

Dokumentationszentrale
3003 Bern
Tel. 031 322 97 44
Fax 031 322 82 97
doc@pd.admin.ch

**« Ja zu fairen Mieten ». Volksinitiative
Teilrevision des Mietrechtes im Obligationenrecht**

**« Pour des loyers loyaux ». Initiative populaire
Révision partielle du droit de bail dans le Code des obligations**

**« Per delle pigioni correte ». Iniziativa popolare
Revisione parziale del diritto di locazione nel codice delle obbligazioni**

Verantwortlich für diese Ausgabe:

Parlamentsdienste
Dokumentationszentrale
Ernst Frischknecht
Tel 031 322 97 31

Responsable de cette édition:

Services du Parlement
Centrale de documentation
Ernst Frischknecht
Tél. 031 322 97 31

Bezug durch:

Parlamentsdienste
Dokumentationszentrale
3003 Bern
Tel. 031 322 97 44
Fax 031 322 82 97
doc@pd.admin.ch

S'obtient aux :

Services du Parlement
Centrale de documentation
3003 Berne
Tél. 031 322 97 44
Fax 031 322 82 97
doc@pd.admin.ch

Inhaltsverzeichnis / Table des matières

Seite - Page

1.	Übersicht über die Verhandlungen - Résumé des délibérations		I
2.	Rednerlisten - Listes des orateurs		III
3.	Zusammenfassung der Verhandlungen Condensé des délibérations		V VIII
4.	Verhandlungen der Räte - Débats dans les conseils		
	Bundesbeschluss über die Volksinitiative « Ja zu fairen Mieten » Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire « pour des loyers loyaux » Obligationenrecht (Miete) – Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)		
	Nationalrat - Conseil national	04.12.2000	1
	Ständerat - Conseil des Etats	14.12.2000	66
	Ständerat - Conseil des Etats	04.12.2001	67
	Nationalrat - Conseil national	05.06.2002	111
	Ständerat - Conseil des Etats	18.09.2002	144
	Nationalrat - Conseil national	26.09.2002	156
	Ständerat - Conseil des Etats	26.11.2002	169
	Nationalrat - Conseil national	09.12.2002	174
	Ständerat - Conseil des Etats	10.12.2002	178
5.	Schlussabstimmungen / Votations finales		
	Bundesbeschluss über die Volksinitiative « Ja zu fairen Mieten » Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire « pour des loyers loyaux »		
	Nationalrat - Conseil national	12.03.2002	106
	Ständerat - Conseil des Etats	12.03.2002	110
	Obligationenrecht (Miete) – Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)		
	Nationalrat - Conseil national	13.12.2002	181
	Ständerat - Conseil des Etats	13.12.2002	182
6.	Namentliche Abstimmungen / Votes nominatifs		183
7.	Bundesbeschluss vom Arrêté fédéral du Decreto federale del	12.03.2002 12.03.2002 12.03.2002	211 213 215
8.	Obligationenrecht (Miete). Änderung vom Code des obligation (Bail à loyer et à ferme). Modification du Codice delle obbligazioni (Locazione). Modifica del	13.12.2002 13.12.2002 13.12.2002	217 223 229

