschaftliche Erklärungen. Ich möchte Ihnen nur vorlesen, was Burckhardt in seinem Kommentar auf Seite 821 schreibt: «Erst mit der Erwahrung ist festgestellt, dass die neue Verfassungsbestimmung angenommen worden ist. Vorher kann sie daher nicht angewendet werden.» Aehnlich äussert sich Fleiner/Giacometti auf Seite 737. Nachdem nun Artikel 34septies selber keine Bestimmung enthält, die — was an sich möglich wäre — sein Inkrafttreten rückwirkend erklärt, scheinen mir auch im vorliegenden Bundesbeschluss keine Bestimmungen zulässig zu sein, die zeitlich weiter zurückgehen als das Inkrafttreten des Basisartikels (34septies). Ich weiss, dass es hier um rein formalrechtliche Fragen geht, aber ich möchte immerhin dieses Problem hier aufgeworfen wissen. Ich sehe mich nicht imstande, einen Antrag zu stellen, aber es wäre doch vielleicht möglich, dass bis zum Beschluss durch den Nationalrat diese Frage noch näher abgeklärt wird.

Dillier: Ich möchte mich nicht zu dieser Frage äussern, die man noch prüfen möge; aber ich glaube, heute sollten wir den Artikel 34 annehmen und ergänzen, wie der Herr Kommissionspräsident gesagt hat. Diese Ergänzung könnte einfach darin bestehen, dass im Absatz 2 am Schluss gesagt würde: «Gilt nicht für die Artikel 18, Absatz 3, 31 und 32.» Ich möchte in diesem Sinne Antrag stellen.

Bundesrat **Brugger:** Ich glaube, das ist ein sehr guter Vorschlag und eine einfache Lösung des Problems, das von Herrn Ständerat Heimann aufgeworfen worden ist. Ich schliesse mich dem an.

Die Frage der Rückwirkung und welches Datum für eine Rückwirkung auch vom Staatsrecht her gesehen in Frage kommen kann, ist uns sehr gut bekannt. Sie wissen, dass diese Frage in der Literatur sehr umstritten ist. Soll das Datum der Volksabstimmung, wo der Souverän einen Beschluss gefasst hat, gelten, oder will man der zweiten Umgebung, der Erwahrung, noch irgendeine konstitutive Bedeutung geben? Diese Frage ist also in der Rechtsliteratur bestritten. Sie können nicht nur Burckhardt zitieren, sondern Sie können auch Fleiner/Giacometti zitieren.

Ich bin nicht Jurist, aber ich pflege zu sagen, ich sei ein Laie mit gewissen juristischen Kenntnissen und vielleicht mit einem doch auch geschärften juristischen und mit dem gesunden Menschenverstand verbundenen Rechtsempfinden. Ich kann einfach in dieser Erwahrung wirklich nicht noch etwas Substantielles erblicken, das irgendwie einen Einfluss hätte auf den Entscheid des Verfassungsgesetzgebers. Das ist doch eine Auffassung, die überall im Lande anzutreffen ist. Ich möchte Sie also bitten, uns nicht noch zu weitern Uebungen zu veranlassen; wir haben nun weiss Gott genug zu tun, wenn wir den Beschluss auf 1. Juli in Kraft setzen sollen. Aber Ihre Argumentation hat mir immerhin erlaubt, gestern in der nationalrätlichen Kommission weitergehende Rückwirkungsanträge zu bekämpfen — und zwar mit Erfolg. Ich möchte somit sagen, dass nun zum mindesten mit der nationalrätlichen Kommission hier Friede herrscht und dass alle diese Anträge, die zum Teil viel weiter zurückgehen wollten, auf die Beschlussfassung der Räte oder auf die Anträge des Bundesrates an die eidgenössischen Räte, zurückgezogen worden sind, wobei ich materiell erkläre: Diese Rückwirkung hat wesentliche Bedeutung. Sie ist richtig, obwohl es nicht so ist, wie nach einer Klischeevorstellung behauptet wird, dass nun massenhaft aufgeschlagen worden sei. Der soeben herausgekommene Berner Mietzinsindex Oktober 1971 / Mai 1972 hat eine Zuwachsrate gezeigt, die kleiner ist, als wir sie seit Jahren semestriell hatten. Aber offenbar hat unsere ganze Uebung psychologisch bereits eher den gegenteiligen Effekt gezeitigt, was ich übrigens auch erwartet habe. In Einzelfällen, bei ganz gescheiten Füchsen, hat man natürlich geglaubt, man könne noch rasch ausschlüpfen. Aber die materielle Auswirkung ist bedeutend. Es geht ja nicht nur um das, was seit dem 5. März angekündigt wird, sondern es geht darum, dass, wenn im letzten Herbst bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist Mietzinserhöhungen angekündigt wurden, die auf den 15. März in Kraft treten sollten, diese anfechtbar sind. Das hat eine gewisse Bedeutung, zum Beispiel für den Kanton Luzern; für den Kanton Zürich ist das Datum des 1. April von Bedeutung, das heisst, alle Mietzinserhöhungen auf den 1. April sind mit dieser Rückwirkung noch anfechtbar. Ich glaube, das sollte genügen, und man sollte nun wirklich nicht weitergehen; man sollte aber trotz formaljuristischer Bedenken nicht auf diese Rückwirkung verzichten.

Amstad, Berichterstatter: Was die Frage von Herrn Luder betrifft, möchte ich mich der Auffassung anschliessen, dass der Erlass nicht vor der Erwahrung in Kraft gesetzt werden kann, dass aber die Erwahrung — wie Herr Bundesrat Brugger sagte — nicht konstitutive Wirkung hat. Die konstitutive Wirkung kommt der Volksabstimmung zu, ähnlich wie wir das im Gewährleistungsverfahren gegenüber Kantonsverfassungen handhaben.

Sodann möchte ich im Sinne von Herrn Dillier beantragen, dass wir in Absatz 2 in der letzten Linie sagen: «Die Rückwirkung gilt nicht für die Artikel 18, Absätze 2 und 3, 31 und 32.»

Luder: Ich möchte nur noch eine kleine maliziöse Bemerkung machen und Herrn Amstad fragen, warum wir dann nächste Woche diesen Beschluss fassen müssen, wo es heisst: «Die Verfassungsbestimmung tritt sofort in Kraft.» Dann müsste es dort nämlich heissen: «... tritt rückwirkend auf den 5. März in Kraft.» So wäre die Sache in Ordnung.

Le président: La question de droit constitutionnel soulevée par M. Luder reste ouverte, aucune proposition n'ayant été formulée.

L'alinéa premier est donc approuvé.

Quant à l'alinéa 2, il a été proposé, pour tenir compte de l'observation pertinente de M. Dillier, d'ajouter à la dernière phrase les mots «L'effet rétroactif ne s'applique pas aux articles 31 et 32 ainsi qu'à l'article 18, 2e et 3e alinéas».

Acceptez-vous cette proposition? Je constate que c'est le cas.

Angenommen (abgeändert gemäss Antrag Dillier)
Adopté (modifié selon la proposition Dillier)

Art. 35

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Gemäss Artikel 35 des Geschäftsverkehrsgesetzes ist über die Dringlichkeit erst nach erfolgter Differenzbereinigung zu beschliessen. Wir haben also die Beratung dieser Bestimmung auszusetzen; dabei ist festzuhalten, dass die Kommission immerhin mit der dringlichen Inkraftsetzung, gemäss Artikel 89bis der Bundesverfassung, einverstanden ist.

Zurückgestellt — Réservé

Art. 36

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Art. 37

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: Damit die kantonalen Ausführungsbestimmungen sofort in Kraft gesetzt werden können, ansonst ja die ganze Missbrauchsgesetzgebung in der Luft hängen würde, ist es notwendig, dass die kantonalen Regierungen zum Erlass der nötigen Verordnungen ermächtig werden. Im übrigen entspricht die Bestimmung der in der Gesetzgebung, z. B. im Gewässerschutzgesetz, erarbeiteten Praxis.

Angenommen — Adopté

Le président: La discussion des articles est ainsi close. Nous allons passer au vote sur l'ensemble, l'article 35 étant réservé.

Gesamtabstimmung — Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Beschlussentwurfes 24 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Nationalrat — Au Conseil national

---

10 983. Motion des Nationalrates. Eigenheime und Eigentumswohnungen

Motion du Conseil national. Maisons individuelles et appartements en propriété

Beschluss des Nationalrates vom 1. März 1972 (Motion Flubacher)

Wortlaut der Motion

Der Bundesrat wird beauftragt, im Zusammenhang mit dem Erlass eines Artikels 34sexies der Bundesverfassung und seiner Ausführungsgesetzgebung und mit dem Erlass eines Raumplanungsgesetzes abzuklären, mit welchen Mitteln eine breitere Streuung des Haus- und Wohnungseigentums gefördert werden kann. Besonders hat er zu prüfen,

— ob vom Bund aus die Restfinanzierung vom Besitzer selbst bewohnter Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen durch Darlehen bis zu 90 Prozent des Erstellungswertes ermöglicht werden kann;

— ob bei Grossüberbauungen, die mit Darlehen verbilligt werden, die Auflage gemacht werden kann, dass ein Viertel der Wohnungen im Eigentum abgegeben werden muss;

— ob der Bund jährlich einen limitierten Bau-Sparbetrag von der Wehrsteuer befreien und den Kantonen die Befreiung von den Einkommens- und Vermögenssteuern nahelegen kann;

— ob auf eidgenössischer Ebene steuerfreie Wohnbauanleihen aufgelegt werden können, deren Mittel zu günstigen Zinsen für die Restfinanzierung von Wohnungs- und Hauseigentum zur Verfügung stehen würden.

Décision du Conseil national du 1er mars 1972 (Motion Flubacher)

Texte de la motion

Le Conseil fédéral est chargé, en relation avec la préparation d'un article 34*sexies* de la constitution fédérale et l'établissement de sa législation d'exécution ainsi qu'avec l'établissement d'une loi sur l'aménagement du territoire, de déterminer par quels moyens on pourrait encourager une plus large répartition de la propriété par maison et par appartement. Il doit examiner en particulier:

— si la Confédération peut financer, par des prêts s'élevant jusqu'à 90 pour cent de la valeur de la construction, le solde dû sur les maisons familiales et les appartements en propriété occupés par le propriétaire lui-même;

— si l'on peut, dans les grands ensembles locatifs ayant bénéficié de prêts à des conditions favorables, obliger le propriétaire à vendre un quart des appartements;

— si la Confédération peut, chaque année, exonérer de l'impôt pour la défense nationale un montant limité d'épargne à la construction et engager les cantons à prévoir cette exonération en ce qui concerne les impôts sur le revenu et sur la fortune;

— si l'on peut émettre, sur le plan fédéral, des emprunts à la construction exonérés d'impôts, ces fonds étant mis à disposition à des conditions avantageuses pour le financement du solde dû sur les maisons individuelles et les appartements en propriété.

ob man an etwas Freude hat oder ob man etwas verbieten soll. Warum wollen wir dieses rein technische Instrument verbieten? Sie geben uns ja mit dieser Gesetzgebung die Möglichkeit, einen vernünftigen maximalen Plafond für diese Indexierung festzusetzen, das kann sicher nicht der Baukostenindex sein, das kann sicher auch nicht der Mietkostenindex sein, sondern das kann ja nur ein reduzierter Lebenskostenindex sein, weil, wie richtig gesagt worden ist, ich glaube, Herr Nationalrat Jaeger hat das gesagt, in diesem Lebenskostenindex ja der Mietkostenanteil bereits enthalten ist. Man findet also hier sicher eine Definition. Das wäre eine obere Grenze. Vernünftige Mieter und Vermieter finden sich vielleicht noch in Grössenordnungen, die unter dieser oberen Grenze sind. Letzten Endes — damit beantworte ich die Frage von Herrn Nationalrat Kaufmann — ist es selbstverständlich, dass auch solche Mietverträge angefochten werden können und dieser ganzen Missbrauchsgesetzgebung unterstellt sind.

Präsident: Die Mehrheit der Kommission will Vereinbarungen, wonach die Höhe des Mietzinses einem Index folgt, als ungültig erklären. Vorbehalten bleiben in einem neuen Absatz 2 Mietverträge über Geschäftsräume, die auf mindestens 5 Jahre abgeschlossen werden.

Die Minderheit der Kommission will mit dem Bundesrat die Indexierung für Mietverhältnisse zulassen.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Mehrheit	72 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	92 Stimmen

Schluss der Sitzung um 12.50 Uhr
La séance est levée à 12 h 50

Zehnte Sitzung — Dixième séance

Montag, 19. Juni 1972, Nachmittag
Lundi, 19 juin 1972, après-midi
15.30 h

Vorsitz — Présidence: Herr *Vontobel*

---

11 215. Mietwesen. Massnahmen gegen Missbräuche Loyers. Mesures à prendre contre les abus

Fortsetzung — Suite

Siehe Seite 936 hiervor — Voir page 936 ci-devant

Art. 12

Antrag der Kommission

Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 2 (neu)

Die Möglichkeit, die Staffelung gestützt auf diesen Beschluss anzufechten, bleibt vorbehalten.

Antrag Jaeger-St. Gallen

Art. 12

Vereinbarungen, wonach sich die Mietzinse periodisch um einen gewissen Betrag erhöhen, sind ungültig.

Art. 12

Proposition de la commission

Al. 1

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 2 (nouveau)

La possibilité de contester cet échelonnement en vertu du présent arrêté est réservée.

Proposition Jaeger-St. Gallen

Art. 12

Les conventions, prévoyant que les loyers seront majorés périodiquement d'un montant déterminé sont nulles.

Jaeger-St. Gallen: Ich beantrage Ihnen, den Artikel 12 wie folgt zu formulieren:

«Vereinbarungen, wonach sich die Mietzinse periodisch um einen gewissen Betrag erhöhen, sind ungültig.»

Schon im Ständerat hat der Kommissionspräsident ausdrücklich festgehalten, dass gestaffelte Mietzinse weitergehen könnten, als es eine Indexierung gestatten würde. Sie haben auch gehört, dass gestaffelte Mietzinse hauptsächlich dann möglich sein sollten, wenn Modernisierungen durch den Vermieter vorgenommen werden. Wenn man aber Artikel 12 liest, findet man darin keine einzige Bedingung, unter welcher der gestaffelte Miet-

zins zulässig wäre. Wenn man schon die Modernisierung ins Feld führt, so haben wir ja Artikel 15, der ausdrücklich erklärt, dass Mietzinserhöhungen als Folge von Mehrleistungen des Vermieters nicht missbräuchlich und damit zulässig seien. Somit ist es, wenn die Erhöhung des Mietzinses allzu krass erscheint, an der Schlichtungsstelle, die sukzessive Erhöhung der Mietzinse vorzuschlagen; und ich glaube, die Parteien werden sich einigen können. Mit dem Artikel 12, der die gestaffelten Mietzinse zulässt, geben Sie grünes Licht zur Erhöhung von Mietzinsen ohne jede Leistung des Vermieters. Ich kann mir aber nicht vorstellen, dass es tatsächlich Ihr Wille ist, Mietzinserhöhungen zuzulassen, ohne dass eine Begründung dafür gegeben werden muss. Selbst der Einbau der Sicherheitsbestimmungen durch die Mehrheit der Kommission, dass gestaffelte Mietzinse ebenfalls der Anfechtung unterliegen, würde noch keine Bremse bedeuten; denn wenn nach dem Gesetze der Grundsatz gestattet ist, dann müssen Sie ein «gewisses» Ausmass — wie das im Artikel 12 formuliert ist — an Staffelungen ohne Leistung gestatten. Dieses sogenannte «gewisse» Ausmass — das wissen Sie ja auch — wird etwa jedoch im Minimum 10 Prozent pro Jahr betragen. Deshalb kommt es meines Erachtens nicht in Frage, dass dieser Artikel 12 stehen bleibt.

Nun frage ich Sie: Wenn gestaffelte Mietzinse auf drei Jahre beispielsweise festgelegt und diese dann angefochten werden, welche Schlichtungsstelle ist in der Lage, zum voraus zu sagen, welcher Mietzins nach drei Jahren (also für den dritten Aufschlag) noch gerecht sein soll? Wir schaffen hier ein Sondergesetz für fünf Jahre. Herr Bundesrat Brugger hat selber gesagt: Wir wollen in diesen fünf Jahren Erfahrungen sammeln, um zu sehen, was alles passiert. In diesen fünf Jahren können Sie den Perfektionismus nicht auf die Höhe treiben, sondern Sie müssen sich mit einfachen Regelungen zufriedengeben. Die einfache Regelung ist die, dass sich Vermieter, die ihre Mieten erhöhen wollen, im Rahmen von Artikel 14 und 15 zu bewegen haben und dass man nicht die Staffelung zum voraus zulässt.

Ich möchte nochmals betonen, dass es mir nie darum geht und nie darum gegangen ist, berechtigte Forderungen des Vermieters zu ignorieren. Ich will keinesfalls den anständigen Vermieter, den es sicher in grosser Zahl gibt, bestrafen. Wir müssen aber verhindern, dass in den Artikeln 11, 12 und 15 kumulative Möglichkeiten geschaffen werden, die Mietzinse unter jedwelchen beliebigen Titeln zu erhöhen, so dass am Schluss jede Mietzinserhöhung weiterhin zulässig ist und wir trotz Missbrauchsgesetzgebung beim Status quo bleiben. In diesem Sinne bitte ich Sie, meinem Antrag zuzustimmen.

M. **Bussey,** rapporteur de la majorité: La proposition que vient de défendre M. Jaeger avait déjà été présentée par son auteur devant la commission, mais comme le texte prévu à l'article 11 lui donnait satisfaction, il avait retiré sa proposition relative à l'article 12. Cependant, le texte de la majorité de la commission n'ayant pas trouvé grâce devant ce Conseil, il est normal que M. Jaeger reprenne sa proposition, qui est conforme à l'esprit dans lequel la commission a examiné ce projet d'arrêté.

Brunner, Berichterstatter: Herr Kollege Jaeger hat dieses Problem bereits bei der Kommissionsberatung, nicht genau in dieser, aber in einer ähnlichen Form vorgelegt. Man muss sich darüber klar sein: Wenn schon ein gestaffelter Mietzins vorgesehen wird, so ist es von vornherein möglich, gewisse Beträge vorzusehen, um die der Mietzins hinaufgeht. Es wäre an sich eine Abschaffung des Artikels 12, was Herr Jaeger vorschlägt. Man muss sich nun aber darüber klar sein, dass wir diese gestaffelten Mietzinse zum Beispiel praktisch in allen Wohnungen, die nach dem Wohnbauförderungsgesetz gebaut werden, erhalten. Dort ist vorgesehen, dass die Miete am Anfang tief sein soll, später gibt es dann eine Staffelung der Mieten, durch die mit der Zeit ein kostendeckender Preis erreicht werden soll. Wenn andere Eigentümer nach dem gleichen Prinzip vorgehen — mit diesem Bundesgesetz bezweckt man ja, dass sich alle, die neue Wohnungen erstellen, ähnlich verhalten, auch wenn sie keine Bundeshilfe erhalten —, kann man das doch nicht verbieten. Die Kommission hat deshalb bei Artikel 12 — im Gegensatz zu Artikel 11 — ganz klar festgestellt: Der Artikel 12 ist in Ordnung. Aber auch hier ist die Anfechtung der Erhöhungsbeträge ja ohne weiteres gewährleistet. Dort, wo in der vertraglichen Abmachung über diese Erhöhungen ein Missbrauch vorliegt, ist ohne weiteres die Anfechtungsmöglichkeit gegeben. Die Kommission empfiehlt Ihnen deshalb, diesen Abtrag abzulehnen.

Bundesrat **Brugger:** Herr Nationalrat Jaeger möchte offenbar diese Staffelung verbieten. Nur so habe ich seine Ausführungen verstehen können. Dieses Ziel erreicht er aber nicht, wenn er diesen Artikel 12 streicht. Damit ist diese Staffelung weiterhin gestattet, auf jeden Fall nicht verboten. Dann glaube ich, ist doch unsere Lösung die bessere. Wir gestatten die gestaffelten Mietzinse nicht einfach ohne Bedingungen, sondern gewissermassen konditioniert, indem sie immerhin nur für längerfristige Mietverträge, nämlich nur für solche, die drei Jahre Gültigkeit haben, gelten soll. Dass es sich offenbar um etwas Notwendiges und Rechtes handelt, beweist der Umstand, dass in der Konvention, die in der welschen Schweiz zwischen Mietern und dem Schweizerischen Gewerkschaftsbund zustande gekommen ist, diese gestaffelten Mietzinse ausdrücklich und im gegenseitigen Einverständnis aufgenommen worden sind. Dort heisst es nämlich: «Dauer des Mietvertrages: Der Mietvertrag wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der bei Unterzeichnung des Vertrages vereinbarte Mietzins ohne oder mit Staffelung ist gültig für die Dauer des Vertrages.» Wir haben gefunden, dass das, was zwischen den Partnern einvernehmlich abgemacht worden ist, wir ruhig auch in unsere Gesetzgebung aufnehmen können.

Präsident: Herr Jaeger-St. Gallen wünscht das Wort zu einer Richtigstellung.

Jaeger-St. Gallen: Ich hätte diese Antwort von Herrn Bundesrat Brugger erwartet, wenn ich einen Streichungsantrag gestellt hätte. Aber ich möchte Herrn Bundesrat Brugger darauf aufmerksam machen, dass ich nicht einen Streichungsantrag gestellt habe, sondern dass ich beantragt habe, Artikel 12 wie folgt zu formulieren: «Vereinbarungen, wonach sich die Mietzinse periodisch um einen gewissen Betrag erhöhen, sind ungültig»; dies nur, um die Sachlage klarzustellen.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Kommission	74 Stimmen
Für den Antrag Jaeger-St. Gallen	43 Stimmen

Art. 12bis

Antrag der Kommission

Titel

Einseitige Mietzinserhöhungen

Wortlaut

Vertragsklauseln, die dem Vermieter die Erhöhung des Mietzinses durch einseitige Erklärung erlauben, sind nichtig.

Art 12bis

Proposition de la commission

Titre

Majorations unilatérales des loyers

Texte

Les clauses permettant au bailleur de majorer le loyer par une déclaration unilatérale sont nulles.

Angenommen — Adopté

Art. 12a

Antrag der Kommission

Titel

Fristen und Termine

Abs. 1

Bei Mieten auf unbestimmte Zeit sind die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine des Artikels 267, Absatz 2, Ziffer 1 und 2 des Obligationenrechts zwingend. Diese dürfen vertraglich verlängert, aber nicht verkürzt werden.

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

(Die Aenderung betrifft nur den französischen Wortlaut.)

Art. 12a

Proposition de la commission

Titre

Délais et termes de résiliation

Al. 1

Pour les baux à loyer dont la durée est indéterminée, les délais de congé et les termes de résiliation légaux fixés par l'article 267, 2e alinéa, chiffres 1 et 2, du code des obligations sont de droit impératif. Ils peuvent être prolongés par contrat, mais non abrégés. (Biffer le reste de l'alinéa.)

Al. 2

Les conventions aux termes desquelles le locataire doit verser une indemnité dépassant la couverture du dommage causé par son départ anticipé ne sont pas autorisées.

M. **Bussey**, rapporteur: A l'avant-dernière ligne du 2e alinéa, la commission proposait de remplacer le mot «excédant» par le mot «dépassant». Ces deux termes étant absolument synonymes, je vous invite à adopter le texte du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 13

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Anträge Dafflon

Abs. 1bis (neu)

Die ungerechtfertigte oder missbräuchliche Kündigung des Mietvertrages ist ungültig.

Abs. 2

Auf Mietverhältnisse über möblierte Zimmer ist dieser Artikel nicht anwendbar.

Art. 13

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Propositions Dafflon

Al. 1bis (nouveau)

Lorsque la résiliation du bail est injustifiée ou abusive, elle est annulée.

Al. 2

Cet article ne s'applique pas...

M. **Dafflon:** Nous avons déjà évoqué le problème des résiliations abusives lors de la discussion de l'article premier et, à cette occasion, plusieurs membres de cette assemblée s'étaient opposés à l'extension des mesures de protection aux résiliations abusives.

M. le conseiller fédéral Brugger nous avait demandé pourquoi nous n'avions pas proposé déjà au moment de l'élaboration de l'article constitutionnel une disposition protégeant les locataires contre les résiliations abusives.

Or, et M. Brugger le sait, nous y avons renoncé à la suite de la modification de l'article 267 du code des obligations. Vous vous souvenez des longues discussions que nous avons eues à cette occasion. Nous avions demandé à ce moment qu'on protège les locataires contre les congés injustifiés, mais nous pensions que les mesures que nous avions instituées assureraient aux locataires une protection suffisante. Nous croyions, car nous sommes d'incorrigibles optimistes, que ces textes donneraient satisfaction et permettraient de lutter également contre les résiliations abusives. Nous croyions aussi à une amélioration de la situation du marché du logement. Or ces deux éventualités ne se sont pas réalisées: l'article 267 du code des obligations ne constitue pas une protection suffisante pour le locataire. On croyait que le juge accorderait de longues prolongations de bail alors qu'en réalité, il est rare qu'il le fasse.

Puis M. Aubert, au nom de l'orthodoxie du droit, nous demandait d'abandonner totalement les locataires et de les laisser complètement désarmés face aux propriétaires tout-puissants.

Il prétendait que, sous peine de distordre le droit, on ne pouvait envisager l'inclusion dans cet arrêté de dispositions visant à interdire également les résiliations abusives. En fait, M. Aubert n'envisage que le cas du locataire menacé de congé parce qu'il conteste une hausse de loyer. Or, à côté de ce cas, il y en a une quantité d'autres. Lors de la discussion d'entrée en matière, j'ai évoqué le cas du travailleur lié à son employeur non seulement par un contrat de travail, mais encore par un contrat de bail; le cas de la veuve d'un employé qui est décédé avant l'expiration de son contrat de travail; le cas, que nous connaissons tous, de l'entreprise qui cesse son activité ou qui est absorbée par une autre entreprise. Et il y en a d'autres. Tous ces travailleurs, qui sont les

locataires de leurs employeurs, peuvent se voir notifier une résiliation abusive ou injustifiée de leur bail. Il est donc parfaitement possible d'inclure dans le texte de l'arrêté une disposition relative aux résiliations abusives ou injustifiées de contrat de bail.

Il faut se rappeler que, de toute façon, le locataire qui a fait opposition à une hausse de loyer doit toujours craindre de se voir congédier un jour ou l'autre. Le propriétaire ne résiliera pas le bail immédiatement ou au cours des mois qui suivent, mais il ne perdra pas de vue que ce locataire s'est opposé à une hausse de loyer et il s'en débarrassera à la première occasion favorable. Un tel locataire est toujours sous la menace d'une résiliation.

Il faut aussi se souvenir que, sur le marché du logement, le jeu de la loi de l'offre et de la demande est faussé. Si nous devons légiférer aujourd'hui contre les hausses de loyer abusives et les résiliations abusives, c'est parce que le marché du logement est totalement faussé du fait de la pénurie de logements, qui permet aux propriétaires de faire pression sur les locataires. S'il y avait des logements en suffisance, il est clair que les propriétaires ne pourraient pas hausser les loyers comme ils le font actuellement, ni menacer les locataires de les congédier et les congédier effectivement s'ils n'acceptent pas ces hausses. C'est pourquoi je vous invite à appuyer la proposition présentée par notre groupe visant à donner au juge la compétence d'annuler une résiliation de bail injustifiée ou abusive.

M. **Bussey**, rapporteur: Malheureusement, la proposition présentée par M. Dafflon n'a plus sa place à l'article 13. Elle l'avait par contre à l'article premier qui situe très exactement le but et le champ d'activité de cet arrêté. Le moins que l'on puisse dire en tout cas, c'est qu'à l'article 13 le texte proposé par notre collègue M. Dafflon n'a pas sa raison d'être. J'ajoute — l'objectivité oblige le président de la commission à le préciser — que la semaine dernière, une proposition de la majorité de la commission, qui tenait compte du point de vue exprimé tout à l'heure par M. Dafflon, a été repoussée par la majorité de notre Conseil.

Brunner, Berichterstatter: Herr Dafflon nimmt einen Antrag auf, der seinerzeit von der Kommissionsmehrheit bei Artikel 1 eingeschlossen worden war, nämlich die Erweiterung des Zwecks der Massnahmen und einen Kündigungsschutz. Nachdem es ausdrücklich abgelehnt worden ist, diesen Kündigungsschutz, weil er ja gar nicht gedeckt wäre durch Artikel 34septies, Absatz 2, aufzunehmen, ist es selbstverständlich nicht tragbar, hier nun wiederum diese Frage so einzufügen, wie Herr Dafflon es verlangt. Im übrigen muss man sich ganz klar darüber sein, ungerechtfertigte oder missbräuchliche Kündigungen werden ohnehin im Zusammenhang mit diesem Beschluss untersucht werden können und, wenn nicht, also wenn es sich um eine reine Kündigung handelt, die ungerechtfertigt ist, so untersteht das ganze Problem dem Kündigungsschutz des Obligationenrechts. Es handelt sich also um einen Antrag, der nicht mehr in die Landschaft passt.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Kommission	78 Stimmen
Für den Antrag Dafflon	31 Stimmen

3. Abschnitt

Titel

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Chapitre 3

Titre

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 14

Antrag der Kommission

Abs. 1

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Frey, Bussey, Debétaz, Fontanet, Jelmini, Meizoz, Rubin)

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie zur Erzielung eines unangemessenen Ertrages aus der vermieteten Wohnung oder dem Geschäftsraum festgelegt werden.

Abs. 2

Mehrheit

Sie sind auch missbräuchlich, wenn sie auf einem Kaufpreis, der den Ertragswert der Liegenschaft vor ihrem Erwerb erheblich übersteigt, oder auf einer ohne Leistungen des Vermieters erfolgten erheblichen Steigerung des Verkehrswertes der Liegenschaft beruhen.

Minderheit I

(Zwygart, Fischer-Weinfelden, Fischer-Bern, Freiburghaus, Raissig, Tschopp)

Sie sind auch missbräuchlich, wenn sie auf einem deutlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Minderheit II

(Jaeger-St. Gallen, Fontanet, Jelmini, Meizoz, Muheim, Welter)

Sie sind auch missbräuchlich, wenn sie auf einem übersetzten Kaufpreis beruhen.

Antrag Jaeger-St. Gallen

Abs. 2

Mietzinserhöhungen sind missbräuchlich, wenn sie mit dem bezahlten Kaufpreis begründet werden. Vorbehalten bleibt Artikel 15.

Antrag Eibel

Abs. 2

Sie sind auch missbräuchlich, wenn sie auf einem Kaufpreis beruhen, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen, erheblich übersteigt.

Art. 14

Proposition de la commission

Al. 1

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité
(Frey, Bussey, Debétaz, Fontanet, Jelmini, Meizoz, Muheim)

Sont abusifs les loyers visant à obtenir un rendement inéquitable du logement ou du local commercial loué.

Al. 2
Majorité

Ils sont également abusifs lorsqu'ils sont fondés sur un prix d'achat dépassant d'une façon exagérée la valeur de rendement de l'immeuble avant son acquisition ou sur l'augmentation exagérée de la valeur vénale de l'immeuble sans prestations du bailleur.

Minorité I
(Zwygart, Fischer-Weinfelden, Fischer-Berne, Freiburghaus, Raissig, Tschopp)

Ils sont également abusifs lorsqu'ils sont fondés sur un prix d'achat nettement exagéré.

Minorité II
(Jaeger-Saint-Gall, Fontanet, Jelmini Meizoz, Muheim, Welter)

Ils sont également abusifs lorsqu'ils sont fondés sur un prix d'achat exagéré.

Proposition Jaeger-Saint-Gall
Al. 2

Sont abusives les augmentations de loyers motivées par le prix d'achat payé, sous réserve de l'article 15.

Proposition Eibel
Al. 2

Ils sont également abusifs lorsqu'ils sont fondés sur un prix d'achat dépassant d'une façon exagérée la valeur de rendement d'un immeuble calculée d'après les loyers usuels dans la localité ou le quartier.

Präsident: Ich beantrage Ihnen, bei diesem Artikel alineaweise Beratung.

M. **Bussey**, rapporteur de la majorité: Je m'exprime au nom de la commission. Personnellement, je faisais partie de la minorité. D'ailleurs, je précise tout de suite le point de vue de la minorité de la commission. Il lui est apparu que l'on pouvait se limiter dans le texte à «Sont abusifs les loyers visant à obtenir un rendement inéquitable du logement ou du local commercial loué». Il apparaît à la minorité de la commission qu'un loyer peut être abusif, théoriquement du moins, même s'il n'y a pas de pénurie de logements. Par contre, la majorité de la commission souhaite que l'on en reste au texte proposé par le Conseil fédéral et retenu par le Conseil des Etats.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Beim Antrag der Minderheit geht es darum, die Ausdrücke «in Ausnützung der Wohnungsnot oder des Mangels an Geschäftsräumen» zu streichen. Es heisst ganz einfach: Wenn die Miete zur Erzielung eines unangemessenen Ertrags festgelegt werden soll. Nun muss man sich aber darüber klar sein, es kann Fälle geben, wo ein sehr hoher Ertrag sich aus einer Spezialsituation ergibt, zum Beispiel bei irgendeiner schönen Altstadtwohnung. Eine solche Wohnung kann nun unter Umständen gegenüber den ursprünglichen Investitionskosten einen phantasievollen Ertrag abwerfen, der Mietzins aber keineswegs missbräuchlich sein. Es muss sich doch ganz klar um einen Missbrauch handeln, nämlich so, dass entweder aus der Knappheit des Wohnraumes oder der Geschäftsräume heraus oder in Ausnützung dieses Mangels eben ein Missbrauch sich ergibt. Es wird praktisch immer eine Zwangslage vorausgesetzt. Der objektive Tatbestand, dass jemand auf eine sehr phantasievolle Rendite kommen kann, bedeutet noch nicht Missbrauch, denn eine solche Rendite ist nicht missbräuchlich im Sinne der Ausnützung eines Mieters. Darum ist es ohne weiteres gerechtfertigt, hier der Mehrheit zuzustimmen. Ich glaube, das ist auch der Weg, wie wir weitere Differenzen zum Ständerat verhindern können.

Mme **Frey:** La minorité de la commission vous propose de biffer «à la faveur de la pénurie de logements ou de locaux commerciaux». En effet, l'expression «à la faveur de la pénurie de logements ou de locaux commerciaux» paraît superflue, et même introduire une notion inutile dans la définition de l'abus. Comme de toute façon les mesures ne seront appliquées que dans les communes où sévit la pénurie, ces termes ne sont pas indispensables. Ils sont même une source de confusion. On peut imaginer, par exemple, un propriétaire reconnaissant le caractère abusif du loyer qu'il demande mais tentant de prouver qu'il ne le commet pas à la faveur de la pénurie de logements ou de locaux commerciaux.

C'est pour éviter des subtilités de ce genre que nous vous demandons d'appuyer la proposition de la minorité de la commission.

Bundesrat **Brugger:** Es handelt sich hier nicht um eine wichtige Sache. Die Bestimmung, wie sie in der bundesrätlichen Fassung anzutreffen ist, ergibt sich aus der Philosophie des Beschlusses. Dieser Beschluss soll ja dort zur Anwendung kommen, wo Wohnungsnot herrscht, d. h. wo Angebot und Nachfrage nicht spielen. Was wir mit den wenigen Worten «in Ausnützung der Wohnungsnot oder des Mangels an Geschäftsräumen» sagen, kommt einer Rückkoppelung auf die grundlegende Verfassungsbestimmung gleich. Es hat wirklich keinen Wert, darüber einen grossen Streit zu entfachen. In der Praxis wird sich sehr wenig ändern, ob Sie diese oder jene Formulierung wählen, doch glaube ich, dass die ursprüngliche Fassung die adäquate ist.

Abstimmung — Vote
Abs. 1

Für den Antrag der Mehrheit	58 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	65 Stimmen

M. **Bussey,** rapporteur de la majorité: Au 2e alinéa, nous entrons dans le domaine des nuances. Le texte du Conseil fédéral prévoit un prix d'achat manifestement exagéré. La minorité II tient à préciser: «prix d'achat exagéré», alors que la majorité de la commission parle d'un prix d'achat dépassant, d'une façon exagérée, la valeur de rendement de l'immeuble avant son acquisition ou de l'augmentation exagérée de la valeur vénale de l'immeuble sans prestations du bailleur.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Bei Artikel 14, Absatz 2, haben wir vier Anträge. Zunächst geht es

um die materielle Frage, welcher Preis als übersetzt gelten soll. Soll es der Preis sein, der vor dem Verkauf den Ertragswert ergibt, wie es die Kommissionsmehrheit will? Das heisst, wenn ein Vermieter den Mietzins nach den Möglichkeiten dieses Gesetzes nicht erhöht, dann kann auch der Käufer der Liegenschaft nicht den orts- und quartierüblichen Mietpreis verlangen. Es ist dann der Erwerbspreis der Liegenschaft massgebend, der tiefer angesetzt werden müsste, nämlich nach dem alten Ertragswert. Der Bundesrat hatte materiell nicht diesen Fall im Auge. Der Verordnungsentwurf entspricht in seiner Formulierung vielmehr dem Antrag Eibel, d. h. die Ortsüblichkeit und die Quartierüblichkeit sollen massgebend sein, unabhängig davon, zu welchem Mietzins sich der alte Eigentümer entschlossen hatte. Wenn er wesentlich tiefer war, kann der neue Erwerber trotzdem die ortsübliche Miete erzielen.

Diesen Anträgen stehen zwei weitere Anträge gegenüber, wonach überhaupt nicht im Gesetz festgelegt werden soll, welcher Preis massgebend sei. In der bundesrätlichen Fassung heisst es «offensichtlich übersetzter Preis». Dieser Antrag hat der Kommission nicht gefallen. Die Minderheit I schlug dann die Formulierung vor «deutlich übersetzter Preis», und die Minderheit II beantragt die Worte «übersetzter Preis». Herr Jaeger-St. Gallen unterbreitet Ihnen nun noch einen weiteren Antrag in dem Sinne, dass man den Kaufpreis überhaupt nicht als Argument für eine Mietpreisentscheidung benützen könne.

Wenn man nun im Gesetz formulieren will, was der übersetzte Preis sein soll, dann bieten sich der Antrag der Kommissionsmehrheit und der Antrag Eibel dar. Das sind zwei Anträge, die im Gesetz festlegen wollen, was ein übersetzter Preis ist. Wenn man eine solche Bestimmung nicht ins Gesetz aufnehmen will, werden zwei weitere Anträge zur Diskussion stehen mit den Worten «deutlich übersetzter Preis» oder «übersetzter Preis». Das sind die Entscheidungen, die zu treffen sind. Wahrscheinlich wird die Nichtumschreibung im Gesetz fallengelassen, wenn eine der Formulierungen über den Preis ins Gesetz aufgenommen wird. Mit andern Worten: Der Minderheitsantrag I würde zurückgezogen, wenn der Antrag Eibel angenommen würde, und der Antrag der Minderheit II würde zurückgezogen, wenn der Antrag der Kommissionsmehrheit im Gesetz Aufnahme fände.

Zwygart, Berichterstatter der Minderheit I: Vorerst weise ich darauf hin, dass auf der Fahne zwei Unklarheiten bestehen. Beim Artikel 14, Absatz 2, hat meine Minderheit I den Antrag eingereicht, bei der Fassung des Bundesrates zu bleiben, weil sich da eine Diskussion entwickelt hat über den französischen Text, der nicht recht befriedigte. Das kommt auch zum Ausdruck im Wort «deutlich». Beim Artikel 15 sollte das Sätzlein nach dem Entwurf des Bundesrates bei Artikel 15, Litera b, stehen, also nach unten gerückt werden.

Im Namen der Minderheit stelle ich den Antrag, bei der Fassung des Bundesrates zsu bleiben. Sie ist klar und knapp gefasst und gibt den Schlichtungsstellen und Gerichten eine deutliche Willenskundgebung. Ich wiederhole, was ich schon bei der Eintretensdebatte gesagt habe: Es wird von den eingesetzten Instanzen abhängen, was schliesslich das vorliegende Gesetz wert sein wird. Andere Fassungen und Nuancierungen zur bundesrätlichen Fassung schaffen nur eine Differenz zum Ständerat; im Wirkungsgrad aber bleiben sie genau gleich. Ich bitte deshalb den Rat, gemäss Fassung des Bundesrates in Artikel 14, Absatz 2, das Wörtlein «offensichtlich» stehen zu lassen, desgleichen in Artikel 15, Litera c. Ich werde dort das Wort nicht mehr ergreifen.

Im Namen dieser Minderheit I beantrage ich Ihnen also, der Fassung des Bundesrates zuzustimmen.

Präsident: Das Wort hat Herr Jaeger-St. Gallen zur Begründung seines Antrages, den er ausserhalb der Fahne gestellt hat.

Jaeger-St. Gallen: In Artikel 14, Absatz 2, wird darauf hingewiesen, dass Mietzinserhöhungen missbräuchlich seien, wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Damit will man eigentlich zulassen, dass man Mietzinserhöhungen grundsätzlich mit einem Kaufpreis begründen kann, solange dieser eben, wie gesagt, nicht offensichtlich übersetzt sei. Damit will man vor allem jene nicht bestrafen, die hohe Bodenpreise bezahlten und dann eben auch entsprechend höhere Mietzinse verlangen müssen.

Nun möchte ich Sie doch fragen: Gibt es in Gebieten, wo Wohnungsnot herrscht — und solche Gebiete wollen wir dem räumlichen Geltungsbereich dieses Gesetzes unterstellen — überhaupt Situationen oder Fälle, in denen kein übersetzter Bodenpreis bezahlt wird? Wenn wir schon jene begünstigen wollen, die einen zu hohen Kaufpreis bezahlten, dann kann das ja die Schlichtungsstelle unter Anrufung von Artikel 15a geltend machen und erklären, seine Mietzinse würden beispielsweise nicht den orts- und quartierüblichen Weisen entsprechen, worauf er ohne weiteres eine Mietzinserhöhung erhalten kann.