1. Uebersicht über die Verhandlungen - Résumé des délibérations

<p>99.076 n Teilrevision des Mietrechtes im Obligationenrecht und Volksinitiative "Ja zu fairen Mieten" Botschaft vom 15. September 1999 zur Teilrevision des Mietrechtes im Obligationenrecht und zur Volksinitiative "Ja zu fairen Mieten" (BBl 1999 9823)</p> <p><i>NR/SR Kommission für Rechtsfragen</i></p> <p>1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative "Ja zu fairen Mieten" 05.12.2000 Nationalrat. Beschluss nach Entwurf des Bundesrates. 14.12.2000 Ständerat. Die Frist zur Behandlung der Volksinitiative wird um ein Jahr verlängert. 05.12.2001 Ständerat. Zustimmung. 12.03.2002 Nationalrat. Der Bundesbeschluss wird in der Schlussabstimmung angenommen. 12.03.2002 Ständerat. Der Bundesbeschluss wird in der Schlussabstimmung angenommen. Bundesblatt 2002 2737</p> <p>2. Obligationenrecht (Miete) 11.12.2000 Nationalrat. Beschluss abweichend vom Entwurf des Bundesrates. 05.12.2001 Ständerat. Abweichend. 05.06.2002 Nationalrat. Abweichend. 18.09.2002 Ständerat. Abweichend. 30.09.2002 Nationalrat. Abweichend. 26.11.2002 Ständerat. Abweichend. 09.12.2002 Nationalrat. Beschluss gemäss Antrag der Einigungskonferenz. 10.12.2002 Ständerat. Beschluss gemäss Antrag der Einigungskonferenz. 13.12.2002 Nationalrat. Das Bundesgesetz wird in der Schlussabstimmung angenommen. 13.12.2002 Ständerat. Das Bundesgesetz wird in der Schlussabstimmung angenommen.</p>	<p>99.076 n Révision partielle du droit de bail dans le Code des obligations et initiative populaire "pour des loyers loyaux" Message du 15 septembre 1999 relatif à la révision partielle du droit de bail dans le code des obligations et à l'initiative populaire "pour des loyers loyaux" (FF 1999 9127)</p> <p><i>CN/CE Commission des affaires juridiques</i></p> <p>1. Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire "pour des loyers loyaux" 05.12.2000 Conseil national. Décision conforme au projet du Conseil fédéral. 14.12.2000 Conseil des Etats. Le délai pour le traitement de l'initiative populaire est prorogé d'une année. 05.12.2001 Conseil des Etats. Adhésion. 12.03.2002 Conseil national. L'arrêté est adopté en votation finale. 12.03.2002 Conseil des Etats. L'arrêté est adopté en votation finale. Feuille fédérale 2002 2568</p> <p>2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme) 11.12.2000 Conseil national. Décision modifiant le projet du Conseil fédéral. 05.12.2001 Conseil des Etats. Divergences. 05.06.2002 Conseil national. Divergences. 18.09.2002 Conseil des Etats. Divergences. 30.09.2002 Conseil national. Divergences. 26.11.2002 Conseil des Etats. Divergences. 09.12.2002 Conseil national. Décision conforme à la proposition de la Conférence de conciliation. 10.12.2002 Conseil des Etats. Décision conforme à la proposition de la Conférence de conciliation. 13.12.2002 Conseil national. La loi est adoptée en votation finale. 13.12.2002 Conseil des Etats. La loi est adoptée en votation finale.</p>
--	---