Aus diesen Ueberlegungen heraus habe ich Ihnen zu Artikel 14, Absatz 2, einen Antrag vorgelegt. Er lautet: «Mietzinserhöhungen sind auch missbräuchlich, wenn sie mit dem bezahlten Kaufpreis begründet werden. Vorbehalten bleibt Artikel 15.» Dort wird nämlich festgelegt, was missbräuchlich ist. Ich möchte Ihnen sehr empfehlen, diesem Antrag zuzustimmen, denn die Zulassung des bezahlten Kaufpreises zur Beurteilung der Mietzinserhöhung bedeutet bei den heutigen Verhältnissen auf dem Grundstückmarkt gleichzeitig, dass wir auf unser Gesetz verzichten können.

Ich habe diesen Antrag in der Kommission nicht gestellt aus Rücksicht auf die verschiedenen Anträge, die bereits eingereicht worden sind; aber ich möchte immerhin darauf hinweisen, dass der Antrag Herrn Bundesrat Brugger bekannt ist, denn er wurde von unserer Seite im Ständerat gestellt. Dort hat übrigens Herr Bundesrat Brugger — in Reaktion auf den Antrag — gesagt, dass er sich grundsätzlich damit einverstanden erklären könnte.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Ich möchte darauf aufmerksam machen, dass Herr Jaeger hier eine Begründung gegeben hat, die nicht zutrifft, weil das Problem nachher in Artikel 15, Litera c, geregelt ist, das er hier aufgegriffen hat. Wenn jemand mit sogenannten überhöhten Landpreisen etwas erworben hat als ursprünglicher Ersteller, ist da nichts zu machen. Auch wenn er nachher zum gleichen Preise weiterverkauft, so gilt das nicht als Missbrauch. Die ursprünglichen Investitionskosten müssen an sich nach diesem Beschluss (15c) als gerechtfertigte Kosten anerkannt werden. Wir

können nämlich nachher nicht noch untersuchen, ob jemand seinerzeit einen überhöhten Landpreis bezahlt hat. Auf den Fall, den Herr Jaeger angezogen hat, geht das Problem also nicht. Es geht praktisch nur darum, ob nachher bei einem Verkauf der Käufer einen anderen Mietpreis festlegen kann, als der Verkäufer ihn festgelegt hatte.

Präsident: Das Wort hat Herr Eibel zur Begründung seines Antrages.

Eibel: Nach den Ausführungen des deutschen Kommissionsreferenten kann ich mich sehr kurz fassen. Er hat beinahe alles gesagt, was zu meinem Antrag zu sagen ist.

Entweder definieren wir den Begriff des übersetzten Kaufpreises im Gesetz, oder wir überlassen das dem Bundesrat. Aber wenn wir den «übersetzten Kaufpreis» im Gesetz definieren wollen, dann ist es doch wichtig, dass wir uns an die einmal gegebene Gesetzessystematik halten. Da muss ich vorgreifen und auf den Artikel 15 hinweisen, in welchem Litera a sagt: «Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich..., wenn sie sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse ververgleichbarer Wohnungen... halten.» Ich glaube, diese Formulierung von Artikel 15, Litera a, zwingt, bei der Umschreibung des Missbrauchs sich an diese Gesetzessystematik zu halten. Deshalb habe ich Ihnen vorgeschlagen, dem Artikel 14 die gleiche Definition zugrunde zu legen wie es im Artikel 15 geschieht. Das führt zur Bezeichnung als Missbrauch, wenn die Mietzinse auf einem Kaufpreis beruhen, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen, erheblich übersteigt. Ich glaube, wenn man sich einigermassen Rechenschaft gibt, was in der Praxis alles möglich ist, dann muss man vor allem den Tatbestand ins Auge fassen, bei welchem der Eigentümer einer Altliegenschaft jahrelang oder noch länger darauf verzichtet hat, die Mietzinse anzupassen und diese Anpassung, die er aus irgendwelchen Gründen nicht vorgenommen hat, beim Verkauf nun in durchaus legitimer Weise nachzuholen versucht. Bei dieser Operation kann er auf einen Verkaufspreis kommen, der immer noch, umgerechnet auf die Mietzinse, quartier- und ortsüblich ist. Erst wenn er das dann nicht mehr ist, ist er zu beanstanden und ist missbräuchlich.

Ich glaube, diese häufige Situation muss man im Auge behalten, und dann kommt man logischerweise dazu, den Missbrauch in Absatz 2 im Sinne meines Antrages zu umschreiben. Ich danke Ihnen.

Egli: Zuerst möchte ich (ebenfalls in Anlehnung an das Votum unseres Kollegen Zwygart) eine Berichtigung anbringen. An sich hat Herr Kollege Zwygart als Vertreter der Minderheit I Zustimmung zur Fassung des Bundesrates beantragt; ich meinerseits habe einen Minderheitsantrag eingereicht, der leider auf der Fahne nicht verzeichnet ist, nämlich mit dem Unterschied, statt der bundesrätlichen Fassung mit der Formulierung «deutlich übersetzten Kaufpreis»; also der hier auf der Fahne vermerkte Minderheitsantrag I des Herrn Kollegen Zwygart war an sich durch mich eingereicht worden. Herr Zwygart hat nun richtig den Antrag des Bundesrates zum seinigen gemacht; denn sonst könnte über diesen überhaupt nicht mehr abgestimmt werden, weil er nicht mehr zur Diskussion stünde. Um aber die Situation zu vereinfachen, schliesse ich mich als Vertreter meiner Minderheit der Auffassung des Bundesrates und der Minderheit des Herrn Kollegen Zwygart an. Ich bitte Sie, somit der ursprünglichen Fassung zuzustimmen, wonach der Kaufpreis «offensichtlich übersetzt» sein soll.

Wenn ich hier zur Begründung noch ganz kurz etwas beifügen darf, dann das, dass der Begriff «offensichtlich» oder «offenbar» ein gesetzestechnischer Begriff geworden ist. Er ist bereits in Artikel 2, Absatz 2, des Zivilgesetzbuches enthalten, und seit 1912 hat sich in bezug auf den «offenbaren Rechtsmissbrauch» oder den «offensichtlichen Rechtsmissbrauch» eine Gerichtspraxis gefestigt, und zwar in allen Kantonen unter der Leitung und Führung des Schweizerischen Bundesgerichtes. Offensichtlich oder offenbar ist ein Rechtsmissbrauch ja immer dann, wenn er klar ist, in die Augen springend, unzweifelhaft, erheblich, worüber der Richter im konkreten Fall zu entscheiden hat. Ich glaube, man sollte es bei dieser Formulierung bewenden lassen. Ich möchte Sie auch bitten, dem Antrag Eibel (der übrigens identisch ist mit einem Antrag, den Herr Kollege Brunner in der Kommission schon eingereicht hat und den wir damals ablehnten) die Zustimmung nicht zu geben.

Präsident: Wir nehmen davon Kenntnis, dass in diesem Fall der Antrag der Minderheit I zurückgezogen ist, d. h. dass in diesem Falle dem Bundesrat zugestimmt wird.

Schwarz: Grundsätzlich sind sich bei Artikel 14, Absatz 2, bezüglich der Zielsetzung offenbar alle einig. Man möchte verhindern, dass spekulative oder sonst irgendwie übersetzte Gewinne auf Mieter abgewälzt werden können. Ich möchte mit allem Nachdruck davor warnen, die an sich elastische Formulierung des Bundesrates einzuschränken, weil sonst unter Umständen genau das Gegenteil dessen erreicht wird, was man eigentlich anstreben möchte, nämlich den Mieter zu schützen. Ich möchte dies an Hand des dringenden Problems der Altstadtsanierungen (dabei denke ich an die Altstadtkerne vor allem unserer mittleren und kleineren Städte) ganz kurz nachzuweisen versuchen.

Leider ist es normalerweise so, dass Altstadtliegenschaften, selbst wenn es reine Abbruchobjekte sind, zu relativ hohen Preisen gekauft werden müssen. Wenn diese Preise nicht bezahlt werden, sind die Besitzer nicht bereit, zu verkaufen, und die Folge wäre eine Verlotterung gewisser Altstadtquartiere. Natürlich ist es aus naheliegenden Gründen in den meisten Fällen nicht möglich, in solchen Altstadtsanierungsbauten billige Wohnungen einzurichten. Sie sind aber sehr begehrt, und die zur Kostendeckung notwendigen Mietzinse werden bezahlt, wodurch andere Kategorien des Wohnungsmarktes entlastet werden. Nur nebenbei sei erwähnt, dass aus verschiedenen Gründen durch solche Sanierungsmassnahmen von Altstadtliegenschaften der Ausnützungskoeffizient von Gebäuden bis auf das Doppelte gesteigert werden kann, ohne zusätzliche Landbeanspruchung. Sofern nun der Artikel 14, Absatz 2, zu starr, bzw. zu eng gefasst würde, hätte das zur Folge, dass wohl niemand mehr bereit wäre, in die Altstadtsanierung Mittel zu investieren, weil er riskieren müsste, unter Umständen überhaupt keine oder auf alle Fälle keine marktübliche Verzinsung seiner eingesetzten Mittel zu erhalten. Es wäre eine Illusion zu glauben, auf-

grund einer strengeren Fassung von Artikel 14, Absatz 2, könnte die Altstadtliegenschaft billiger gekauft werden. Der Liegenschaftsbesitzer in der Altstadt wird damit rechnen, dass seine Liegenschaft irgend einmal zu rein geschäftlichen Zwecken gekauft wird, wo ja das Risiko, keinen kostendeckenden Mietzins anheben zu können, wesentlich geringer ist. Gerade das würde einer weitern verhängnisvollen Entwicklung unserer Altstadtkerne Vorschub leisten, indem diese förmlich entvölkert würden, was mindestens bei den mittleren und Kleinstädten zurzeit noch nicht der Fall ist. Im Gegenteil, die Altstadtwohnungen sind vermehrt gesucht und begehrt, und es wäre — ich betone es noch einmal — verhängnisvoll, durch eine allzu starre Fassung von Absatz 2 den kontraproduktiven Effekt zu verstärken. Ich bitte Sie deshalb, der elastischen Formulierung von Bundesrat und Ständerat zuzustimmen.

Abschliessend möchte ich noch die Frage aufwerfen, ob es nicht in einer Art Vorverfahren möglich wäre, jeweils vor Abschluss eines Kaufvertrages, beispielsweise beim Kauf einer Altstadtliegenschaft zu Sanierungszwecken, abklären zu lassen, ob der angesetzte Kaufpreis als offensichtlich übersetzt beurteilt wird oder nicht. Nur auf diese Weise kann meines Erachtens vermieden werden, dass der gutgläubige Käufer später die Ueberraschung erlebt, keinen kostendeckenden Mietzins verlangen zu dürfen, was ihn wirtschaftlich schwer schädigen kann. Ich möchte Herrn Bundesrat Brugger anfragen, ob in dieser Richtung im Rahmen des Vollzugs eine Lösung denkbar wäre.

Bommer: Ich ersuche Sie ebenfalls, den Antrag der Kommissionsmehrheit abzulehnen und dem Vorschlag des Bundesrates und des Ständerates zuzustimmen.

In Artikel 14, Absatz 2, will, wie das Herr Brunner vorhin erläutert hat, die Kommissionsmehrheit einen Mietzins als missbräuchlich bezeichnen, wenn dieser auf dem Kaufpreis einer Liegenschaft beruht, der den Ertragswert der Liegenschaft vor ihrem Erwerb erheblich übersteigt. Die Herren der Mehrheit haben offenbar noch nicht zur Kenntnis genommen, dass es in der Schweiz eine grosse Anzahl von Vermietern gibt, die ihre Wohnungen zu Preisen vermieten, die weit unter der zulässigen Norm liegen. Es wäre übrigens interessant, darüber einmal eine Statistik zu erheben, das könnte man vielleicht bei einer nächsten Wohnungszählung einmal tun. Man würde dann wohl eine Erklärung dafür finden, warum Mietverhältnisse bei uns oft über Jahre und Jahrzehnte im besten Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter bestehen können.

Mit diesen bescheidenen Mietzinsen konstruieren diese Vermieter unbewusst und zu ihrem eigenen Nachteil einen Ertragswert ihrer Liegenschaft, der weit unter dem ortsüblichen Verkehrswert liegt. Es ist klar, dass bei solchen Verhältnissen der Verkaufspreis erheblich über dem vorherigen Ertragswert liegen kann. Und eben diesen freiwillig niedrig gehaltenen Ertragswert will man nun zum Ausgangspunkt nehmen, um einen missbräuchlichen Mietzins anzunehmen, wenn die Liegenschaft verkauft und dann zu einem erheblich höheren, aber immer noch zum orstüblichen Mietzins vermietet wird. Der gleiche Mietzins würde nicht als missbräuchlich betrachtet, wenn ihn der alte Eigentümer schon vor dem Verkauf auf den normalen Stand erhöht und damit auch den Ertragswert seiner Liegenschaft gesteigert hätte. Es mutet fast als rechtsmissbräuchlich an, die Gutmütigkeit eines Vermieters auf diese Weise auszunützen, selbst dann, wenn die Folgen seinen Nachfolger treffen. Wenn wir solche Massnahmen einführen, dann sehe ich schwarz für unsern Wohnungsbau. Es könnte dann vielleicht bald die Zeit kommen, wo wir gezwungen sind, Massnahmen zum Schutze der Vermieter zu treffen und einen gesetzlich zurückgebundenen Wohnungsbau wieder in Schwung zu bringen, wie das heute bereits in Schweden teilweise schon praktiziert werden muss.

Bedenken Sie, dass es auch in der Schweiz weit bessere und vor allem mit weniger Umtrieben verbundene Kapitalanlagen gibt als Miethäuser. Ich bin ebenfalls für die Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen. Es gibt aber auch im Mietwesen einen zweiten Vertragspartner, der ebenfalls schutzwürdige Interessen zu vertreten hat, nämlich eben den Vermieter. Ich möchte Sie deshalb bitten, den Antrag der Mehrheit abzulehnen und dem Bundesrat und Ständerat zuzustimmen.

M. **Debétaz:** «Si l'on pouvait frapper tous les spéculateurs», déclarait entre autres M. le conseiller fédéral Brugger dans le débat d'entrée en matière. Nous savons combien les spéculateurs sont difficilement saisissables. Il ne faut dès lors pas leur faciliter la tâche par des textes qui seraient trop généreux à leur égard. Il faut resserrer les mailles du filet si nous voulons que notre arrêté fédéral soit efficace.

C'est le but de la proposition de la majorité de la commission, à l'article 14, 2e alinéa. Il paraît logique de dire que «les loyers sont abusifs lorsqu'ils sont fondés sur un prix d'achat dépassant d'une facon exagérée la valeur de rendement de l'immeuble avant son acquisition.» Tel est le premier but poursuivi par la majorité de la commission.

Il ne faut pas non plus que l'on puisse fonder des loyers sur une augmentation exagérée de la valeur vénale de l'immeuble sans prestations du bailleur. Dans les communes où notre arrêté s'appliquera, des appartements sont loués à des loyers qui tiennent compte dans une certaine mesure de la valeur qu'avait l'immeuble à une certaine époque. Depuis lors, les valeurs vénales des immeubles concernés peuvent, dans certains cas, avoir augmenté d'une façon considérable sans que le propriétaire y soit pour quelque chose, sans qu'il y ait eu des prestations de sa part. Si le propriétaire pouvait tenir compte de cette augmentation de valeur vénale d'une façon exagérée sans qu'il y ait eu de sa part des prestations pour l'augmenter, il aurait la possibilité d'élever les loyers, dans divers cas, d'une façon considérable. Cela serait totalement inéquitable, injustifié; cela conduirait sans aucun doute à des abus. Ce sont les raisons pour lesquelles la majorité de la commission vous invite à voter un texte écartant également la possibilité de prendre en considération une augmentation exagérée — je répète encore une fois «exagérée» — de la valeur vénale de l'immeuble sans prestations du bailleur.

Kaufmann: Ich glaube, wir sind beim Herzstück der Vorlage angelangt, und ich möchte eine Konsequenz aufzeigen, die sich aus dem Mehrheitsbeschluss ergibt und deren wir uns vielleicht nicht so bewusst sind. Die Mehrheit will keine Mietzinserhöhungen ohne Leistung des Vermieters. Nach dem Vorschlag der Mehrheit könnte der Vermieter die Teuerung auf seinem investierten Kapital nicht mehr ausgleichen. Er könnte also die Kaufkraft seiner Geldanlage nicht erhalten. Die

Sachwertanlage verlöre jeden Sinn. Ich glaube, das will die Mehrheit des Parlamentes nicht, und daher ist meines Erachtens der Antrag der Mehrheit nicht tragbar.

Der Mehrheitsbeschluss nützt nicht einmal viel. Da wird einerseits jede Mietzinserhöhung ohne Leistung des Vermieters verboten, anderseits wird Artikel 15, Litera a, stehen gelassen. Da bleibt die Frage im Raum: Ist ein Mietzins missbräuchlich, wenn die Mietzinserhöhung durch die ortsüblichen Mietzinse gedeckt wird, der Vermieter aber keine Leistungen erbracht hat? Sie sehen, der Mehrheitsbeschluss bringt nur Widersprüche und Unklarheiten. Wenn ich Ihnen beantrage, den Mehrheitsantrag abzuweisen, dann muss ich Ihnen aber gleichzeitig gestehen, dass ich mich für die Minderheitsanträge nicht recht erwärmen kann. Ich glaube — ich habe das bereits im Eintreten gesagt —, man hätte einen mittleren Weg suchen müssen, einen Weg, der auch dem Mieter mehr geboten hätte. Ich habe in der Eintretensdebatte einige Fragen an Herrn Bundesrat Brugger gestellt; ich habe seine Antworten noch zugut, und ich hoffe sehr, dass allenfalls im Differenzbereinigungsverfahren die von mir gewünschten konkreten und klaren Erhöhungsgrenzen und Erhöhungslimiten festgelegt werden können. Dann hat meines Erachtens der Vermieter etwas und der Mieter.

Jaeger-St. Gallen, Berichterstatter der Minderheit II: Es tut mir leid, dass ich schon wieder sprechen muss. Ich möchte jetzt den Minderheitsantrag II begründen; zwar hat indirekt bereits Herr Kollega Egli — allerdings in eher negativem Sinn — zu diesem Minderheitsantrag II Stellung genommen, als er begründete, warum das Wort «offensichtlich» oder «deutlich» oder «erheblich» in die Bestimmung Eingang finden soll.

Wir haben es mit einem Artikel zu tun, der für die Missbrauchsgesetzgebung äusserst wichtig ist. Das wurde mehrere Male betont. Was heisst nun aber »offensichtlich» oder «deutlich» übersetzt? Ich möchte Herrn Egli auch fragen, was «erheblich übersetzt» heisst. Beide Ausdrücke lassen sich nicht in Zahlen fassen. Hingegen zeigt die Erfahrung, dass die Begriffe «offensichtlich» und «erheblich» mindestens höher sind als etwa 10 Prozent der jeweils umstrittenen Beträge. Sie können das an einem Beispiel ermessen. Nehmen Sie an, dass bei einem Haus der Kaufpreis von 800 000 Franken angemessen sei. Nun kauft der Betreffende das Haus für 960 000 Franken. Er hat also 20 Prozent zu viel bezahlt. Glauben Sie, dass der Ermessensrichter hier eine Korrektur anbringen wird bis auf 800 000 oder 850 000 Franken hinunter? Ich glaube nicht. Wenn es wirklich so herauskommen würde, dass eine Korrektur angebracht würde, dann höchstens etwa auf eine Teilung zwischen 800 000 und 960 000 Franken, das heisst also auf 880 000 Franken. Um diese 80 000 Franken Mehrkaufpreis zu amortisieren, wäre eine 7prozentige Erhöhung jährlich notwendig, das heisst eine Erhöhung um 5600 Franken. Diese 5600 Franken müssten auf die Mieter verteilt werden. Es zeigt sich somit, dass der Begriff «offensichtlich» eine Gummi-Bestimmung darstellt. Wenn Sie das Wort «offensichtlich übersetzt» in den Artikel aufnehmen, dann lassen Sie im Prinzip zu, dass man eine Mietzinserhöhung mit einem übersetzten Kaufpreis begründet. Sie sind also einverstanden mit übersetzten Kaufpreisen. Sie sind nur gegen «offensichtlich übersetzte» Kaufpreise. Ich möchte Sie nochmals fragen: Wann gibt es bei den heutigen Verhältnissen auf dem Grundstückmarkt überhaupt keine «offensichtlich übersetzten» Kaufpreise?

Bundesrat **Brugger:** Es handelt sich hier um eine ausserordentlich wichtige Bestimmung, über die wir nun zu entscheiden haben. Sie ist so wichtig, dass sie wirklich ihrer Aufmerksamkeit wert ist. Es geht um die sehr anspruchsvolle Zielsetzung, wie wir den übersetzten Kaufpreisen für Liegenschaften im Rahmen einer Missbrauchsgesetzgebung — wohlverstanden, nicht einer Preiskontrolle — beikommen können. Ich möchte nun sagen, dass ich allen Anträgen der Minderheit — ich gehe da nicht auf die formellen Fragen ein; ob Sie «offensichtlich» oder «deutlich» oder nur «übersetzt» sagen wollen, ist wirklich von minder wichtiger Bedeutung —, zustimmen kann. Sie sind im Effekt — wie ich noch beweisen werde — genau dasselbe, was der bundesrätliche Antrag will. Hingegen muss ich nun sehr deutlich Stellung gegen den Antrag der Kommissionsmehrheit nehmen, weil dieser Antrag Konsequenzen hat und uns in eine Situation führt, die vermutlich auch von der Kommissionsmehrheit gar nicht gesucht oder als erwünscht bezeichnet wird. Man möchte im Antrag der Mehrheit den Ertragswert einer Liegenschaft vor dem Kauf als Ausgangsbasis nehmen. Man möchte diesen Ertragswert, also die Mietzinseinnahmen, die man zuletzt gehabt hat, kapitalisieren und damit den gerechten Kaufpreis erhalten, und, wenn der nicht stark übersetzt ist, ihn als nicht missbräuchlich bezeichnen. Der Kaufpreis ist damit eine Funktion des Ertragswertes, das hat nun eine nachteilige Konsequenz. Sie wissen, dass bei den Liegenschaften, vor allem auch bei den Altliegenschaften, die Mietzinse zum Teil sehr weit oben sind — sie sind nachgezogen worden. Sie wissen aber auch, dass es Mietzinse in sehr grosser Zahl gibt, die noch sehr weit unten sind. Das ist ja auch der Grund, warum diese durchschnittlichen Mietzinse immer relativ tief liegen; wir haben eben eine grosse Zahl von Mietobjekten mit sehr bescheidenen Mietzinsen.

Wenn man nun den gegenwärtigen Ertragswert als Ausgangsbasis für den gerechten Kaufpreis nimmt, so wird damit der vernünftige Vermieter, das heisst derjenige, der es bis jetzt unterlassen hat, seine Mietzinseinnahmen entsprechend zu steigern, in ganz ungebührlicher Weise bestraft, währenddem der andere, der es verstanden hat, seine Mietzinse in die Höhe zu treiben, einen grossen Betrag bei der Kapitalisierung erhält, somit belohnt wird. Ich glaube nicht, dass ein solcher Effekt der Sinn einer Gesetzgebung sein kann. Der massvolle Vermieter kann sich allerdings aus dieser Situation retten, indem er versucht, vor einem allfälligen Verkauf seine Mietzinsen noch so rasch und so hoch als möglich hinaufzutreiben. Er kann dies ja tun, sofern seine Mietzinse noch unter den quartierüblichen Ansätzen liegen. Wollen wir das wirklich? Ich glaube, auch das ist eine Folge, die einfach nicht verantwortbar ist.

Wir haben wochenlang zusammen mit Fachleuten über dieses Problem des gerechten, des angemessenen Kaufpreises diskutiert. Eine Lösung ist ausserordentlich schwierig, und wir sind wieder auf unser grundsätzliches Prinzip zurückgekommen, dass uns an sich nicht in erster Linie die Kaufpreise interessieren sollten, sondern die Mietzinse. Auch den Mieter muss ja nicht in erster Linie der Kaufpreis, sondern der Mietzins interessieren. Das ist der Grund, weshalb wir Ihnen

diese bundesrätliche Fassung vorgeschlagen haben. Nach dieser Fassung kann jeder den Kaufpreis bezahlen, den er will, das ist seine Privatsache. Was er aber nicht kann, ist, dass er dann einen entsprechenden Mietzins lösen kann, dass er also den entsprechenden Profit oder sogar die Erwartung eines zukünftigen Profites realisieren kann. Selbstverständlich bedarf die bundesrätliche Fassung noch einer Ausführung in der Verordnung. Ich will Ihnen sagen, was wir voraussichtlich in unserer Verordnung, die wir ja auch noch diesen Monat unter Dach bringen müssen, sofern am 1. Juli der ganze Apparat spielen soll, vorsehen. Wir werden in Ausführung von Artikel 14, Absatz 2, in der Verordnung sagen, dass ein Kaufpreis dann als offensichtlich übersetzt gelte, wenn er den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzins, erheblich übersteigt. Damit kommen wir zu einer Objektivierung des Ertragswertes, der nicht einfach auf die gerade jetzt erhobenen, gänzlich unterschiedlichen Mietzinse abgestützt werden kann.

Unsere Formulierung entspricht in ihrem Gehalt dem Antrag Eibel, sie entspricht aber dem Sinne nach auch dem Antrag von Herrn Nationalrat Jaeger, der in seiner Formulierung das gleiche vorsieht. Herr Jaeger beantragte: «Mietzinserhöhungen sind missbräuchlich, wenn sie mit dem bezahlten Kaufpreis begründet werden. Vorbehalten bleibt Artikel 15.» Dieser hat ja wieder als wichtigstes Kriterium die Quartierüblichkeit. Die beiden Minderheitsanträge Eibel und Jaeger sind daher in ihrem materiellen Gehalt genau dasselbe, das, was auch wir wollen.

Nun kann man natürlich die Auffassung vertreten, dass man das nicht nur in die Verordnung hineinschreiben, sondern gerade ins Gesetz aufnehmen sollte. Ich habe gar nichts dagegen, wenn Sie das im Gesetz niederlegen wollen. Ich habe Ihnen aber schon einmal gesagt, dass wir hier Neuland betreten, dass wir hier eine ausserordentlich schwierige Aufgabe in Angriff nehmen, dass wir nun unsere Erfahrungen sammeln müssen. Ich bin überzeugt, dass wir schon nach einigen Monaten Verhältnisse und Sonderfälle antreffen werden, denen wir irgendwie begegnen müssen; da wäre es bedeutend einfacher, wenn man im Gesetz nur den Grundsatz niederlegen und das andere der Verordnung überlassen würde. Dann haben wir die Beweglichkeit, die der gegebenen Situation angemessen ist.

Ich bitte Sie deshalb, dem Antrag des Bundesrates, der sich materiell mit den zwei Minderheitsanträgen deckt, zuzustimmen.

Ich habe noch einige Fragen zu beantworten. Herr Nationalrat Schwarz fragt, ob irgendwo die Vorabklärung des Kaufpreises vorgenommen werden könnte. Ich möchte Sie auf Artikel 26 unseres dringlichen Bundesbeschlusses hinweisen, wo den Schlichtungsstellen — die ja auch aus Fachleuten zusammengesetzt sein sollen — diese Aufgabe zukommt.

Herr Nationalrat Kaufmann, Sie haben mir letzte Woche noch die Frage gestellt, ob es sich bei unseren Ueberlegungen um den Handelswert oder um den ortsüblichen Ertragswert handle. Ich glaube, ich habe Ihnen mit meinen Ausführungen jetzt eindeutig gezeigt, dass es sich ja nur um den ortsüblichen Ertragswert handeln kann.

Schliesslich noch eine Frage von Herrn Nationalrat Hofmann, der die Frage der Baurechtszinsen aufgeworfen hat, die wir über Sonntag, soweit neben dem Festen die Zeit noch reichte, gründlich studiert haben. Baurechtszinsen als solche werden ja von diesem Bundesratsbeschluss nicht erfasst, weil ja die Liegenschaften hier nicht einer Preiskontrolle unterstellt werden. Wir haben weder in der einen noch in der andern Richtung eine Preiskontrolle. Natürlich insofern, als sich übersetzte Baurechtszinsen auf die Mietzinsen auswirken, werden letztere indirekt betroffen. Man kann ja keinen missbräuchlichen Mietzins verlangen mit der Begründung, man zahle einen missbräuchlichen Baurechtszins. Das geht natürlich nicht.

Nun hat Herr Nationalrat Hofmann auf ein Problem hingewiesen, dass es in sich hat. Zwischen dem Kaufpreis und dem Baurechtszins einer Liegenschaft besteht nämlich ein grundsätzlicher Unterschied, nämlich der, dass der Vermieter und der Baurechtzinsnehmer in der Regel nicht dieselben Leute sind. Das sind ganz andere Parteien. Bei einer gekauften Liegenschaft im Normalfall haben wir zwei Parteien, den Vermieter auf der einen Seite und den Mieter auf der anderen. Im Baurechtsverhältnis sind es drei Parteien: der Baurechtsgeber, der Baurechtsnehmer, der in der Regel auch der Vermieter ist, und der Mieter. Es kann durchaus die Situation eintreffen, dass nun der Vermieter zwischen den beiden Parteien drin steht; vom Staat her kann er an Mietzinsen nicht mehr verlangen, als was nach dieser Gesetzgebung noch möglich ist. Der Baurechtsgeber hingegen erhöht seine Zinsen, weil sie vielleicht indexiert sind. Aber dieses Problem können wir im Rahmen dieser Mieterschutzgesetzgebung einfach nicht lösen; das ist ein Problem, das in das ganze Bodenrecht hineingeht. Vielleicht müssen wir dieses Problem im Zusammenhang mit dem Raumplanungsgesetz noch angehen; es liegt hier einfach verfassungsmässig nicht drin.

Präsident: Wir kommen zur Bereinigung. Es liegen drei Gruppen von Anträgen vor: Die *erste Gruppe* betrifft Anträge, die sich um die Formel «übersetzter Kaufpreis» drehen. Bundesrat und die Minderheit I sagen «offensichtlich übersetzt». Die Minderheit II sagt einfach «übersetzt».

Wir haben die *zweite Gruppe* von Anträgen: Diese Anträge umschreiben materiell, wann der Kaufpreis als übersetzt gilt. Und zwar beantragt die Mehrheit der Kommission einen Text, der den Ertragswert vergleicht mit dem Erwerb, d. h. eine nicht materiell begründete Verkehrswertsteigerung.

Dann haben wir den Antrag Eibel: «Vergleich mit Ertragswert aufgrund der am Standort üblichen Mietzinse.»

Die *dritte Gruppe* betrifft den Antrag Jaeger-St. Gallen, der die Begründung des Zinses mit dem Kaufpreis als missbräuchlich bezeichnen will.

Ich beantrage Ihnen, wie folgt abzustimmen: Wir nehmen zuerst die Bereinigung innerhalb der Gruppen vor; dann werden wir die Ergebnisse der beiden Gruppen einander gegenüberstellt.

In der ersten Abstimmung entscheiden wir über den Antrag des Bundesrates «offensichtlich übersetzt» und dem Antrag der Minderheit II, der nur «übersetzt» sagt.

Abstimmung — Vote

Erste Gruppe

Eventuell — Eventuellement:

Für den Antrag der Minderheit I (und des Bundesrates)	81 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit II	78 Stimmen

Zweite Gruppe

Eventuell — Eventuellement:

Für den Antrag der Mehrheit	61 Stimmen
Für den Antrag Eibel	81 Stimmen

Eventuell — Eventuellement:

Für den Antrag der Minderheit I (erste Gruppe)	127 Stimmen
Für den Antrag Eibel (zweite Gruppe)	14 Stimmen

Dritte Gruppe

Definitiv — Définitivement:

Für den Antrag der Minderheit I	89 Stimmen
Für den Antrag Jaeger-St. Gallen	63 Stimmen

Ziff. II

Titel zu Ziff. II und Titel zu Art. 15

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Ch. II

Titre du ch. II et titre de l'art. 15

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 15

Antrag der Kommission

Ingress und Buchst. b, d

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Buchst. a

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Zwygart, Egli, Fischer-Weinfelden, Fischer-Bern, Freiburghaus, Raissig, Tschopp)

Nach Entwurf des Bundesrates.

Buchst. c

Mehrheit

Wenn sie sich bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite, berechnet auf den Anlagekosten, halten. Deutlich übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten fallen für die Berechnung der Bruttorendite ausser Betracht;

Minderheit I

(Zwygart, Egli, Fischer-Weinfelden, Fischer-Bern, Freiburghaus, Raissig, Tschopp)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit II

(Jaeger-St. Gallen, Fontanet, Jelmini, Meizoz, Muheim, Welter)

Wenn sie sich bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite, berechnet auf den Anlagekosten, halten. Uebersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten fallen für die Berechnung der Bruttorendite ausser Betracht;

Buchst. c bis

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Fischer-Bern, Egli, Fischer-Weinfelden, Freiburghaus, Raissig, Tschopp, Zwygart)

Wenn die Mietzinserhöhung 4 Prozent pro Jahr nicht übersteigt und der Unterhalt der Mietsache vom Vermieter in angemessener Weise gewährleistet wird;

Buchst. d

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Antrag Alder

Buchst. c bis

Streichen.

Art. 15

Proposition de la commission

Préambule et lettres b, d

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Let. a

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Zwygart, Egli, Fischer-Weinfelden, Fischer-Berne, Freiburghaus, Raissig, Tschopp)

Selon le projet du Conseil fédéral.

Let. c

Majorité

Pour les constructions récentes, se tenir dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais, calculé d'après le coût de revient. Lorsque le coût du terrain, celui de la construction ou le coût d'acquisition est nettement exagéré, il n'entre pas en considération pour le calcul du rendement brut;

Minorité I

(Zwygart, Egli, Fischer-Weinfelden, Fischer-Berne, Freiburghaus, Raissig, Tschopp)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité II

(Jaeger-St-Gall, Fontanet, Jelmini, Meizoz, Muheim, Welter)

Pour les constructions récentes, se tenir dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais, calculé d'après le coût de revient. Lorsque le coût du terrain, celui de la construction ou le coût d'acquisition est nettement exagéré, il n'entre pas en considération pour le calcul du rendement brut;

Let. c bis

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Fischer-Berne, Egli, Fischer-Weinfelden, Freiburghaus, Raissig, Tschopp, Zwygart)

Ne pas dépasser 4 pour cent par année et à condition que l'entretien de la chose louée soit assuré par le bailleur dans une mesure équitable;

Let. d

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Proposition Alder

Let. c bis

Biffer.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Im Einleitungssatz zum Artikel 15 und bei Artikel 15, Litera a, schliesst sich die Kommission dem Beschluss des Ständerates an.

Bei Artikel 15, Litera b, entspricht der Beschluss des Ständerates dem ursprünglichen Text, den die nationalrätliche Kommission vorgeschlagen hatte. Die Differenz, die hier bestanden hat, kann somit bereinigt werden, wenn Sie dem jetzigen Vorschlag zustimmen.

M. **Bussey,** rapporteur de la majorité: En ce qui concerne la lettre *b*, il n'y a pas de modification proposée. Par contre, les modifications interviennent à la lettre *c* de cet article 15.

A la lettre *c*, nous avons d'abord une proposition de la minorité II. On y retrouve à peu près les mêmes termes qu'à l'article 14 qui situent bien les nuances apparues dans le cadre des travaux de la commission. Tout d'abord la minorité II estime que nous devons apporter une précision qui serait la suivante: le coût d'acquisition «est exagéré». Par contre, la majorité estime que le coût d'acquisition est «nettement» exagéré, autrement dit souhaite une précision supplémentaire, alors que la minorité I s'en tient au texte du Conseil fédéral.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Wir haben in Buchstabe c wieder die genau gleichen Differenzierungen in der Betonung wie vorhin. Es geht um die Worte «offensichtlich», «deutlich» und «übersetzt». Das sind die drei Varianten, über die Sie zu befinden haben. Die Kommissionsmehrheit schlägt Ihnen die Formulierung mit dem Wort «deutlich» vor, die Minderheit I will das Wort «offensichtlich», wie der Bundesrat. In der Kommission hat man aber das Gefühl gehabt, das Wort «offensichtlich» sage mehr aus als der Begriff «deutlich». Schliesslich liegt noch ein Antrag Jaeger-St. Gallen vor mit einer restriktiveren Fassung. Wir stehen also hier praktisch vor der gleichen Thematik wie beim Artikel 14.

Präsident: Nachdem der Rat beim Artikel 14 dem Antrag des Bundesrates zugestimmt hat, frage ich die Vertreter der Minderheit an, ob sie an ihren Anträgen festhalten. Die Kommissionsreferenten sind der Meinung, dass hier die Formulierung des Bundesrates zu wählen sei.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Wenn die Minderheit II ihren Antrag zurückzieht, könnte auch die Mehrheit auf ihren Antrag verzichten.

Präsident: Ich frage Herrn Jaeger-St. Gallen an, ob er seinen Antrag zurückzieht.

Jaeger-St. Gallen, Berichterstatter der Minderheit II: Ich muss dem, was ich bereits gesagt habe, nicht mehr viel beifügen. Ich bedaure den Entscheid von vorhin und möchte doch darauf hinweisen, dass folgender Vergleich zulässig wäre: Wir verbieten den offensichtlichen Schlawiner, aber den Schlawiner lassen wir zu!

Präsident: Das war ein schönes Wort! (Heiterkeit.)

Schwarzenbach: Für die Mitglieder des Rates, die nicht in der Kommission waren, ist diese Materie nicht unbedingt durchsichtig. Ich möchte daher eine Frage an den Herrn Bundesrat Brugger richten.

Warum hat man festgelegt, was missbräuchlich ist? Das ist klar. Man geht ja auf die Missbräuche aus. Wäre es nicht logisch, dass alles andere als das Missbräuchliche nicht missbräuchlich ist? Ich sehe also nicht ein, warum man einen so langen Gesetzesparagraphen erlassen muss über das, was nicht missbräuchlich ist, wenn es doch klar umschrieben ist, was missbräuchlich ist. Das ist etwas, was mir nicht einleuchtet!

Bundesrat **Brugger:** Wenn es nur so wäre, Herr Nationalrat Schwarzenbach, dass wir so genau wüssten in unserer Gesellschaftsordnung und auch in unserem persönlichen Leben, was missbräuchlich ist und was nicht! Eben gerade das wissen wir nicht. Darf ich auf unsere Eintretensreferate hinweisen, wo ich Ihnen mit aller Deutlichkeit ausgeführt habe, wie schwierig es ist, diesen Missbrauchsbegriff zu definieren. Praktisch besteht keine Definition, und die Auffassungen nur schon in diesem Rat — das haben die bisherigen Debatten gezeigt — gehen meilenweit auseinander. Darum sind wir zu diesem Hilfsmittel der negativen Umschreibung geraten. Auch das ist nicht nur eine literarische oder legislatorische formelle Uebung, sondern sie ist unbedingt notwendig, wenn wir in einem einheitlichen Rechtsgebiet — und als solches betrachten wir die Schweiz — eben einigermassen gleiche Grundsätze und Verhältnisse schaffen wollen und wenn wir vor allem auch für die erste Zeit den Instanzen, nämlich diesen Schlichtungsstellen und nachher den Zivilrichtern, die eine ganz schwierige Anfangshürde zu nehmen haben, wenigstens gewisse Starthilfen bieten können.

Das ist der Grund. Es ist wohl berechtigt, dass wir diese negative Umschreibung wagen.

Präsident: Nachdem die Minderheit II an ihrem Antrag festhält, hält auch die Mehrheit der Kommission an ihrem Antrag fest. — Bin ich richtig «gewickelt»? — Es scheint dies der Fall zu sein.

Ich schlage folgende Abstimmungsweise vor: Eventuell entscheiden wir zwischen der Mehrheit und der Minderheit II. Die Minderheit I stimmt ja dem Bundesrat zu. Die Mehrheit der Kommission will sagen: «Deutlich übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten . . .», während die Minderheit II nur von «übersetzten Land-, Bau oder Erwerbskosten . . .» sprechen will. Das Ergebnis werden wir dann dem Antrag des Bundesrates («Offensichtlich übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten . . .») gegenüberstellen.

Abstimmung — Vote

Eventuell — Eventuellement:

Für den Antrag der Mehrheit	41 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit II	65 Stimmen

Definitiv — Définitivement:

Für den Antrag der Minderheit II	63 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit I (und des Bundesrats)	76 Stimmen

Präsident: In Absatz c bis liegt ein Mehrheits- und ein Minderheitsantrag vor sowie ein Antrag Alder auf Streichung.

M. **Bussey,** rapporteur de la majorité: Le nouvel alinéa *c bis* a donné lieu à une discussion très nourrie au sein de la commission. La majorité de ses membres entendaient s'en tenir aux propositions présentées en ce qui concerne la lettre *c*. Ce n'est que lorsque l'alinéa *c bis* est venu en discussion et que la commission a eu connaissance du texte adopté par le Conseil des Etats que la discussion a resurgi au sein de la commission. Elle nous a valu une proposition de minorité qui vise à fixer la hausse autorisée à 4 pour cent par année, à condition que l'entretien de la chose louée soit assuré par le bailleur dans une mesure équitable, ce qui équivaut à une indexation. La minorité qui a proposé cette disposition ne le conteste pas.

La majorité de la commission, quant à elle, vous propose de maintenir le texte de la lettre *c bis* tel qu'il a été adopté par le Conseil des Etats. Je rappelle ce texte: «s'ils visent uniquement à maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques;».

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Schon verschiedene Redner betonten die Wichtigkeit dieses Artikels; nach meiner persönlichen Auffassung betrifft dieser Artikel 12 c bis einen der allerwichtigsten Punkte, über die wir hier zu entscheiden haben. — Bisher wurde stets betont: Wir wollen die Kosten des Hauseigentümers decken. Dieser Grundsatz wurde von jeder Seite akzeptiert. — Was bedeutet das nun aber? Welche Kosten darf er überhaupt als solche anrechnen? Darüber gab es lange Diskussionen. Die Kommissionsmehrheit hat dem Grundsatz als selbstverständlich zugestimmt, dass der Eigentümer einen Anspruch auf Realwerterhaltung der von ihm als risikotragendes Kapital eingebrachten Mittel hat. Würde aber beispielsweise ein Eigentümer eine Liegenschaft zu 100 Prozent aus eigenen Mitteln bezahlen, dann würde nicht das ganze Kapital als risikotragend betrachtet, sondern nur ein Anteil in der ungefähren Grössenordnung von 40 Prozent der ursprünglichen Investitionen; die weiteren 60 Prozent sind das Aequivalent einer nicht risikotragenden ersten Hypothek. Eine Versicherungsgesellschaft beispielsweise, die nominell alles aus eigenen Mitteln investiert, wird keinen Anspruch darauf haben, bei der Mietzinsfestsetzung dann auch eine 100prozentige Realwerterhaltung dieser Mittel zu verlangen. Auch bei einer Lebensversicherungsgesellschaft würde nur eine anteilsmässige Realwerterhaltung im Verhältnis zu den ursprünglichen Investitionen geltend gemacht werden können.

Demgegenüber ist nun in der Kommission noch etwas anderes diskutiert worden: Man solle ganz einfach bis zu einem gewissen Betrag — es wurde von 4 Prozent gesprochen — die Mieten jährlich ohne Rücksicht auf die Kosten erhöhen können; hier würde also einfach an die Stelle einer Indexklausel eine sozusagen automatisch mögliche Mietzinserhöhung treten, wie das übrigens — das muss ausdrücklich hervorgehoben werden — unter der Mietzinsüberwachung praktisch gehandhabt wurde, und zwar in der Regel mit 5 Prozent. Der Vorschlag der Minderheit bedeutet also nicht einfach einen Missbrauchsvorschlag; es wird ein anderes Prinzip vorgeschlagen.

Diese Bestimmung von Artikel 12 c bis war im ursprünglichen Entwurf des Bundesrates nicht enthalten. Sie ist nachträglich in den Verhandlungen des Ständerates aufgenommen worden, weil Herr Bundesrat Brugger ganz speziell wünschte, dass man sich mit dieser Frage auseinandersetzte. Er verlangte also vom Ständerat, sich mit dieser Frage zu befassen: Soll nun der Nominalbetrag des Eigenkapitals gelten oder ein im Ausmass gedämpfter Betrag aufgewertet werden? Das sind zwei verschiedene Prinzipien, über die Sie hier entscheiden müssen. Ich vertrete in dieser Frage ganz eindeutig den Standpunkt der Kommissionsmehrheit, die im übrigen diesen Artikel mit 11:6 Stimmen seinerzeit angenommen und damit im Sinne des Ständerates entschieden hat.

Fischer-Bern, Berichterstatter der Minderheit: Mit Herrn Brunner bin ich der Meinung, es handle sich hier um eine sehr wichtige Frage. Ich bin sogar überzeugt, dass dies für die Zukunft die zentrale Frage der ganzen Vorlage ist. Hier entscheidet es sich, ob wir zu einer gewissen Flexibilität der Mietzinsgestaltung kommen werden oder ob in Zukunft das Mietzinsniveau der bestehenden Wohnungen praktisch definitiv einzementiert werden soll, mit Ausnahme gewisser Anpassungen an die sich ändernden direkten Kosten.

Bei Artikel 12 habe ich das Wort nicht ergriffen, möchte aber Herrn Jaeger noch folgendes sagen: Es handelt sich hier absolut nicht um dasselbe wie bei Artikel 12, denn jener Artikel ist ausdrücklich der Missbrauchsüberwachung unterstellt, während es hier um einen Exkulpationsgrund geht bzw. um die Abgrenzung des Begriffs des eigentlichen Missbrauchs. Nach meinem Antrag soll jedermann die Möglichkeit haben, die Mietzinse um 4 Prozent pro Jahr zu erhöhen. Wie bereits Herr Brunner erwähnte, hatten wir ja während der Dauer der Mietzinsüberwachung von 1965 bis 1970 dieses System praktiziert, und zwar damals mit 5 Prozent. Es wurde damals allgemein anerkannt, es sei gerechtfertigt, diese 5 Prozent jährlich zu bewilligen. Damals hatte also jeder die Möglichkeit, die Altmieten um 5 Prozent anzuheben, ohne dass der Mieter das Recht gehabt hätte, dagegen Einsprache zu erheben. Genau das gleiche Prinzip wird nun hier im Minderheitsantrag, den ich vertrete, wieder aufgenommen. Dabei soll dafür gesorgt werden — das ist der Nachsatz —, dass die Mietsache in einem guten Zustand ist und in angemessener Weise unterhalten wird. Es geht also nicht an, dass der Vermieter einfach «plein pouvoir» erhält, die Mieten zu erhöhen.

Die Fassung des Ständerates geht bedeutend weniger weit. Ich anerkenne ohne weiteres, dass sie besser ist als gar nichts. Sie hat aber zur Folge, dass die Mietzinse an die Teuerung gebunden werden. Steigt die Teuerung stark an, gibt es höhere Mietzinsaufschläge; bleibt die Teuerung tief, gibt es weniger Erhöhungen. Wie Herr Brunner darlegte, denkt man daran, die ganze Mechanik mit etwa 40 Prozent in Bewegung zu setzen. Bei einer Annahme der ständerätlichen Fassung würde das bedeuten, dass wir bei einer Teuerung um 5 Prozent und bei 40 Prozent überwälzungsberechtigtem risikotragendem Kapital die Mietzinse um 2 Prozent erhöhen dürften. Nach meiner persönlichen Auffassung ist es notwendig, einen weiteren Schritt zu tun, weil nämlich sonst die Mietzinse einzementiert werden. Wir wissen ja, dass es sich hier nicht um eine vorübergehende Vorlage handelt. Wir sind uns alle darüber klar, dass in den hier anvisierten Zentren die Mietzinskontrolle bzw. diese Missbrauchsgesetzgebung überhaupt nicht mehr verschwinden wird. Wenn der Beschluss dann einmal ausläuft, werden wir uns an ein definitives Gesetz machen müssen, das dann dauernden Charakter hat. Wir müssen also dafür sorgen (sowohl aus ökonomischen Gründen wie aus Rücksicht auf die Wohnbau-

produktion und den ganzen Sachwertcharakter der Mietobjekte), dass hier keine Erstarrung entsteht. Ich bitte Herrn Bundesrat Brugger, uns in aller Offenheit zu sagen, wie er es sich vorstellt, hier eine solche Erstarrung zu verhindern.

Bei Litera a des Artikels 15 haben wir vorhin entschieden, bei der Beurteilung der ortsüblichen, vergleichbaren Wohnungen sei auch der Begriff der Bauperiode einzufügen im Sinne des ständerätlichen Beschlusses. Das hat aber zur Folge: Wenn in einer Gemeinde oder einer Agglomeration das ortsübliche Niveau für die betreffende Bauperiode einmal erreicht ist, besteht praktisch überhaupt keine Anpassungsmöglichkeit mehr nach oben. Das bedeutet, dass die Neubauwohnungen ständig teurer werden, während die Mieten der Altwohnungen stabilisiert und einzementiert werden, und zwar nicht nur für fünf Jahre, sondern definitiv auf ewige Zeiten. Wir erhalten dadurch eine völlig verzerrte Mietzinsstruktur. Ich habe Mühe, zu verstehen, dass das Nationalökonomen, wie beispielsweise unser Freund Jaeger, nicht einsehen wollen. Wir können doch nicht zulassen, auf zehn oder mehr Jahre hinaus für die Mietzinse ein System zu haben, bei dem für gleichwertige Wohnungen zwei- bis dreimal mehr bezahlt werden muss. Jene, die das Glück haben, in einer billigen Wohnung zu sitzen, werden nicht mehr ausziehen, und die Mieter der teuren Neubauwohnungen werden unzufrieden sein, wie das auch auf Seite 6 der Botschaft zu lesen steht.

Ich möchte Sie bitten, diesem Antrag zuzustimmen. Es handelt sich doch nicht um einen Missbrauch, wenn man eine Erhöhung der Mietzinsen um 4 Prozent zulässt.

Ich will Ihnen einige Zitate vorlesen aus der Nationalratssitzung vom 5. Oktober 1971, als es darum ging, darüber zu befinden, ob man überhaupt diese Missbrauchsgesetzgebung einführen will. Da hat zum Beispiel Herr Wyss, der ehemalige Fraktionschef der Sozialdemokraten, gesagt: «Mit dieser Verfassungsbestimmung soll die Voraussetzung zur Einführung einer behördlichen Beeinflussung der Mieten im Falle offenkundigen Missbrauchs geschaffen werden.» Herr Arthur Schmid, Präsident der Sozialdemokraten, sagte: «Solange aber in grossen Gebieten unseres Landes Wohnungsnot herrscht, müssen die Mieter in diesen Gemeinden vor der Ausbeutung ihrer Notlage geschützt werden.» Ich hätte hier eine Viertelstunde, um das zu sagen, was unser Freund Debétaz erklärt hat punkto «abus». Er hat immer nur von «abus» gesprochen. Ich lese einige wenige Sätze vor:

«Entendons-nous bien, nous voulons intervenir là où il y a pénurie de logements ou de locaux commerciaux pour empêcher les abus. Autrement dit, nous voulons intervenir à l'égard des loyers que le propriétaire fixe à un montant exagéré parce qu'il tient le couteau par le manche, parce que le locataire n'a pas le choix.» Es wird doch niemand unter Ihnen sagen, dass eine 4prozentige Mietzinserhöhung ein «montant exagéré» ist. Damals sprach man von 50prozentigen Mietzinserhöhungen, die in einzelnen Gebieten vorgekommen sind und die dann zur Annahme des Verfassungsartikel geführt haben. Herr Debétaz hat weiter ausgeführt: «Je ne comprends pas que l'on puisse s'opposer à une proposition qui doit donner les moyens aux pouvoirs publics de s'attaquer, je le souligne encore une fois, à des abus.

La minorité de la commission» — diejenige, die dann obsiegt hat — «dit dans sa proposition principale que la Confédération peut légiférer pour protéger les locataires contre les loyers abusifs.»

Herr Wyer, der damals sehr intensiv für diesen Artikel eingetreten ist, hat erklärt: «Es geht darum, dem Gesetzgeber die Möglichkeit zu geben, in einer Notlage einzugreifen. Er muss die verfassungsrechtliche Grundlage hiezu haben. Dies ist ja durch den Antrag der Minderheit eindeutig beschränkt auf die Missbrauchsgesetzgebung. Der Gesetzgeber soll in Notlagen für die Dauer der Notlage gezielt und zeitlich beschränkt eingreifen können.» Und auch Herr Bundesrat Brugger — entschuldigen Sie bitte, dass ich hier einen Satz zitiere aus dem, was Sie damals gesagt haben — hat erklärt: «Es handelt sich da — im Gegensatz zum ersten Vorschlag Debétaz — nun wirklich um einen abgewogenen und einen milden Vorschlag, indem er eine zeitliche und örtliche Beschränkung mit sich bringt und wirklich nur noch eine Missbrauchsbekämpfung zum Ziele hat.»

Nun erklären Sie mir, ist das ein Missbrauch, wenn man gesetzlich zulässt — es ist ja nicht eine Verpflichtung — dass eine 4prozentige Mietzinserhöhung pro Jahr erfolgt? Ist es ein Missbrauch, wenn man das anerkennen würde? Ich glaube, Sie können doch nicht so weit gehen; es wäre eine reine Preiskontrolle, eine reine Wiedereinführung von Preiskontrollvorschriften, wenn man derartige Anträge ablehnen würde.

Aus diesem Grunde möchte ich also in erster Linie Herrn Bundesrat Brugger bitten, uns zu sagen, wie er verhindern will — nachdem nun auch noch dieser Begriff der Bauperiode in den Artikel 15 hineingekommen ist —, dass eine solche Erstarrung entsteht und dass wir für alle Zeiten, denn das wird ja nicht wieder rückwärts revidiert werden können, zu einer völligen Verzerrung des Mietzinsniveaus kommen, dass wir eine grosse Skala von unterschiedlichen Mietzinsen haben für an sich die gleichen Objekte.

Ich möchte Sie also im Namen der Minderheit bitten, diesem Antrag zuzustimmen, der anstelle desjenigen des Ständerates zu treten hätte.

Alder: Sie haben der Indexierung der Mietzinse, soweit es sich um Mietverträge handelt, die mindestens 5 Jahre dauern, zugestimmt. Sie haben der Staffelung der Mietzinse zugestimmt. Es ist ein Jammer, wie hier mit einer Systematik ohnegleichen von der Rechtsfront praktisch alle wesentlichen Schutzbestimmungen für die Mieter niedergestimmt werden. Wenn Sie nun dem Absatz c bis ebenfalls zustimmen, dann reissen Sie diesem Beschluss auch noch den letzten Milchzahn aus, den er noch aufweist. Ich wende mich gegen beide Anträge.

Einmal der Vorschlag der Mehrheit: Was heisst Kaufkraftsicherung? Ich frage Sie: Welche Kaufkraft soll hier gesichert werden? Die Kraft, ein neues Haus zu kaufen? Dann müssen Sie den Baukostenindex nehmen. Oder wollen Sie den Konsumentenindex zugrunde legen? Darüber gibt die Bestimmung keine Auskunft.

Zweitens: Was heisst risikotragendes Kapital? Bei den heutigen Verhältnissen auf unserem Wohnungsmarkt ist es geradezu grotesk, von einem echten Risiko des Vermieters zu sprechen. Das Risiko, das der Vermieter heute mit seiner Liegenschaft trägt, besteht ganz einfach nicht. Und doch will man nun über diese Bestimmung «risikotragendes Kapital» — wir hörten, es handle sich ungefähr um 40 Prozent der Investition —

für diese 40 Prozent will man eine Indexierung zulassen. Das, was Sie in Artikel 11 nicht gestattet haben — Indexierung der kurzfristigen Mietverträge —, das wollen Sie nun über Absatz c bis einführen. Aus welchem Grund soll der Vermieter, der Eigentümer, besser geschützt sein für seine Anlage als die unzähligen Sparer und Anleger in Obligationen? Wenn Sie heute Obligationen kaufen für 10 000 Franken mit einer Laufdauer von 15 Jahren, dann kriegen Sie in 15 Jahren 10 000 Franken, keinen Franken mehr. Der Vermieter soll aber die Möglichkeit erhalten, auf seinem sogenannten risikotragenden Kapital jährlich Teuerungszuschläge zu erheben. Mit welchem Grund, mit welchem Recht wollen wir den Vermieter-Eigentümer hier privilegieren, privilegieren gegenüber der grossen Mehrheit der Bevölkerung, die ihre paar Sparbatzen aufs Bankbüchlein legt oder in Obligationen anlegt?

Die Liegenschaft behält ihren Wert. Sie wird ihn jedenfalls behalten, solange der hier zur Diskussion stehende Mietzinsbeschluss läuft. Es besteht deshalb gar kein Grund, hier um die Stellung des Vermieters zu fürchten, oder, wie das hier auch gesagt wurde, gerade noch den Vermieter besonders zu schützen.

Zum Minderheitsantrag: Der 4-Prozent-Aufschlag ist im Grunde genommen nichts anderes als eine noch höhere Indexierung. Man will die Indexierung der Mietverträge auf diese Weise zementieren. Man will — wie Herr Fischer vorhin sagte — nicht nur 2 Prozent, sondern 4 Prozent gestatten. Die Erwägungen, welche gegen den Antrag der Mehrheit sprechen, gelten für den Antrag der Minderheit in noch verstärktem Masse. Ich beantrage Ihnen aus diesen Gründen Streichung dieser Bestimmung c bis.

Was ist die Konsequenz dieser Streichung? Erstens: Herr Fischer-Bern hat ausgeführt, 4 Prozent jährliche Mietzinserhöhung sei doch nicht missbräuchlich. Ich frage Sie: Ist es denn wirklich nicht missbräuchlich, wenn man eine Liegenschaft sagen wir einmal zu 80 Prozent hypotheziert hat und auf den Mietzins inklusive die Investition über Hypotheken 4 Prozent aufschlägt pro Jahr? Herr Fischer, es ist missbräuchlich! Vor allem aber hat die Streichung dieser Bestimmung c bis überhaupt nichts zu tun mit dem Unterschied zwischen den Alt- und Neumieten. Wenn wir diese Bestimmung hier verankern, können Sie nämlich auch auf die Neumieten diese Zuschläge machen und nicht nur auf die Altmieten. Das Argument der Einzementierung der Altmieten haben wir hier nun schon oft gehört, es sticht aber nicht mehr.

Zweitens: Artikel 15 enthält noch weiteres Literas, nämlich a, b, c und d. Mietzinsaufschläge, sofern sie sich im Rahmen dieser Bestimmungen halten, können weiterhin für Alt- und Neubauten vorgenommen werden. Es ändert also hier in dieser Beziehung substantiell gar nichts.

Drittens: Wenn wir diese Bestimmung streichen, ist damit immer noch nicht gesagt, dass der Vermieter seine Zinsen nicht in einigen Abständen soll erhöhen können. Wir haben immer noch die grundlegende Bestimmung von Artikel 14, die allgemeine Missbrauchsbestimmung, mit der grosse Aufschläge überwacht werden können. Diese Zuschläge hier aber noch zementieren, heisst wirklich den Vermieter schützen, dem Vermieter eine Anleitung geben, wie er die Mietzinsen erhöhen soll.

Es wird gesagt, wenn man Litera c bis streiche, werde nicht mehr gebaut werden. Diesen Beweis soll man mir zuerst einmal liefern. Es stimmt einfach nicht; es wird weiter gebaut werden. Und wenn tatsächlich diese Auguren doch recht haben sollten und die Investitionsfreudigkeit der Anleger in Immobilien zurückgehen sollte, dann kann man die Sache wieder anschauen und den Beschluss wieder aufheben. Es ist ein dringlicher Beschluss, gültig für fünf Jahre. Wir haben aber keinen Grund zu fürchten, dass die Investitionen in Immobilien zurückgehen, und wenn schon, dann erhalten die Wohnbaugenossenschaften endlich einmal eine reelle Chance.

Schliesslich: Die Streichung dieser Bestimmung c bis beinhaltet in keiner Weise eine Attacke gegen das Eigentum. Wir vom Landesring sind eh und je für das Privateigentum eingestanden, aber wir sind dagegen, dass bei der Ausübung des Eigentums Missbrauch getrieben wird. Wenn dieser Artikel 15 Litera c bis in der Fassung der Mehrheit oder, was noch schlimmer ist, in der der Minderheit angenommen wird, dann haben wir den Missbrauch sanktioniert.

Rothen: Ich wollte mich eigentlich zu Artikel 15, Litera a, äussern. Bei Litera a, auch wenn ich das Wort zu spät erhalten habe, bleibt folgendes zu beachten: Es wird in Litera a von den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen vergleichbarer Wohnungen gesprochen. Nachdem Herr Fischer vorhin erklärt hatte, dass diese Formulierung dazu dienen könne, dass die Mietzinse eingefroren werden, ist es ganz gut, dass ich das Wort erst jetzt erhalte. Gerade die Formulierung des Artikels 15 kann nun durchaus im Gefolge haben, dass Mietzinsbewegungen in einem Quartier provozierend wirken, d. h. in dem Sinne eine Wirkung haben, dass die übrigen Mietzinse ganz automatisch mit in die Höhe gezogen werden. Mit andern Worten: es besteht hier eine Wechselwirkung. Herr Präsident, es war gut, dass Sie mir das Wort erst jetzt gegeben haben. Ich hatte damit Gelegenheit, Herrn Fischer zu seinen Ausführungen noch etwas zu sagen.

Nauer: Gestatten Sie mir, dass ich zum Antrag der Minderheit Stellung beziehe. Letzte Woche hat unser Rat bei der Behandlung von Artikel 11 der Fassung des Bundsrates zugestimmt. Dieser Artikel 11 besagt, dass Vereinbarungen, wonach die Höhe des Mietzinses einem Index folgt, nicht missbräuchlich seien, sofern die Dauer des Mietverhältnisses mindestens fünf Jahre betrage. Die Indexsteigerung darf dabei diejenige des Landesindexes der Konsumentenpreise nicht übersteigen. Kollege Fischer-Bern schlägt nun unter Artikel 15 c bis vor, dass es nicht missbräuchlich sein soll, wenn die Mietzinserhöhung 4 Prozent pro Jahr nicht übersteigt und der Unterhalt der Mietsache in angemessener Weise gewährleistet wird. Während nun unter Artikel 11 indexgebundene Mietzinserhöhungen unter der Voraussetzung eines längerfristigen Vertrages zulässig sind, wobei der übliche und im Mietzins enthaltene Unterhalt nach dem Minderheitsantrag nicht mehr gewährleistet sein wird, soll bei kurzfristigen Mietverträgen automatisch jedes Jahr ein Aufschlag von 4 Prozent unter der Voraussetzung eines angemessenen Unterhaltes erlaubt sein. In jeder Mietzinskalkulation ist neben der Verzinsung des Kapitals und den öffentlichen Abgaben auch ein Anteil für den Unterhalt der Wohnung enthalten. Mit dem Antrag der Minderheit würde festgehalten, dass der Vermieter diesen Unterhalt nun nur noch zu gewährleisten hat, wenn er alle Jahre unbekümmert um die Ko-

stenentwicklung 4 Prozent aufschlagen kann. Der Antrag von Kollege Fischer ist widersprüchlich. Bei der Behandlung von Artikel 11 wurde festgehalten, dass der Mieter an langfristigen Verträgen interessiert sei und dafür als Gegenleistung die Indexierung in Kauf nehmen müsse. Weder die Langfristigkeit noch die Indexierung im Rahmen der Entwicklung des Landesindexes schliessen den üblichen Unterhalt der Mietsache aus. Hinzu kommt die Unsicherheit, was an Unterhalt für jene Vermieter, die eine automatische jährliche Mietzinserhöhung von 4 Prozent nicht anwenden, noch angemessen ist. Im Prinzip schaffen wir mit dem Antrag von Kollege Fischer dreierlei Situationen: nämlich nach Artikel 11 langfristige, dafür indexierte Mietzinse mit inskünftig unsicherem Anspruch auf angemessenen Unterhalt; dann nach Artikel 15 c bis und Vorschlag der Minderheit kurzfristige Mietverträge mit jährlichem Aufschlag von 4 Prozent und angebliche — ich wiederhole ausdrücklich angebliche — Gewährleistung des Unterhaltes, schliesslich aber auch bei Annahme von Artikel 15 c bis kurzfristige Mietverträge, bei welchen der Vermieter auf einen jährlichen Aufschlag von 4 Prozent verzichtet, aber auch der bisherige Anspruch des Mieters auf den üblichen Unterhalt sehr wacklig werden wird. Hinzu kommt die Fragwürdigkeit der Gewährleistung des Unterhaltes der Mietsache auch bei einem automatischen Aufschlag von 4 Prozent pro Jahr. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass in Gebieten mit ungenügendem Angebot an Wohnungen der Unterhalt der Wohnungen in sehr grossem Ausmasse vollständig dem Mieter angehängt wird. Will nun der Mieter die Gewährleistung des angemessenen Unterhaltes der Mietsache erreichen, muss er in vielen Fällen, nachdem er während einer längeren Mietperiode Jahr für Jahr 4 Prozent Erhöhung, und zwar über die übrigen Kostensteigerungen hinaus, zu leisten hatte, über die Schlichtungsstelle, allfällig sogar über den Richter um den nach Vorschlag der Minderheit zugesicherten angemessenen Unterhalts kämpfen. Ich habe über das Wochenende mich mit einer grösseren Anzahl von Mietern in der Stadt Zürich unterhalten, ob sie tatsächlich bei Unterlassen des Unterhaltes sich über die Schlichtungsstelle für ihre Rechte nach Artikel 15 c bis einsetzen würden. Durchwegs wurde aufgrund bisheriger Erfahrungen resignierend festgehalten, dass man doch das Einvernehmen mit dem Vermieter nicht noch mehr belasten möchte, sondern wie bis anhin, soweit von den Hausbesitzern der ordentliche Unterhalt der Wohnung unterlassen werde, die Instandstellung der Wohnung auch bei einem jährlichen Aufschlag von 4 Prozent auf eigene Kosten würde vornehmen müssen. Der Vorschlag von Kollege Fischer-Bern würde also im Prinzip gar nichts anderes bedeuten, als dass eine fortlaufende automatische Verbesserung der Rendite um 4 Prozent pro Jahr nicht missbräuchlich wäre und damit auch eine entsprechende Rendite legalisiert würde. Nachdem Artikel 15b Mietzinserhöhungen als Folge von Kostensteigerungen erlaubt, ist die Automatik eines Aufschlages ohne Sicherstellung des Unterhaltes völlig abwegig und dient lediglich einer zusätzlichen Verkehrswertanpassung der älteren Liegenschaften an Neubauten. Aus diesem Grunde bitte ich Sie, den Antrag der Minderheit abzulehnen und dem Antrag der Mehrheit zu folgen.

Welter: Unser Rat hat der Indexierung bei Artikel 11 im Prinzip zugestimmt. Nun geht es gewissermassen darum, für diese Indexierung einen Massstab festzulegen. Es scheint mir deshalb falsch, wenn Kollege Alder, so gut das gemeint ist, den Artikel 15c bis einfach streichen will. Wenn wir den Artikel streichen, so lassen wir offenbar dem Vermieter die Freiheit, bei der Indexierung zu wählen wie es ihm passt und es darauf ankommen zu lassen, ob der Mieter dagegen Einspruch erhebt.

Damit will ich aber etwa ja nicht dem Vorschlag von Kollege Fischer-Bern das Wort reden. Er geht meines Erachtens ganz entschieden zu weit. Sein Antrag würde einer Förderung der Inflation gleichkommen. Er würde im Laufe der nächsten fünf Jahre eine Erhöhung der Mieten um 20 Prozent bringen. Das würde auch nicht in Uebereinstimmung stehen mit dem Prinzip, dass der Vermieter Anspruch hat, dass seine Kosten gedeckt werden. Ich glaube, dass hier der Ständerat das richtige Mass gefunden hat. Auch er schreibt eine Art Indexierung vor, allerdings nur für das risikotragende Kapital. Sie sehen schon daraus, dass hier ein eklatanter Unterschied entsteht zwischen dem, was Kollege Fischer-Bern vorschlägt und dem Vorschlag, dem die Mehrheit der Kommission zustimmt. Wenn wir annehmen, dass ein Drittel bis 40 Prozent des Ganzen im Durchschnitt risikotragendes Kapital sind, so kommen wir auf eine Steigerung von 2 bis maximum 2,4 Prozent pro Jahr. Immerhin ist dies ein deutlicher Unterschied gegenüber den 4 Prozent, die Herr Fischer automatisch jedes Jahr gewähren will. Ich möchte Sie also dringend bitten, dem Antrag der Kommissionsmehrheit zuzustimmen und keinesfalls dieser Exkulpation, wie sie Herr Kollege Fischer genannt hat, im Ausmass von 4 Prozent, um so mehr, als nicht nur die Altwohnungen, sondern auch die Neuwohnungen durch diese Bestimmung erfasst würden.

M. **Debétaz:** Je ne pensais pas intervenir à propos de l'article 15, car je l'ai déjà fait lors du débat d'entrée en matière, mais M. Fischer-Berne m'a si cordialement et si abondamment cité que je me sens engagé à retenir votre attention quelques instants, très brefs d'ailleurs. Je n'ai rien à retrancher à ce que j'ai déclaré lors de la session de septembre de l'année dernière. Je rappelle que M. Fischer-Berne était opposé à la disposition constitutionnelle que nous demandions à l'époque et qui sert maintenant de base à nos délibérations. Aujourd'hui, M. Fischer-Berne entend interpréter la disposition, dont il n'a au fond jamais voulu. Il en a le droit. Nous ne devons pas être surpris qu'il le fasse d'une façon très restrictive, et même — c'est le cas de le dire — abusivement restrictive. Lorsque nous entendons M. Fischer-Berne, nous avons la conviction qu'il admet l'entrée en matière, qu'il approuve l'arrêté fédéral, parce que décemment il ne peut faire autrement aujourd'hui, mais qu'il entend aménager cet arrêté d'une façon telle qu'il ne permette plus de lutter contre les abus «abusivement abusifs»!! En ce qui nous concerne, nous confirmons aujourd'hui que nous entendons lutter contre les abus, mais ceci de façon efficace. Le pourcentage d'augmentation que la minorité de la commission, conduite par M. Fischer-Berne voudrait insérer dans la loi, aurait sans aucun doute des effets néfastes. C'est le type de dispositions qui conduisent à la hausse. Je vous engage donc à écarter la proposition de la minorité de la commission. En outre, je profite de ma présence à cette tribune pour rappeler quelques considérations à propos de la lettre c *bis*, qui a été édictée par le Conseil des Etats et qui vise «à maintenir le pouvoir d'achat du

capital exposé aux risques». J'ai déjà évoqué ce point lors de l'entrée en matière. Le «capital exposé aux risques» aux yeux de certains représente 40 pour cent. Or une telle proportion me paraît manifestement exagérée. Est-il possible aux députés qui défendent cette thèse du «capital exposé aux risques» de me citer, en remontant à dix ans, à vingt ans même, de nombreux cas ou les risques se sont transformés en pertes pour 40 pour cent du capital engagé? Non, car il est notoire que c'est le contraire qui reste vrai. En matière immobilière, les risques forment l'exception. J'insiste auprès du Conseil fédéral pour que, dans les dispositions d'application, l'on réduise sérieusement les prétentions formulées par plusieurs de nos collègues au sujet de la portée pratique de cette lettre c *bis*.

Fischer-Bern: Herrn Kollege Nauer möchte ich doch darauf aufmerksam machen, dass er eine Konfusion veranstaltet hat. Die Artikel 11 und 12 haben eine völlig andere Natur als der Artikel 15. Artikel 11 und 12 stehen unter der Fuchtel der Artikel 14 und 15. Sie haben keinen selbständigen Charakter. Ich sage das vor allem für diejenigen unter Ihnen, die nicht in der Kommission gewesen sind und vielleicht das Gefühl haben, man könne einmal die Mietzinserhöhungen durchführen, indem man indexiere, zum zweiten, indem man gestaffelte Mietzinserhöhungen schaffe und dann noch einmal mit 4 Prozent pro Jahr gemäss meinem Antrag. Das ist keineswegs der Fall. Die Indexierung ist nur dann gestattet, wenn sie dem Missbrauchsbegriff und dem Artikel 15 entspricht, das heisst wenn sie nicht durch diese Bestimmungen irgendwie korrigiert wird. Massgebend sind der Artikel 14 und der Artikel 15. Das ist das erste.

Das zweite: Sie müssen sich darüber klar sein, dass auch in der neuen Wohnbauvorlage eine systematische jährliche Erhöhung von 3 Prozent zulässig ist, indem dort zur Anpassung der Altmieten geschritten wird, und dass man diese nicht einfach stabilisiert.

Im übrigen möchte ich zu Herrn Kollege Nauer bezüglich der Zusätze zu meinem Antrag wegen den 4 Prozent sagen, dass die ganze Sache nur gültig sein soll, wenn der Unterhalt richtig und in angemessener Weise praktiziert wird. Er weiss ganz genau, dass das nicht von mir erfunden worden ist, sondern dass dies aus der Mietzinsüberwachung, die wir alle nachträglich als eine gute Lösung betrachtet haben, stammt. Ich will damit zum Ausdruck bringen: Es darf nicht einfach aufgeschlagen werden, sondern man muss gleichzeitig die Mietsache gut erhalten.

Gegenüber Herrn Debétaz möchte ich zum Schluss noch einmal erklären: Der Begriff Missbrauch, der hier nun umschrieben werden muss, soll so definiert werden, dass er verantwortbar ist. Es kann mir auf der ganzen Welt kein einziger Mensch erklären, dass eine Mietzinserhöhung von 4 Prozent missbräuchlich ist. Wenn man im letzten Herbst in diesem Haus gesagt hätte, man würde sogar Mietzinserhöhungen von 4 Prozent missbräuchlich erklären, dann bin ich überzeugt, hätte Herr Debétaz für seinen damaligen Minderheitsantrag, gegen den ich gewesen bin — das weiss er und das wissen Sie auch, aber er hat obsiegt —, nie durchbringen können. Es ist aber unloyal, wenn man nachträglich diesen Missbrauchsbegriff, der damals im grossen Masse vor die Augen geführt worden ist und der zum Umschwung im Nationalrat geführt hat, nun nachträglich einfach so restriktiv auslegt, dass damit in der Zukunft eine völlige Erstarrung des Mietzinsgefüges entstehen wird.

Schütz: Nach meiner Meinung steht der Antrag Fischer im Gegensatz zum ganzen Aufbau dieses Gesetzes. Ich glaube, dass es immer noch Vermieter gibt, welche die 4-Prozent-Klausel nicht anwenden werden. Ich muss aber feststellen, dass ein wesentlicher Unterschied besteht, je nachdem, ob ein Vermieter ein persönliches Verhältnis zum Mieter hat oder nicht. (Heiterkeit.) Ich denke natürlich nicht an ein Verhältnis, wie Sie es sich jetzt vorgestellt haben! (Heiterkeit.) Ich anerkenne, dass beispielsweise der Hauseigentümerverband und der Mieterverband an vielen Orten eine sogenannte Schlichtungsstelle eingesetzt haben. Zum Teil ist aber weder der Mieterverband noch der Hauseigentümerverband von seinen Mitgliedern zum Verhandeln ermächtigt. Der grösste Teil der Mieter wohnt heute in Häusern mit anonymem Hauseigentümer. Das ist eine Tatsache, die auch Herr Fischer berücksichtigen muss. In der Stadt Zürich gehören etwa 100 000 Wohnungen anonymen Hausbesitzern, während nur bei einigen tausend Wohnungen der Hauseigentümer bekannt ist. Diese letzteren werden die 4-Prozent-Klausel weniger als Norm ansehen, um den Mietzins zu erhöhen, als die ersteren. Ich kann Ihnen dies aus meiner persönlichen Erfahrung bei der Rechtsauskunftsstelle des Kantons Zürich bestätigen. Gerade letzte Woche erklärte uns jemand, eine Erbengemeinschaft habe ein Gebäude einem anonymen Büro zur Verwaltung übergeben. Diese Verwaltungsbüros sind aber interessiert daran, dass der Mietzinsertrag steigt, weil sie selber am Bruttoertrag beteiligt sind. Ich glaube, Herr Raissig könnte Ihnen das bestätigen. Wir müssen tatsächlich unterscheiden zwischen den Fällen, wo der Vermieter anonym ist und praktisch nicht zur Verantwortung herangezogen werden kann, und den Fällen, in denen der Vermieter bekannt ist. Ich bitte Sie somit, den Antrag der Minderheit abzulehnen. Wir müssen uns überhaupt fragen, was das Gesetz nach den bis jetzt gefassten Beschlüssen noch für einen Wert haben wird. Es wird schliesslich nur noch ein Gesetz sein, mit dem man dem Mieter Sand in die Augen streuen will. Wenn der Mieter meint, er habe eine Handhabe aufgrund dieses Gesetzes, so wird er in Wirklichkeit davon gar nicht Gebrauch machen können.

Reich: Ich möchte die Worte von Herrn Schütz unterstützen und mich seinem Antrag anschliessen. Wir kämpfen um die Tiefhaltung der Mietzinse, und Herr Schütz hat ein Problem angeschnitten, das tatsächlich ganz wesentlich ist. Ich weiss das aus praktischer Erfahrung in weiten Kreisen. So und so viele Ausländer, die Immobiliengesellschaften in der Schweiz besitzen, haben in guten Treuen diese Gesellschaften Schweizern zur Verwaltung übergeben. Diesen Verwaltern ist es nun eine Ehre, möglichst hohe Mietzinseinnahmen auszuweisen, um ihr Honorar rechtfertigen zu können. Ausländische Freunde sagten mir, immer und immer wieder komme der Verwalter und erkläre, er habe die Mietzinse erhöht. Hier handelt es sich um einen Missstand, dem es abzuhelfen gilt. Wenn ich einen Vorschlag auf diesem Gebiet machen darf, wäre es folgender: Wir sollten die längst bestehende Lex von Moos rückwirkend in der Handhabung dadurch kontrollieren, dass wir von den Verwaltungsräten der Immobilien-Aktiengesellschaften

jeweils auf Jahresende eine Erklärung verlangen darüber, wer die Mehrheit der Aktien dieser Immobiliengesellschaften versteuert. Dann werden wir sehr grosse Ueberraschungen erleben. Sehr viele Aktiengesellschaften, von denen wir glauben, sie seien in schweizerischem Besitz, sind nämlich mehrheitlich in ausländischem Besitz. Ich glaube, wenn wir das einmal in den Griff bekämen, würden die ganz schematischen Mietzinssteigerungen etwas zurückgeschraubt werden können.

M. **Bussey,** rapporteur de la majorité: Tout à l'heure je me suis exprimé au nom de la commission et vous ai renseignés au sujet des positions arrêtées par celleci, c'est-à-dire la position de minorité et la position de majorité. Vous me permettrez de vous donner en quelques mots mon point de vue personnel.

Je crois effectivement que nous sommes, avec l'article 15, au centre même du problème qui nous intéresse. Je pense que l'article 15 est un des articles déterminants, quant à la valeur ou la non-valeur de l'arrêté que nous voterons.

Je n'hésite pas à dire à notre collègue Fischer — dont j'apprécie d'ailleurs beaucoup les interventions et le dynamisme — que la proposition, présentée et défendue par lui-même au nom de la minorité, nous mène tout droit à une aventure. Je ne conçois pas de quelle façon l'on peut admettre qu'un capital investi dans le logement soit régulièrement indexé, alors que l'on n'admettrait pas — provisoirement d'ailleurs — de l'indexer dans d'autre domaines.

Permettriez-vous, par exemple, que les sociétés d'assurances indexent les montants assurés? C'est toute une nouvelle politique que l'on est en train d'esquisser au sujet d'un arrêté qui ne justifie, en aucun cas, le fait de se lancer dans une aventure de ce genre-là. Nous avons admis de nous rallier à la proposition du Conseil des Etats. Il faut encore que nous ayons — M. Debétaz l'a fort utilement précisé — sur ce plan-là un certain nombre d'assurances. Mais quand nous disons: «Le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques», nous avons déjà parcouru un bout de chemin important. Tout autre chose serait de fixer dans l'arrêté un pour-cent qui deviendrait — selon moi — une indexation du capital.

C'est pourquoi, personnellement, je vous demande de voter la proposition de la majorité.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Es ist so, dass zu einem Extrem jeweils das andere Extrem hinzukommt. Wir haben nun plötzlich einen Streichungsantrag zum Buchstaben c bis erhalten, den ich als deutlichen Rückschlag gegenüber dem Antrag der Minderheit betrachte. Ich muss Ihnen mitteilen, dass in der Kommission die Fassung des Ständerates als solche keinem Streichungsantrag gegenübergestellt wurde. Dass der Hauseigentümer auf die Erhaltung des Realwertes des risikotragenden Kapitals Anspruch habe, wurde von keiner Seite ernsthaft bestritten. Bestritten ist, ob man darüber hinausgehen soll, wie Herr Fischer das will, oder ob man das sogenannte risikotragende Kapital beschränken soll gemäss Antrag Debétaz. Nun muss ich ganz deutlich erklären: Risikotragendes Kapital ist ohnehin nur das Kapital, das vom Eigentümer investiert worden ist. Wenn also eine juristische Person, wie es im Welschland der Fall ist, 50 000 Franken Eigenkapital investiert und nachher für 950 000 Franken Hypotheken errichten lässt, so hat eine solche Gesellschaft an sich keinen Anspruch auf eine Realwerterhaltung, denn das Risiko liegt dort beim Hypothekargläubiger und nicht beim Eigentümer! Diejenigen Leute also, die kein Eigenkapital investieren, weil sie nämlich alles mit Hypotheken finanzieren, haben keinen Anspruch auf eine Realwerterhaltung des nicht von ihnen investierten Kapitals. Umgekehrt ist das Problem mit dem risikotragenden Kapital bei solchen, die nominell alles an Eigenkapital investieren, wie eben erwähnt bei den Versicherungsgesellschaften. Aus diesen extremen Verhältnissen heraus hat man schliesslich diese Formulierung gewählt, übrigens nach langen Studien einer Spezialkommission, die sich mit der Frage des Mietzinsausgleichs befasst hat. Sie hat am Schluss dieser Formulierung einstimmig zugestimmt, sie Herrn Bundesrat Brugger übergeben und gesagt, das wäre die richtige Formulierung.

Meinerseits kann ich nun den Streichungsantrag von Herrn Alder absolut nicht verstehen. Bei der Negierung des Prinzips der Realwerterhaltung für den Wohnungsbau müssen Sie sich ganz klar sein: Das wäre nun praktisch die repressivste und kontraproduktivste Massnahme, die man treffen könnte. Es geht uns um das Ausmass der Realwerterhaltung. Herr Fischer will sie praktisch auf 100 Prozent des investierten Kapitals festsetzen. Bundesrat und Ständerat (der Bundesrat hat dort jetzt bei Artikel 12 c bis zugestimmt) wollen sie nur auf dem Betrag, der als Eigenkapital in einer Wohnung investiert ist.

Wir haben in der Kommission keinen der umstrittenen Punkte mit solcher Klarheit entschieden, nämlich mit 11:6 Stimmen gegen den Antrag Fischer, also in diesem Verhältnis dem Antrag des Ständerates zugestimmt. Ich möchte Ihnen im Namen der Kommission empfehlen, diesen Antrag auch zu unterstützen.