2. Rednerliste - Liste des orateurs

Nationalrat - Conseil national

Aeschbacher Rudolf (E, ZH)	8, 32, 36, 45, 60, 62, 108, 113, 122, 132, 136, 157, 160, 176
Banga Boris (S, SO)	16, 17
Baumann J. Alexander (V, TG)	176
Beck Serge (L, VD)	19, 43, 47, 126
Bosshard Walter (R, ZG)	29, 53, 56
Chiffelle Pierre (S, VD)	5, 17
Cina Jean-Michel (C, VS)	18, 26, 32, 44, 49, 59, 108, 113, 117, 128, 130, 136
Couchepin Pascal, conseiller fédéral	20, 23, 25, 26, 34, 38, 40, 46, 47, 50, 52, 55, 61, 64, 114, 125, 126, 127, 129, 131, 133, 137, 140, 158, 161, 164, 168, 177, 180
de Dardel Jean-Nils (S, GE)	9, 23, 39, 47, 51, 62, 107, 118, 129, 139, 157, 163, 167
Eggly Jacques-Simon (L, GE)	7, 32, 44, 57, 120, 158, 160
Estermann Heinrich (C, LU)	9
Fässler-Osterwalder Hildegard (S, SG)	13
Fattebert Jean (V, VD)	122
Garbani Valérie (S, NE)	14, 56, 119, 128, 132, 162, 166, 175
Glasson Jean-Paul (R, FR) pour la commission	2, 20, 24, 26, 33, 37, 40, 45, 50, 52, 54, 57, 63, 108, 113, 116, 124, 128, 131, 137, 158, 161, 167, 174, 177
Grobet Christian (S, GE)	18, 19, 126, 164
Hegetschweiler Rudolf (R, ZH)	4, 5, 22, 24, 31, 36, 40, 49, 51, 59, 60, 63, 106, 107, 112, 121, 127, 130, 131, 135, 139, 141, 159, 163, 166, 175
Janiak Claude (S, BL)	12, 53, 59, 60
Joder Rudolf (V, BE)	6, 25, 29, 108, 123, 132, 160, 163
Jutzet Erwin (S, FR)	14, 32
Keller Robert (V, ZH)	13, 17, 62, 156
Leuthard Doris (C, AG) für die Kommission	1, 19, 33, 36, 37, 40, 45, 49, 52, 54, 57, 60, 61, 63, 113, 116, 124, 128, 130, 132, 136, 137, 140, 141, 158, 161, 164, 167, 174, 176
Mariétan Fernand (C, VS)	6
Ménétreay-Savary Anne-Catherine (G, VD)	6, 31, 54, 58, 121, 122, 127
Messmer Werner (R, TG)	12, 54

Mugny Patrice (G, GE)	177
Müller Erich (R, ZH)	9
Pedrina Fabio (S, TI)	15
Rechsteiner Paul (S, SG)	15
Robbiani Meinrado (C, TI)	13, 29, 43
Rossini Stéphane (S, VS)	16
Schwaab Jean Jacques (S, VD)	11, 22, 30, 59, 61, 107, 129
Sommaruga Simonetta (S, BE)	44
Steiner Rudolf (R, SO)	17, 30, 160, 166
Strahm Rudolf (S, BE)	10, 107
Studer Heiner (EVP, AG)	29, 48
Stump Doris (S, AG)	51
Thanei Anita (S, ZH)	3, 24, 25, 26, 28, 30, 36, 39, 43, 49, 53, 55, 62, 106, 113, 118, 129, 136, 157
Tillmanns Pierre (S, VD)	18, 21
Triponez Pierre (R, BE)	112, 157
Vallender Dorle (R, AR)	15, 37, 43, 47
Widmer Hans (S, LU)	11
 Ständerat - Conseil des Etats	
Couchepin Pascal, conseiller fédéral	75, 82, 85, 86, 87, 89, 91, 93, 97, 99, 103, 105, 146, 149, 151, 152, 153, 155, 170, 172
David Eugen (C, SG)	80, 84
Dettling Toni, (R, SZ)	69, 81, 83, 84, 85, 88., 94, 99, 101, 144, 146, 149, 150, 152, 153, 171, 173, 180
Epiney Simon (C, VS) [* pour la commission]	69, 81, 97, 146, 153, 169*, 171*, 173*, 178*, 179*
Lauri Hans (V, BE)	73, 80, 97
Marty Dick (R, TI) pour la commission	66
Pfisterer Thomas (R, AG)	67, 77, 79, 82, 84, 86, 89, 90, 92, 94, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 144, 147, 148, 150, 151, 152, 153, 154
Schweiger Rolf (R, ZG)	70, 77, 80, 84, 85, 86, 95, 99, 145, 146, 169, 172
Spoerry Vreni (R, ZH)	74, 97
Stadler Hansruedi (C, UR)	71, 81, 86, 91, 146
Studer Jean (S, NE)	72, 79, 84, 85, 91, 96, 103, 105, 146, 148, 151, 153, 155, 169, 172, 173, 179
Wicki Franz (C, LU)	86

99.076 Teilrevision des Mietrechtes im Obligationenrecht und Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“

Botschaft vom 15. September 1999 zur Teilrevision des Mietrechtes im Obligationenrecht und zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ (BBl 1999 9823)

Ausgangslage

Das heutige Mietrecht ist am 1. Juli 1990 in Kraft getreten. Seither sind sowohl von Mieter- als auch von Vermieterseite immer wieder Rufe nach erneuten Änderungen laut geworden.