Bundesrat **Brugger:** Sie haben jetzt sehr weit auseinanderliegende Anträge und Begründungen gehört: auf der einen Seite von Herrn Alder, auf der andern von Herrn Fischer. In diesem Saunabad bewege ich mich nun seit Wochen, weil es ausserordentlich schwierig ist, hier eine Lösung zu treffen, die allen Erfordernissen gerecht wird. Ich möchte versuchen, Ihnen nun doch noch einmal in wenigen Worten, aber ganz klar zu sagen, um was es eigentlich geht.

Wenn Sie die Auffassung haben, wie sie von Herrn Nationalrat Alder vorgetragen worden ist, dass eine Kaufkraftsicherung des investierten Kapitals nicht notwendig sei, dann müssen Sie seinem Antrag zustimmen und selbstverständlich auch den Antrag Fischer ablehnen. Man kann diese Auffassung haben. Etwas gefährlich ist es aber, Herr Nationalrat Alder, im Hinblick auf die Kontraproduktivität einer solchen Massnahme dann zu sagen: «Wir wollen es einmal probieren, wir wollen mal sehen, was da passiert!» Dieses Risiko, Herr Nationalrat, müssten Sie mir schon abnehmen, zu sehen, was dann passiert, wenn die Investitionsfreudigkeit, die heute einen sehr hohen Stand erreicht hat, zusammenbricht. Wenn die produktiven Massnahmen auf dem Gebiete des Wohnungsbaues nicht mehr aufrechterhalten werden, dann haben wir einen Notstand.

Dann gibt es aber auf der andern Seite auch Leute, die finden, man müsse 100 Prozent des investierten Kapitals berücksichtigen, müsse die inflationäre Entwicklung mitmachen, jedoch im Sinne der Kaufkraftsicherung, Ich glaube, das ist die Auffassung, die heute noch unter Liegenschaftenbesitzern die übliche und

weitherum verbreitet ist. Das ist der Grund, warum die Mietzinserhöhungen in der Regel begründet werden mit der Steigerung des Lebenskostenindexes oder sogar mit der Steigerung des Baukostenindexes um 12 Prozent im letzten Jahr. Ich glaube, auch diese Auffassung, obwohl sie «gäng und gäbe» ist, ist nicht mehr die richtige; sie kann nicht mehr durchgehalten werden in einer Zeit einer so raschen inflationären Entwicklung. Denn an sich ist es ja wirklich nicht notwendig, dass auch die Schulden indexiert werden, denn die Schulden sind ja nominell; man wird sie auch, wenn man sie amortisiert, zu ihrem nominellen Wert zurückbezahlen, und der Schuldner ist da gewissermassen der Profiteur der Inflation gegenüber dem Gläubiger.

Man hat eine mittlere Linie gesucht. Wo kann man sie finden? Diese Idee ist tatsächlich von Herrn Nationalrat Brunner schon vor einem Jahr vorgetragen worden. Sie ist von einer Kommission unter dem Präsidium von Herrn Professor Bickel von der Universität Zürich weiter «ausgebrütet» worden. Man hat gesagt: Ein vollständiger Verzicht auf einen gewissen Teil der Indexierung des investierten Kapitals geht nicht, und zwar aus der rein volkswirtschaftlichen Erkenntnis heraus — ich habe mich gewundert, dass dies in der Diskussion von niemandem vorgetragen worden ist —, dass man in einer Volkswirtschaft mit steigenden Kosten, Löhnen und Preisen nicht einfach einen Sektor willkürlich blokkieren kann, wenn man nicht zu gänzlich verzerrten Verhältnissen kommen will und übrigens auch auf dem menschlichen Sektor Ungerechtigkeiten schafft. Denn für manchen Vermieter — wir wollen jetzt nicht nur die grossen Immobiliengesellschaften sehen; Herr Nationalrat Schütz hat das angetönt — ist diese Mietzinseinnahme auch der Lohn. Also muss man irgendeine mittlere Lösung finden. Da kam die Lösung mit dem Eigenkapital. Schulden sollen diese Kaufkraftsicherungen nicht haben, aber das investierte Eigenkapital. Das geht aber praktisch nicht, weil der Anteil des Eigenkapitals in jedem Fall wieder verschieden ist. Es kann 10 Prozent Eigenkapital in einer Liegenschaft haben, es kann 50 Prozent haben, bei den Versicherungsgesellschaften oder Pensionskassen sogar noch mehr. Da müssten wir jeden einzelnen Fall arithmetisch ausrechnen, und das ist nicht mehr zu bewältigen, um so mehr, als jedes Jahr ja meistens Amortisationen gemacht werden, Aenderungen eintreten, also eine riesige Zahl von Mutationen auch noch zu bewältigen wäre.

Darum hat Ihre Kommission diesen neuen Begriff des risikotragenden Kapitals geschaffen. Sicher ist einmal die I. Hypothek gänzlich risikolos; sie gilt ja auch als mündelsicher. Also, wie wäre es, wenn man beispielsweise 40 Prozent des investierten Kapitals als risikotragendes Kapital bezeichnen würde? Es ist aber ein theoretischer Begriff. Was hätte das für Auswirkungen? Das hätte bei einer Kostensteigerung von 6 Prozent die Auswirkung, dass 2,4 Prozent der Teuerung anerkannt würden, nicht kumulativ zu allem anderen, das wir da in Artikel 15 haben, sondern alternativ (das steht ja hier; man muss es nur lesen) 2,4 Prozent! Wenn man uns je gesagt hätte im letzten Herbst, dass wir in diesem Rahmen die Mietzinsteuerung in den Griff bekämen, dann hätte wohl jedermann aufgehorcht, und man hätte wohl von paradiesischen Zuständen gesprochen! Sie müssen sich schon klar sein, dass wir mit dieser Bestimmung des risikotragenden Kapitals einen ganz gewaltigen Markstein setzen in dem Sinne, dass nun nicht, wie heute weitherum noch die Auffassung besteht, 5 Fünftel die Teuerung mitmachen, sondern 2 Fünftel. Persönlich glaube ich — obwohl das in unserem ursprünglichen Antrag nicht enthalten war —, das sei eine vernünftige Lösung. Es bedeutet aber einen gewaltigen Schritt zurück, denn es ist eine wirksame Bremse, die wir da einbauen; es ist ferner ein Schlag gegen die traditionelle Auffassung über die Verfügungsfähigkeit über das Grundeigentum. Darüber muss man sich klar sein. Ich habe Wert darauf gelegt, Ihnen das noch einmal mit aller Deutlichkeit zu sagen.

Wem auch diese 2 Fünftel anstatt der 5 Fünftel noch zuviel sind, wer also einen ganzen Schritt tun will wie Herr Alder, der muss auch gegen Alinea 15 c bis Stellung beziehen. Ich betrachte das aber als falsch; denn wir haben kein Interesse daran, dass bei uns das private Interesse am Wohnungsbau zusammenbricht; das würde eine fatale Situation ergeben.

Nun noch zum Antrag Fischer. An sich kann Herr Nationalrat Fischer auf alte Erfahrungen zurückgreifen. Während der Dauer der Mietzinsüberwachung — in der letzten Phase des alten Mietnotrechtes — hatten wir tatsächlich diese jährliche Erhöhung um 5 Prozent; mit andern Worten: Mietzinserhöhung auf Altwohnungen, die 5 Prozent nicht überstiegen, waren überhaupt nicht anfechtbar. — Die Situation war aber damals eine andere. Jene Mietzinsüberwachung ist herausgewachsen aus der Mietpreiskontrolle; man konnte also aufbauen auf einem egalisierten System der Mietpreise. Es war eine Art weitgehend objektive Basis vorhanden. Heute ist die Situation ganz anders. Zum Teil sind die Mieten sehr weit oben auch bei den Altliegenschaften, zum Teil auch noch sehr weit unten; unter Umständen wären diese 4 Prozent viel zuviel, in andern Fällen wieder viel zuwenig. In der heutigen Situation betrachte ich diese Lösung als schematisch; dennoch glaube ich, dass wir mit diesem Vorschlag der Kommissionsmehrheit eine mittlere Lösung gefunden haben.

Erlauben Sie mir zum Schluss noch einige Bemerkungen zu einem Problem, das immer wieder aufgetaucht ist, nämlich zu Artikel 11 wegen der Indexierung. Es wäre wohl psychologisch falsch, wenn wir nun dieser Indexierung — die beschlossen worden ist — eine derartige Bedeutung zumessen wollten, wie das beispielsweise im Votum des Herrn Nationalrat Welter zum Ausdruck gekommen ist. Mit diesem Beschluss in Artikel 11 haben wir die Indexierung ja nicht eingeführt, sondern wir haben sie lediglich nicht verboten. Es ist also niemand verpflichtet — kein einziger Mieter und kein einziger Vermieter —, von diesem Instrument auch Gebrauch zu machen. Es wird vermutlich auch nicht sehr häufig davon Gebrauch gemacht werden, schon wegen der Bedingung, dass dann eine Mietdauer von fünf Jahren gelten soll. Dann hat einer erst noch alle Einspruchsmöglichkeiten nach diesem Gesetz. Ich möchte deshalb bitten, nun diese Indexierung nicht in unzulässiger Art hochzuspielen, als ob man gewissermassen eine Sünde wider den Geist begangen hätte.

Präsident: Wir kommen zur Bereinigung des Alinea c bis. Bundesrat, Ständerat und Kommissionsmehrheit wollen Mietzinse als nicht missbräuchlich erklären, wenn sie lediglich der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dienen. Die Minderheit der Kommission will das gleiche, wenn die Mietzinserhöhung vier

Prozent pro Jahr nicht übersteigt; Herr Alder will Alinea c bis überhaupt streichen.

Ich beantrage Ihnen, in eventueller Abstimmung den Antrag der Kommissionsmehrheit dem Antrag der Minderheit gegenüberzustellen, das Ergebnis in definitiver Abstimmung dann dem Streichungsantrag Alder gegenüberzustellen. — Sie sind damit einverstanden.

Abstimmung — Vote

Eventuell — Eventuellement:

Für den Antrag der Mehrheit	139 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	17 Stimmen

Definitiv — Définitivement:

Für den Antrag der Mehrheit	115 Stimmen
Für den Antrag Alder	45 Stimmen

Art. 16

Antrag der Kommission

Andere Forderungen des Vermieters, beispielsweise die Uebernahme der Wohnung oder des Geschäftsraumes durch den Mieter zu Eigentum, der Kauf von Aktien, Koppelungsgeschäfte, wie der Abschluss eines Versicherungsvertrages, oder dergleichen, sind missbräuchlich, wenn sie mit dem Mietverhältnis in keinem direkten Zusammenhang stehen und in Ausnützung der Wohnungsnot gestellt werden.

Art. 16

Proposition de la commission

Les autres prétentions, visant notamment la reprise en propriété du logement ou du local commercial par le preneur, l'achat d'actions, des affaires jumelées, telles que la conclusion d'un contrat d'assurance ou autres, sont abusives lorsqu'elles n'ont pas de rapport direct avec le bail et lorsque le bailleur les élève en exploitant la pénurie de logements.

Angenommen — Adopté

Art. 17

Antrag der Kommission

Mehrheit

Nach Entwurf des Bundesrates.

Minderheit I

(Fontanet, Debétaz, Frey, Jelmini, Meizoz, Muheim)

Der Mieter einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes, die erstmals vermietet werden, ist berechtigt, innert zehn Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins als missbräuchlich bei der Schlichtungsstelle anzufechten. (Rest streichen)

Minderheit II

(Debétaz, Fontanet, Frey, Meizoz)

Der Mieter einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes, die erstmals oder die wiedervermietet werden, ist berechtigt, zehn Tage seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins als missbräuchlich bei der Schlichtungsstelle anzufechten. (Rest streichen)

Minderheit III

(Raissig)

Streichen.

Antrag Eibel

Der Mieter einer Wohnung, die erstmals vermietet wird, ist berechtigt, innert 10 Tagen seit Abschluss des Mietvertrages von diesem ohne Rechtsfolgen zurückzutreten. Bei Mieterwechsel besteht eine Rücktrittsmöglichkeit innert 10 Tagen nur, sofern ein höherer Mietzins als im vorausgegangenen Mietverhältnis verlangt wird.

Art. 17

Proposition de la commission

Majorité

Selon le projet du Conseil fédéral.

Minorité I

(Fontanet, Debétaz, Frey, Jelmini, Meizoz, Muheim)

Le locataire d'un logement ou d'un local commercial loué pour la première fois peut contester le montant du loyer qu'il estime abusif devant la commission de conciliation dans les dix jours qui suivent la conclusion du bail. (Biffer le reste.)

Minorité II

(Debétaz, Fontanet, Frey, Meizoz)

Le locataire d'un logement ou d'un local commercial loué pour la première fois ou reloué peut contester le montant du loyer qu'il estime abusif devant la commission de conciliation dans les dix jours qui suivent la conclusion du bail. (Biffer le reste.)

Minorité III

(Raissig)

Biffer.

Proposition Eibel

Le locataire d'un logement loué pour la première fois peut se départir du contrat de bail, sans suites de droit, dans les 10 jours qui suivent sa conclusion. Lors d'un changement de locataire, le nouveau preneur peut également se libérer dans les 10 jours lorsque le bailleur exige un loyer supérieur à celui qui figurait dans le bail précédent.

M. **Bussey,** rapporteur de la majorité: Il faut admettre que l'interprétation de l'article 17 est compliquée en fonction du nombre de propositions. En effet, une minorité III demande que l'article 17 soit purement et simplement biffé; une minorité II souhaite que, dans la première phrase du texte du Conseil fédéral, les deux mots «ou louer, de contester, etc.» soient précisés, le reste de l'article étant à biffer; une minorité I propose le texte suivant: «le locataire d'un logement ou d'un local commercial loué, etc. ... du bail», le reste de l'article étant à biffer. Enfin, la majorité de la commission propose de s'en tenir intégralement au texte du Conseil fédéral en faisant abstraction de l'amendement retenu par le Conseil des Etats, qui limite à dix jours le temps utile à un recours.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Hier haben wir wieder Detailarbeit zu leisten; es liegen fünf Anträge vor.

Es geht hier um zwei Probleme. Das eine ist die Frage: soll man auch die Geschäftsräume einem Schutz unterstellen? Die andere Frage ist: wie lange, 10 oder 30 Tage?

Die Grundsatzfrage, die sich stellt, ist eigentlich durch den Antrag Eibel aufgeworfen worden, der als fünfter Antrag noch da ist. Wir haben nämlich folgendes Problem: Ein Mieter hat einen Vertrag abgeschlossen. Er hat den Bedingungen des Vertrages zugestimmt. Er hat nun nachher noch 10 oder 30 Tage Zeit, nachträglich von einem Mietpreis, dem er zugestimmt hat, zu behaupten, er sei missbräuchlich. Herr Eibel hat nun den Antrag gestellt, man solle dann einfach vom Vertrag zurücktreten können. Wir haben über dieses Problem in der Kommission ausserordentlich gründlich diskutiert; denn jedem, der mit dem Rechtsstaat noch eine gewisse solide Beziehung haben will, dem kommt es ausserordentlich komisch vor, dass man zuerst einen Vertrag abschliessen können soll, nach 10 oder 30 Tagen kommt man zurück und sagt: Halt, das passt mir nicht, ich will das als missbräuchlich angreifen. Trotz allem hat sich die Kommission mit aller Eindeutigkeit für diese ungewöhnliche Regelung ausgesprochen. Es ist nämlich eine Notwendigkeit, dass man hier diese Möglichkeit einer nachträglichen Anfechtung gibt. Aber es ist noch lange nicht gesagt, dass jener der nachher anficht, bei der Schlichtungsstelle auch durchkommt. Ob er dann missbräuchlich handelt, wenn er nachträglich einen Missbrauch anficht, das ist nämlich die entscheidende Frage. Es kann also nicht einfach jeder Querulant damit rechnen, dass er geschützt werde. Diese Problematik kann sich nämlich überhaupt nur in einem Fall zeigen, wenn ein Hauseigentümer effektiv einen Missbrauch betrieben hat. Es ist nicht so, dass daraus eine grosse Rechtsunsicherheit entsteht, wie das wahrscheinlich Herr Kollega Eibel uns darlegen wird. Man muss nämlich den Zusammenhang genau verstehen. Es geht ja nur darum, dass er nachträglich praktisch durch die Schlichtungsstelle abklären lassen kann. Wenn er schon bei der Schlichtungsstelle abblitzt, dann wird nicht zugunsten vor allem des Mieters geurteilt, wenn er einen Vertrag abgeschlossen hat und nachträglich kommt und sagt: Ja, ich habe hier einen Vertrag abgeschlossen und glaube, er ist falsch. Da muss man sich ganz klar sein, dass es nur ganz wenige Einzelfälle betrifft, wo das überhaupt in Frage kommt, dass nachher eine Schlichtungsstelle auf eine solche Klage eingehen kann.

Die zweite Frage ist: 30 Tage oder 10 Tage. Darüber sind bei uns an sich die Meinungen etwas geteilt gewesen. Man hat sich mit 8 zu 9 Stimmen für 30 gegen 10 Tage entschieden. Ich habe mir dazu die Diskussion im Ständerat angehört und muss sagen, man hat im Ständerat darüber noch einige neue Dinge gesagt, weshalb man sich für 10 Tage entscheiden könnte. Bei einer solchen Anfechtung handelt es sich um etwas, das der Mieter selbst entscheiden muss. Beim andern Termin von 30 Tagen geht es darum, dass unter Umständen der Mieter gar nicht zu Hause ist und dass er darum Zeit haben muss, noch zu reagieren, dass er also während 30 Tagen Zeit haben muss, noch einen Rat zu suchen und so weiter. Es ist also nicht einfach, zu sagen, man müsse 10 oder 30 Tage als richtig ansehen. Und man darf auch nicht annehmen, wenn für 10 Tage entschieden würde — wie es die Minderheit verlangt hat —, dass diese 10 Tage zu einer untragbaren Benachteiligung des Mieters führen, denn er ist ganz genau im Bild, was er in seinem Vertrag abgemacht hat. Man sollte ihm nicht — das war im Ständerat auch die Meinung, man muss da etwas aufpassen — während 10 oder 30 Tagen Gelegenheit geben, praktisch noch eine Ausrede oder eine andere Wohnung zu suchen und dann mit der Begründung, er habe jetzt etwas Günstigeres gefunden, praktisch noch eine Missbrauchsgeschichte einleiten zu wollen. Wir gehen hier mit diesem Artikel 17 an die Grenze dessen, was an sich tragbar ist im Sinne einer Schutzbestimmung für die Mieter.

Man sollte sich also entscheiden: soll man auch die Geschäftsräume aufnehmen oder nicht? Man muss sich entscheiden: soll man überhaupt streichen? Herr Raissig hat diesen Antrag gestellt. Nachher müssen wir uns für 10 oder 30 Tage entscheiden.

Die Kommission hat sich für 30 Tage entschieden. Sie wissen, dass der Ständerat hier 10 Tage beschlossen hat.

M. **Fontanet,** rapporteur de la minorité I: Lors du débat sur l'entrée en matière, j'avais souligné que le projet du Conseil fédéral ne mettait pas toujours sur le même plan le locataire d'un logement et celui de locaux commerciaux ou artisanaux et que par conséquent cette situation n'était pas équitable. Or l'article 17 qui fait l'objet de notre discussion permet uniquement aux locataires d'un logement de contester le montant du loyer. Ce droit n'est pas prévu pour le locataire d'un local commercial ou artisanal. Je reconnais — M. Brunner l'a d'ailleurs souligné — qu'à première vue l'article 17 peut paraître discutable. En effet, il est question d'un locataire qui signe un contrat de bail et qui n'a de cesse dans le délai de 30 jours de s'adresser à la commission de conciliation. Mais la critique que l'on peut émettre à propos de cet article concerne aussi bien le locataire d'un logement que le locataire d'un local commercial ou artisanal. Le Conseil fédéral, dans la systématique de son projet, avait admis que cette disposition de l'article 17 était indispensable parce que, en fait, locataires et propriétaires, en période de grave crise du logement, ne disposent pas d'une même liberté de contracter. Pour un même local, fût-il neuf, à la suite d'une annonce dans les journaux, en quarante-huit heures un bailleur peut recevoir 50 ou 100 offres, alors que le futur preneur, le locataire, lui, n'a pas le choix; il n'a peut-être qu'une chance d'obtenir ce local, qu'il s'agisse d'un logement ou d'un local commercial ou artisanal.

Ce qui est vrai et juste pour un père de famille qui cherche à louer un logement, devrait l'être aussi pour un commerçant ou un artisan qui loue des locaux pour son activité professionnelle. Le Conseil fédéral d'ailleurs, dans son avant-projet, était d'accord avec cette idée. L'ancien article 18 qui, actuellement, est devenu l'article 17, ne faisait pas de distinction entre locataires d'un logement ou de locaux professionnels.

A la commission, on s'est opposé à la proposition que j'avais présentée en employant comme argument que commerçants et artisans savaient bien ce qu'ils faisaient en signant un contrat de bail. Mais cela n'est pas un véritable argument dans la pratique. Les petits commerçants et artisans sont nombreux, il n'y a pas que de grosses entreprises ou de gros commerçants qui signent un bail en sachant ce qu'ils font. Chacun sait, en principe, ce qu'il fait lorsqu'il signe un tel contrat; mais les petits artisans et commerçants peuvent aussi se trouver dans une situation de contrainte qui leur est imposée par le propriétaire. Il ne serait pas normal, à notre sens, qu'une personne très aisée puisse louer un logement qui coûte plusieurs milliers de francs par mois et qu'elle soit mise au bénéfice de l'article 17, alors que le laitier ou le boulanger du coin, lui, ne dispose

d'aucune possibilité de contestation. A mon avis, il m'apparaît absolument nécessaire et l'équité commande que l'on mette sur le même plan locataires de logements et ceux de locaux commerciaux et artisanaux.

Je vous demande donc de suivre en tout cas la proposition de la minorité I, car je soutiendrai aussi celle de la minorité II.

M. **Debétaz,** rapporteur de la minorité II: Il faut tout d'abord rappeler que, lorsqu'il y a pénurie de logements ou de locaux commerciaux, la liberté de contracter n'existe précisément pas pour le locataire. Ou bien il s'incline devant la volonté du propriétaire ou de son représentant et il obtient l'appartement ou le local qu'il souhaite; ou bien il ne signe pas le contrat et il doit renoncer à cet appartement ou à ce local alors même qu'il en a un besoin absolu. Et ce sont précisément ce besoin absolu, cet état de nécessité qui contraignent le locataire à accepter un loyer dont le montant est abusif. Il faut donc donner la possibilité aux locataires de contester le montant du loyer après la conclusion du bail. Ce qui est valable pour un logement vaut aussi pour un local commercial. M. Fontanet vient de s'exprimer à ce sujet, je n'y reviens pas.

Reste le problème, important à mon avis, et c'est le but que poursuit la minorité II, le problème posé par le changement de locataire. Dans cette éventualité, le Conseil fédéral, suivi par la majorité de la commission, n'admet la possibilité de contester le prix du loyer que lorsqu'il est plus élevé que celui que payait le précédent locataire.

L'exemple suivant vous démontrera la nécessité de fixer aussi la possibilité de contester un loyer dans le cas de changement de locataire.

Un contrat peut être passé pour un appartement ou un local commercial à un prix élevé, à un prix abusif; le premier locataire ne le conteste pas pour une raison ou pour une autre, parce que peut-être il peut supporter ce loyer abusif, peut-être parce qu'il a besoin de l'appartement ou du local commercial pour un temps limité, peut-être encore parce qu'il a laissé écouler le délai. Le loyer aura donc été fixé, aura été perçu durant un certain temps à un montant abusif. Intervient le changement de locataire. Le loyer n'est pas augmenté. Le nouveau locataire, dans la version du Conseil fédéral, ne peut pas contester et pourtant le loyer est abusif. Ce n'est pas la faute du second locataire si le premier n'a pas contesté. On peut même imaginer, dans un tel cas, une entente entre le propriétaire et un premier locataire qui aurait toutes les qualités d'un homme de paille. On laisserait le bail courir durant quelques mois, le temps de chercher un locataire qui aurait véritablement, lui, besoin de cet appartement ou de ce local. Il y aurait changement de locataire, le deuxième ne pourrait contester le loyer abusif du fait que son prédécesseur, de connivence avec le propriétaire ou son représentant, n'aurait pas contesté.

Ne croyez pas que je peigne le diable sur la muraille. Il faut précisément pouvoir déjouer ces manœuvres diaboliques. Il y a de bons propriétaires, c'est entendu, ils sont nombreux, je l'admets; mais il y a aussi — je m'exprime avec retenue — de moins bons propriétaires.

On m'a signalé, par exemple, des cas de gérances qui, ces derniers temps, viennent de proposer à des locataires de passer de nouveaux baux devant prendre effet en avril, mai ou juillet 1973, alors que ces locataires sont au bénéfice de contrats qui sont entrés en vigueur aux mêmes mois, en 1972. Cette information, pour démontrer qu'il existe des propriétaires ou leurs représentants qui utilisent des moyens surprenants, c'est le moins qu'on puisse en dire, et ceci pour faire pression sur les loyers, une pression ascendante, est-il besoin de le préciser.

Je vous engage vivement à faire vôtre la proposition de la minorité II. Je signale que nous demandons également 30 jours pour le délai de contestation.

Raissig, Berichterstatter der Minderheit III: Ich beantrage Ihnen, den Artikel 17 tel quel zu streichen. Ich bin mir durchaus bewusst, dass ich keine Aussichten habe, mit meinem Antrag durchzudringen. Aber es gibt Dinge, die gesagt werden müssen. Und zu diesen Dingen gehört der Artikel 17. Er enthält zwei Tatbestände: die Erstvermietung von Wohnungen in Neubauten und die Wiedervermietung von Wohnungen bei Mieterwechsel.

Bei der erstmaligen Vermietung in Neubauten: Wir wissen, es wurde bereits mehrfach festgestellt, dass ein Neubau heute nur eine sehr reduzierte Rendite abwirft, 6,3 bis 6,5 Prozent brutto statt, wie es die Kosten erfordern würden, 7,5 bis 7,6 Prozent, wie es übrigens auch vom Bunde festgestellt wurde. Zu diesem Risiko: Dieses besteht darin, dass die Teuerung nicht weitergeht und die sukzessive Erhöhung der Mietzinse ausschliesst. Zu diesem Risiko, zu allem Aerger des Bauens, kommt nun als Dessert, dass der Bauherr am Schlusse, wenn er glaubt, den Neubau glücklich unter Dach und die Wohnungen vermietet zu haben, das Risiko eingeht, dass er noch um die Mietzinse kämpfen muss, die schon vom Markte aus weit unter dem Stand sind, auf dem sie sein sollten. Herr Alder hat heute gesagt, man könne die Vorschriften um den Eigentümer oder den Ersteller von Wohnungen ruhig noch etwas zudrücken, es werde schon weitergebaut, und wenn dann vielleicht doch nicht mehr weitergebaut werde, könne man ja sukzessive wieder lockern. Ich glaube, das braucht keine Antwort. Aber eines möchte ich auch feststellen: Wenn Sie einmal den privaten Wohnungsbau geschädigt haben, wenn das Bauen zu riskant und zu unangenehm wird, dann wird es lange dauern, bis Sie das private Kapital wieder in den Wohnungsbau lenken können. Es braucht keine Wirtschaftsgruppe so viel Zeit zu irgendwelchen Aenderungen wie das Baugewerbe.

Nehmen wir den Fall des Mieterwechsels. Ich anerkenne gern, dass die Minderheit I diesen Fall ausgeschlossen hat; er steht in der Fassung des Bundesrates und der Minorität II. Wie geht das vor sich? Der Hauseigentümer schreibt eine Wohnung aus, unter den Bewerbern wählt er einen aus, mit dem spricht, verhandelt er, man einigt sich, man gefällt sich gegenseitig, alles ist in einer Atmosphäre des Wohlwollens, so schliesst man den Mietvertrag ab. Die Unterschrift ist noch kaum unter dem Vertrag trocken, springt der Mieter zum Kadi und verlangt Herabsetzung des Mietzinses, dem er soeben zustimmte; dieser ist nun plötzlich offenbar missbräuchlich geworden. Ein solches Verhalten ist schlechtweg unredlich, unkorrekt, unmoralisch, es verstösst gegen Treu und Glauben; ein anständiger Mensch tut das nicht. Es ist noch mehr als nur das, es ist eine Art Uebervorteilung, Täuschung, denn der Mieter erschleicht unter Vorspiegelung falscher Tatsachen, wie es im Strafgesetzbuch heisst, nämlich mit dem angeblichen Einverständnis zum Mietzins, den Mietvertrag, den er von Anfang an gar nicht zu halten beabsich-

tigte. Der Vermieter dagegen kommt in eine Zwangslage; für ihn gilt der Vertrag, mit Ausnahme des Mietzinses, den ja die Behörde nachher festlegt. Er ist an den Vertrag gebunden, für ihn hat die Falle zugeklappt, er wird den Mieter kaum mehr los, und wenn schon, erst nach Jahren. Dabei möchte ich doch die Frage aufwerfen: Ist eine Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel unmoralisch? Kennen Sie nicht auch die Tausende von Mietverhältnissen, bei denen alte Leute in einer alten Wohnung sitzen? Der Mietzins ist niedrig, der Unterhalt gleich null, da der Mieter keinen Komfort, sondern einen niedrigen Mietzins will. Ihm wird nicht gekündigt, ihm wird auch der Mietzins nicht aufgeschlagen, man wartet als Vermieter, bis das Schicksal selber einen Mieterwechsel provoziert. Dann kommt der neue Mieter, ein junger Mann vielleicht, im Erwerbsleben, sein Einkommen ist nach Massgabe der Teuerung gewährleistet. Soll nun der Vermieter dem neuen Mieter gegenüber die gleiche Rücksicht nehmen, wie er sie vorher dem alten gegenüber als geboten erachtete? Ich finde, man kann die Anständigkeit eines Vermieters auch missbrauchen.

Der Artikel 17 ist in den beiden Varianten vom moralischen Gesichtspunkt aus untragbar. Es ist eine Art gesetzliche, staatliche Anstiftung zu einem Verhalten gegen Treu und Glauben, eine ernsthafte Störung des Hausfriedens, denn der Vermieter wird sich mit Recht als betrogen und übervorteilt fühlen. Der Mieter soll sich doch vorher überlegen, ob ein Mietzins für ihn tragbar und angemessen ist. Er kann sich ja bei der Schlichtungsstelle beraten lassen. Wenn er den Vertrag abgeschlossen hat, soll er sich daran halten; *pacta sunt servanda* sagten schon die alten Römer, Verträge sind dazu da, um eingehalten zu werden. Das ist doch die Basis unseres ganzen Vertragsrechtes. Es gehört zur selbstverständlichen Rechtsauffassung, zur selbstverständlichen Rechtsmoral. Ich glaube, wir tun einen sehr gewagten Schritt, wenn wir vom Staate aus diese Rechtsmoral untergraben.

Eibel: Wenn Sie sich einen Moment lang vorstellen, dass man dem Schöpfer des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Eugen Huber, zugemutet hätte, einem Artikel 17, wie er in der Fahne formuliert ist, zuzustimmen, dann kommen Sie ohne weiteres zum Schluss, dass er sich da mit Grauen abgewendet hätte. Ich kann mich nach den Darlegungen von Kollega Raissig kurz fassen. Wenn man sich vor Augen hält, dass zwei Parteien — ein Vermieter und ein Mieter — zusammensitzen, einen Vertrag aushandeln, schliesslich einig sind (oder dergleichen tun, als ob sie einig wären), und erklären, sie seien beide befriedigt, unterschreiben, womöglich noch miteinander zu Mittag essen oder einen Kaffee zusammen trinken, und dann geht die eine Partei hin, kaum ist das geschehen, und ficht einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages — nämlich den Preis — an, dann ist das eine rechtliche Ungeheuerlichkeit. Nun haben mir gute Freunde gesagt, sie seien in diesem Punkt mit mir absolut einig, es sei tatsächlich so, dass sich Eugen Huber im Grabe umdrehen würde; aber es gehe leider nicht anders. Wenn man den Artikel 17 gemäss Vorschlag des Bundesrates nicht annehme, dann könne man von da aus das ganze System dieser Missbrauchskontrolle aus den Angeln heben.

Was hat es mit diesem Argument? Die Befürchtung auf seiten der Befürworter ist die, dass der Hauseigentümer, wenn er einen höheren Zins wolle, ihn nicht vom bereits vorhandenen Mieter verlange, sondern zuerst einmal kündige, um dann mehr verlangen zu können. Wir haben in diesem Rat vor wenigen Monaten den Kündigungsschutz erheblich verschärft. Der Mieter hat bei diesem Vorgehen ohne weiteres die Möglichkeit, den Vertrag schliesslich um zwei Jahre zu verlängern. Es ist nicht einzusehen, warum man sich auf dieses Rechtsschutzmittel, das wir vor wenigen Monaten als richtig und genügend erachtet hatten, plötzlich nicht mehr verlassen und es als ungenügend qualifizieren will. Es ist in diesen Monaten nichts passiert, was irgendwie eine andere Beurteilung der Situation erheischen würde. Man kann doch nicht davon ausgehen, dass die Vermieter einfach willkürlich kündigen. Jede Kündigung ist auch für den Vermieter eine Belastung, sie bringt Umtriebe und ist ein Risiko. Den Mieter, dem er kündigt, kennt der Vermieter, den neuen, den er bekommt, den kennt er nicht unter allen Umständen. Also leichtfertig werden da nicht Mietverhältnisse aufgelöst, wie man das in der Theorie etwa darstellt.

Im Unterschied zu Kollege Raissig, der diesen Artikel schlicht und einfach streichen will und aus den grundsätzlichen Erwägungen einer sauberen Rechtskonstruktion gibt mein Antrag dem Mieter die Möglichkeit, immer noch auszuweichen, indem er, falls er sich wirklich getäuscht, übervorteilt oder ausgenützt vorkommt, die Möglichkeit haben soll, innert 10 Tagen vom Vertrag zurückzutreten. Das ist etwas anderes, als was im bundesrätlichen Antrag steht, aber immerhin noch ein Ventil. Es ist eine Lösung, die wir bereits im Abzahlungsgeschäft kennen. Sie ist Ihnen allen bekannt. Ich brauche sie nicht weiter auseinanderzusetzen.

Ein Wort noch zum zweiten Teil meines Antrages, der den Mieterwechsel betrifft. Wenn man beim Mieterwechsel die Möglichkeit der Anfechtung des Mietpreises auch dann geben wollte, wenn der Mietpreis gegenüber dem früheren Vertrag nicht erhöht wird, dann schafft man zwar nicht formell, aber materiell eine Rückwirkung des Gesetzes, eine Rückwirkung, die höchst unangenehme Folgen hat. Sie stellt nämlich eine Kalkulation des Vermieters in Frage, die in einem Zeitpunkt vorgenommen wurde, legal und rechtlich durchaus in Ordnung, in welchem dieses Gesetz, das wir heute beraten, noch gar nicht existierte. Sie werfen also eine Kalkulation der Vergangenheit um; beispielsweise beanstanden Sie auf diese Weise mit der Rückwirkung den Kaufpreis einer Liegenschaft, der errechnet worden ist, bevor dieses Gesetz in Kraft war und seinen Anforderungen deshalb auch nicht Rechnung tragen konnte. Dass solche Rückwirkungen rechtlich höchst fragwürdig und im Grunde unzulässig sind, bedarf meines Erachtens kaum eines weiteren Kommentars.

Mein Antrag hat den Sinn, im Unterschied zu dem des Kollegen Raissig, der überhaupt kein Ventil vorsieht, doch noch ein solches vorzusehen. Es ist aber ein Ventil, das rechtlich sauber und nicht mit dem Odium belastet ist, gegen Treu und Glauben zu verstossen, wie das im Falle des bundesrätlichen Antrages zutrifft.

Frau **Sahlfeld:** Man kann über diesen Artikel 17 auf zweierlei Ebenen argumentieren. Einmal auf formaljuristischer. So argumentiert auch der Leitartikel des «Schweizerischen Hauseigentümers» vom 15. Juni. Für ihn ist die Bestimmung, dass ein Mietvertrag innert einer gewissen Frist ab Vertragsabschluss vom Mieter als missbräuchlich angefochten werden kann, überhaupt, ich zitiere, «ein Graus und eines Rechtsstaates unwür-

dig». Es scheint, dass auch die Herren Raissig und Eibel dieser Meinung sind.

Der Leitartikel des Schweizerischen Hauseigentümers interpretiert also Artikel 17 so, dass der Mieter damit berechtigt wird, einen Vertrag zu unterschreiben mit vollem Willen, eben diesen Vertrag in einem wesentlichen Punkte von Anfang an nicht zu befolgen; das bedeute «Rechtsverwilderung». Diese Argumentation möchte ich entschieden zurückweisen. Vielleicht ist es nötig, dass wir uns kurz in Erinnerung rufen, was die grundsätzliche Aufgabe des Rechts ist. Das Recht soll den Grundsatz vom «Rechte des Stärkeren» korrigieren und soll eindeutig den Schwächeren schützen. Ich meine, dass das die zutiefst menschliche Bedeutung des Rechts ist. Das Recht wird dann pervertiert, wenn es einfach umgekehrt ein Herrschaftsinstrument in der Hand des Stärkeren wird. Und so ist es ja schliesslich das ausdrückliche Ziel dieser Vorlage, dass die in der heutigen Zeit eindeutig schwächere Partei, nämlich die Mieter, vor der stärkeren der Vermieter besser zu schützen sei. als das heute möglich ist.

Es geht uns absolut nicht um ein Freund-Feind-Bild. Das wollen wir nicht schaffen. So glaube ich auch, dass es überflüssig war, uns in der Eintretensdebatte zu erklären, dass die meisten Vermieter durchaus anständig sind und keine Halsabschneider. Wir wissen das, und wir wissen das zu schätzen. Aber auch von den Mietern wird man ja sagen können, dass die grosse Mehrheit sich anständig verhält. Offenbar gibt es aber doch auch auf der Vermieterseite solche, die recht rücksichtslos ihre stärkere Position ausnützen, und nur gegen diese richtet sich Artikel 17. Artikel 17 wird in der Praxis nur die Ausnahmen, die Grenzfälle betreffen, also durchaus nicht alle Vermieter. Aber gerade um diese Grenzfälle und Ausnahmen geht es in diesem Bundesbeschluss. Herr Bundesrat Brugger hat im Ständerat erklärt, dass Artikel 17 für die Wirksamkeit der Vorlage unbedingt erforderlich sei, und ich hoffe, dass er es hier wiederholen wird.

Sollten die Herren Eibel oder Raissig doch mit einem Ihrer Anträge durchkommen, dann hätten wir uns wohl die Arbeit der letzten Tage ersparen können, denn dann würde der Vorlage auch noch der letzte der Zähne, die doch gar nicht allzu scharf waren, endgültig herausgerissen.

Es geht schliesslich noch um die Frage, ob 10 oder 30 Tage. Herr Bundesrat Brugger hat die Frage im Ständerat als eine Ermessensfrage bezeichnet. Ich glaube hingegen, wenn wir 10 Tage beschliessen würden, dann hätte unter Umständen der Leitartikler des «Schweizerischen Hauseigentümers» Recht. Innerhalb von nur 10 Tagen werden in der Regel nur solche Mieter den Vertrag anfechten können, die diese Absicht unter Umständen schon bei Vertragsabschluss haben, oder die zumindest sehr versiert sind im Umgang mit Verträgen und Papieren. Innerhalb von so kurzer Zeit werden aber andere kaum Missbräuche auch nur als solche erkennen können und entsprechend anfechten. Um alle diese anderen Mieter muss es uns aber gehen. Ich denke an die vielen Unbeholfenen, die einfach nicht versiert sind im Umgang mit Vertragspartnern und Verträgen; ich denke an sehr viele aus der älteren Generation, die keine juristischen Kenntnisse haben und oft genug in grosser Treuherzigkeit einen Vertrag unterzeichnen, ohne sich über dessen Bedeutung im klaren zu sein. Wir müssen ja vor allem festhalten, dass sehr viele aus der Not heraus, dass sie überhaupt eine Wohnung haben, gezwungen sind, einen Vertrag zu unterschreiben. Der Weg all dieser anderen führt nicht direkt von ihrer Erkenntnis, dass sie vielleicht ihren Vertrag überprüfen lassen sollten, zur Schlichtungsstelle, sondern deren Weg führt oft nach tagelanger Unsicherheit, ob sie überhaupt etwas und wie und wo sie etwas unternehmen sollen, zuerst zu einer Rechtsberatungsstelle, zum Fürsorger oder auch sehr oft zum Pfarrer, und erst von dieser Beratungsstelle zur eigentlichen Schlichtungsstelle. Für diese Fälle ist die Frist von 10 Tagen zu knapp, aber für diese Fälle muss der Schutz gewährleistet sein. Ich bitte Sie also aus diesen rein menschlichen Ueberlegungen heraus, der Kommissionsmehrheit und dem Bundesrat zuzustimmen.

Flubacher: Der Mieter hat das Recht, innert 30 Tagen einen Mietvertrag anzufechten bei erstmaliger Vermietung. Jetzt müssen wir uns doch klar sein. Was wird erstmals vermietet? Das sind Neubauten! Die werden nicht erst vermietet, wenn die Bauabrechnungen vorliegen, sondern sie werden bereits vermietet, wenn sie sich noch im Bau befinden, meistens, wenn sie unmittelbar vor der Fertigstellung stehen oder bevor eine Bauabrechnung vorliegt. Ich schliesse beispielsweise heute einen Vertrag mit einem Mieter ab. Er sagt sich nach 10 oder nach 30 Tagen: Diesen Vertrag fechte ich an, denn er ist nach meiner Meinung willkürlich, der Mietzins ist zu hoch. — Es wird in der Schweiz dann keinen Fachmann und keinen Richter geben, der feststellen kann, ob dieser Mietpreis stimmt oder nicht, denn das weiss unter Umständen nicht einmal der Vermieter. Er vermietet aufgrund einer Zwischenabrechnung oder aufgrund eines Kostenvoranschlages und rechnet dann vielleicht noch etwas Teuerung dazu. Der Architekt bestätigt ihm, dass das der endgültige Preis der Liegenschaft sei. Aufgrund dessen schliesst er seine Mietverträge ab. Einige Monate nachher kommt die Bauabrechnung und das dicke Ende. Was wir hier machen, ist nach meiner Meinung eine reine Sandkastenübung. Ich behaupte, dass 99 Prozent der Mietverträge im Zeitpunkt des Inkrafttretens unter 7 Prozent Rendite abgeschlossen werden. Sie ersehen daraus die unangenehmen Situationen, die entstehen, wenn der Vermieter nachher, aufgrund der Bauabrechnung, dem Mieter die Miete erhöhen muss. Ich habe nichts dagegen, wenn er seine Erstellungskosten belegen muss. Ich will auch nicht global gegen den Artikel 17 anrennen. Ich muss Ihnen aber noch zwei, drei Sachen sagen. Bei einem reinen Wohnbau können Sie noch mit einer gewissen Sicherheit, sofern Sie Unterlagen zur Verfügung haben, die Richtigkeit der Miete feststellen. Was machen Sie jedoch, wenn der Vermieter selbst einen Ausgleich vorgenommen hat, wenn er Garagen im Haus eingebaut hat, die er vielleicht zu teuer vermietet, dafür aber die Wohnungszinsen reduziert? Was machen Sie, wenn einer eine Attikawohnung, die baukostenmässig vielleicht Fr. 700.— kosten würde, für Fr. 1000.— vermietet, dafür die Parterre- und Erststockwohnungen billiger vermietet? Werden Sie dann dem Mieter der Attikawohnung den Mietpreis senken, dafür die Zustimmung geben, dass die Mieter der Parterre- und der Erststockwohnung eine Mietzinserhöhung zugestanden bekommen? Im Moment der Vermietung sind auch die öffentlichen Abgaben absolut unbekannt. Sehr oft werden im Verlaufe der Bautätigkeit die Gebühren der Gemeinden erhöht. Die Gebührenrechnun-

gen werden in der Regel aufgrund der Katasterschätzungen vorgenommen. Sie sind meistens indexiert und unterliegen dem Baukostenindex. Die Gebühren können so um viele Prozente variieren. Es ist absolut unmöglich, das im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bei Neubauten zu wissen. Also ist es auch für einen Richter oder eine Schlichtungsstelle unmöglich, den wirklichen Mietzins in einem solchen Moment festzulegen. Ich möchte Sie bitten, sich auch dies zu überlegen. Ich würde mich freuen, wenn Herr Bundesrat Brugger in der Lage wäre, mir zu sagen, wie diese Klippe umschifft werden soll, wie da eine Schlichtungsstelle einen Mietvertrag als missbräuchlich bezeichnen kann.

M. **Fontanet:** Je voudrais dire à M. Eibel, qui invoque les grands principes du droit et le nom impressionnant du professeur Eugène Huber, qu'il a, à mon avis, tort. A l'époque où M. Eugène Huber a posé les principes en question, la situation du marché du logement n'était pas celle que nous connaissons aujourd'hui. De plus, M. Eugène Huber a introduit dans le code civil l'article 2 qui dit que l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Par conséquent, l'article 17, qui réprime les abus est tout à fait conforme aux grands principes du code civil.

Le texte proposé par M. Eibel à l'article 17 est de surcroît dangereux parce qu'il procède d'une certaine naïveté. Il voudrait que l'on laisse au locataire la seule facilité de se départir du contrat de bail. A quoi sert-il à un père de famille d'avoir comme droit de résilier son contrat de bail s'il ne sait où aller habiter? Dans la période de grave pénurie que nous connaissons, il ne pourra faire autrement que de rester dans son appartement et de chercher à déterminer si le loyer qu'on exige de lui est abusif ou non.

Je crois que M. Eibel confond les principes qui sont à la base de la lutte contre les loyers abusifs avec ceux qui régissent le contrat de vente à tempérament.

Enfin, je tiens à souligner à l'intention de Mme Sahlfeld que tant la minorité I que la minorité II tiennent au délai de 30 jours. Le dépliant ne l'indique peut-être pas très clairement, mais il ne fait pas de doute que les deux minorités se sont écartées de la proposition du Conseil des Etats et proposent de maintenir le délai de recours de 30 jours.

Bundesrat **Brugger:** Trotz der Rechtsphilosophie von Frau Sahlfeld kann man an diesem Artikel 17 keine Freude haben; denn es ist selbstverständlich eine aussergewöhnliche Situation, wenn man zwar einen Vertrag unterzeichnet, ihn aber bereits kurz nach der Unterzeichnung anficht. Das ist vielleicht nicht gerade das, was wir, auch ohne Juristen zu sein, unter vernünftigen Menschen als loyal bezeichnen. Ich hätte deshalb gerne auf diesen Artikel 17 verzichtet. Es verhält sich aber auch nicht so, wie behauptet worden ist, dass bei einer Streichung des Artikels 17 das ganze System, das wir da aufgebaut haben, aufgerollt würde wie ein Schützengraben im Ersten Weltkrieg. Wir würden jedoch bei einer Aufgabe des Artikels 17 eine wesentliche Bresche in das System schlagen, weil dann tatsächlich die Möglichkeit bestünde, dass ein Vermieter, der auf dem normalen Weg der Mietzinserhöhung aufgrund dieser Bestimmungen nicht mehr durchkommt, den Umweg über den Mieterwechsel gehen könnte. Wenn man aber schon keine Freude an einem solchen Rechtsinstrument empfindet — und man kann keine Freude daran haben —, dann sollte man es wenigstens restriktiv anwenden. Man sollte es nur dort anwenden, wo es dringend notwendig ist, und dort darauf verzichten, wo man tatsächlich darauf verzichten kann. Das ist im ursprünglichen Antrag des Bundesrates enthalten. Wir haben diese Bestimmung von Artikel 17 zum Beispiel nicht angewendet bei Geschäftsmieten, aus der Ueberlegung heraus, dass man ein solches aussergewöhnliches Rechtsinstrument nur dort verwenden soll, wo es aus wirklich sozialen Gründen notwendig ist, und das ist dann der Fall, wenn es um den Schutz des Mieters, um das Dach über dem Kopf geht, und weil wir angenommen haben, dass ein Geschäftsmann — ein Geschäftsmann, der sich als Geschäftsmann, als Selbständigerwerbender bezeichnet — in der Lage sein soll, einen Vertrag, den er unterschreibt, auch in seinem Inhalt zu würdigen, zu verstehen und zu begreifen. Wenn er das nicht kann, hat er ohnedies den falschen Beruf erwählt. Ich glaube, wir müssen mit diesem aussergewöhnlichen Rechtsinstrument des Artikels 17 nicht noch Gewerbepolitik oder Gewerbeschutzpolitik betreiben.

Allen diesen Anforderungen einer restriktiven Handhabung trägt der ursprüngliche Antrag des Bundesrates Rechnung. Ich bitte Sie, die Minderheitsanträge abzulehnen und diesem ursprünglichen Antrag zuzustimmen. Es hat sich ja überhaupt gezeigt, dass sehr viele Diskussionen, die wir geführt, viele Umwege, die wir gemacht haben, letzten Endes wieder zurückkommen und einmünden in Abrahams Schoss!

Präsident: Wir bereinigen den Artikel 17.

Es liegen Anträge in drei Richtungen vor: Die erste Gruppe will die Anfechtung von Mietverträgen wie folgt ermöglichen: Mehrheit und Bundesrat nur bei Wohnungen erster Miete, die Minderheit I bei Wohnungen und Geschäft erster Miete, die Minderheit II bei Wohnungen und Geschäft auch bei Wiedervermietung. Alle drei Anträge sehen eine Frist von 30 Tagen vor. In der zweiten Gruppe will Herr Raissig den Artikel streichen. In der dritten Gruppe haben wir den Antrag Eibel, der keine Anfechtung vorsieht, dagegen eine Rücktrittsmöglichkeit innerhalb zehn Tagen.

Ich beantrage Ihnen, die Abstimmung wie folgt vorzunehmen: Zuerst bereinigen wir die Anträge der ersten Gruppe. Das Ergebnis wird dann den andern Hauptanträgen gegenübergestellt. Es gibt drei Eventualabstimmungen und eine definitive Abstimmung:

In der ersten Eventualabstimmung stelle ich den Minderheitsantrag I dem Minderheitsantrag II gegenüber. Das Ergebnis wird — ebenfalls eventuell — dem Antrag von Mehrheit und Bundesrat gegenübergestellt. Dieses Ergebnis wird — ebenfalls eventuell — dem Antrag Eibel gegenübergestellt. Dieses letzte Ergebnis stellen wir dann in definitiver Abstimmung dem Antrag Raissig auf Streichung gegenüber. *(Zustimmung — Adhésion.)*

Abstimmung — Vote

Eventuell — Eventuellement:

Für den Antrag der Minderheit I	64 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit II	76 Stimmen

Eventuell — Eventuellement:

Für den Antrag der Minderheit II	82 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	80 Stimmen

Eventuell — Eventuellement:

Für den Antrag der Minderheit II	87 Stimmen
Für den Antrag Eibel	68 Stimmen

Definitiv — Définitivement:

Für den Antrag der Minderheit II	91 Stimmen
Für den Antrag Raissig	64 Stimmen

Präsident: Da wir beinahe vollzählig beisammen sind, gebe ich Ihnen bei dieser Gelegenheit bekannt, dass ich beabsichtige, dieses Geschäft heute zu Ende zu bringen. (Protestierende Zwischenrufe.) Es tut mir leid, doch bin ich angesichts unserer Geschäftslast und der noch erforderlichen Differenzbereinigung dazu gezwungen. Mit Ihrer und meiner Geduld werden wir die Sache sicher über die Bühne bringen.

Art. 18

Antrag der Kommission

Ingress, Abs. 2, 3

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 1

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Meizoz, Debétaz, Fontanet, Frey, Nauer, Welter)

Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung schriftlich das Ausmass und den Zeitpunkt der Erhöhung bekanntzugeben und diese zu begründen; die geltende Frist für die Aenderung des Mietvertrages ist einzuhalten. Die Mitteilung hat mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zu erfolgen. Ein Doppel der Mitteilung ist der vom Kanton bezeichneten Stelle zukommen zu lassen.

Antrag Kaufmann

Abs. 1bis (neu)

Passt der Vermieter den Mietzins einem vereinbarten Index an, so gilt sinngemäss die Mitteilungs- und Begründungspflicht nach Absatz 1.

Art. 18

Proposition de la commission

Préambule, al. 2, 3

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 1

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Meizoz, Debétaz, Fontanet, Frey, Nauer, Welter)

Le bailleur qui a l'intention de majorer le loyer convenu dans le bail est tenu d'en informer le preneur, sans le menacer d'une résiliation, par un avis écrit indiquant le montant, la date et les motifs de la majoration. Le délai fixé pour la modification du bail doit être respecté. L'avis doit être donné dix jours au moins avant le début du délai de résiliation. Un double de cet avis doit être adressé à l'autorité que le canton désignera.

Proposition Kaufmann

Al. 1bis (nouveau)

Si le bailleur adapte le loyer aux variations d'un indice fixé contractuellement, il est tenu de donner l'avis motivé prévu au 1er alinéa.

M. **Bussey,** rapporteur de la majorité: Les alinéas 2 et 3 de l'article 18 ne donnent pas lieu à discussion puisqu'aussi bien la commission s'est ralliée au texte du Conseil fédéral amendé par le Conseil des Etats.

Par contre, au 1er alinéa de cet article, notons que la minorité de la commission souhaiterait que la dernière phrase soit complétée par «délai de résiliation», plutôt que «prévu». Nous ajouterions à cet alinéa la précision suivante: «Un double de cet avis doit être adressé à l'autorité que le canton désignera.» La majorité de la commission, elle, se rallie au texte du Conseil fédéral amendé par le Conseil des Etats.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Um mit diesem Geschäft bald fertig zu werden, gibt es ein sehr einfaches Rezept: Die folgenden Anträge sind praktisch alle von der gleichen Art, das heisst es geht praktisch noch darum, zu entscheiden, ob neben den Schlichtungsstellen noch eine kantonale Instanz eingeschaltet werden solle. An sich geht es um den Grundsatz, ob wir von der privatrechtlichen zu einer öffentlich-rechtlichen Konzeption übergehen sollen. Die Konsequenz wäre: Wenn eine Mitteilung an den Kanton eingereicht werden soll, dann müsste der Kanton dafür eine Instanz schaffen. — Herr Débetaz wird ja diese Anträge in erster Linie vertreten; mir scheint nun, wenn der eine Versuch, dieses Prinzip zu ändern, abgelehnt wird, seien eigentlich alle übrigen Anträge hinfällig. Das Geschäft liesse sich also in diesem Sinne abkürzen, dass nach der nächsten Abstimmung bei einem negativen Entscheid alle übrigen Anträge zurückgezogen würden, die dann an sich nur noch Demonstrationscharakter haben.

Bis dahin hat ja der Rat konsequent die Linie des Ständerates in praktisch allen Punkten verfolgt. Hier geht es um so starke Abweichungen, dass wir von vorneherein wissen: Wenn wir heute nun auch etwas in anderem Sinne beschliessen, würden wir damit in der Differenzbereinigung auf keinen Fall durchkommen. Es geht hier also auch etwas um Philosophie. Schon in der Kommission wurde ja mehrheitlich, und zwar in allen Punkten, zugunsten der Anträge von Ständerat und Bundesrat entschieden. Es geht also eindeutig um eine Grundsatzfrage, die sich in verschiedenen Anträgen wiederholt, welche erledigt wären, wenn schon bei diesem Antrag eindeutig im Sinne der Kommissionsmehrheit entschieden wird.

M. **Meizoz,** rapporteur de la minorité: Lors du débat sur l'entrée en matière, j'avais tenu à relever combien le projet du Conseil fédéral était lacunaire sur des points essentiels et j'avais insisté sur le fait que, dans ces conditions, l'arrêté que nous discutons en ce moment n'était pas de nature à offrir aux locataires la protection qu'ils en attendent.

J'ai notamment déploré que l'on n'ait pas retenu l'idée avancée par une association de locataires d'obliger le bailleur à communiquer à l'autorité compétente toute notification de hausse de loyer et que l'on ait d'emblée renoncé à prévoir une intervention d'office de la part de ladite autorité.

Cela me paraît infiniment regrettable car il en découle que tout le poids de l'intervention reposera désormais sur les épaules du locataire ou, en d'autres termes, qu'il appartiendra aux locataires d'entamer une procédure contre le bailleur. Pour remédier à cette situation, la minorité de la commission vous propose de compléter

l'article 18 en y ajoutant la phrase suivante: «Un double de cet avis doit être adressé à l'autorité que le canton désignera.» Cette proposition est très directement liée, comme vous l'a dit M. le rapporteur de langue allemande tout à l'heure, à celle que défendra dans quelques instants M. Debétaz, proposition par laquelle notre collègue demande que l'autorité cantonale soit habilitée à intervenir d'office.

L'amendement que j'ai l'honneur de défendre me paraît d'autant plus important que les décisions prises jusqu'ici, sauf quelques exceptions, l'ont été le plus souvent dans le sens d'un amoindrissement de la protection des locataires. Il s'agit donc de rétablir un équilibre déjà bien compromis par les concessions que l'on a faites aux milieux immobiliers. Et lorsque je parle de ces concessions-là, je crois qu'il est bon de vous citer quelques phrases d'une circulaire, plus exactement d'une note d'information que la Fédération romande immobilière a adressée à un certain nombre de personnes, en date du 1er mai 1972, et qui est rédigée en ces termes: «En l'état actuel du projet, aucun double de la formule officielle ne doit être adressée à une administration publique quelconque, étant donné que, par le biais de cette formule, l'Assemblée fédérale risque de réintroduire le contrôle des loyers par la notification à une autorité administrative; la Fédération romande immobilière, en collaboration avec d'autres associations, s'efforceront de faire biffer la disposition prévue à l'article 18, alinéas 2 et 3, par la Commission du Conseil des Etats. Afin d'éviter de sensibiliser l'opinion des parlementaires sur ce problème, ces interventions exigent une certaine discrétion.» Ce texte est révélateur d'un certain état d'esprit. Il exprime très clairement la volonté des milieux immobiliers de ne rien céder qui puisse compromettre leurs intérêts.

Je vous laisse le soin d'apprécier tout l'intérêt que ce texte présente en ce moment-même où nous avons pour tâche de donner aux locataires l'instrument propre à leur permettre de lutter à armes égales avec les gérants ou les propriétaires immobiliers.

Ainsi, comme on peut le constater, on attache beaucoup de prix dans certains milieux à ce que l'obligation d'informer l'autorité compétente ne soit pas retenue dans l'arrêté. On s'oppose avec vigueur à toute intervention d'office de la part de ladite autorité. On devine alors les raisons profondes de cette attitude. Il ne s'agit pas, comme on l'a dit en séance de commission, d'éviter un gonflement de l'appareil administratif, mais bien plutôt de spéculer sur la position inconfortable dans laquelle se trouve le locataire, qui, de toute évidence, dans un état de pénurie, éprouvera toujours les craintes les plus fondées à contester une hausse de loyer, en raison précisément des risques de résiliation auxquels il s'exposera dans bien des cas. Telle est la réalité des chose. Certes, les milieux immobiliers ne s'y trompent pas, combattant avec détermination le principe même d'une intervention d'office de la part des pouvoirs publics. L'occasion se présente maintenant de sécuriser enfin le locataire dont la protection ne sera véritablement efficace que dès le moment où l'autorité compétente pourra se substituer à lui pour dénoncer les abus qu'elle pourrait être amenée à constater.

J'ajouterai, pour terminer, que les débats de ce jour ont révélé combien il était difficile de cheminer sur la voie qui doit conduire à la protection des locataires. Je constate que le Conseil national a régulièrement suivi le Conseil des Etats et le Conseil fédéral et que, par conséquent, le Conseil national a adopté les solutions les plus favorables au propriétaire et les plus défavorables au locataire. Je pense qu'il est temps de rectifier le tir; je vous invite, en conséquence, à bien vouloir approuver la proposition de minorité que j'ai l'honneur de défendre et à voter ensuite l'amendement déposé par notre collègue M. Debétaz à l'article 20*a*, amendement qui a pour but de rendre possible une intervention d'office de la part des autorités.

Raissig: Angesichts des verwegenen Planes unseres Präsidenten, die Vorlage heute abend zu Ende zu beraten, habe ich meine Notizen drastisch gekürzt. Etwas Zeit muss ich aber doch beanspruchen und bitte Sie deshalb um ein wenig Geduld. Ich äussere mich zu Artikel 18, aber gleichzeitig auch zu Artikel 20a und 28, beziehungsweise zu den dort gestellten Minderheitsanträgen, die alle dieselbe Materie betreffen, nämlich die Einführung einer kantonalen Amtsstelle.

Der Bundesrat hat uns ein brauchbares Konzept für eine Missbrauchsbekämpfung unterbreitet, das auf dem Zivilrecht basiert. Statt der Amtsstelle wird eine Schlichtungsstelle sowie der Zivilrichter eingesetzt. Der Minderheit genügt das leider nicht. Nach ihrer Meinung soll der Kanton eine Behörde schaffen können, die sich zwischen Parteien und Schlichtungsstelle einschaltet. Das Formular soll ihr zugestellt werden; das Formular, das wir noch nicht behandelten und das an sich schon nichts Stilreines ist, das aber immerhin genehmigt werden kann, weil es sich nur vom Vermieter an den Mieter richtet. Es soll eine Art amtlich formuliertes Schreiben zwischen den beiden Parteien sein.

Dies wiederum genügt Herrn Debétaz und seinem Kreis nicht. Der Kanton soll nach seiner Meinung eine Behörde schaffen, der alle Formulare in Kopie zuzustellen sind. Diese Behörde soll, wenn sie es als richtig erachtet, von sich aus die auf dem Formular mitgeteilte Erhöhung bei der Schlichtungsstelle anfechten können. In Artikel 28 heisst es dann, dass auch eine Einigung vor der Schlichtungsstelle dieser amtlichen Instanz bekanntzugeben sei. Warum wird allerdings nicht gesagt; das hat aber offensichtlich die Meinung, dass die Amtsstelle auch eine Einigung zwischen Vermieter und Mieter an den Richter weiterziehen kann. Andernfalls hätte das gar keinen Sinn.

Damit wird nun das Zivilrecht ins Gegenteil verkehrt. Das ist die Preiskontrolle wie sie leibt und lebt, bzw. lebte, da sie nach dem Willen des Volkes aufgehoben worden war. Die Parteien dürfen sich über Mietvertrag und Mietzins nicht mehr einigen, weder direkt noch unter den Auspizien der Schlichtungsstelle. Was Missbrauch ist, sagt das Amt. Es genehmigt stillschweigend den Mietvertrag oder ficht ihn an. Der Unterschied zur Mietpreiskontrolle liegt nur darin, dass das Amt nicht mehr Richter, sondern Ankläger, Staatsanwalt ist. Aber die Vertragsfreiheit wird wiederum auf einem weiten und wichtigen Gebiet aufgehoben.

Man sollte endlich damit aufhören, den Hauseigentümer nach Rezepten zu behandeln, die für die Verbrechensbekämpfung angewendet werden. Die Hauseigentümer bilden immerhin ein rundes Drittel des Volkes, sie sind also nicht eine kleine, sondern eine grosse Minderheit, und sie haben Anspruch, einigermassen gleich behandelt zu werden wie der übrige Teil des Volkes. Was hier mit dieser Amtsstelle vorgeschlagen wird, ist

eine neue Bevormundung und damit eine Diskriminierung.

Ich bitte Sie um eines: Entscheiden Sie nach Ihrem Rechtsgefühl, nach Ihrem Sinn für Gerechtigkeit und Rechtsgleichheit, dann wird Ihnen der Entscheid gegen diese Minderheitsvorschläge nicht schwerfallen.

M. **Debétaz:** Nous regrettons de vous infliger un si long débat, mais la matière est décidément très importante et complexe. Comme notre collègue M. Meizoz vient de le déclarer, la proposition qu'il a défendue au nom de la minorité rejoint celle d'une proposition de minorité en ce qui concerne l'article 20*a*. Je pourrais être plus bref pour motiver la proposition de la minorité à l'article 20*a*. Le problème est le suivant: connaissant les difficultés énormes pour trouver un nouveau logement ou local commercial, craignant ces très grandes difficultés, le locataire craint également d'engager une procédure contre son propriétaire. Il faut ajouter que, dans ce domaine, le locataire est souvent inexpérimenté. Il est justifié incontestablement que l'autorité puisse intervenir parce que le locataire est inexpérimenté, parce qu'il se sent dans un état de dépendance tel qu'il hésite à agir, parce que, dans certains cas, il n'ose tout simplement pas agir. On doit admettre, en période de nécessité, que la partie la plus faible tienne à s'adresser à l'autorité. Il faut penser au climat qui existe dans les communes où sévit la pénurie de logements ou de locaux commerciaux. Il est indéniable que le locataire craint, dans bien des cas, d'exercer ses droits.

J'ai eu l'occasion de lire ceci: «Afin de ne pas compromettre les relations avec le propriétaire, nous avons accepté une augmentation de 16,8 pour cent à partir du 1er janvier 1969. Le nouveau loyer ne fut valable que pour trois ans du fait qu'au 1er janvier 1972 déjà une augmentation de 35,13 pour cent devait être concédée.» Le preneur qui, pour ne pas compromettre ses relations avec le propriétaire, accepte une première augmentation de 16,8 pour cent puis une nouvelle augmentation de 35,13 pour cent trois ans plus tard était la Confédération suisse. Si la Confédération admet des hausses élevées pour rester en bons termes avec son propriétaire, on peut imaginer ce que ressent un locataire modeste, inexpérimenté.

Je n'en dis pas davantage. J'espère que cet exemple vous engagera à voter la proposition qui vient d'être défendue au nom de la minorité par notre collègue M. Meizoz.

Bundesrat **Brugger:** Ich glaube, es ist der letzte wirklich harte Brocken, der noch zu entscheiden ist, wir werden also nachher vermutlich rasch vorwärtskommen. Es entsteht natürlich damit, dass man nun eine amtliche Stelle bezeichnen will, neben den zivilrechtlich eingerichteten Schlichtungsstellen, neben dem Zivilrichter, nun ein Amt, das hier auch noch wirksam werden soll. Ich glaube, man muss sich nun schon entscheiden, was man will. Entweder wählen wir eine zivilrechtliche Lösung, und dann ist es Sache zwischen den beiden Vertragsparteien — zwischen den Partnern —, zu entscheiden, ob sie von diesen Mitteln Gebrauch machen wollen oder nicht, oder dann wählen wir eine öffentlich-rechtliche Lösung.

Und dann machen wir wieder in 25 Kantonen und Halbkantonen Amtsstellen, wie wir das zur Zeit der Mietzinsüberwachung und der Mietpreiskontrolle hatten, mit vielen Hunderten von Beamten, die dann notwendig werden. Es genügt doch nicht, dass man einfach diese Formulare und diese Mietzinserhöhungen und die Urteile der Schlichtungsstellen an eine amtliche Stelle schickt, die dann in der Art eines Staatsanwaltes gewissermassen von Amtes wegen wirksam werden kann, ohne dass diese Stelle materiell im Bild ist über die Verhältnisse. Das heisst eine solche amtliche Stelle kann nicht einfach die Rolle eines Briefkastens besorgen, sondern sie muss materiell wirksam werden, sie muss entscheiden können, was Missbrauch ist und was nicht. Sie muss die genau gleichen Arbeiten vollziehen, die den Schlichtungsstellen und dem Zivilrichter zukommen. Ich glaube also, man muss sich entscheiden, was man da will.

Wir haben den Einwand, dass der Mieter vielleicht von seinem Recht keinen Gebrauch machen könnte, weil er diese Bestimmungen gar nicht kennt, sehr ernst genommen. Und das ist der Grund, warum wir in unserer letzten Fassung dieses amtliche Formular eingeführt haben, auf dem jede Mietzinserhöhung dem Mieter bekanntgemacht werden muss, und zwar deswegen, weil wir auf diesem Formular eine Rechtsmittelbelehrung aufdrucken wollen in einer Sprache, die vielleicht auch der einfache Mieter versteht, damit er weiss, welche Rechtsmittel ihm zur Verfügung stehen. Ich glaube, damit ist dieser Einwand behoben. Und nun sagt man, der Mieter wage es nicht, weil dadurch das Verhältnis zum Vermieter gestört werde. Da möchte ich einfach fragen: Ist denn diese Situation anders, wenn eine amtliche, eine staatliche Stelle in dieses Verhältnis eingreift? Das würde eine genau gleiche Situation sein.

Nun kommt die letzte Frage. Wenn der Mieter nun wirklich den Mietzins nicht als missbräuchlich empfindet, und die staatliche Stelle findet, es sei ein missbräuchlicher Mietzins, wie soll eigentlich dann vorgegangen werden? Ich habe den Eindruck, wenn wir schon vom Beginn eines partnerschaftlichen Denkens auf diesem Gebiete sprechen, dann umfasst dieses partnerschaftliche Denken auch die eigene Verantwortlichkeit, die keine staatliche Stelle, auch dem Mieter nicht, abnehmen kann.

Präsident: Wir entscheiden. Der Bundesrat stimmt dem Antrag der Mehrheit und des Ständerates zu. Die Minderheit will im Absatz 1 den Satz beifügen: «Ein Doppel der Mitteilung ist der vom Kanton bezeichneten Stelle zukommen zu lassen», vorausgesetzt, dass eine solche Stelle geschaffen wird, wobei der Absatz 2 zu streichen wäre.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Mehrheit	81 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	52 Stimmen

Präsident: Herr Kaufmann stellt den Antrag, ein neues Alinea 1bis einzufügen.

Kaufmann: Ich werde Sie nur kurz in Anspruch nehmen. Mein Antrag bezweckt eine textliche Verbesserung und Klarstellung. Es geht weniger um die Mitteilungs- und Begründungspflicht als die daran anschliessende Anfechtungsmöglichkeit. Eigentlich sind wir materiell einig; Herr Bundesrat Brugger hat mir im Grosskampf um den Index zuerst durch Nicken und dann auch noch ausdrücklich bestätigt, dass der Mieter sowohl die Indexvereinbarung anfechten kann (Art. 17) als auch die jeweilige Anpassung an den Index (Art. 18). Wenn ich hier einen Antrag gestellt habe, so ein-

fach deshalb, weil mir der Artikel 18 mindestens unklar erscheint. Ich habe die Auffassung, nach der Vorlage des Artikels 18 ist die Anfechtungsmöglichkeit des Mieters an die jeweilige Anpassung eben leider nicht gegeben, und zwar ergibt sich das aus einer Auslegung dieses Absatzes 1. Nach Artikel 18 ist die Anfechtungsmöglichkeit gegeben, wenn der im Mietvertrag vereinbarte Mietzins erhöht wird. Eine solche Erhöhung des vereinbarten Mietzinses liegt bei der Indexanpassung nicht vor; der Index ist ja von vornherein vereinbart, und es wird der Mietzins nicht über den Index hinaus erhöht. Darum sprechen wir ja auch bei den Indexanpassungen von Anpassungen und nicht etwa von Mietzinserhöhungen. Noch klarer ergibt sich diese Ungereimtheit im Artikel 18 daraus, dass Artikel 18, Absatz 1, von Kündigungsmöglichkeiten spricht, von der Kündigungsfrist, die man dem Mieter einräumen will. Nun gibt es ja beim Index gar keine Kündigungsmöglichkeit. Wir haben ja beschlossen, dass ein Index nur möglich ist, wenn der Vertrag auf fünf Jahre fest abgeschlossen wird, daher entspricht dieser Absatz 1 überhaupt nicht dieser Anfechtung der Indexanpassung. Aus dieser Sorge heraus ist nun mein Antrag bezüglich Absatz 1bis entstanden. Ich möchte Sie fragen: Wann beginnt die Frist für die Anfechtung bei der Indexanpassung, d. h. von wann an kann der Mieter die Anfechtung einlegen? Kann er es erst, wenn er betrieben wird? An sich muss der Vermieter diese Indexanpassung nicht anzeigen, wenn ihm diese Begründungs- und Mitteilungspflicht nicht ausdrücklich gesetzlich aufoktroyiert wird. Selbst wenn die Geschichte noch unklar wäre — sie ist zwar eher in meinem Sinne zu entscheiden —, scheint es mir vernünftig zu sein, Klarheit zu schaffen und zu sagen, was wir sollen. Wir wollen nämlich die Anfechtungsmöglichkeit bei Indexanpassung; also sagen wir es auch.

Brunner, Berichterstatter: Die Experten, die an der Verordnung arbeiten, haben gesagt, dass dieser Punkt in der Verordnung ohne weiteres im Sinne des Antragstellers geregelt werden kann. Irgendwo muss die Anfechtungsmöglichkeit geregelt werden. Sie ist natürlich nicht nur am Anfang gegeben, sondern muss bei jeder Gestaltung des Mietpreises, wie immer sie verläuft, möglich sein. Wenn eine vollkommen falsche Indexentwicklung zu einem vollkommen falschen Ergebnis führt, ist das missbräuchlich. Eine Begründungspflicht könnte man nicht aufnehmen. Es geht nur noch um die Mitteilungspflicht. Herr Kollega Kaufmann, diese Begründung ist im Vertrag selbst, der Vertrag ist im Falle einer Indexierung die Begründung für eine Erhöhung. Ich bin der Meinung, dass dieser Antrag überflüssig ist, er schafft nur eine zusätzliche Differenz. Hingegen, wenn Sie gegen diese Interpretation der Experten nicht Widerspruch erheben, wird dies in den Materialien zu diesem Gesetz als eine Tatsache erscheinen, die von unserem Rat stillschweigend genehmigt worden ist. Dies ist viel einfacher als eine umstrittene Formulierung des Gesetzes. Dann ist es natürlich automatisch möglich, auch in der Verordnung diesen Punkt zu berücksichtigen. Ich möchte also unsern Kollegen Kaufmann bitten, auf eine Abstimmung über seinen Antrag und auf eine Differenzschaffung zu verzichten.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag Kaufmann	44 Stimmen
Dagegen	35 Stimmen

Art. 19

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Muheim, Debétaz, Fontanet, Frey, Jaeger-St. Gallen, Jelmini, Meizoz, Welter)

Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 2 (neu)

Ebenso kann eine Kündigung als missbräuchlich angefochten werden, wenn sie im Hinblick darauf erfolgte, bei einer anderweitigen Vermietung eine Mietzinserhöhung zu erzielen.

Art. 19

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Muheim, Debétaz, Fontanet, Frey, Jaeger-St-Gall, Jelmini, Meizoz, Welter)

Al. 1

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 2 (nouveau)

Une résiliation peut aussi être contestée comme abusive si elle est faite dans le but d'augmenter le loyer à l'occasion d'un changement de locataire.

Muheim, Berichterstatter der Minderheit: Ich will es so kurz als möglich machen. Die Artikel 17ff. dieses Bundesbeschlusses sind das eigentliche Kernstück in dieser Gesetzgebung, nämlich die Möglichkeit, Mietzinserhöhungen als missbräuchlich anzufechten. Die Wirksamkeit dieser Anfechtungsmöglichkeit hängt aber davon ab, dass der Vermieter dieses Recht des Mieters nicht durch Kündigung oder durch die Androhung der Kündigung vereiteln kann. Aus diesem Grunde werden in Artikel 18 Kündigungen, die im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen ausgesprochen werden, als nichtig erklärt. Sie haben dem vorhin zugestimmt. Ich frage Sie nun, was geschieht aber, wenn eine Kündigung ohne eine Mietzinserhöhung ausgesprochen wird, in der Absicht, vom neuen Mieter mehr Mietzins herauszuholen? Sie werden zugeben müssen, dass in diesem Falle eine glatte Umgehung der ganzen Missbrauchsgesetzgebung möglich wäre. Es besteht die Gefahr von missbräuchlichen Kündigungen, durch die der Schutz vor Missbräuchen bei Mietzinserhöhungen aus den Angeln gehoben werden kann. Allerdings, das gebe ich zu, ist es nun mit Artikel 17, wie Sie ihn beschlossen haben, möglich, dass bei Wiedervermietung dieser gekündigten Wohnung auch der neue Mieter den Vertrag anfechten kann. Der alte Mieter aber hat das Nachsehen. Es muss daher nach meiner Auffassung diese Lücke, die hier besteht, gestopft werden, indem auch Kündigungen, die dazu missbraucht werden, unzulässige Mietzinserhöhungen herauszuholen, angefochten werden können. Es geht also nicht um einen generellen Kündigungsschutz, sondern um die Anfechtungsmöglichkeit missbräuchlicher

Kündigungen, die dazu dienen sollen, durch den Mieterwechsel solche Mietzinserhöhungen, die an und für sich unzulässig wären, zu ermöglichen. Ich möchte Sie bitten, diesem Antrag der Minderheit zuzustimmen, denn er schliesst eine Lücke, die sonst in dieser Gesetzgebung stehen bleibt.

Fischer-Bern: Ich möchte Herrn Kollege Muheim an etwas erinnern, das er am 6. Oktober des letzten Jahres als Kommissionsreferent bei der Interpretation des damaligen Minderheitsantrages, der nun Verfassungsrecht geworden ist, gesagt hat. Herr Muheim erklärte: «In der Kommission selber lautete ursprünglich der Antrag nicht nur auf Schutzbestimmungen gegen missbräuchliche Mietzinse, sondern auch Kündigungen. Da wir einen zivilrechtlichen Kündigungsschutz haben, hätte sich natürlich eine gewisse Doppelspurigkeit ergeben. Wir hätten einerseits einen zivilrechtlichen, anderseits einen öffentlich-rechtlichen Kündigungsschutz gehabt, was zu Friktionen, zu Unklarheiten und zu Widersprüchen hätte führen können. Der Minderheitsantrag (also das, was dann Verfassungsrecht geworden ist), wie er heute vorliegt — auf das möchte ich speziell aufmerksam machen —, bezieht sich nur auf die Missbräuche beim Mietzins, nicht jedoch auf die Missbräuche bei Kündigungen. Man hat also versucht, eine Friktionsmöglichkeit aus der Welt zu schaffen.»

Das war die *ratio legis*, wie sie vor einem halben Jahr beschlossen worden ist, und ich möchte heute noch materiell darauf hinweisen, dass ja die Vorlage verschiedene Schutzbestimmungen zugunsten der Mieter gegen allfällige missbräuchliche Kündigungen enthält. Im Artikel 24 sehen Sie, dass während der Dauer des ganzen Schlichtungsverfahrens eine Kündigung ausgeschlossen ist. Im Artikel 28 wird dargelegt, dass jemand, der einen Mietzinsprozess verloren hat, während zwei Jahre nicht kündigen kann. Dann erst tritt das zivilrechtliche, also das obligationenrechtliche Kündigungsschutzverfahren in Kraft, das ja noch einmal drei Jahre dauert, man also die Kündigung so lange hinausschieben kann. Es ist also mit all diesen verschiedenen kombinierten Schutzmassnahmen gesetzlich möglich, dass jemand so zwischen fünf und sechs Jahren gegen missbräuchliche Kündigungen zivilrechtlich geschützt wird.

Ich möchte Ihnen also beantragen, den Antrag des Herrn Muheim abzulehnen.

Bundesrat **Brugger:** Es ist hier wieder zweimal die Rede von missbräuchlichen Kündigungen. Wir haben, ich glaube beim ersten Entscheid in diesem Rat, festgestellt, dass mit diesen Verfassungsbestimmungen kein zusätzlicher Kündigungsschutz zum Obligationenrecht hinzu aufgebaut werden kann. Ich glaube, das gilt ja nach wie vor.

Ich möchte Sie aber noch auf etwas anderes hinweisen. Denken Sie auch ein bisschen an die Leute, die diese Bestimmungen durchführen müssen. Wie sollen wir im Moment einer Kündigung erahnen, welches eigentlich die innersten und tiefsten Motive eines Vermieters für seine Kündigung sind? Wie soll irgendeine menschliche Behörde feststellen können, welches die eigentlichen Motive sind, Motive, die unter Umständen erst viel später einmal ans Tageslicht kommen. Es ist einfach nicht zumutbar, dass wir so etwas durchführen sollen.

Abstimmung — Vote

Abs. 2

Für den Antrag der Minderheit	56 Stimmen
Dagegen	81 Stimmen

Art. 20

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

(Die Aenderung betrifft nur den französischen Wortlaut.)

Art. 20

Proposition de la commission

Le bailleur qui élève d'autres prétentions est tenu de donner l'avis motivé prévu à l'article 18. Le preneur peut contester devant la commission de conciliation, dans les trente jours qui suivent la réception de l'avis ou dans les dix jours qui suivent la conclusion du bail, les prétentions qu'il estime abusives.

Angenommen — Adopté

Art. 20a

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Debétaz, Fontanet, Frey, Meizoz, Nauer, Welter)

Titel

Anfechtung durch die kantonale Behörde.

Hauptantrag

Die vom Kanton bezeichnete Behörde kann innerhalb der dem Mieter gemäss den Artikeln 17—20 zustehenden Fristen den Mietzins oder die anderen missbräuchlichen Forderungen bei der Schlichtungsstelle anfechten. Der Fristenlauf beginnt am Tag, an welchem die Behörde das Doppel des amtlichen Formulars erhalten oder vom Mietzins oder der missbräuchlichen Forderung Kenntnis erhalten hat.

Eventualantrag

Die Kantone haben die Möglichkeit, eine Behörde zu bezeichnen, die innerhalb der dem Mieter gemäss den Artikeln 17—20 zustehenden Fristen den Mietzins oder die anderen missbräuchlichen Forderungen bei der Schlichtungsstelle anfechten. Der Fristenlauf beginnt am Tag, an welchem die Behörde das Doppel des amtlichen Formulars erhalten oder vom Mietzins oder der missbräuchlichen Forderung Kenntnis erhalten hat.

Art. 20a

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Debétaz, Fontanet, Frey, Meizoz, Nauer, Welter)

Titre

Contestation par l'autorité cantonale.

Proposition principale

L'autorité désignée par le canton peut, dans les délais octroyés au premier par les articles 17 à 20, contes-

ter le loyer ou les autres prétentions abusives du bailleur devant la commission de conciliation. Le délai court dès le jour où l'autorité a reçu la copie de la formule officielle ou a eu connaissance du loyer ou de la prétention abusive.

Proposition éventuelle

Les cantons ont la faculté de désigner une autorité qui peut, dans les délais octroyés au preneur par les articles 17 à 20, contester le loyer ou les autres prétentions abusives du bailleur devant la commission de conciliation. Le délai court dès le jour où l'autorité a reçu la copie de la formule officielle ou a eu connaissance du loyer ou de la prétention abusive.

M. **Debétaz,** rapporteur de la minorité: A l'article 17, vous avez rejeté la proposition de la minorité de la commission qui prévoyait l'envoi d'un avis à l'autorité que le canton désignera. Etant donné ce refus, il est difficile pour l'autorité cantonale d'exercer son activité. Je regrette la décision que vous avez prise. D'une façon générale, je suis persuadé que l'expérience démontrera que les dispositions de l'arrêté fédéral, telles que vous les aménagez sur plusieurs points, ne seront pas suffisantes et qu'il faudra rapidement passer à des dispositions plus efficaces. Il ne faudra pas attendre cinq ans pour assurer une meilleure protection. Etant donné les circonstances, je retire ma proposition à l'article 20*a*.

Präsident: Herr Debétaz hat seinen Antrag zurückgezogen. Dies gilt auch für den Eventualantrag.

Angenommen — Adopté

Art. 21

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 22

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Fontanet, Debétaz, Jaeger-St. Gallen, Jelmini, Meizoz, Muheim, Nauer, Welter)

Nach Entwurf des Bundesrates.

Art. 22

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Fontanet, Debétaz, Jaeger-St. Gallen, Jelmini, Meizoz. Muheim, Nauer, Welter)

Selon le projet du Conseil fédéral.