Am 14. März 1997 hat der Schweizerische Mieter- und Mieterinnenverband die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ eingereicht. Die Volksinitiative, in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfes, beinhaltet folgende Punkte:

- a. Umschreibung der Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen;
- b. Festlegung von Mietzinsanpassungen auf Grund der Elemente der Kostenmiete, unter Ausschluss der so genannten absoluten Anpassungsgründe (Orts- und Quartierüblichkeit, Verbesserung der Rendite). Für Mietzinsanpassungen auf Grund von Hypothekarzinsänderungen ist ein über fünf Jahre berechneter Durchschnittssatz massgebend („geglätteter Hypothekarzinsatz“);
- c. Begrenzung und Staffelung von Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit einer Handänderung der Liegenschaft;
- d. Gesetzgebungsdelegation an die Kantone, nur verbrauchsabhängige Nebenkosten zuzulassen;
- e. Generelle Formularpflicht, auch für Anfangsmietzinse und andere Forderungen des Vermieters;
- f. Sonderbestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger und für allgemeinverbindlich erklärte Rahmenmietverträge;
- g. Beweispflicht für gerechtfertigte Gründe einer Kündigung beim Vermieter und Umschreibung der Tatbestände von ungerechtfertigten Kündigungen.

Der Bundesrat lehnt die Volksinitiative ab, weil sie die Kostenmiete als alleinige Mietzinsanpassungsmethode zementiert und dadurch dem Mietwohnungsmarkt die nötige Flexibilität entzieht. Er anerkennt aber die Berechtigung einzelner Anliegen des Volksbegehrens und zwar namentlich im Zusammenhang mit den problematischen Wirkungen der geltenden Koppelung von Hypothekar- und Mietzins. Mit dem Vorschlag der Festlegung eines geglätteten Hypothekarzinsatzes würde jedoch das Problem nicht gelöst, sondern nur verlagert. Nach Meinung des Bundesrates sollte daher das «Koppelungsproblem» grundsätzlicher angegangen werden. Zugleich möchte er einige allseits unbestrittene Mängel der heutigen Ordnung lindern.

Aus all diesen Gründen hat der Bundesrat beschlossen, der Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» einen indirekten Gegenvorschlag mit den folgenden wichtigsten Neuerungen gegenüberzustellen:

Die Mietzinse sollen inskünftig in erster Linie gemäss der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, im Umfange von höchstens 80 Prozent der eingetretenen Änderung.

Für die Ermittlung der allfälligen Missbräuchlichkeit eines Mietzinses wird nicht mehr auf den übersetzten Ertrag, sondern auf das Vergleichsmieteporzent abgestellt.

Bei luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern wird bezüglich der Grösse der Wohnung auf die Nettowohnfläche und nicht mehr auf die Anzahl Zimmer abgestellt.

Mietzinserhöhungen nach wertvermehrenden Investitionen und Handänderungen müssen zeitlich gestaffelt werden, soweit sie 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigen.

Mietzinse von Wohnungen, welche mit Hilfe der öffentlichen Hand bereitgestellt werden, sollen ebenfalls auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft werden können.

Die Schlichtungsbehörden sollen alle Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5000 Franken entscheiden können.

Die Parteien werden von richterlichen Gebühren und Auslagen befreit, und zwar generell bei Fällen des Kündigungsschutzes sowie bei Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 20 000 Franken.

Keine Änderungen sind beim Kündigungsschutz vorgesehen. Dieser Bereich war in der Vergangenheit weniger umstritten als die Mietzinsanpassungsregeln. Die Gesetzesänderung ist daher primär auf die Mietzinsgestaltung ausgerichtet.