M. **Bussey,** rapporteur de la majorité: A l'article 22, nous avons une proposition de la minorité qui souhaite s'en tenir au projet du Conseil fédéral alors que la majorité souhaite l'adjonction précisée par le Conseil des Etats, c'est-à-dire «pour les baux à loyer concernant des logements, les parties ne peuvent, etc. ...». La minorité, elle, s'en tient au texte intégral du Conseil fédéral.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Es geht hier darum, ob man auch Geschäftsmieten einschliessen soll oder nicht. Der Ständerat hat mit sehr guten Gründen die kommerziellen Mietverträge ausgeschlossen. Bei kommerziellen Mietverträgen kommen ganz komplizierte Verhältnisse vor, bei denen es unsinnig ist, wenn man ein Schiedsgericht ausschliessen würde. Hier soll das Schiedsgericht erlaubt sein, und zwar zulasten der Schlichtungsstellen und der ordentlichen Gerichte, wenn die beiden Partner dies vereinbaren.

Es ist nun natürlich nicht so, dass diese Frage sehr oft vorkommt bei den normalen kommerziellen Mieten; da wird nicht ohne weiteres ein Schiedsgericht im Vertrag eingesetzt sein müssen, das die Schlichtungsstelle ausschliessen würde oder die ordentlichen Gerichte, sondern diese Frage stellt sich überhaupt nur dort, wo es sich um komplizierte Verträge handelt und wo sowohl der Geschäftsherr als auch der Vermieter ein Interesse daran haben, dass sie nicht an ein kompliziertes Verfahren, das nicht fachmännisch durchgeführt wird, gebunden sind. Bei komplizierten Verträgen — nehmen Sie Mieten von Supermärkten, das sind nun wirklich komplexe Gebilde — kann man nachher nicht irgendwie zu einer Schlichtungsstelle gehen wollen, die sich mit Wohnungsmieten zu befassen hat. Das ist ausgeschlossen. Da sind nur fachgemässe Schiedsgerichte das Richtige.

Es ist darauf hingewiesen worden, dass soundso viele Verträge, die heute zur Zufriedenheit beider Seiten laufen, nachträglich plötzlich ungültig würden. Man sollte sich darüber ganz klar sein; dieser Punkt sollte im Sinne des Ständerates entschieden werden, der hier die Grenzen richtig gefunden hat.

M. **Fontanet,** rapporteur de la minorité: Pour une fois je défends les propositions du Conseil fédéral et c'est pour les raisons que j'ai développées tout à l'heure — je ne m'étendrai pas sur ce sujet. Il s'agit de mettre locataires de logements et locataires de locaux commerciaux et artisanaux sur le même pied. Le Conseil fédéral avait prévu que l'on ne pouvait pas exclure la compétence des commissions de conciliation en recourant par contrat à des tribunaux arbitraux spéciaux. La commission du Conseil des Etats, puis le Conseil des Etats ont estimé qu'il fallait laisser propriétaires de locaux commerciaux et locataires de locaux commerciaux choisir ensemble éventuellement une autre solution. A notre sens, pour des raisons évidentes d'équité, il ne se justifie pas de traiter différement — et nous l'avons démontré tout à l'heure — les locataires de logements et les locataires de locaux commerciaux et artisanaux, et cela d'autant mieux que, si elles le veulent, les parties peuvent transformer, conformément à l'article 26 de notre projet d'arrêté, les commissions de conciliation en tribunaux arbitraux.

Quant à prétendre que la solution contraire s'impose parce que les baux des locaux commerciaux sont très compliqués, comme le disait tout à l'heure le rapporteur de la majorité, je n'en crois rien. Ils sont bien sûr parfois compliqués, cette complication existe aussi pour

certains logements; mais on peut tout de même faire confiance au juge et aux membres des commissions de conciliation qui proviennent paritairement des deux milieux (locataires et propriétaires); ils sont à même de concilier puis de trancher les litiges sans qu'on ait recours à des tribunaux arbitraux spéciaux.

Bundesrat **Brugger:** Es geht hier um keine besonders wichtige Frage. Der Ausschluss der Schiedsgerichtsbarkeit ist natürlich nicht eine Erfindung für diesen Bundesbeschluss, sondern die kennen wir zum Beispiel auch in sehr weitgehendem Masse bei der Kartellgesetzgebung. Ob man nun diesen Ausschluss auch bei Geschäftsmieten vornehmen soll oder nicht, ist eine Ermessensfrage. Ich habe zum Antrag des Bundesrates zu stehen, der alles umfasst — er entspricht dem Antrag Ihrer Kommissionsminderheit —, obwohl ich persönlich den Eindruck habe, der Ausschluss der Geschäftsmieten wäre hier angebracht. Das ist eine Erkenntnis, zu der ich im Verlauf der Diskussionen in den Kommissionen gekommen bin, weil unter Umständen ein Geschäftsmietevertrag so viele Einzelheiten und schwierige Besonderheiten regelt, dass eine private Schiedsgerichtsbarkeit nützliche Dienste leisten könnte. Wenn Sie ebenfalls dieser Auffassung sind, müssen Sie dem Antrag Ihrer Kommissionsmehrheit und damit auch dem Beschluss des Ständerates zustimmen.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Mehrheit	66 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	75 Stimmen

Art. 23—25

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Art. 23 à 25

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 26

Antrag der Kommission

Abs. 1, 3, 4

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 2

Nach Entwurf des Bundesrates.

Art. 26

Proposition de la commission

Al. 1, 3, 4

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 2

Selon le projet du Conseil fédéral.

M. **Bussey,** rapporteur: Au nom de la commission unanime, je vous invite à maintenir le texte du Conseil fédéral. Je me dispense de longs commentaires, la religion de chacun étant faite.

Angenommen — Adopté

Art. 27

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates.

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral.

Angenommen — Adopté

Art. 28

Antrag der Kommission

Abs. 1, 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 2bis (neu)

Minderheit

(Debétaz, Frey, Meizoz, Nauer, Welter)

Die Einigung ist der in Artikel 20a vorgesehenen kantonalen Behörde bekanntzugeben.

Abs. 3

Mehrheit

Verzichtet der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde oder unterliegt er im richterlichen Verfahren vollständig oder überwiegend, so ist seine Kündigung in den folgenden drei Jahren nichtig. Vorbehalten bleiben die Beendigungsgründe nach Artikel 259, Absatz 2, 261, Absatz 2, 265, 266, 267c und 269 OR. Liegt ein Pachtverhältnis vor, so gelten entsprechend die Artikel 281, Absatz 2, 290a, 291, 293, 294 und 295 OR.

Minderheit I

(Raissig, Fischer-Bern, Tschopp)

Verzichtet der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde oder unterliegt er im richterlichen Verfahren vollständig oder überwiegend, so ist seine Kündigung im folgenden Jahr nichtig. Vorbehalten bleiben die Beendigungsgründe nach Artikel 259, Absatz 2, 261, Absatz 2, 265, 266, 267c und 269 OR. Liegt ein Pachtverhältnis vor, so gelten entsprechend die Artikel 281, Absatz 2, 290a, 291, 293, 294 und 295 OR.

Minderheit II

(Egli, Brunner, Fischer-Weinfelden, Fischer-Bern, Freiburghaus, Raissig, Schuler, Tschopp, Zwygart)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Antrag Weber-Arbon

Abs 3

... oder unterliegt er im richterlichen Verfahren ganz oder teilweise, so ist eine ...

Art. 28

Proposition de la commission

Al. 1, 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 2bis (nouveau)

Minorité

(Debétaz, Frey, Meizoz, Nauer, Welter)

La conciliation est communiquée à l'autorité cantonale prévue à l'article 20*a*.

Al. 3

Majorité

Au cas où le bailleur renonce à faire appel aux autorités judiciaires ou succombe en tout ou en partie dans la procédure judiciaire, une résiliation de sa part dans les trois ans qui suivent est frappée de nullité. Les motifs d'extinction du bail prévus aux articles 259, 2e alinéa, 261, 2e alinéa, 265, 266, 267*c* et 269 du code des obligations sont réservés. En cas de contrat de fermage, les articles 281, 2e alinéa, 290*a*, 291, 293, 294 et 295 du code des obligations sont applicables.

Minorité I

(Raissig, Fischer-Berne, Tschopp)

Au cas où le bailleur renonce à faire appel aux autorités judiciaires ou succombe en tout ou en partie dans la procédure judiciaire, une résiliation de sa part dans l'année qui suit est frappée de nullité. Les motifs d'extinction du bail prévus aux articles 259, 2e alinéa, 261, 2e alinéa, 265, 266, 267c et 269 du code des obligations sont réservés. En cas de contrat de fermage, les articles 281, 2e alinéa, 290*a*, 291, 293, 294 et 295 du code des obligations sont applicables.

Minorité II

(Egli, Brunner, Fischer-Weinfelden, Fischer-Berne, Freiburghaus, Raissig, Schuler, Tschopp, Zwygart)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Proposition Weber-Arbon

Al. 3

(Ne concerne que le texte allemand.)

Präsident: Herr Debétaz zieht seinen Antrag zu Artikel 28. Absatz 2bis zurück (Minderheitsantrag).

Raissig, Berichterstatter der Minderheit I: Es geht in Absatz 3 um folgendes: Wenn ein Gerichtsverfahren beendet ist, soll dem Mieter eine gewisse Frist eingeräumt werden, während der man ihm das Mietverhältnis nicht kündigen kann. Der Bundesrat schlägt zwei Jahre vor, eine Minderheit II und meine Minderheit schlagen ein Jahr vor.

Wir haben in der vorberatenden Kommission schon darüber gestritten und uns damals auf zwei Jahre geeinigt. Zwei Jahre sind eine sehr lange Frist, vor allem wenn Sie an kleine Verhältnisse denken, wo der Hauseigentümer im gleichen Haus wohnt wie der Mieter. Ich beantrage Ihnen daher, es bei einem Jahr bewenden zu lassen.

Egli, Berichterstatter der Minderheit II: Herr Raissig hat Ihnen gesagt, worum es geht. Ich will seine Ausführungen nicht wiederholen. Die Minderheit II vertritt die Auffassung, dass es eine Frage des Masses sei, wie lange nicht gekündigt werden dürfe. Es wurde in der Kommission darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Ausschluss der Kündigung während einer bestimmten Zeit — nach Antrag des Bundesrates während zwei Jahren — effektiv um eine Bestrafung des Vermieters, der sich dem Mieter gegenüber nicht gesetzeskonform benommen hat, handle. Ich muss noch unterstreichen, dass die Anträge, die über den Vorschlag des Bundesrates hinausgehen, zu weit gehen. Denken Sie daran — Herr Fischer-Bern hat das vorhin ebenfalls angetönt —, dass im Anschluss an ein solches Schlichtungsverfahren, das einige Zeit dauert, dann noch der eigentliche Kündigungsschutz zum Zuge kommen kann. Es kann dies nicht nur dem Eigentümer, sondern auch den Mietern Unannehmlichkeiten bringen, wenn es darum geht, einen für alle Hausbewohner unangenehmen Mieter aus dem Hause zu verweisen. Eine Frist von fünf bis sechs Jahren liegt sicher an der obersten Grenze. Ich bitte Sie somit, auch unter Berücksichtigung des guten Masses zwischen ein und drei Jahren, dem Antrag des Bundesrates zuzustimmen.

Weber-Arbon: Ich möchte mit meinem Antrag eine sprachliche Inkongruenz zwischen dem deutschen und dem französischen Text beseitigen.

Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass in Absatz 3 vorgesehen ist, dass, wenn der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde verzichtet oder wenn er im richterlichen Verfahren vollständig oder überwiegend unterliegt, dann die entsprechenden Konsequenzen eintreten. Der französische Text sieht hier folgenden Wortlaut vor: «... ou succombe en tout ou en partie dans la procédure judiciaire, ...». Wenn wir den französischen Text ins Deutsche rückübersetzen, so kommen wir zu meinem Antrag, der dahin lautet, dass die Stelle «vollständig oder überwiegend» ersetzt werden soll durch «ganz oder teilweise». Ich darf im weitern darauf hinweisen, dass diese Ausdrucksweise dem üblichen Sprachgebrauch im Gericht entspricht, und ich darf auch materiell feststellen, dass damit doch noch eine gewisse Verstärkung des Schutzes für den Mieter in einer derartigen Situation gewährleistet ist, wie das der Wortlaut des französischen Textes vorsieht.

M. **Bussey,** rapporteur: Nous nous trouvons en présence de trois propositions. La plus discutable vise à fixer à une année le délai durant lequel le bailleur ne peut résilier le bail au cas où il renonce à faire appel aux autorités judiciaires ou succombe en tout ou en partie dans la procédure judiciaire. La majorité propose de fixer ce délai à trois ans et la minorité I à deux ans.

Je voudrais inviter en mon nom personnel — je ne l'ai pas fait souvent jusqu'ici — le Conseil à se représenter le climat qui règne en période de pénurie manifeste de logements. Un délai de deux ans est court et un délai d'une année l'est encore bien davantage. Le Conseil ayant rejeté la proposition visant à prolonger la durée maximum des baux, il siérait d'atténuer dans une certaine mesure la dureté de cette décision en adoptant la proposition de la majorité de la commission et porter à trois ans le délai fixé à l'article 28.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Wir haben zwei Probleme: Es geht um die Frage, ob ein, zwei oder drei Jahre. Da kann ich Ihnen ganz offen sagen, wie der Antrag von Herrn Raissig zustande gekommen ist. Es ist wie beim Jassen: die einen haben gesagt, drei, und die andern haben gesagt zwei Jahre. Nachdem jene für drei Jahre gewonnen haben, haben die andern gesagt: «Jetzt müssen wir noch einen Antrag mit einem Jahr eingeben!» Ich muss Ihnen sagen: Die meisten realisieren nicht, was diese zwei Jahre heissen! Diese zwei Jahre bedeuten praktisch fünf Jahre, denn wenn diese zwei Jahre abgelaufen sind, kommt die normale obligationenrechtliche Kündigungsfrist nochmals zum Zug, was drei Jahre dauern kann. Das ergibt dann insgesamt fünf Jahre. In der Kommission hatten wir hier eben zwei

Seiten, und die eine Seite hat in der Kommission immer gewonnen. Hier im Rat sieht es etwas anders aus.

Nun zur Frage von Herrn Weber: Zunächst habe ich mich sofort erkundigt. Wir haben das gar nicht festgestellt gehabt, dass es im französischen Text heisst: «partiellement». Wenn wir das nun annehmen müssen, so müsste sich Herr Weber darüber klar sein, dass das für die Mieter eine ganz dumme Folge haben könnte. Der Richter wäre dann nämlich sehr zurückhaltend, einen Vermieter teilweise unterliegen zu lassen, denn die Bestrafung wäre eigentlich zwei Jahre zusätzliche Kündigungsfrist. Diese zwei Jahre Kündigung (während dieser Zeit von zwei Jahren ist eine Kündigung nichtig) ist praktisch eine Bestrafung. Es ist ungefähr so wie bei einem Scheidungsurteil, wo der schuldige Teil während zwei Jahren nicht mehr heiraten darf. Wenn es heissen würde: «oder teilweise unterliegt», wie es im französischen Text heisst (nach der jetzigen Feststellung müsste er korrigiert werden), könnte sich das ganz gegen die Interessen der Mieter auswirken. Der Richter wäre viel zurückhaltender, einen Hauseigentümer teilweise unterliegen zu lassen, wenn die Folge nachher automatisch ist, dass Kündigungen während zwei Jahren nichtig sind. Dann kann er also auch kleine Geschichten, die dem Hauseigentümer fälschlicherweise unterlaufen sind, nicht korrigieren, weil sonst die Folgen zu schwer sein können. Herr Weber sollte also da zugeben, dass an sich der Gedanke des überwiegenden Verschuldens für den Mieter zweckmässiger ist.

Ich möchte so sagen: Bis zum Differenzverfahren mit dem Ständerat sollte diese Frage vom Departement noch einmal überprüft werden. Wir sollten uns überlegen, ob wir eine Differenz schaffen wollen oder nicht. Hier sitzt ein Richter aus dem Kanton Zürich (Herr Weber ist aus dem Kanton Thurgau), der mir — wie ich gesehen habe — zugenickt hat, dass der Vorstoss eine Verschlechterung der Stellung des Mieters bedeutet. Herr Weber sollte sich die Frage nochmals überlegen und seinen Antrag vielleicht eher zurückziehen. Ich mache auf die Folgen aufmerksam, die nicht zugunsten des Mieters sind.

Fischer-Bern: Ich möchte doch darauf hinweisen, dass der Antrag Weber-Arbon eine materielle Bedeutung hat und nicht nur eine formelle Korrektur darstellt. Die Worte «ganz» und «vollständig» (in der bundesrätlichen Vorlage heisst es «vollständig», und Herr Weber sagt «ganz»), sind sicher identisch. In der bundesrätlichen Vorlage aber heisst es weiter «überwiegend», Herr Weber sagt demgegenüber «teilweise». «Ueberwiegend» bedeutet, dass es mehrheitlich, eben überwiegend sein muss, während beim Begriff «teilweise» ein ganz kleines Teilchen gemeint sein kann. Es handelt sich deshalb um einen bedeutenden materiellen Unterschied. Wenn der Richter z. B. erkennt, dass der Mieter doch ein bisschen recht hatte, aber bei weitem nicht so viel, dass er geschützt werden kann, dann hätte das mit dem Antrag Weber zur Folge, dass man trotzdem während zwei Jahren dem Mieter nicht mehr kündigen kann. Ich glaube, das kann nicht der Sinn der Sache sein.

Ich möchte Sie also bitten, dem Antrag des Bundesrates und nicht dem Antrag Weber zuzustimmen.

Präsident: Wir haben zwei Fragen: einerseits die redaktionelle Bereinigung gemäss Antrag Weber-Arbon. Das beschliessen wir in einer separaten Abstimmung.

Sodann können wir in einer zweiten Gruppe zu den Fristen Stellung nehmen: Die Minderheit I schlägt ein Jahr vor, die Minderheit II zwei Jahre (in Uebereinstimmung mit dem Ständerat). Die Mehrheit schlägt drei Jahre vor.

Ich beantrage, dass wir in einer ersten Abstimmung den Text bereinigen. Wir stellen den Antrag des Bundesrates dem Antrag Weber-Arbon gegenüber.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Herr Weber-Arbon hat an sich ein Problem aufgeworfen, das so oder so erledigt werden muss, denn der französische und der deutsche Text stimmen nicht überein. Wenn Sie also jetzt eindeutig dem Bundesrat zustimmen, bedeutet das, dass nachher der französische Text entsprechend abgeändert werden muss. Das ist der Sinn dieser Abstimmung über diesen Text im Deutschen.

Präsident: Herr Weber hält an seinem Antrag fest.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Kommission	86 Stimmen
Für den Antrag Weber-Arbon	51 Stimmen

Präsident: Bei den Fristen stelle ich in einer Eventualabstimmung den Antrag der Minderheit I (1 Jahr) dem Antrag der Minderheit II (2 Jahre) gegenüber. In der definitiven Abstimmung werde ich das Ergebnis dem Mehrheitsantrag der Kommission (3 Jahre) gegenüberstellen.

Abstimmung — Vote

Eventuell — Eventuellement:

Für den Antrag der Minderheit I	30 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit II	101 Stimmen

Definitiv — Définitivement:

Für den Antrag der Minderheit II	84 Stimmen
Für den Antrag der Mehrheit	61 Stimmen

Art. 29

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 30

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Der Bund unterstützt in Zusammenarbeit mit den Kantonen die Durchführung dieses Beschlusses, indem er den Markt für Wohnungen und Geschäftsräume durch hiefür geeignete Institutionen regelmässig überprüfen lässt, Erhebungen über die Entwicklung der Baukosten und der Mietzinse veranlasst und die Ergebnisse veröffentlicht.

Art. 30

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

La Confédération, en collaboration avec les cantons, facilite l'exécution du présent arrêté en faisant examiner régulièrement le marché des logements et des locaux

commerciaux par des institutions appropriées, en faisant procéder à des enquêtes sur l'évolution des coûts de la construction et des loyers et en en publiant les résultats.

Angenommen — Adopté

Art. 31

Antrag der Kommission

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Abs. 1

Mehrheit

Wer vorsätzlich den Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten, wer vorsätzlich Mietzinse oder sonstige Forderungen, die von der Schlichtungsstelle oder der zuständigen richterlichen Behörde abgelehnt worden sind, in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht, wird, sofern nicht nach dem Schweizerischen Strafgesetzbuch eine schwerere Strafe angedroht ist, mit Haft oder Busse bestraft.

Minderheit

(Jaeger-St. Gallen, Fontanet, Jelmini, Meizoz, Muheim, Welter)

Nach Entwurf des Bundesrates.

Art. 31

Proposition de la commission

Al. 2

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Al. 1

Majorité

Celui qui, en menaçant intentionnellement le preneur de désavantages tels que la résiliation ultérieure du bail, l'aura empêché ou tenté de l'empêcher de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur, celui qui aura intentionnellement imposé ou tenté d'imposer de manière illicite les loyers ou d'autres prétentions rejetés par la commission de conciliation ou par l'autorité judiciaire compétente, sera puni d'arrêts ou d'amende, à moins qu'il ne soit passible d'une peine plus lourde en vertu du code pénal suisse.

Minorité

(Jaeger-Saint-Gall, Fontanet, Jelmini, Meizoz, Muheim, Welter)

Selon le projet du Conseil fédéral.

M. **Bussey**, rapporteur de la majorité: Je serai très bref. Nous nous trouvons face à deux propositions: celle de la minorité qui souhaite s'en tenir au texte du Conseil fédéral et celle de la majorité qui est toute de nuance. Il s'agit véritablement d'une simple question de nuance dans la phrase, «celui qui en menaçant, intentionnellement, le preneur de désavantages tels que la résiliation ultérieure du bail, l'aura empêché, etc.».

Je voudrais profiter du fait que j'ai la parole pour vous prier de voter en faveur de la proposition de minorité, car l'essentiel est surtout de préciser: l'on menace, ou bien l'on ne menace pas. L'intention me paraît assez secondaire en l'occurrence.

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Wir sind bald zu Ende. — Hier geht es um das folgende Problem: Wenn jemand im Zorn zu seinem Mieter sagt: Ich jage Dich hinaus, oder etwas Aehnliches, dann wäre das nach diesem Gesetz eine Drohung, trotzdem sie nicht ernst gemeint war. Dieser gute Mann könnte nach Gesetz gestraft werden. Juristisch richtig ist darauf hingewiesen worden, dass es eben um eine wirkliche, ernsthafte Drohung gehen muss. Eine fahrlässige Drohung kann ja einem Hausbesitzer in der Tat einmal entfahren; wenn wir es nicht korrigieren, kann er dafür bestraft werden. Das wäre einfach nicht verhältnismässig, und es scheint mir richtig, dieser Nuance — wie es der Präsident genannt hat — zuzustimmen.

Jaeger-St. Gallen, Berichterstatter der Minderheit: Hier liegt einerseits der Vorschlag des Ständerates vor, der nur widerrechtliche Nachteile in die Bestimmung aufnehmen will, anderseits der Mehrheitsantrag, der den Begriff «vorsätzlich» aufnimmt. Erlauben Sie mir den Hinweis, dass bei einer Annahme dieses Antrages der ganze Artikel überflüssig wird. Wenn der Vorsatz erforderlich ist, liegt ein Tatbestand vor, der bereits unter das gewöhnliche Strafrecht fällt. Deshalb bitte ich Sie, hier einmal mehr die mittlere Linie des Bundesrates zu befolgen.

Präsident: Weitere Wortbegehren liegen nicht vor. Herr Bundesrat Brugger verzichtet auf das Wort.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Mehrheit	57 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	74 Stimmen

Art. 32—37

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Art. 32 à 37

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Präsident: Vor der Gesamtabstimmung wünscht Herr Dafflon eine Fraktionserklärung abzugeben.

M. **Dafflon:** Lors du débat d'entrée en matière sur l'arrêté, nous avions déclaré que nous jugions cet arrêté insuffisant, en soulignant que le projet qui nous était soumis était plus mauvais que l'avant-projet du Conseil fédéral. Nous l'avions alors considéré comme le minimum des minima. Or, non seulement il n'a pas été amélioré, mais à fin de ce débat, l'arrêté se trouve notablement aggravé. Nous ne luttons pas contre les abus, nous les encourageons!...

Nous déclarons qu'un texte tel que nous allons le voter constitue une véritable tromperie pour le locataire, en lui laissant croire à une véritable protection, et l'on peut même dire, à propos de ce vote, qu'il vise à une protection du propriétaire!

Devant une telle situation, que l'on sera d'ailleurs obligé de revoir assez rapidement, en retournant devant

les électeurs, nous considérons ce texte comme inacceptable et c'est pourquoi le Parti du travail votera contre l'arrêté.

Gesamtabstimmung — Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Beschlussentwurfes	90 Stimmen
Dagegen	9 Stimmen

An den Ständerat — Au Conseil des Etats

Schluss der Sitzung um 20.50 Uhr
La séance est levée à 20 h 50

Elfte Sitzung — Onzième séance

Dienstag, 20. Juni 1972, Vormittag
Mardi 20 juin 1972, matin
8.00 h

Vorsitz — Présidence: Herr *Vontobel*

---

10 930. Zivilgesetzbuch. Aenderung (Adoption und Artikel 321)
Code civil suisse. Revision (Adoption et article 321)

Siehe Seite 606 hiervor — Voir page 606 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 13. Juni 1972
Décision du Conseil des Etats du 13 juin 1972

Differenzen — Divergences

Art. 264a Abs. 2 und 3, Art. 264b
Antrag der Kommission

Mehrheit
Festhalten.

Minderheit
(Meier Josi, Blunschy, Copt, Diethelm)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Art. 264a al. 2 et 3, art. 264b
Proposition de la commission

Majorité
Maintenir.

Minorité
(Meier Josi, Blunschy, Copt, Diethelm)
Adhérer à la décision du Conseil des Etat.

M. **Copt,** rapporteur de la majorité: Après les débats du Conseil des Etats, il ne subsiste que deux divergences principales: l'une à l'article 264*a:* le Conseil des Etats a maintenu la limite d'âge à 35 ans, contrairement à ce que nous avions décidé, limite d'âge à 30 ans; et l'autre à l'article 266: il s'agit de l'adoption de majeurs. Le Conseil des Etats a maintenu sa décision de ne permettre l'adoption de majeurs qu'en l'absence de descendants. Les autres divergences sont des modifications rédactionnelles, en quelque sorte, auxquelles votre commission vous propose de vous rallier sans autre. En ce qui concerne les deux divergences principales, votre commission vous propose à l'article 264*a* de maintenir sa décision, c'est-à-dire de maintenir la limite d'âge à 30 ans, et en ce qui concerne l'article 266, de se rallier à la décision du Conseil des Etats. J'aurai l'occasion de revenir, si nécessaire encore, plus en détail sur la discussion de ces deux divergences.

Frau **Blunschy,** Berichterstatterin der Mehrheit: Der Ständerat hat das neue Adoptionsrecht in der Dezembersession, der Nationalrat in der ausserordentlichen Aprilsession behandelt. Es sind nun in einigen Punkten zwischen den Beschlüssen der beiden Kammern Diffe-

der letzten Linie muss es heissen statt 1 bis 7,2 Prozent 1 bis 7,3 Prozent beziehungsweise 84 Franken statt 82 Franken, und 8400 gegenüber 8200 Franken. Und schliesslich noch die unterste Position: 4,2 statt 4,1 Prozent.

Damit beantrage ich Ihnen, sämtlichen erwähnten Beitragssätzen, wie sie der Nationalrat beschlossen hat und wie sie der neuen Situation entsprechen, zuzustimmen.

Angenommen — Adopté

An den Nationalrat — Au Conseil national

---

11 215. Mietwesen. Massnahmen gegen Missbräuche

Loyers. Mesures à prendre contre les abus

Siehe Seite 342 hiervor — Voir page 342 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 19. Juni 1972

Décision du Conseil national du 19 juin 1972

Differenzen — Divergences

Art. 6

Antrag der Kommission

Bei Mietverhältnissen, die nach Inkrafttreten dieses Beschlusses abgeschlossen oder abgeändert werden, bilden die Artikel 254, Absatz 1 und 2 (Uebergabe in geeignetem Zustand), 255 (späterer Eintritt vertragswidrigen Zustandes), 256, Absatz 2 (Verfahren bei Mängeln), 258 (Gewährleistung), 271, Absatz 2 (Rückgabe des Mietgegenstandes) OR sowie die nachfolgenden Artikel 8 — 12a zwingendes Recht; sie dürfen vertraglich weder wegbedungen noch zu ungunsten des Mieters abgeändert werden.

Art. 6

Proposition de la commission

Pour les baux conclus ou modifiés après l'entrée en vigueur du présent arrêté, les disposition du code des obligations concernant la délivrance de la chose en bon état (art. 254, 1er et 2e al.), les détériorations (art. 255), la procédure à suivre en cas de défauts (art. 256, 2e al.), la garantie (art. 258), la restitution de la chose louée (art. 271, 2e al.), ainsi que les articles 8 à 12*a* ci-après, sont de droit impératif; on ne peut exclure l'application de ces dispositions ou y déroger par contrat au détriment du preneur.

Amstad, Berichterstatter: Ich möchte zwei Vorbemerkungen anbringen. Die erste Vorbemerkung zum Verfahren:

Wir haben vorletzte Woche die Sache in unserem Rat behandelt, vorgestern hat der Nationalrat zu Ende beraten. Gestern hat unsere Kommission getagt, und heute muss unser Rat auf Grund von verschiedenen fliegenden Blättern versuchen, die Differenzenbereinigung durchzuführen. Ein solches Vorgehen lässt sich bei der sachlichen und politischen Dringlichkeit, die hier gegeben ist, für einmal verantworten. Ich möchte aber doch festhalten, dass wir grundsätzlich ein solches Vorgehen vermeiden sollten, weil es zu einer Ueberlastung aller Beteiligten führt und weil eine seriöse Gesetzgebung in dieser Art und Weise auf die Dauer nicht möglich ist.

Die zweite Vorbemerkung: Was die Differenzen anbetrifft, hatten wir das Glück, dass der Nationalrat im grossen und ganzen die Linie des Bundesrates, der wir schon gefolgt sind, eingehalten hat. Immerhin sind Differenzen in 18 Absätzen zurückgeblieben. Nach unseren Anträgen würden 10 Differenzen verbleiben, wobei 5 Differenzen in redaktionellen Bereinigungen bestehen. Es sollte also möglich sein, dass wir in dieser Session die Sache bereinigen können.

Die erste Differenz ist in Artikel 6 vorhanden. Sie besteht in zwei Punkten. Im Beginn des Absatzes ist in unserm Beschluss gesagt, dass die zwingenden Vorschriften nur gelten für Verträge, die nach Inkrafttreten neu abgeschlossen werden. Der Nationalrat möchte nun die zwingenden Vorschriften ausdehnen auf Verträge, die nach Inkrafttreten abgeändert werden. Die materielle Wirkung würde darin bestehen, dass also alle alten Verträge, wenn sie einmal zur Abänderung kommen, den zwingenden Vorschriften angepasst werden müssen. Wir möchten dem Nationalrat zustimmen, weil diese Aenderung bewirkt, dass alle Mietsverhältnisse dem Beschluss schneller angepasst werden können.

Im zweiten Teil des Absatzes hat der Nationalrat drei weitere Artikel angeführt, die zwingend sein sollen, nämlich Artikel 257, Artikel 263 und Artikel 270. Wir haben diese Vorschriften im einzelnen geprüft und stellen Ihnen den Antrag, dass wir dem Nationalrat insofern zustimmen, als auch Artikel 257, Absatz 2, zwingend sein soll. In Artikel 257, Absatz 1, des Obligationenrechtes wird gesagt, dass der Mieter, wenn er das Mietverhältnis aus seinem eigenen Verschulden nicht nützen kann, dem Vermieter den Schaden zu vergüten hat. In Absatz 2 wird gesagt, dass der Vermieter das, was er anderseitig erhalten kann, zum Beispiel durch eine Vermietung an einen Dritten, sich anrechnen lassen muss. Es erscheint vernünftig, dass wir diese Bestimmung im Geltungsbereich des Beschlusses als zwingend bezeichnen.

Artikel 263 will vom Nationalrat auch als zwingend erklärt werden. Da sind wir aus folgenden Gründen nicht gleicher Meinung: Artikel 263 sagt, wie die Lasten zwischen Vermieter und Mieter verteilt werden sollen. Der Mieter soll die kleinen Unterhaltsarbeiten bezahlen, der Vermieter die grösseren. Der Nationalrat möchte nun diese Bestimmung als zwingend erklären. Wir halten das nicht für richtig. Es gibt bei der Wohnungsmiete Verhältnisse, wo eine andere Abmachung mit guten Gründen vereinbart wird. Wenn zum Beispiel eine alte Frau einem Schreiner eine Wohnung vermietet, ist es vernünftig, dass diese Frau dem Schreiner sagen kann: «Besorge du den Unterhalt selbst!» Bei der Geschäftsmiete kommt es noch viel häufiger vor, dass ein Geschäftslokal vermietet wird mit der Auflage, dass der Geschäftsmieter in seinem eigenen Interesse das Geschäftslokal entsprechend herrichten und unterhalten kann. Materiell ist es für den Mieter überhaupt nicht von Bedeutung, wie die Vereinbarung lautet, denn in Artikel 9 haben wir gesagt, dass der Mietzins alle Leistungen des Mieters umfasse. Wenn also der Mieter auf Grund einer Abmachung Leistungen übernehmen muss, die nach Artikel 263 an sich dem Vermieter zustehen würden, dann muss ihm das am Mietzins angerechnet werden. Es besteht also nach unserer Auffassung ein Vorteil, wenn man in diesem Punkt die Freiheit der Vertragsparteien aufrechterhält.

Noch weniger verständlich ist weiter, dass der Natio-

nalrat auch Artikel 270 (Tod des Mieters) als zwingend erklären will. Artikel 270 sagt, dass bei langfristigen Mietverhältnissen beim Tod des Mieters das Mietverhältnis aufgelöst werden kann, und zwar sowohl vom Vermieter als auch von den Erben des Mieters. Wir verstehen es nicht, dass der Nationalrat nun diese Bestimmung als zwingend erklären will. Gerade wo Wohnungsnot herrscht, haben die Erben des Mieters ein Interesse, dass nach dem Tod des Mieters nicht gekündigt wird. Wenn der Vermieter kündigt, können sie in eine schlimme Lage kommen. Der Vorstoss von Herrn Caroni ging ja gerade in dieser Richtung, dass man die Erben des Mieters schützt, indem man da die Kündigungsbeschränkung eingeführt hat. Bei der Geschäftsmiete besteht um so weniger Grund, die Auflösung zwingend vorzusehen, weil hier oft auf lange Jahre eine Abmachung getroffen wird, die auch für die Erben gelten soll. Denken Sie an ein grosses Geschäft, das wohl von einem einzelnen Geschäftsmann betrieben wird, an dem aber auch die Söhne schon beteiligt sind! Da sehen wir nicht ein, dass man die Bestimmung des Artikels 270 als zwingend erklären will. Im übrigen möchte ich darauf hinweisen, dass nach Artikel 34septies unsere Gesetzgebung sich auf missbräuchliche Mietzinse und auf andere missbräuchliche Forderungen bezieht, wobei doch Zweifel aufkommen müssten, ob es angeht, nun diese Kündigungsgeschichte auch beim Tod des Mieters miteinzubeziehen.

Ich möchte Ihnen aus den angegebenen Gründen also beantragen, unserer neuen Fassung von Artikel 6 zuzustimmen, welche dem Nationalrat in zwei Punkten entgegenkommt, in zwei Punkten aber nicht entspricht.

M. **Guisan:** Je suis d'accord avec l'article 6. Toutefois, il me paraît qu'une question de méthode se pose à propos de cet article. En effet, nous déclarons de droit impératif d'une part les dispositions du code des obligations, d'autre part les dispositions contenues dans cet arrêté. Or, en bonne logique législative, les deux parties de l'article devraient être séparées. La partie de l'article déclarant de droit impératif les dispositions du code des obligations devrait figurer, dans le code des obligations, sous la forme d'un nouvel article, alors que seule celle déclarant les dispositions de l'arrêté obligatoires devrait figurer dans ledit arrêté.

Il me semble donc qu'il y a un certain illogisme en déclarant de droit impératif par un arrêté particulier des dispositions d'ordre général qui définissent le bail et qui figurent dans le code des obligations.

Amstad, Berichterstatter: Ich gehe mit Herrn Guisan einig, dass sich diese Auffassung vertreten lässt. Sicher ist die Lösung, die vorgesehen ist, materiell möglich. Es scheint mir nun nicht mehr ratsam, dass wir im jetzigen Verfahren diese Zweiteilung in Erwägung ziehen.

Ich möchte Ihnen also beantragen, der Fassung der Kommission zuzustimmen.

Angenommen — Adopté

Art. 8

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national.

Amstad, Berichterstatter: In Artikel 8, Absatz 1, sind in der Fassung des Nationalrates zu unserer Fassung zwei Abweichungen enthalten.

Die erste Abweichung ist rein formeller Natur. Wir sagen, dass für Spareinlagen der Zinsfuss der Kantonalbank des betreffenden Kantons gilt; der Nationalrat sagt, dass der Zinsfuss der Kantonalbank des Kantons der gelegenen Sache gilt. Wir sind mit dem Nationalrat in diesem Punkt einverstanden. Dabei möchte ich noch hinzufügen, dass in einem Kanton (Genf) keine Kantonalbank besteht, dass aber dort die Sache trotzdem anwendbar sein soll, weil man dort andere Banken hat, die sich mit einer Kantonalbank vergleichen lassen.

Die zweite Abweichung besteht darin, dass wir die Sicherheitsleistung nur bei der Wohnungsmiete auf 3 Monatszinse beschränken wollten, während der Nationalrat sie bei allen Mieten auf die 3 Monate beschränken will. Wir stimmen in diesem Punkt ebenfalls dem Nationalrat zu in der Meinung, dass diese Bestimmung sich ja nur auf Barzahlungen bezieht. Bei der Geschäftsmiete werden oft Sicherheitsleistungen verlangt, die höher sind, aber in diesen Fällen lässt sich die Sicherheitsleistung in anderer Form vereinbaren, zum Beispiel durch eine Bankgarantie.

Wir stimmen in Absatz 1 also dem Nationalrat zu.

In Absatz 2 besteht die Differenz aus dem Grunde, weil der Kanton Waadt eine Gesetzgebung hat, welche sich auf die Sicherheitsleistungen des Mieters bezieht. In dieser Gesetzgebung ist hauptsächlich festgehalten, dass über die Sicherheitsleistung Mieter und Vermieter nur gemeinsam verfügen können. Im Kanton Genf soll eine ähnliche Gesetzgebung in Vorbereitung sein. Man hat deshalb im Nationalrat den Absatz 2 eingefügt, damit die Kantone betreffend die Sicherheitsleistung gesetzgeberische Möglichkeiten besitzen.

Trotzdem wir an und für sich lieber die Einheitlichkeit des Rechtsgebietes gewahrt hätten, stimmen wir in diesem Punkte dem Nationalrat zu in der Meinung, dass man diese Möglichkeiten für die welschen Kantone offenlassen soll.

Angenommen — Adopté

Art. 10

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national.

Amstad, Berichterstatter: In Artikel 10 haben wir eine unbedeutende Differenz, die darin besteht, dass nach unserer Fassung der Vermieter dem Mieter nur die Belege zeigen muss, während nach der Fassung des Nationalrates der Vermieter mit den Belegen auch eine Abrechnung vorzulegen hat. Wir möchten in diesem Punkt dem Nationalrat zustimmen, weil die Differenz materiell sehr klein ist und weil wir in unserem Rate bei der letzten Beratung den Antrag Aubert, der das gleiche wollte, nur mit kleiner Stimmendifferenz abgelehnt haben.

Angenommen — Adopté

Art. 11

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Amstad, Berichterstatter: In Artikel 11 wird die berühmte Indexierung geregelt. Die Differenz zwischen

unserem Rat und dem Nationalrat besteht darin, dass nach unserer Fassung der Bundesrat Vorschriften betreffend die Art und das Ausmass der Indexierung erlassen muss, während das nach der Formulierung des Nationalrates nicht der Fall ist. Wir haben aber festgestellt, dass auch nach der Formulierung des Nationalrates der Bundesrat im Rahmen des Gesetzes solche Vorschriften erlassen kann, wenn er sie für nötig hält. Die Differenz ist also klein; wir möchten Ihnen deshalb beantragen, auch in diesem Punkt dem Nationalrat zuzustimmen.

Angenommen — Adopté

Art. 12 Abs. 2

Antrag der Kommission

Die Anfechtungsmöglichkeiten aufgrund dieses Beschlusses bleiben vorbehalten.

Art. 12 al. 2

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national.
(La modification ne concerne que le texte allemand.)

Amstad, Berichterstatter: Hier beantragt Ihnen die Kommission die Fassung, die Sie auf dem Ihnen ausgeteilten Blatt finden. Dabei betrifft die Differenz nur den deutschen Text. Sie werden feststellen, dass es in Artikel 11 heisst: «Die Anfechtungsmöglichkeiten aufgrund dieses Beschlusses bleiben vorbehalten.» Das selbe will der Nationalrat in Artikel 12, Absatz 2, mit andern Worten sagen. Unsere Aenderung besteht einzig darin, dass wir die Fassung, die der Nationalrat in Artikel 11 betreffend die Anfechtungsmöglichkeit beschlossen hat, auch für Artikel 12, Absatz 2, übernehmen. Es ist also eine rein redaktionelle Anpassung.

Angenommen — Adopté

Art. 12bis

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national.

Amstad, Berichterstatter: In Artikel 12 bis hat der Nationalrat das beschlossen, was wir bei unserer letzten Beratung abgelehnt hatten, nämlich dass Vertragsklauseln, die dem Vermieter die Erhöhung des Mietzinses durch einseitige Erklärung erlauben, nichtig sind. Wir lehnten diese Bestimmung aus dem Grunde ab, weil sie bereits im OR in allgemeiner Art enthalten ist. Dennoch beantragen wir Ihnen nun Zustimmung zum Nationalrat, weil es eine Ermessensfrage ist, ob man diese Bestimmung hier — auf den Mietzins bezogen — noch aufführen wolle oder nicht.

Jauslin: Ich bin erstaunt, dass man solche Bestimmungen in ein Gesetz aufnimmt, das eigentlich sämtliche Missbräuche behandeln sollte. Zunächst frage ich mich, ob Artikel 12bis überhaupt am richtigen Ort sei. Was inhaltlich in diesem Text gesagt wird, betrachte ich wirklich als selbstverständlich. Wenn ähnliche Dinge, die hier nicht erwähnt sind, nach diesem Gesetz erlaubt wären, müsste ich mich wirklich fragen, wozu wir überhaupt ein Gesetz über Missbräuche erlassen. Wir haben ja festgelegt, dass sämtliche Mietverträge, die neu abgeschlossen oder geändert werden, der Schlichtungsstelle unterbreitet werden können. Wenn es also möglich wäre, dass ein Vermieter eine einseitige Erklärung von Mietzinserhöhung in einen Vertrag aufnehmen könnte, würde ich nicht mehr begreifen, was wir hier regeln und diskutieren.

In der gestrigen Kommissionssitzung habe ich gefragt, warum das hier stehe. Zu meinem Erstaunen antwortete man mir, es sei nach Obligationenrecht möglich, einen Vertrag abzuschliessen, nach dem der Vermieter durch einseitige Erklärung den Mietzins erhöhen könne. Auf eine weitere Frage erhielt ich die Erklärung: Man könne vorsehen, dass automatisch der Mietzins steigt, wenn beispielsweise der Hypothekarzins erhöht werde oder wenn die Gebühren — Wasserzinse oder andere — steigen, so dass nachweisbar höhere Kosten entstehen. Nachher wurde allerdings festgestellt, das sei eigentlich trotzdem erlaubt, denn es handle sich dabei nicht um eine einseitige Erklärung. Ein konkretes Beispiel, was man hier verbieten wolle, habe ich bisher noch nicht gehört.

Ich empfinde es als tragisch, dass eine Streichung dieses Textes den Eindruck erweckt, dass damit wieder einseitige Erklärungen möglich sein sollten. Das ist ja der Grund, warum wir überhaupt solche Bestimmungen belassen. Man muss sich aber einfach fragen: Müssen wir alles aufzählen, was missbräuchlich ist, um es verbieten zu können? Wir haben doch den Grundsatz im Gesetz, wonach alles, was dem Sinne nach missbräuchlich ist, verboten sei. Ich bedaure ausserordentlich, dass man solche Bestimmungen aufnimmt und damit den Eindruck erweckt, dass solche Abmachungen auf anderen Gebieten ohne weiteres möglich seien, wonach — wie es hier tönt — der Vermieter einfach willkürlich Mietzinse erhöhen kann, wenn er es nur im Vertrag vorgesehen hat.

Ich bin nach wie vor für Streichung dieses Artikels, weil ich den Grund nicht einsehe, warum er hier steht. Ich stelle noch einmal den Antrag auf Streichung und werde ihn gern zurückziehen, wenn man mir hier eine plausible Erklärung geben kann, welche Fälle ohne diesen Zusatz möglich wären, die damit erfasst würden.

Hefti: Auf dieses Votum möchte ich nur bemerken, dass sich Bundesrat und Verwaltung in der Kommissionssitzung einig waren, dass eine Anhebung der Mietzinse durch den Vermieter wegen Hypothekarzinssteigerungen, Einführung einer öffentlichen Taxe oder wegen Aufnahme eines Untermieters ohne weiteres und einseitig zulässig ist und nicht unter diesen Artikel fällt, so dass also diesbezüglich die Meinung unbestritten war seitens Verwaltung, Bundesrat und Kommission.

Amstad, Berichterstatter: Herr Jauslin hat natürlich recht, wenn er sagt, dass durch die Bestimmung materiell nichts bewirkt wird. Wir haben im Zivilgesetzbuch schon die Missbrauchsbestimmung. Ich glaube, dass die meisten von solchen Vertragsbestimmungen, wie sie in Artikel 12bis betroffen werden sollen, schon nach der Missbrauchsbestimmung des Zivilgesetzbuches ungültig wären. Wir haben sodann im Obligationenrecht in Artikel 267e die gleiche Bestimmung generell gefasst. Es heisst dort: «Ebenso sind Vertragsklauseln nichtig, wonach der Mieter sich verpflichtet, auf einseitiges Begehren des Vermieters hin belastende Aenderungen des Mietvertrages bedingungslos anzunehmen.» Und wir sollen nun das gleiche nochmals sagen in bezug auf den Mietzins. Wir glauben aber doch, dass Sie, nachdem der Nationalrat das beschlosen hat und da man in jeder Aenderung eine wesentliche Beeinflussung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter sehen will, dieser

Bestimmung, die materiell nichts nützt, formell aber doch etwas aussagt, zustimmen sollten.

Bundesrat **Brugger:** Diese Bestimmung stammt ja nicht vom Bundesrat, sie ist im Nationalrat hineingekommen. Wir haben über sie auch diskutiert und sind zur gleichen Schlussfolgerung gekommen, wie das jetzt von Herrn Jauslin vorgebracht wurde, dass sie an sich nicht nötig wäre.

Eine Argumentation dürfte allerdings nicht ganz stimmen, Herr Ständerat Jauslin. Sie sagen, man könne ja diese Schlichtungsstelle respektive den Richter anrufen. Man kann das, die Frage ist dann aber, ob man es auch tut; das ist eine andere Frage, während mit dieser allgemeinen Bestimmung natürlich ein allgemeiner Rechtsgrundsatz stipuliert wird. Ich glaube, das ist ein Unterschied, das ist ein Zwang, ein Obligatorium, während die Beschreitung des Rechtsweges natürlich im Ermessen des Vertragspartners liegt. Aber wir sind ja hier im Differenzbereinigungsverfahren. Im Nationalrat ist allgemein alles als sehr wichtig dargestellt worden, was auch die Lesbarkeit dieses Gesetzes erhöhen könnte, was zum Schutze des Mieters beitragen könnte, obwohl auch im Nationalrat keine konkreten Fälle dargetan werden konnten, wo diese Bestimmung zur Anwendung käme. Ich möchte in aller Form erklären, mit Hypothekarzinserhöhungen hat das gar nichts zu tun, denn wir sagen ja in Artikel 15, Alinea 2, dass Kostensteigerungen natürlich verrechnet werden dürfen. Man kennt also keine Fälle. Auf der andern Seite hat man uns gesagt, auf diesem Sektor passiere so viel, dass man eben nicht wisse, was alles passiere. Besser sei, vorsichtiger zu sein, also ist es auch kein Unglück, wenn man hier zustimmt.

Le président: Si j'ai bien compris, M. Jauslin juge que cette disposition va de soi. Je crois cependant qu'une règle qui va de soi va encore devantage de soi si elle est écrite. M. Jauslin retire-t-il sa proposition?

M. **Jauslin:** Ja.

Le président: Aucune contreproposition n'étant présentée, je considère que vous adhérez tacitement à la décision du Conseil national.

Angenommen — Adopté

Art. 12a

Antrag der Kommission

Titel

Fristen und Termine; vorzeitiger Auszug

Text

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates.

Art. 12a

Proposition de la commission

Titre

Délais et termes de résiliation; départ anticipé.

Texte

Adhérer à la décision du Conseil national.

Amstad, Berichterstatter: Artikel 12a: Wir beantragen Ihnen im Titel eine Aenderung. Wir haben auf Antrag von Herrn Aubert in Artikel 12a den Absatz 2 neu eingefügt, wobei ich mich damals materiell mit diesem Absatz einverstanden erklärte, redaktionell aber einen Vorbehalt anbrachte. Wir möchten nun, damit Absatz 2 durch den Titel gedeckt ist im Titel noch anführen: «Vorzeitiger Auszug.»

In Absatz 1 beantragen wir Ihnen Zustimmung zum Nationalrat. Die materielle Verschiedenheit ist klein. Wir sehen in unserer Fassung vor, dass in ausserordentlichen Verhältnissen kürzere Kündigungsfristen vorgesehen werden können. Der Nationalrat sieht das nicht vor; er hält aber fest, dass diese Kündigungsfristen nur bei Mieten auf unbestimmte Zeit gelten. Wir haben also bei der nationalrätlichen Fassung die Möglichkeit, dass wir bei ausserordentlichen Verhältnissen Mieten auf bestimmte Zeit abschliessen, und dann kommen wir zum gleichen Ergebnis wie mit unserer Fassung. Wir beantragen Ihnen Zustimmung, weil die Differenz uns klein erscheint.

Angenommen — Adopté

Art. 14

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national.

Amstand, Berichterstatter: In Artikel 14, Absatz 1, ist gesagt, wann ein Mietzins missbräuchlich ist. Nach der Fassung des Bundesrates, der wir zugestimmt haben, sind die beiden hiezu notwendigen Elemente genannt, auf der einen Seite die Wohnungsnot und auf der andern Seite der unangemessene Ertrag. Der Nationalrat nimmt in seiner Fassung nur das eine Element auf, den unangemessenen Ertrag. Wir müssen aber bedenken, dass wir in Artikel 2 folgendes gesagt haben, dass der Beschluss nur gilt, wo Wohnungsnot herrscht. Wir haben also materiell doch keine Differenz zum Nationalrat, indem die Bestimmung von Artikel 14 selbstverständlich nur dort zur Anwendung kommt, wo Wohnungsnot herrscht und wo der Beschluss anwendbar erklärt wird. Wir beantragen Ihnen, weil materiell die Differenz kaum von Bedeutung sein wird, Zustimmung zum Nationalrat.

Angenommen — Adopté

Art. 16

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national.

Amstad, Berichterstatter: Die Differenz ist insofern nicht von Bedeutung, als der Nationalrat einfach eine weitere missbräuchliche Forderung beispielsweise anführt, nämlich den Abschluss eines Versicherungsvertrages als Bedingung zu einem Mietvertrag. Diese beispielhafte Aufzählung des Versicherungsvertrages befand sich schon in einem Vorentwurf des Bundesrates. Wir möchte Ihnen beantragen, dass Sie dieser Aenderung ebenfalls zustimmen.

Angenommen — Adopté

Art. 17

Antrag der Kommission

Mehrheit

Beim Abschluss des Mietvertrages

Der Mieter einer Wohnung, die erstmals oder die wieder vermietet wird, ist berechtigt, innert dreissig Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins als

missbräuchlich bei der Schlichtungsstelle anzufechten. (Rest des Artikels streichen.)

Minderheit

Letzter Satz: Festhalten.

Art. 17

Proposition de la commission

Majorité

Lors de la conclusion du bail

Le locataire d'un logement loué pour la première fois ou reloué peut contester le montant du loyer qu'il estime abusif devant la commission de conciliation dans les trente jours qui suivent la conclusion du bail. (Biffer le reste de l'article.)

Minorité

Dernière phrase: Maintenir.

Amstad, Berichterstatter der Mehrheit: Artikel 17 ist insofern bedeutend, als es um die Frage geht, ob ein abgeschlossener Mietvertrag angefochten werden kann oder nicht. Im Beschluss des Nationalrates sind gegenüber unserem Beschluss drei Abweichungen enthalten, wobei wir Ihnen beantragen, zwei Abweichungen zuzustimmen. Einmal hatten wir vorgesehen, dass die Anfechtung binnen 10 Tagen erfolgen könne. Der Nationalrat hat 30 Tage vorgesehen. Nachdem sowohl in diesem Beschluss wie auch im Beschluss betreffend Kündigungsbeschränkung im Mietrecht 30 Tage vorgesehen sind, möchten wir Ihnen beantragen, hier dem Nationalrat zuzustimmen, das heisst einheitlich 30 Tage auch in diesem Falle vorzusehen.

Dann die zweite Abweichung: Wir hatten vorgesehen, indem der Antrag Hefti entsprechend dem Antrag des Bundesrates bei uns zum Beschluss erhoben wurde, dass eine Anfechtung bei Mieterwechsel nur dann erfolgen könne, wenn der neue Mieter einen höheren Mietzins bezahlt. Der Nationalrat hat vorgesehen, dass die Anfechtung immer erfolgen kann. Das entspricht dem Antrag, den seinerzeit die Mehrheit unserer Kommission auch gestellt hatte. Die Mehrheit stellte sich damals auf den Standpunkt, dass die Anfechtung nicht dadurch ausgeschaltet werden soll, dass der frühere Mieter einen zu hohen Mietzins bezahlt hat. Wir möchten Ihnen beantragen, dass Sie in diesem Punkte ebenfalls dem Nationalrat zustimmen, um so mehr als unsere Fassung in der Praxis nicht ganz befriedigen könnte, weil der neue Mieter ja nicht weiss, was für einen Mietzins der frühere Mieter bezahlt hat.

Im dritten Differenzpunkt möchten wir Ihnen beantragen, festzuhalten. Der Nationalrat schlägt vor, dass die Anfechtungsmöglichkeit nicht nur für den Wohnungsmieter, sondern auch für den Geschäftsmieter gilt. Wir glauben, dass es anerkannt werden muss, wenn ein Geschäftsmann ein Mietlokal mit einem unterzeichneten Mietvertrag gemietet hat. Dieser Geschäftsmann soll den Mietvertrag nicht anfechten können.

In diesem Sinne also Zustimmung zum Nationalrat in zwei Punkten, in einem Punkt Festhalten gemäss der vorliegenden Fassung.

Hefti, Berichterstatter der Minderheit: Ich möchte den Antrag der Kommissionsminderheit vertreten.

Die Kommissionsminderheit ist ebenfalls einverstanden, dass man bezüglich der Frist von 10 und 30 Tagen dem Nationalrat folgt, also auf 30 Tage geht. Bezüglich Wohn- und Geschäftsmieten schliesst sie sich der Kommissionsmehrheit an. Bezüglich der Anfechtung bei bestehenden Mietverhältnissen, bei welchen der Mietzins nicht erhöht wird, beantragt die Kommissionsminderheit dagegen, am ursprünglichen Beschluss des Ständerates festzuhalten, und sie ist damit auf der gleichen Linie wie der Antrag des Bundesrates.

Es trifft zu, dass es Fälle geben kann, wo hier ein übersetzter Mietzins nicht angefochten werden kann. Das haben wir bereits in der letzten Beratung in unserem Rate festgestellt. Die Zahl der Fälle, wo diese Bestimmung im umgekehrten Sinne missbraucht wird, dass der Vermieter in ein Verfahren hineingezogen wird, das keine Berechtigung hat und das dem Vermieter nur Umtriebe verschafft, ist aber bedeutend grösser. Nun sind wir uns alle einig, dass diese Bestimmung des Artikels 17 sehr unschön ist.

Ich möchte darauf hinweisen, dass im Nationalrat ein Streichungsantrag vorlag, diese Bestimmung überhaupt zu streichen; er ist mit der knappen Minderheit von nur 7 Stimmen unterlegen. Ich glaube, in Anbetracht der Ungeheuerlichkeit dieser Bestimmung, deren gewisse Notwendigkeit ich aber einsehe, sollte die Anwendungsmöglichkeit dieser Bestimmung aber doch auf das absolut Notwendige beschränkt werden.

In Abwägung aller Interessen dürfte der ursprüngliche Vorschlag des Bundesrates besser sein, das heisst also, dass bei einem Mietverhältnis, das fortgesetzt wird mit einem neuen Mieter, aber ohne Mietzinserhöhung, diese Anfechtungsmöglichkeit nicht besteht. Ich möchte Ihnen daher beantragen, dem Antrag der Kommissionsminderheit zu folgen.

Le président: La majorité de la commission propose, avec le Conseil national, de biffer la deuxième phrase de l'article 17 du texte du Conseil fédéral, soit les mots: «Lors d'un changement de locataire, le montant du loyer ne peut faire l'objet d'une contestation que lorsqu'il est plus élevé que celui qui figure dans le bail précédent.»

M. Hefti vous propose au contraire de la maintenir.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Mehrheit	15 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	16 Stimmen

Art. 18 Abs. 1bis

Antrag der Kommission

Streichen.

Art. 18 al. 1bis

Proposition de la commission

Biffer.

Amstad, Berichterstatter der Mehrheit: In Artikel 18 hat der Nationalrat neu einen Absatz 1bis eingefügt. Wir beantragen Ihnen, diesen Absatz aus folgenden Gründen zu streichen:

Einmal hat er materiell überhaupt nichts zur Folge, indem Artikel 11 und 12 sagen, dass auch bei gestaffelten Mietzinsen und bei indexierten Mietzinsen die Anfechtbarkeit besteht. Das gleiche wird in 1bis wieder gesagt für die indexierten Mietzinse.

Zweitens ist die Fassung insofern schlecht, als in diesem Absatz 1bis nur die indexierten Mietzinse erwähnt werden. Wenn man folgerichtig denken würde, müsste man auch die gestaffelten Miezinse erwähnen. Der Antrag ist auch insofern schlecht gefasst, als gesagt wird, dass nur Absatz 1 in diesen Fällen Anwendung findet; in Wirklichkeit finden aber die Absätze 1, 2 und 3 Anwendung. Schliesslich darf man in diesem Punkte

erwähnen, dass der Nationalrat bei sehr kleiner Beteiligung mit sehr kleinem Mehr entschieden hat.

Ich möchte Ihnen also beantragen, 1bis zu streichen, weil er materiell nichts bringt und formell schlecht gefasst ist.

Angenommen — Adopté

Art. 20

Antrag der Kommission

Nach Entwurf des Bundesrates.

Art. 20

Proposition de la commission

Selon le projet du Conseil fédéral.

Amstad, Berichterstatter: In Artikel 20 hat es der Nationalrat übersehen, die Anpassung an die 30 Tage von Artikel 17 vorzunehmen. Wir möchten Ihnen nun beantragen, die 30 Tage aufzunehmen und die 10 Tage zu streichen.

Angenommen — Adopté

Art. 22

Antrag der Kommission

Festhalten.

Art. 22

Proposition de la commission

Maintenir.

Amstad, Berichterstatter: In Artikel 22 haben wir vorgesehen, vertraglich vereinbarte Schiedsgerichte seien bei der Wohnungsmiete ausgeschlossen. Der Nationalrat will die Schiedsgerichte bei jeder Miete ausschliessen, also bei Wohnungs- und Geschäftsmieten. Wir sind aber der Auffassung, dass bei Geschäftsmieten ein vertraglich vorgesehenes Schiedsgericht durchaus am Platze sein kann. Wir denken zum Beispiel an die Schiedsklauseln beim Abschluss von Verträgen betreffend Restaurantmiete usw. Wir möchten Ihnen also beantragen, an unserem Beschluss festzuhalten, wonach Schiedsgerichte nur bei der Wohnungsmiete ausgeschlossen sind.

Angenommen — Adopté

Art. 26 Abs. 2

Antrag der Kommission

Streichen.

Art. 26 al. 2

Proposition de la commission

Biffer.

Amstad, Berichterstatter: Hier beantragt der Nationalrat, Absatz 2 beizubehalten, während wir Ihnen Streichung beantragen. Dies aus dem folgenden Grund: In Absatz 1 ist der Aufgabenkreis der Schlichtungsstellen umfassend geordnet. Es heisst da, dass die Schlichtungsstellen in allen das Mietverhältnis betreffenden Fragen beratende Funktion besitzen.

In Absatz 2 wird ungefähr das selbe wiederholt, wobei in der Praxis bereits Zweifel aufgetaucht sein sollen — wie uns die Verwaltung sagte —, was die Kompetenz der Schlichtungsstelle sei. Wir möchten Ihnen deshalb beantragen, Absatz 2 zu streichen, damit gesagt ist — was in Absatz 1 festgehalten wird —, dass die Schlichtungsstelle in allen Fragen angegangen werden kann, dass sie aber nur beratende und nicht entscheidende Funktion besitzt. Ich würde es begrüssen, dass sich der Vertreter des Bundesrates zu dieser Bestimmung äussert, da sie auf einen Antrag des Bundesrates zurückgeht.

Bundesrat **Brugger:** Sie streichen damit tatsächlich einen ursprünglichen Antrag des Bundesrates. Er ist in unseren Entwurf hereingekommen aus der allgemeinen Haltung heraus, den Schiedsgerichten eine grosse Bedeutung zu geben und ihnen einen umfassenden Aufgabenkreis zuzuteilen; dies aus der Ueberzeugung heraus — wir haben das dort gesehen, wo sie schon bestehen, nämlich in den welschen Kantonen und im Kanton Zürich —, dass auf diese Weise sehr viel Prozessiererei vermieden werden kann, Missverständnisse ausgeräumt und Einigungen erzielt werden können.

In der Zwischenzeit habe ich nun etwas hinzugelernt; ich freue mich immer, etwas Neues zu lernen. Es scheint, dass dieser Absatz 2 tatsächlich Schwierigkeiten geben wird. Wir sollen da vor allem in Konflikt kommen mit den kantonalen Prozessordnungen. Die Kantone haben ja ihre eigene Gerichtsorganisation. Wir müssen deshalb vermeiden, solche Konflikte heraufzubeschwören. Das ist ein wirklich schneidendes Argument; umso mehr als man sieht, dass Absatz 1 unsere Absicht weitgehend zu decken vermag. — Ich kann mich also der Streichung ohne weiteres anschliessen.

Angenommen — Adopté

Art. 28 al. 3

Proposition de la commission

Au cas où le bailleur renonce à faire appel aux autorités judiciaires ou succombe en tout ou en majeure partie dans la procédure judiciaire, une résiliation de sa part dans les deux ans qui suivent est frappée de nullité. Les motifs d'extinction du bail prévus aux articles 259, 2e alinéa, 261, 2e alinéa, 265, 266, 265*c* et 269 du code des obligations sont réservés. En cas de contrat de fermage, les articles 281, 2e alinéa, 290*a*, 291, 293, 294 et 295 du code des obligations sont applicables.

(Die Aenderung betrifft nur den französischen Text.)

Amstad, Berichterstatter: Hier betrifft die Differenz nur den französischen Text. Bei einem Vergleich der beiden Fassungen stellen Sie fest, dass wir in Absatz 3 sagen, die Kündigung sei ausgeschlossen, wenn der Vermieter vollständig oder überwiegend Unrecht erhalten hat. Das «vollständig» oder «überwiegend» ist im französischen Text übersetzt mit «en tout ou en partie». Der französische Text sagt also nicht dasselbe wie der deutsche. Der Nationalrat hat das klugerweise festgestellt und dann beantragt, die deutsche Fassung an die französische anzupassen, wobei zu sagen wäre «vollständig oder teilweise». Das wurde aber im Nationalrat abgelehnt, ohne dass formell dann der französische Text angepasst wurde.

Wir sind also in der merkwürdigen Lage, mit dem Nationalrat sowohl im deutschen wie im französischen Text übereinzustimmen, wobei aber der deutsche und der französische Text etwas völlig anderes sagen. In der Kommission sind wir übereingekommen, die Frage dem Rat vorzulegen und zu beantragen, den französischen Text dem deutschen anzupassen, indem man dort sagt: «En tout ou en majeure partie.» Dieser Ausdruck wird allerdings von den französischsprachigen Kollegen als schlechte Uebersetzung betrachtet, was man aber redaktionell noch bereinigen kann.

Wir haben in Absatz 3 vorgesehen, der Vermieter könne nicht kündigen, wenn er unterlegen ist, und zwar für die vollen 2 Jahre. Wir haben keine Möglichkeit des Richters vorgesehen, diese 2 Jahre zu reduzieren. Deshalb erscheint es uns als richtig, dass diese 2 Jahre nur gelten sollen, wenn der Vermieter ganz oder überwiegend unterlegen ist. Dabei haben wir in der Kommission festgestellt, dass «überwiegend» nach allgemeinem Sprachgebrauch etwas weit geht. Wir möchten das «überwiegend» wörtlich, von der Waage her verstanden wissen: Was mehr wiegt, soll eben überwiegend sein; nicht das Ganze oder das «fast» Ganze wird hier anvisiert, sondern eben das, was überwiegt. Die französischsprachigen Kollegen haben uns erklärt, dass auch der Ausdruck «majeure partie» etwas zu weit gehe; wir hoffen, dass für den französischen Text noch etwas Besseres gefunden werde. Wir konnten es nicht finden und möchten Ihnen deshalb beantragen, den französischen Text der deutschen Fassung anzupassen, indem man «überwiegend» mit der entsprechenden französischen Fassung übersetzt.

Le président: L'expression «prépondérante» devrait être utilisée de la façon suivante:

Article 28, 3e alinéa. Au cas où le bailleur renonce à faire appel aux autorités judiciaires ou succombe en tout ou de façon prépondérante...

Mais la proposition de M. Amstad: «en tout ou en majeure partie» ne me semble pas tout à fait correcte. Je demande alors aux juristes de langue française ce qu'ils entendent par l'expression susmentionnée.

M. **Aubert:** Cette expression ne veut rien dire.

M. **Guisan:** Il est évident que ce problème est difficile à résoudre. Nous devrions employer «prépondérant» comme adverbe; le mot «überwiegend» a également été utilisé de cette manière. Or il n'y a pas d'adverbe qui se rapporte à «prépondérant». Donc, je pense qu'il faudrait mentionner «ou succombe en tout ou dans une proportion prépondérante». Je ne crois pas qu'on puisse dire «de façon prépondérante». Ne négligeons pas ce sujet et renvoyons le problème à la commission de rédaction.

Angenommen (Redaktion vorbehalten)
Adopté (sous réserve de la rédaction)

Art. 30

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national.

Amstad, Berichterstatter: Hier hat der Nationalrat eingefügt, dass der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen handeln müsse. Er hat also etwas getan, was wir in unserer Kammer hätten entdecken sollen. Wir möchten da zustimmen, mit dem Dank an den Nationalrat für seine Aufmerksamkeit.

Angenommen — Adopté

Art. 31 Abs. 1

Antrag der Kommission

Wer vorsätzlich den Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten, wer vorsätzlich Mietzinse oder sonstige Forderungen, die von der Schlichtungsstelle oder der zuständigen richterlichen Behörde abgelehnt worden sind, in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht, wird, sofern nicht nach dem Schweizerischen Strafgesetzbuch eine schwerere Strafe verwirkt ist, mit Haft oder Busse bestraft.

Art. 31 al. 1

Proposition de la commission

Celui qui, en menaçant intentionnellement le preneur de désavantages tels que la résiliation ultérieure du bail, l'aura empêché ou tenté de l'empêcher de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur, celui qui aura intentionnellement imposé ou tenté d'imposer de manière illicite les loyers ou d'autres prétentions rejetés par la commission de conciliation ou par l'autorité judiciaire compétente, sera puni d'arrêts ou d'amende, à moins qu'il ne soit passible d'une peine plus lourde en vertu du code pénal suisse.

Amstad, Berichterstatter: Hier besteht die letzte Differenz, und zwar darin: Wir haben die Strafbarkeit des Vermieters nur dann vorgesehen, wenn er dem Mieter widerrechtliche Nachteile androht. Der Nationalrat sieht die Strafbarkeit schon dann, wenn er einfach Nachteile androht, um den Mieter an der Anfechtung des Mietzinses zu hindern. Wir haben in der Kommission vernommen, dass ein Urteil des Berner Obergerichtes besteht, welches eine Nötigung schon dann sieht, wenn der Mieter durch Nachteile, die nicht widerrechtlicher Art sind, gezwungen wird, von der Anfechtung des Mietzinses abzusehen. Wir möchten deshalb grundsätzlich dem Nationalrat zustimmen. Wir möchten aber doch eine Beschränkung einfügen, und zwar die, dass die Strafbarkeit nur dann gegeben ist, wenn der Vermieter oder die fragliche andere Person vorsätzlich handelt, das heisst, dass die fahrlässige Handlung nicht der Strafbarkeit unterstehen soll.

Le président: Vous avez entendu cette proposition. Il s'agirait donc d'ajouter l'adverbe «intentionnellement» à l'article 31, 1er alinéa, seconde phrase.

Heimann: Wenn man ein Missbrauchgesetz erlässt, ist es doch irgendwie etwas merkwürdig, dass man in diesem Missbrauchgesetz verlangt, es müsse der Mieter vorsätzlich — unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses — abgehalten werden. Und dann kommt man mit diesem vorsätzlich noch einmal.

Ich glaube, bei einer Missbrauchgesetzgebung muss es genügen, wenn der Vermieter dem Mieter, ohne lange zu überlegen, Nachteile androht, damit man sagen kann, er könnte doch unter die Strafbestimmungen kommen, wenn dann hinterher noch festgestellt wird, dass diese Mietzinsforderung missbräuchlich war. Wenn sie nicht missbräuchlich wäre, würde er ja sehr wahrscheinlich überhaupt nicht bestraft werden, weil er ja dann dem Mieter sagen kann: Es besteht kein Missbrauch, und ich kündige dir. Ich würde also sagen: Bei dieser Situation zwischen den zwei Meinungen des Nationalrates und des Ständerates könnte man wieder dem Bundesrat zustimmen, der diesen Artikel 31, Absatz 1, meines Erachtens besser gefasst hat. Ich beantrage Ihnen, dem Bundesrat zuzustimmen.

Leu: Wir müssen einmal davon ausgehen, dass die erste Fassung, wie wir sie beschlossen hatten, eher

zuungunsten des Mieters war, weil hier nur widerrechtliche Nachteile bestraft werden konnten. Der Mieter kann grössere, andere Nachteile erleiden als nur widerrechtliche. Deshalb haben wir zugunsten des Mieters das «widerrechtlich» gestrichen. Da sind wir in der Kommission einig gewesen. Wir müssen aber weiter daran denken, dass es sich hier um Strafbestimmungen handelt, und bestraft soll im allgemeinen nur werden, wer wissentlich, mit vollem Wissen einem andern ein Unrecht zufügen will. Es scheint mir, weil es sich hier um eine Strafbestimmung handelt, sollte der Vermieter nur dann bestraft werden, wenn er mit vollem Willen einen Mieter nötigen will. Das soll bestraft werden. Wenn nur aus Fahrlässigkeit irgendeine Nötigung in Frage kommt, woran vielleicht der Vermieter gar nicht gedacht hat, aber in der Praxis ist es doch zu einer Nötigung gekommen, dann glaube ich, wäre es nicht richtig, dass der Vermieter bestraft würde. Ich möchte deshalb den Antrag der Kommission unterstützen.

Hefti: Eine persönliche Bemerkung zu den Ausführungen von Herrn Kollega Leu: Wir waren nicht einstimmig bezüglich Streichung des bisherigen Beschlusses des Ständerates; ich stelle aber keinen Antrag.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag Heimann	16 Stimmen
Für den Antrag der Kommission	13 Stimmen

An den Nationalrat — Au Conseil national

---

11 073. Genossenschaft für Getreide und Futtermittel. Verlängerung des Bundesbeschlusses

Société coopérative suisse des céréales et matières fourragères. Prorogation de l'arrêté fédéral

Botschaft und Beschlussentwurf
vom 3. November 1971 (BB II, 1221)
Message et projet d'arrêté du
3 novembre 1971 (FF II, 1225)

Beschluss des Nationalrates
vom 1. März 1972
Décision du Conseil national
du 1er mars 1972)

Antrag der Kommission

Eintreten.

Proposition de la commission

Passer à la discussion des articles.

Berichterstattung — Rapport général

Dillier, Berichterstatter: Nach Artikel 19 des Landwirtschaftsgesetzes kann der Bundesrat aus agrar- und aus versorgungspolitischen Gründen die Einfuhr von Getreide und Futtermitteln beschränken und mit Preiszuschlägen belasten. Ferner haben wir in der letzten Session den allgemeinverbindlichen Bundesbeschluss über aussenwirtschaftliche Massnahmen mit kleinen Aenderungen wiederum um 10 Jahre verlängert, der den Bundesrat ermächtigt, aus handelspolitischen Gründen Einfuhrbeschränkungen zu verfügen. Der Bundesrat wäre also gestützt auf diese Bestimmungen, die sich ihrerseits wieder auf die Bundesverfassung stützen, befugt, in eigener Kompetenz über die Organe der Bundesverwaltung die Massnahmen durchzuführen, die den Aufgabenbereich der Schweizerischen Genossenschaft für Getreide und Futtermittel bilden, mit welcher wir uns heute zu befassen haben. Wir haben es also mit einer typisch schweizerischen Einrichtung zu tun, wonach der Staat die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben einer Organisation ausserhalb der Bundesverwaltung überträgt, im vorliegenden Fall einer Genossenschaft öffentlich-rechtlicher Natur gemäss Artikel 829 Obligationenrecht, die sich aus den Importeuren der einschlägigen Waren zusammensetzt und unter der Aufsicht des Volkswirtschaftsdepartementes und letztlich des Bundesgerichtes steht. Diese Genossenschaft geht auf die frühen dreissiger Jahre zurück. Sie hat die heutige Form aufgrund des Bundesbeschlusses vom 17. Dezember 1952 erhalten, der 1966 leicht geändert und bis 1972 verlängert worden ist. Der Bundesrat beantragt nun, die Geltung dieses Beschlusses um 10 Jahre, also bis Ende 1982, zu verlängern, und Ihre Kommission stellt Ihnen einstimmig, allerdings bei nicht ganz vollzähliger Besetzung, den Antrag, dieser Verlängerung gemäss Antrag des Bundesrates durch Erlass eines allgemeinverbindlichen Bundesbeschlusses zuzustimmen, wie es der Nationalrat bereits einstimmig getan hat.

Diese Einstimmigkeit besagt indessen keineswegs, dass jedermann eitel Freude an dieser Regelung habe. Unbestritten ist, dass wir aus agrar- und versorgungspolitischen Gründen und gerade im Hinblick auf die Integrationsverhandlungen auch aus handelspolitischen Gründen ein Instrument haben müssen, das die Einfuhr von Futtermitteln reguliert, und unbestritten ist auch, dass der Weg über die GGF als öffentlich-rechtliche Genossenschaft ein geeigneter Weg ist.

Dagegen ist die Zustimmung nicht so einhellig bei der Frage der Kontingentierung. Artikel 1, Absatz 3, des Bundesbeschlusses, dessen Gültigkeit nun um 10 Jahre verlängert werden soll, lautet: «Soweit das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement eine Kontingentierung verfügt, eröffnet die Genossenschaft ihren Mitgliedern Einzelkontingente. Nach Massgabe dieser Einzelkontingente werden Ermächtigungen zu ihrer Ausnützung gewährt und Pflichtbezüge zugeteilt. Ist eine Kontingentierung nicht verfügt, so setzt die Genossenschaft den Verteilungsschlüssel für die Pflichtbezüge fest.»

Diese Bestimmung zeigt, dass mit der beantragten Verlängerung des Bundesbeschlusses über die GGF nicht automatisch die Verlängerung des Kontingentssystems verfügt wird, sondern, dass zu diesem Entscheid das Volkswirtschaftsdepartement allein zuständig ist. Soweit die Sachlage aber heute überblickt werden kann, wird das Departement die Kontingentierung beibehalten, da eine andere befriedigende Lösung zurzeit nicht zur Verfügung steht. Es ist geprüft worden, anstelle der mengenmässigen Beschränkungen durch Kontingente die an der Grenze erhobenen Preiszuschläge soweit zu erhöhen, dass die jeweils erwünschte Drosselung der Einfuhr erreicht werde. Dies würde aber die Konsumentenpreise, vor allem beim Fleisch, zu stark erhöhen. Man hat auch in Erwägung gezogen, diese nachteilige Wirkung auf dem Preissektor durch Rückerstattungsbei-

men würden — ich darf Ihnen das sagen, nachdem ja Minderheit und Mehrheit praktisch gleich stark waren —, würde kein Unglück passieren, mit Ausnahme des Unglücks, dass die ganze Geschichte nochmals an den Ständerat zurückgehen müsste. Wenn Sie das nicht als Unglück bezeichnen wollen, dann können Sie der Mehrheit zustimmen.

Fischer-Bern, Berichterstatter der Minderheit: Ich möchte Ihnen empfehlen, dem Ständerat zuzustimmen. Sie haben vom Herrn Kommissionspräsidenten gehört, dass die nationalrätliche Kommission mit nur 6:5 Stimmen beschlossen hat, Ihnen zu beantragen, am früheren Beschluss festzuhalten. Ich glaube, wir sind uns alle darüber einig, dass Artikel 17 der unerfreulichste Artikel dieses Gesetzes ist, denn er hat zur Folge, dass jemand, der einen Vertrag abgeschlossen hat, unmittelbar nachher während 30 Tagen diesen Vertrag vor dem Richter anfechten kann. Dass das die Rechtssicherheit, die vorhin bei der Entwicklungshilfe vor allem von Herrn Schaffer hervorgehoben und gelobt worden ist, nicht fördert, ist selbstverständlich. Ich glaube, man kann sagen, dieser Artikel 17 ist eine Handhabe, um gegen Treu und Glauben zu operieren. Nun hat man sich sowohl im Ständerat wie im Nationalrat vom Bundesrat überzeugen lassen, dass dieser Artikel 17 notwendig ist, um gewisse Missbrauchsmöglichkeiten zu beseitigen, damit ein Vermieter nicht in Versuchung kommt, jemandem zu kündigen und dann nachher die Mietzinse zu erhöhen. Dem neuen Mieter müsse man Gelegenheit geben, das dann anzufechten. So ist es beschlossen worden. Nun geht es noch um die letzte Differenz, und die liegt darin, dass man jemandem, nach der Kommissionsmehrheit unseres Rates, das Recht geben will, bei Mieterwechsel einen Vertrag anzufechten, auch wenn er gleich hoch ist, wie er vorher gewesen ist. Man erhöht den Mietzins also nicht, aber weil Mieterwechsel ist, soll der andere die Möglichkeit erhalten, den bisherigen Mietzins anzufechten. Ich glaube, das geht dann doch etwas zu weit. Ich möchte, ohne jetzt länger zu reden, Ihnen empfehlen, diese Möglichkeit nicht auch noch zu eröffnen, dass man jemandem das Recht gibt, einen Mietzins innert 30 Tagen unmittelbar nach Abschluss anzufechten, auch wenn der Mietzins gar nicht erhöht worden ist. Er soll ihn nur anfechten dürfen, wenn eine Mietzinserhöhung stattgefunden hat. In diesem Sinne möchte ich Ihnen empfehlen, dem Ständerat zuzustimmen, damit wir auch diese Differenz aus der Welt geschafft haben und nicht mehr auf die Sache zurückzukommen brauchen.

Präsident: Nachdem es doch scheint, dass die ganze Uebung nochmals wiederholt werden soll, beantrage ich Ihnen, die Sitzung hier abzubrechen.

Hier wird die Beratung abgebrochen
Ici, le débat est interrompu

Schluss der Sitzung um 19.50 Uhr
La séance est levée à 19 h 50

Sechzehnte Sitzung — Seizième séance

Dienstag, 27. Juni 1972, Vormittag
Mardi 27 juin 1972, matin

8.00 h

Vorsitz — Présidence: Herr *Vontobel*

---

11 215. Mietwesen. Massnahmen gegen Missbräuche Loyers. Mesures à prendre contre les abus

Siehe Seite hiervor — Voir page ci-devant

Differenzen — Divergences

Art. 17

Fortsetzung — Suite

Nauer: Die Mehrheit der nationalrätlichen Kommission ist der Auffassung, dass der Mietzins einer Wohnung, die erstmals oder die wieder vermietet wird, ohne Einschränkungen anfechtbar sein sollte. Die Minderheit und der Ständerat wollen beim Mieterwechsel eine Anfechtungsmöglichkeit nur zugestehen, sofern ein höherer Mietzins als im vorangegangenen Mietverhältnis verlangt wird. Die Beschränkung der Anfechtungsmöglichkeiten auf Wohnungen ist an und für sich schon unglücklich, weil man Wohnungen in Städten ohne weiteres in Geschäftsräume umwandeln kann. Unhaltbar wird aber der abgerahmte Vorschlag der Minderheit, wenn man ihn im Lichte der Praxis betrachtet.

Die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten hat als Folge der Migration bereits derartige Formen angenommen, dass die Wohnungssuchenden in den Städten vielfach bereit sind, Mietverträge blanko zu unterzeichnen. Der nächste Schritt für unter dem Tisch ausgehandelte Ablösungssummen für die Ueberlassung eines Mietverhältnisses steht bereits vor der Tür. Wohin diese Situation führt, zeigt ein entsprechendes Beispiel: Die Inseratenteile unserer Tageszeitungen sind voll mit Angeboten von Eigentumswohnungen. In mehr oder weniger verhüllter Weise werden die Vorteile einer Kapitalanlage auf diesem Sektor im Zusammenhang mit dem raschen Anwachsen des Verkehrswertes und der damit möglichen Mietzinsanpassungen dargestellt. Am ehrlichsten sind jene Inserenten in der «Neuen Zürcher Zeitung», welche vor wenigen Tagen die Erstellung von vorerst 43 von insgesamt 500 Eigentums- und Mietwohnungen zwischen Winterthur und Schaffhausen zu Festpreisen ankündigten. Die Anpreisung dieser Wohnungen in den ganzseitigen Inseraten ist nämlich begleitet von einem aufschlussreichen Textteil, in welchem die Ersteller die Vermietung dieser Eigentumswohnungen offerieren unter der Wahrung eines Nettozinses auf dem investierten Eigenkapital in der Höhe von 6 Prozent. Wortwörtlich wird im gleichen Inserat festgehalten: «Nach drei Jahren sind die Baukosten wieder so viel gestiegen, dass die Mietzinse erhöht werden können und

die Nettorendite auf zirka 10 Prozent ansteigt, ohne dass man einen Finger zu rühren braucht.» Bei Berücksichtigung eines Wertzuwachses bis zu 10 Prozent habe der Käufer nach wenigen Jahren das Geschäft seines Lebens gemacht. Statt dass die Bank mit dem Sparbatzen des Käufers grosse Geschäfte mache und nur einen bescheidenen Zins bezahle, könne der Käufer dieser Eigentumswohnungen mit dem Geld der Banken spekulieren. Ebenso offen und deutlich halten die Inserenten in Bestätigung der heutigen Situation auf dem Wohnungsmarkt im gleichen Inserat noch fest: Die Tatsache, dass nicht nur die Anzahlung, sondern der ganze Kaufpreis eine Aufwertung erfahre, mache den Kauf einer Eigentumswohnung neben den anderen Vorteilen zum risikolosen grossen Geschäft des kleinen Mannes. Die Inserenten schreiben im weitern, dass im Zusammenhang mit der Verkehrswertsteigerung sich die einmalige Chance biete, die idealste und raffiniertest geplante Eigentumswohnung der Ostschweiz erwerben zu können. Wer die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt in den Ballungsgebieten auch nur ein wenig kennt, muss anerkennen, dass die Inserenten in ihren Darstellungen überraschend aufrichtig zu den heutigen Gegebenheiten stehen.

Nun der Zusammenhang mit Artikel 17: Wenn ein Zweitmieter als Folge der Wohnungsknappheit die Anpassung des Nettoertrages von 6 Prozent auf 10 Prozent akzeptiert, das heisst bei Abschluss des Mietvertrages aus Unwissenheit oder noch viel mehr der Not gehorchend einen höheren Mietzins akzeptiert, so kann ein späterer Nachfolger keine Anfechtung mehr anbringen. Die Käufer solcher Wohnungen können zum Beispiel ohne weiteres Gastarbeiter und nicht nur die Tante — nach Herr Kollege Fischer — vorübergehend als Zweitmieter aufnehmen, nach Ablauf der Einsprachefrist von 30 Tagen besteht weder für den Zweitmieter noch für seinen Nachfolger eine Anfechtungsmöglichkeit. Die Minderheit begründet ihre Auffassung mit dem Verstoss gegen Treu und Glauben. Ja, kennt denn die heutige Praxis auf dem nichtfunktionierenden Markte überhaupt das Gebot von Treu und Glauben? Bei Akzeptierung des stark verdünnten Vorschlages der Minderheit erhält der Vermieter ganz offensichtlich allzu viele Möglichkeiten, um die von ihm angestrebte hohe Nettorendite über verschiedene Hintertüren zu erreichen. Aus diesem Grunde ersuche ich Sie, dem Vorschlag der Mehrheit zuzustimmen, wonach der Schlusssatz von Artikel 17 zu streichen ist.

M. **Debétaz,** rapporteur de la majorité: La minorité de la commission multiplie les combats d'arrière-garde pour rendre l'arrêté fédéral aussi peu efficace que possible.

Lors du premier débat, nous avons attiré votre attention sur la nécessité de permettre au locataire de contester un loyer lors d'un changement de locataire, même si ce loyer n'est pas supérieur à celui qui figurait dans le bail précédent.

Je rappelle que le premier locataire peut avoir, pour diverses raisons, omis ou renoncé à contester un loyer exagéré. Si vous suiviez la minorité de la commission, le nouveau locataire serait prisonnier de cette omission ou renonciation du locataire précédent à faire valoir ses droits et il devrait accepter le loyer fixé dans le bail antérieur même s'il est abusif.

La proposition de la majorité de la commission a été admise par la commission du Conseil des Etats et ce Conseil ne l'a écartée qu'à une voix de majorité. Il y a donc tout à espérer du renvoi de cette disposition au Conseil des Etats. J'ajoute que pour une raison d'efficacité, M. le conseiller fédéral Brugger n'est personnellement pas opposé à la proposition de la majorité de la commission. Toutes les conditions sont donc réunies pour faire un sort positif à cette proposition.

Tschopp: Es ist ja eigentlich ungewöhnlich, dass wir im Differenzbereinigungsverfahren noch einmal mit der Diskussion auf der ganzen Breite beginnen. Aber nachdem sich ausser den Referenten noch zwei Befürworter der Kommissionsmehrheit gemeldet haben, möchte ich auch noch kurz etwas sagen.

Es geht um den Artikel 17, es geht um die — man kann sagen — Ehrlichkeit oder Unehrlichkeit im täglichen Geschäftsverkehr. Der erste Satz des Artikels 17, das heisst die Einsprache bei Neuvermietung, ist unbestritten. Der Vermieter vermag aufgrund der definitiven Baukostenabrechnung unschwer nachzuweisen, dass eine bestimmte Bruttorendite berechtigt und notwendig ist, um die investierten Mittel einer normalen und anerkannten Verzinsung zu unterstellen. Hier besteht keine Differenz. Die Schwierigkeit beginnt beim Mieterwechsel. Bundesrat und Ständerat wollen die Einsprache nur ermöglichen, wenn bei Mieterwechsel gleichzeitig eine Zinserhöhung stattfindet. Die Kommissionsmehrheit will überhaupt bei jedem Wechsel, auch wenn gar keine Mietzinserhöhung erfolgt, eine Einsprache ermöglichen.

Man muss einfach den wirtschaftlichen Ablauf betrachten. Der Vergleich mit dem Abzahlungsvertrag hinkt. Ein Neubau wird vermietet, obschon die effektiven Baukosten noch nicht feststehen. Der Vermieter geht aufgrund der Werkverträge von einer bestimmten Bausumme aus, die aber in der Regel nach oben überholt wird.

Vielleicht kommt noch eine Hypothekarzinserhöhung dazu. Beim Bezug der Wohnungen ist der Mietzins bereits zu tief. Der Vermieter hat dann zwei Möglichkeiten: Er kann entweder eine generelle Erhöhung der Mieten für sämtliche Wohnungen vornehmen, oder er kann die Kündigung seitens der Mieter abwarten und dann die einzelnen Mieten den erhöhten Baukosten anpassen.

Nun aber zu legiferieren, ein Vertrag könne auch angefochten werden, wenn keine Mietzinserhöhung stattfand, setzt doch voraus, dass man dem Vermieter unterstellt, beim vorangehenden Mieter noch schnell eine Erhöhung auf «schwarzer Basis» vorgenommen zu haben. Eine solche Haltung widerspricht jedem Grundsatz von Treu und Glauben. Ich bitte Sie deshalb um Zustimmung zur Fassung des Ständerates.

Raissig: Sie haben in dieser kurzen Debatte sicher bereits gemerkt, dass es nur noch um Details, um Nuancen geht; sonst hätte unser Kollege Nauer ja wohl kaum sein ganzes Votum mit dem Thema der Eigentumswohnungen ausgefüllt. Ich weiss, dass er und seine Freunde Gegner von Eigentumswohnungen sind; sie haben lieber Mieter. Ich weiss auch, dass Eigentumswohnungen heute gelegentlich in Inseraten angepriesen werden, die nicht mehr ganz wahrheitsgemäss sind. Das alles aber gehört nicht hierher; im Gegenteil, je mehr Einschränkungen Sie im Mietwesen vornehmen, um so mehr treiben Sie die Bauunternehmer zur Erstellung von Eigentumswohnungen, die keinen staatlichen Einschränkungen unterworfen sind.

Es geht nun nicht mehr um den Artikel 17 in seiner Gesamtheit. Ich habe ihn letzte Woche aus meinem Gesichtspunkt heraus geschildert: Er ist unmoralisch und verstösst gegen grundsätzliche Rechtsauffassungen. Heute geht es nur noch um zwei Einzelfragen: zunächst um den Schutz des Mieters vor seiner eigenen Unerfahrenheit — das Wort Dummheit möchte ich hier nicht verwenden —; soll dieser Schutz des Mieters vor sich selbst nur bei Wohnungsmieten gelten, oder soll das auch ausgedehnt werden auf die Geschäftsmieten? Ihre berühmte 6:6-Kommission mit Stichentscheid des Präsidenten gelangte mit Bundesrat und Ständerat zur Auffassung, der Kaufmann, der eine Geschäftsmiete abschliesst, tätige ja auch sonst grössere Transaktionen und sei in der Lage, ohne staatliche Hilfe einen solchen Mietvertrag abzuschliessen, was man offenbar einem Wohnungsmieter nicht generell zumuten kann. Bundesrat, Ständerat und Ihre Kommissionsminderheit gelangten zur Auffassung, man könne einen Geschäftsmieter aus diesem Schutz entlassen und diese Regelung auf die Wohnungsmieten beschränken.

Die zweite Frage: Was den Mieterwechsel betrifft, waren Bundesrat, Ständerat und Kommissionsminderheit der Meinung, eine Einsprache bei der Schlichtungsstelle solle nur dann zulässig sein, wenn auch eine Mietzinserhöhung erfolgte. Wenn eine Wohnung — was wahrscheinlich in diesen Zeiten der Teuerung eher selten der Fall sein wird — zum gleichen Preis wie zuvor weitervermietet wird, gegen was soll denn um Himmels willen der neue Mieter noch Einsprache erheben, wenn er schon das Glück hat, eine Altwohnung zum alten Mietzins zu erhalten?

Nach meiner Meinung geht es hier um einen Missbrauch der Missbrauchsgesetzgebung, um einen Missbrauch der Schlichtungsstelle, die man ja einsetzen will, um zwischen den Parteien zu vermitteln. Stellen Sie sich einmal die Stimmung eines Vermieters vor, der eine Wohnung zum alten Mietzins vermietet und es dann erleben muss, dass ihn der neue, begünstigte Mieter vor die Schlichtungsstelle zieht! Ich beantrage Ihnen deshalb, den Schutz des Mieters auf jene Fälle zu beschränken, da er diesen Schutz möglicherweise benötigt. Lassen wir aber derartige Schikanen, die zu nichts führen, die dem Mieter nichts nützen, vielmehr das Verhältnis im Hause — das zu befrieden wir uns dermassen Mühe geben — aufs neue zerstören und verbittern.

Präsident: Es ist noch ein Redner eingeschrieben. Ich beantrage Ihnen, die Rednerliste zu schliessen. — Sie sind damit einverstanden.

M. **Fontanet:** En procédure de liquidation des divergences, il est normal que chaque partie, dans la mesure du possible, essaie de faire certaines concessions pour trouver une solution qui, en définitive, soit raisonnable. La majorité de la commission est parvenue, bien malgré elle, à cette solution «raisonnable» en ce qui concerne les locaux commerciaux. Compte tenu de l'opposition presque unanime du Conseil des Etats, la majorité de votre commission a estimé qu'elle ne pouvait plus maintenir à l'article 17 comme à l'article 23, la protection des locataires de locaux commerciaux ou artisanaux. Je tiens cependant à redire que, de mon point de vue, cette solution n'est pas juste, n'est pas équitable; nous nous étions longuement exprimés à ce sujet lors du débat général.

Nonobstant, on nous demande maintenant de faire encore un pas supplémentaire — nous avons entendu à ce propos M. Tschopp et M. Raissig tout à l'heure — soit de revenir à une solution qui en elle-même est anormale ou bien d'admettre l'existence d'abus que l'on ne voudrait pas, en quelque sorte, réprimer.

Lors de la discussion en séance de commission, M. le conseiller fédéral Brugger ne s'écartait guère de notre propre opinion, je crois pouvoir le dire ici, et nous étions presque certains qu'il soutiendrait ce projet de la majorité. Je le répète, la position de nos collègues Tschopp et Raissig consiste tout simplement à nier la possibilité de l'existence d'un quelconque abus et, par voie de conséquence, à empêcher qu'il soit réprimé. Je puis vous citer un exemple d'abus que nous avons vécu. Un propriétaire met à la disposition de son locataire des locaux neufs à un prix extrêmement élevé. Ce premier locataire signe le bail, puis, quoique riche, en estime le loyer trop élevé et donne son congé rapidement.

Nous devons nous demander si le locataire suivant doit forcément accepter et définitivement le montant de ce loyer, pour lequel un locataire précédent qui avait les moyens de le payer avait imprudemment donné son accord pour peu de temps. N'existe-t-il pas une possibilité d'imaginer qu'il y a là un abus que l'on pourrait réprimer? Tel est le problème.

A notre avis, vous devez suivre la majorité de la commission. S'il est encore un abus que l'on peut traquer dans le domaine du secteur locatif, il est de notre devoir de l'inscrire dans notre loi.

Bundesrat **Brugger:** Nachdem ich von zwei Votanten gewissermassen zitiert worden bin, möchte ich doch auch noch kurz Stellung nehmen. Zunächst zu Herrn Raissig: Artikel 17 ist natürlich nicht unmoralisch; wir machen keine unmoralischen Gesetze. Dieser Artikel 17 ist höchstens unbequem und unangenehm; daraus habe ich nie ein Hehl gemacht; aber er ist einfach notwendig.

Es bestanden ja die drei Differenzen: zunächst die Fristen mit 10 oder 30 Tagen; das ist entschieden worden zugunsten der 30 Tage Einsprachefrist im Sinne des ursprünglichen Antrages des Bundesrates. Die zweite Differenz stellte sich bei der Frage, ob der Schutz nur für Wohnungen oder auch für Geschäftsräume gelten solle. Ihre Kommission entschied, die Geschäftsräume seien auszuklammern, aus der Einsicht heraus, dass ein Geschäftsmann selber sollte beurteilen können, ob er einen richtigen oder einen falschen Vertrag unterzeichne. Ich bin Ihrer Kommission ausserordentlich dankbar für diese Einsicht.

Die dritte Differenz bleibt bei der Frage, ob bei gleichbleibendem Mietzins bei Neuvermietungen der Mietzins auch solle angefochten werden können. Im ursprünglichen Antrag des Bundesrates war empfohlen worden, das auszunehmen, einfach aus der Ueberlegung heraus, dass der Apparat nicht überlastet werden sollte und man jene Fälle ausnehmen könnte, die vielleicht nicht dringend notwendig seien. In aller Objektivität muss ich aber zugeben, dass die von der Kommissionsmehrheit vorgetragenen Gründe auch ihr Gewicht haben. Wenn man das ausschliesst, sind tatsächlich Möglichkeiten vorhanden, dass ein an sich übersetzter Mietzins auch bei Mieterwechsel eben übersetzt bleibt und trotzdem nicht angefochten werden kann. Ich glaube, wir müssen ehrlicherweise diesen Mangel auch sehen; nachdem in dieser Differenzbereinigung die ständerätliche Kommission mehrheitlich im Sinne Ihrer

Kommissionsmehrheit entschieden hatte, dann aber im Plenum mit einer Stimme unterlegen ist, glaube ich, man könnte — um die Sache aus der Welt zu schaffen — sich der Mehrheit Ihrer Kommission anschliessen. Das wäre für mich jedenfalls kein Grund, eine schwarze Krawatte anzuziehen.

Abstimmung — Vote

Für den Antrag der Mehrheit	94 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit	48 Stimmen

Art. 18, 20, 22

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Angenommen — Adopté

Art. 26

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

M. **Bussey,** rapporteur: Ici, la commission s'est ralliée à l'unanimité à la version du Conseil des Etats. Toutefois, elle l'a fait après avoir entendu des précisions en ce qui concerne la possibilité pour les cantons de saisir les commissions de conciliation de litiges découlant du bail et qui ne sont pas prévus dans ledit arrêté.

Brunner, Berichterstatter: Die Kommission hat uns beauftragt, zu Absatz 2 festzuhalten, dass es den Kantonen überlassen sei, ihre eigene Reglementierung darüber zu treffen, welche Kompetenzen sie den Schlichtungsstellen zuweisen wollen. Das ist durchaus möglich und es ist richtig, dass man auf die kantonalen Verhältnisse abstellt.

Angenommen — Adopté

Art. 28 Abs. 3

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Minderheit

(Debétaz, Fontanet, Muheim)

Verzichtet der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde oder unterliegt er im richterlichen Verfahren vollständig oder zu einem erheblichen Teil, so ist seine Kündigung in den folgenden zwei Jahren nichtig. Vorbehalten bleiben die Beendigungsgründe nach Artikel 259, Absatz 2, 261, Absatz 2, 265, 266, 267c und 269 OR. Liegt ein Pachtverhältnis vor, so gelten entsprechend die Artikel 281, Absatz 2, 290a, 291, 293, 294 und 295 OR.

Art. 28 al. 3

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Minorité

(Debétaz, Fontanet, Muheim)

Au cas où le bailleur renonce à faire appel aux autorités judiciaires ou succombe totalement ou pour une partie importante dans la procédure judiciaire, une résiliation de sa part dans les deux ans qui suivent est frappé de nullité. Les motifs d'extinction du bail prévus aux articles 259, 2e alinéa, 261, 2e alinéa, 265, 266, 267*c*, et 269 du code des obligations sont réservés. En cas de contrat de fermage, les articles 281, 2e alinéa, 290*a*, 291, 293, 294 et 295 du code des obligations sont applicables.

M. **Bussey,** rapporteur de la majorité: Ici, il faut tenir compte d'une nuance qui a son importance. Nous avons une proposition de la majorité de la commission qui se rallierait au texte du Conseil des Etats, c'est-à-dire «en tout ou en majeure partie», au 3e alinéa, alors que la minorité de la commission souhaite ajouter le texte suivant «totalement ou pour une partie importante».

Brunner, Berichterstatter der Mehrheit: Wir haben hier eine interessante Erscheinung; wir haben einen Minderheitsantrag zu Artikel 28, Absatz 3. Das Problem stammt aus dem Votum von Herrn Weber-Arbon, der darauf hingewiesen hat, dass es im deutschen Text heisst, sofern der Vermieter «überwiegend» verloren hat. Im französischen Text hingegen hiess es «partiellement». Es war deshalb nötig, im französischen Text eine andere Formulierung zu finden. Das hat dann dazu geführt, dass man gefunden hat, auch die deutsche Formulierung «überwiegend» sei nicht gut. Dieser Minderheitsantrag ist erst nach der Kommissionssitzung gestellt worden, und man hat sich erst nach der Kommissionssitzung überlegt, dass, wenn es «überwiegend» heisst, dann müsse der Vermieter zu mehr als 51 Prozent im Unrecht sein, damit die Folgen eintreten. Das wäre natürlich weit weg von dem «partiellement» im ursprünglichen französischen Text gewesen.

Die Minderheit hat jetzt einen Text vorgelegt, der zwischen dem «überwiegend» und dem «partiellement» liegt, nämlich «zu einem erheblichen Teil». Im Grunde genommen war es immer die Meinung dieses Textes, dass es «zu einem erheblichen Teil» heissen sollte. Es ging nicht darum, 51 Prozent abzuwägen, sondern es ging darum festzustellen, ob der Vermieter ziemlich deutlich und erheblich einen Missbrauch betrieben hat; in diesem Fall soll er bestraft werden. Man könnte sich auch fragen, ob es sich um eine redaktionelle Angelegenheit handle, ob man die Korrektur der Redaktionskommission hätte übergeben können. Es scheint mir dies aber nicht ganz der Fall zu sein. Es geht um eine materielle Frage, und es scheint mir richtig zu sein — entschuldigen Sie, wenn ich das als Berichterstatter der Mehrheit sage —, dass man hier der Minderheit zum deutschen Text zustimmt; es ist nämlich sachlich richtiger, wenn es nicht heisst «überwiegend», sondern «zu einem erheblichen Teil».

Vielleicht wird jemand aus der Kommission gegen mein Votum Einsprache erheben und sagen, diese Frage sei in der Kommission gar nie behandelt worden. Aber es scheint mir richtiger zu sein, die Formulierung der wirklichen Intention anzupassen, also hier der Minderheit zuzustimmen. Wenn dem Ständerat erklärt wird,

wo die Nuance liegt, ist anzunehmen, dass auch der Ständerat im deutschen Text dieser Formulierung zustimmen wird.

M. **Debétaz**, rapporteur de la minorité: Nous vous engageons cette fois-ci à voter avec la minorité de la commission. Le 3e alinéa de l'article 28 dit: «Au cas où le bailleur renonce à faire appel aux autorités judiciaires ou succombe en tout ou en partie dans la procédure judiciaire, une résiliation éventuelle dans les deux ans qui suivent est frappée de nullité.» Notre Conseil a rejeté en premier débat, à une modeste majorité, une proposition de notre collègue M. Weber, d'Arbon, qui concernait le texte en langue allemande. Dans ce texte, «en tout ou en partie» est exprimé par «vollständig oder überwiegend». En deuxième lecture, le Conseil des Etats a remplacé dans la version française «en tout ou en partie» par «en tout ou en majeure partie» qui correspond à «überwiegend» en langue allemande. Ce faisant, on affaiblit considérablement la protection que nous entendons donner aux locataires. Après une discussion à laquelle M. le conseiller fédéral Brugger a participé, nous sommes arrivés à la conclusion qu'il fallait dire, dans la version en langue française: «succombe totalement ou pour une partie importante». Je crois pouvoir déclarer que M. le conseiller fédéral Brugger se rallie à cette formule qui, en langue allemande, devient: «vollständig oder zu einem erheblichen Teil».

Je vous engage à voter avec la minorité.

Bundesrat **Brugger:** Ich war im Laufe der Debatte zu diesem dringlichen Bundesbeschluss mehrmals gezwungen, gegen weitergehende Anträge anzutreten, weil sie entweder nicht im Rahmen der Verfassung standen oder zu weit gingen oder antiproduktiv waren. Ich möchte aber mit meinem vermutlich letzten Votum in dieser Sache Ihnen doch sagen, dass ich sehr darauf angewiesen bin, dass dieser Bundesbeschluss auch wirksam ist. Hier mit dieser letzten Entscheidung, die Sie da zu treffen haben, tun wir etwas in dieser Richtung.

Ich bin Herrn Nationalrat Weber-Arbon ausserordentlich dankbar, dass er als Jurist auf diese ursprünglich ungenügende Formulierung hingewiesen hat. Wenn wir nämlich die Formulierung «überwiegend» lassen, dann würde das bedeuten, dass ein Mieter 51 Prozent Recht haben muss, bis die Rechtsfolgen für ihn eintreten, nämlich der zweijährige Kündigungsschutz. Das wäre vermutlich eine unerhört hohe Schwelle, bis ein Mieter es wagen würde, dieses Rechtsmittel dann auch tatsächlich in Anspruch zu nehmen, wenn er riskieren muss, dass er bei 49 Prozent oder 40 Prozent eben diesen Rechtsschutz nicht erhalten würde. Ich glaube darum, dass wir mit der neuen Formulierung, um die wir richtig gerungen haben, «zu einem erheblichen Teil», «pour une partie importante» den tatsächlichen Verhältnissen besser Rechnung tragen können. Auch dem richterlichen Ermessen, das hier absolut Raum haben muss, müssen wir eben jenen Spielraum geben, der für die vernünftige und wirkungsvolle Durchführung dieses Beschlusses einfach notwendig ist. Ich bitte Sie, der Minderheit, die vermutlich gar keine Minderheit ist, es ist nur eine formelle Minderheit, zuzustimmen.

Präsident: Der Bundesrat und die Referenten der Mehrheit schliessen sich der Minderheit an. Wird aus der Mitte des Rates der Antrag der Mehrheit aufgenommen? — Das ist nicht der Fall. Sie haben somit der Minderheit zugestimmt.

An den Ständerat — Au Conseil des Etats

---

10 976. Initiative Brunner. Auskunftspflicht der Vermieter Obligation pour les bailleurs de renseigner

Wortlaut der Initiative vom 22. Juni 1971

Die Bestimmungen über die Miete im ersten Abschnitt des achten Teils des Schweizerischen Obligationenrechts werden unter Punkt B, Pflichten des Vermieters, durch folgenden Artikel 260bis ergänzt:

[1] Eigentümer von Wohnliegenschaften mit mehr als vier Wohnungen, welche für die Finanzierung fremde Mittel beanspruchen, sind verpflichtet, den Mietern alljährlich spätestens sechs Monate nach Ende des Kalenderjahres eine Jahresrechnung auszuhändigen. Diese Jahresrechnung hat über die Anlagekosten und ihre Finanzierung, sowie über die Erträge und Kosten übersichtlich und vollständig Auskunft zu geben.

[2] Betreffend die Anlagekosten sind die ursprünglichen Erwerbs- bzw. Erstellungskosten, sowie die Beträge zusätzlicher wertvermehrender Aufwendungen und der auf den Investitionen vorgenommenen Abschreibungen gesondert auszuweisen. Betreffend die Finanzierung sind die Beträge der ursprünglich eingesetzten eigenen und fremden Mittel und der auf den fremden Mitteln vorgenommenen Rückzahlungen gesondert auszuweisen.

[3] Die Abschreibungen dürfen den Betrag der auf den fremden Mitteln vorgenommenen Rückzahlungen nur dann übersteigen, wenn eine Verminderung des Verkehrswerts höhere Abschreibungen erforderlich macht.

[4] In der Ertragsrechnung sind die einzelnen Arten der Erträge und Kosten gesondert auszuweisen. Als Abschreibung kann höchstens der Betrag vorgenommener Rückzahlungen fremder Mittel eingesetzt werden und nur soweit dieser Betrag im betreffenden Kanton als Teil der abzugsfähigen Unkosten anerkannt wird.

[5] Der Ertragsüberschuss ist in Franken und in Prozenten der eigenen Mittel auszuweisen. Der Betrag der ursprünglich eingesetzten eigenen Mittel darf für diesen Zweck im Ausmass der Erhöhung des Landesindexes der Konsumentenpreise seit der Erstellung, beziehungsweise der Uebernahme der Liegenschaft aufgewertet werden.

[6] Eigentümer sind berechtigt, für mehrere Liegenschaften eine gemeinsame Jahresrechnung zu erstellen. Macht ein Eigentümer von diesem Recht Gebrauch, hat die gemeinsame Rechnung alle Wohnliegenschaften des betreffenden Eigentümers zu umfassen. Zudem muss eine mehrere Liegenschaften umfassende Jahresrechnung durch eine anerkannte Treuhandgesellschaft überprüft werden, die zuhanden der Mieter die Richtigkeit der vorgelegten Jahresrechnung zu bestätigen hat.

11 064. AHV. 8. Revision

AVS. 8e revision

Siehe Seite 463 hiervor — Voir page 463 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 30. Juni 1972
Décision du Conseil national du 30 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes 30 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Bundesrat — Au Conseil fédéral

11 076. AHV. Bericht zum Volksbegehren für eine Volkspension und Aenderung der Bundesverfassung

AVS. Rapport sur l'initiative populaire pour une retraite populaire et modification de la constitution

Siehe Seite 463 hiervor — Voir page 463 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 30. Juni 1972
Décision du Conseil national du 30 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes 30 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Bundesrat — Au Conseil fédéral

10 930. Zivilgesetzbuch. Aenderung (Adoption und Art. 321)

Code civil suisse. Revision (Adoption et art. 321)

Siehe Seite 393 hiervor — Voir page 393 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 20. Juni 1972
Décision du Conseil national du 20 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes 31 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Nationalrat — Au Conseil national

10 941. Rüstungskontrolle und Waffenausfuhrverbot. Bericht über das Volksbegehren

Contrôle des industries d'armement et interdiction de l'exportation d'armes. Rapport sur l'initiative populaire

Siehe Seite 377 hiervor — Voir page 377 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 30. Juni 1972
Décision du Conseil national du 30 juin 1972

I

Bundesbeschluss über das Volksbegehren betreffend vermehrte Rüstungskontrolle und ein Waffenausfuhrverbot

Arrêté fédéral concernant l'initiative pour un contrôle renforcé des industries d'armement et l'interdiction d'exportation d'armes

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes 31 Stimmen (Einstimmigkeit)

II

Bundesgesetz über das Kriegsmaterial

Loi fédérale sur le matériel de guerre

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes 30 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Bundesrat — Au Conseil fédéral

11 215. Mietwesen. Massnahmen gegen Missbräuche

Loyers. Mesures à prendre contre les abus

Siehe Seite 509 hiervor — Voir page 509 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 28. Juni 1972
Décision du Conseil national du 28 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes 28 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Nationalrat — Au Conseil national

11 069. Eisenbahnfrachtverkehr (CIM) und Eisenbahn-Personen- und Gepäckverkehr (CIV). Uebereinkommen

Transport par chemin de fer des marchandises (CIM), des voyageurs et des bagages (CIV). Conventions internationales

Siehe Seite 528 hiervor — Voir page 528 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 30. Juni 1972
Décision du Conseil national du 30 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes 154 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Ständerat — Au Conseil des Etats

---

11 073. Genossenschaft für Getreide und Futtermittel. Verlängerung des Bundesbeschlusses

Société coopérative suisse des céréales et matières fourragères. Prorogation de l'arrêté fédéral

Siehe Seite 53 hiervor — Voir page 53 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 21. Juni 1972
Décision du Conseil des Etats du 21 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes 147 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Ständerat — Au Conseil des Etats

---

11 074. Aussenwirtschaftliche Massnahmen. Bundesbeschluss

Mesures économiques extérieures. Arrêté fédéral

Siehe Seite 1095 hiervor — Voir page 1095 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 28. Juni 1972
Décision du Conseil des Etats du 28 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes 151 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Bundesrat — Au Conseil fédéral

---

11 215. Mietwesen. Massnahmen gegen Missbräuche. Bundesbeschluss

Loyers. Mesures à prendre contre les abus. Arrêté fédéral

Siehe Seite 1137 hiervor — Voir page 1137 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 28. Juni 1972
Décision du Conseil des Etats du 28 juin 1972

Dringlichkeitsklausel — Clause d'urgence

Abstimmung — Vote

Für Annahme der Dringlichkeitsklausel 153 Stimmen (Einstimmigkeit)

Das qualifizierte Mehr ist erreicht
La majorité qualifiée est acquise

---

11 158. Alkoholzehntel für 1969/70

Dîme de l'alcool pour 1969/1970

Bericht des Bundesrates vom 2. Februar 1972 (BBl I, 545)
Rapport du Conseil fédéral du 2 février 1972 (FF I, 541)

Beschluss des Ständerates vom 13. Juni 1972
Décision du Conseil des Etats du 13 juin 1972

Antrag der Kommission

Kenntnisnahme vom Bericht.

Proposition de la commission

Prendre acte de rapport.

Berichterstattung — Rapport général

Bretscher, Berichterstatter: Nach Artikel 32bis, Absatz 9, der Bundesverfassung erhalten die Kantone die Hälfte der Reineinnahmen der Alkoholverwaltung. Davon hat jeder Kanton mindestens 10 Prozent zur Bekämpfung des Alkoholismus in seinen Ursachen und Wirkungen zu verwenden.

Artikel 45 des Alkoholgesetzes verpflichtet die Kantone, jährlich Bericht über die vorgenommene Verteilung des Alkoholzehntels zu erstatten. Diese Berichte sind in der Botschaft 11 158 enthalten. Die Alkoholverwaltung erzielte im Geschäftsjahr 1969/70 einen Reinertrag von 150,4 Millionen Franken. Davon erhielten der Bund für die AHV und die Kantone je 65,15 Millionen Franken, oder 12 Franken je Kopf der Bevölkerung.

Der Zehntel, also der Mindestbeitrag, der für die Bekämpfung des Alkoholismus aufzuwenden war, betrug 6,4 Millionen Franken. Aus den vorliegenden Berichten ergibt sich — das ist bedauerlich —, dass sieben Kantone zum Teil wesentlich weniger als 30 Prozent für die Bekämpfung der Ursachen des Alkoholismus ausgeben. Es ist auch nicht einzusehen, dass alljährlich ein Teil dieser Gelder von vielen Kantonen in sogenannten

11 064. AHV. 8. Revision

AVS. 8e revision

Siehe Seite 463 hiervor — Voir page 463 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 30. Juni 1972
Décision du Conseil national du 30 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes 30 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Bundesrat — Au Conseil fédéral

11 076. AHV. Bericht zum Volksbegehren für eine Volkspension und Aenderung der Bundesverfassung

AVS. Rapport sur l'initiative populaire pour une retraite populaire et modification de la constitution

Siehe Seite 463 hiervor — Voir page 463 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 30. Juni 1972
Décision du Conseil national du 30 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes 30 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Bundesrat — Au Conseil fédéral

10 930. Zivilgesetzbuch. Aenderung (Adoption und Art. 321)

Code civil suisse. Revision (Adoption et art. 321)

Siehe Seite 393 hiervor — Voir page 393 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 20. Juni 1972
Décision du Conseil national du 20 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes 31 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Nationalrat — Au Conseil national

10 941. Rüstungskontrolle und Waffenausfuhrverbot. Bericht über das Volksbegehren

Contrôle des industries d'armement et interdiction de l'exportation d'armes. Rapport sur l'initiative populaire

Siehe Seite 377 hiervor — Voir page 377 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 30. Juni 1972
Décision du Conseil national du 30 juin 1972

I

Bundesbeschluss über das Volksbegehren betreffend vermehrte Rüstungskontrolle und ein Waffenausfuhrverbot

Arrêté fédéral concernant l'initiative pour un contrôle renforcé des industries d'armement et l'interdiction d'exportation d'armes

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes 31 Stimmen (Einstimmigkeit)

II

Bundesgesetz über das Kriegsmaterial

Loi fédérale sur le matériel de guerre

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes 30 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Bundesrat — Au Conseil fédéral

11 215. Mietwesen. Massnahmen gegen Missbräuche

Loyers. Mesures à prendre contre les abus

Siehe Seite 509 hiervor — Voir page 509 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 28. Juni 1972
Décision du Conseil national du 28 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes 28 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Nationalrat — Au Conseil national

11 069. Eisenbahnfrachtverkehr (CIM) und Eisenbahn-Personen- und Gepäckverkehr (CIV). Uebereinkommen

Transport par chemin de fer des marchandises (CIM), des voyageurs et des bagages (CIV). Conventions internationales

Siehe Seite 528 hiervor — Voir page 528 ci-devant

Beschluss des Nationalrates vom 30. Juni 1972
Décision du Conseil national du 30 juin 1972

10 930. Zivilgesetzbuch. Aenderung (Adoption und Artikel 321)
Code civil suisse. Revision (Adoption et art. 321)

Siehe Seite 997 hiervor — Voir page 997 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 30. Juni 1972
Décision du Conseil des Etats du 30 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes 141 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Bundesrat — Au Conseil fédéral

10 941. Rüstungskontrolle und Waffenausfuhrverbot. Bericht über das Volksbegehren
Contrôle des industries d'armement et interdiction de l'exportation d'armes. Rapport sur l'initiative populaire

I.
Bundesbeschluss über das Volksbegehren betreffend vermehrte Rüstungskontrolle und ein Waffenausfuhrverbot
Arrêté fédéral concernant l'initiative pour un contrôle renforcé des industries d'armement et l'interdiction d'exportation d'armes

Siehe Seite 1003 hiervor — Voir page 1003 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 14. Juni 1972
Décision du Conseil des Etats du 14 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes 123 Stimmen
Dagegen 15 Stimmen

An den Ständerat — Au Conseil des Etats

II.
Bundesgesetz über das Kriegsmaterial
Loi fédérale sur le matériel de guerre

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes 123 Stimmen
Dagegen 1 Stimme

An den Ständerat — Au Conseil des Etats

11 215. Mietwesen. Massnahmen und Missbräuche
Loyers. Mesures à prendre contre les abus

Siehe Seite 1219 hiervor — Voir page 1219 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 30. Juni 1972
Décision du Conseil des Etats du 30 juin 1972

Präsident: Hier sind zwei Fraktionserklärungen angemeldet.

Muheim: Die sozialdemokratische Fraktion hat mich beauftragt, Ihnen folgende Erklärung bekanntzugeben: Das Dahinfallen der Mietpreisüberwachung auf Ende 1970 hatte die von uns befürchteten verhängnisvollen Folgen. Die völlige Freigabe der Mietzinse führte bei unverminderter Wohnungsnot und andauerndem Mangel an Geschäftsräumen in städtischen Agglomerationen zu Preissteigerungen, die jedes vertretbare Mass überschreiten. Wir haben uns daher entschieden dafür eingesetzt, dass in Artikel 34septies der Bundesverfassung der Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen der Vermieter verankert wurde.

Nachdem der Verfassungartikel von Volk und Ständen mit einem selten hohen Mehr angenommen wurde, hat der Bundesrat sehr rasch dringliche Massnahmen vorgeschlagen, um den Missbräuchen im Mietwesen begegnen zu können. Die parlamentarischen Beratungen haben aber nicht zu einer Regelung geführt, deren Wirksamkeit zum Schutze der Mieter als hinreichend betrachtet werden kann. Der vorliegende Bundesbeschluss verstärkt wohl auf der einen Seite die Stellung des Mieters als der schwächeren Vertragspartei, indem eine Reihe von Bestimmungen des Obligationenrechtes über den Mietvertrag zu zwingendem Recht erklärt werden, das nicht zuungunsten des Mieters geändert werden darf. Es bleibt aber eine bedenkliche Lücke offen, indem die bestehenden Mietverhältnisse dieses Schutzes nicht teilhaftig werden. Auf der andern Seite wird eine Anfechtungsmöglichkeit gegen missbräuchliche Mietzinse bei einer paritätischen Schlichtungsstelle und im Streitfall bei einer zivilrichterlichen Behörde geschaffen. Doch die Umschreibung des Missbrauchs ist derart large, dass es uns zweifelhaft erscheint, ob damit alle übermässigen Mietzinssteigerungen verhindert werden können. Zudem ist der Schutz gegen Kündigungen, die im Hinblick auf Mietzinsaufschläge erfolgen, zu wenig umfassend, um alle Umgehungen des Bundesbeschlusses auszuschliessen.

Wenn unsere Fraktion trotz dieser Mängel dem Bundesbeschlusses zustimmt, so aus folgenden Ueberlegungen: Bei der bestehenden Notlage auf dem Wohnungsmarkt sind Sofortmassnahmen zugunsten der Mieter absolut dringlich. Wenn sie nicht angenommen würden, wären die Mieter völlig schutzlos missbräuchlichen Forderungen skrupelloser Vermieter ausgeliefert. Da die Geltungsdauer dieses dringlichen Bundesbeschlusses auf 5 Jahre befristet ist, legen wir aber Wert darauf, dass im Hinblick auf den imperativen Verfassungauftrag die ordentliche Gesetzgebung ohne Verzug

an die Hand genommen wird. Der Schutz der Mieter gegen alle Missbräuche ist im ordentlichen Recht dauernd zu ordnen, wobei die nötigen Verbesserungen angebracht werden sollen.

Wir halten es überdies für unumgänglich, dass der Abschnitt des Obligationenrechtes über die Miete von Grund auf revidiert wird. Die gesetzlichen Bestimmungen über den Mietvertrag gehen zur Hauptsache auf die Zeit vor dem Ersten Weltkrieg zurück und beruhen auf der Annahme, dass die beiden Vertragsparteien gleich stark seien. Die Verhältnisse haben sich aber seither grundlegend geändert. Der Mieter ist der weit schwächere Teil, dessen Schutz vornehme Aufgabe des Gesetzes ist. Wir haben daher eine Motion auf Revisionen des Mietvertragsrechtes im Sinne eines vermehrten sozialen Schutzes der Mieter eingereicht.

König-Zürich: Die Fraktion des Landesringes der Unabhängigen ist vom Ergebnis der Beratungen der Mieterschutzvorlage enttäuscht, weil das Parlament keinem einzigen der zahlreichen mieterfreundlichen Vorschläge der nationalrätlichen Kommission gefolgt ist und auch alle unsere Verbesserungsvorschläge abgelehnt hat. Der Dringliche Bundesbeschluss weist in der jetzt vorliegenden Fassung unter anderem folgende schwerwiegende Mängel auf:

1. In den Artikeln 11 und 12 ist die Indexierung und die gestaffelte Erhöhung der Mietzinse institutionalisiert, was die Vermieterschaft zu unmotivierten Mietzinserhöhungen geradezu einlädt.

2. Der Kündigungsschutz ist nur unzureichend gewährleistet.

3. Die gesetzliche Umschreibung des Mietzinsmissbrauches ist viel zu vage.

Alle die vorhandenen Mängel lassen uns sehr befürchten, dass es dem vorliegenden Bundesbeschluss nicht gelingen wird, den Mieter vor Missbräuchen tatsächlich und wirksam zu schützen und die gravierenden Missstände zu beheben. Die Landesring-Fraktion muss die Verantwortung für die Folgen eines solchen Resultates der Parlamentsmehrheit überlassen. Sie wird sich in der Schlussabstimmung der Stimme enthalten.

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes 122 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Bundesrat — Au Conseil fédéral

---

11 069. Eisenbahnfrachtverkehr (CIM) und Eisenbahn-Personen- und Gepäckverkehr (CIV). Uebereinkommen

Transport par chemin de fer des marchandises (CIM), des voyageurs et des bagages (CIV). Conventions internationales

Bundesbeschluss über die Annahme von Aenderungen der internationalenUebereinkommen betreffend den Eisenbahnfrachtverkehr und den Eisenbahn-Personen- und Gepäckverkehr

Arrêté fédéral concernant l'acceptation de modification des conventions internationales sur le transport des marchandises, des voyageurs et des bagages par chemin de fer

Siehe Seite 420 hiervor — Voir page 420 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 29. Juni 1972
Décision du Conseil des Etats du 29 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Beschlussentwurfes 146 Stimmen (Einstimmigkeit)

An den Ständerat — Au Conseil des Etats

---

11 085. Postverkehr. Aenderung des Bundesgesetzes

Service des postes. Modification de la loi

Siehe Seite 1145 hiervor — Voir page 1145 ci-devant

Beschluss des Ständerates vom 30. Juni 1972
Décision du Conseil des Etats du 30 juin 1972

Schlussabstimmung — Vote final

Für Annahme des Gesetzentwurfes 134 Stimmen
Dagegen 5 Stimmen

An den Bundesrat — Au Conseil fédéral

Präsident: Es ist Ihnen eine provisorische Vorschau für die Herbstsession verteilt worden. Die Herbstsession beginnt am 18. September um 15.30 Uhr. Die Dauer wird drei Wochen betragen.

Es ist Ihnen in dieser Session allerhand zugemutet worden. Dank Ihrer Mithilfe konnten, ausser einem Geschäft, das noch nicht spruchreif war, sämtliche materiellen Geschäfte erledigt werden. Ebenso wurden 63 Motionen, Postulate und Interpellationen, das heisst