Verhandlungen

Vorlage 1

Bundesbeschluss über die Volksinitiative "Ja zu fairen Mieten"

05.12.2000 NR Beschluss nach Entwurf des Bundesrates.

14.12.2000 SR Die Frist zur Behandlung der Volksinitiative wird um ein Jahr verlängert.

05.12.2001 SR Zustimmung

- 12.03.2002 NR Der Bundesbeschluss wird in der Schlussabstimmung angenommen. (102:60)
12.03.2002 SR Der Bundesbeschluss wird in der Schlussabstimmung angenommen. (35:4)

Vorlage 2

Obligationenrecht (Miete)

- 11.12.2000 NR Beschluss abweichend vom Entwurf des Bundesrates.
05.12.2001 SR Abweichend.
05.06.2002 NR Abweichend.
18.09.2002 SR Abweichend.
30.09.2002 NR Abweichend.
26.11.2002 SR Abweichend.
09.12.2002 NR Beschluss gemäss Antrag der Einigungskonferenz.
10.12.2002 SR Beschluss gemäss Antrag der Einigungskonferenz.
13.12.2002 NR Das Bundesgesetz wird in der Schlussabstimmung angenommen. (98:71)
13.12.2002 SR Das Bundesgesetz wird in der Schlussabstimmung angenommen. (36:5)

In der Eintretensdebatte des **Nationalrates** waren sich die verschiedenen Redner/innen einig, dass eine Revision des Gesetzes nötig sei. Während die Sozialdemokraten und Grünen die Initiative im Namen des Mieterschutzes unterstützten, plädierten die Bürgerlichen für einen Gegenentwurf und damit für mehr Flexibilität im Mietwohnungsmarkt. Schliesslich wurde der Bundesbeschluss, welcher Volk und Ständen die Ablehnung der Initiative empfiehlt, mit 112 zu 66 Stimmen angenommen. Mit 113 zu 66 Stimmen trat der Nationalrat auf den – von der WAK zu Ungunsten der Mieter umgestalteten - indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates ein.

Die in der Detailberatung meistumstrittene Frage war, wann ein Mietzins als missbräuchlich zu betrachten sei. Gemäss einer bürgerlichen Kommissionsminderheit sind sie es dann, wenn sie die orts- und quartierüblichen Mietzinse um 20 Prozent überschreiten. Der Rat entschied sich mit 107 zu 70 Stimmen für die vom Bundesrat und der Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Toleranzgrenze von 15 Prozent. Die Mietzinse für Luxuswohnungen sollen, wie vom Bundesrat vorgeschlagen, bei der Anpassung der Vergleichsmieten nicht berücksichtigt werden. Entgegen dem Bundesrat, der möglichst realitätsnahe statistische Werte anstrebte, sowie einer starken linksgrünen Kommissionsminderheit entschied sich der Rat aber mit 93 zu 78 Stimmen, auch die von Genossenschaften und Gemeinwesen vermieteten Wohnungen davon auszunehmen.

Ein weiterer Stein des Anstosses bildete die Frage, inwieweit die Teuerung auf die Mietzinse überwältigt werden dürfe. Die Mehrheit der Kommission wollte die Mietzinse zu 100 Prozent, die Minderheit lediglich zu 60 Prozent an die Teuerung angepasst haben. Schliesslich entschied sich der Rat mit 90 zu 74 Stimmen für den von Hugo Fasel (G, FR) vorgeschlagenen Kompromiss, dem Antrag des Bundesrates zuzustimmen und somit die Teuerung zu 80 Prozent auf die Mietzinse überwälzen zu können. Der Nationalrat lehnte es – gegen den Willen der Kommissionsmehrheit, aber im Sinne des Bundesrates – ab, den Vermietern neben der Teuerungsüberwälzung alle vier Jahre eine Anpassung an die ortsüblichen Mietzinse zu ermöglichen.

Weiter lehnte der Rat die Unentgeltlichkeit der Verfahren bei Streitwerten unter 20'000 Franken ab (99 zu 55 Stimmen). Der von einer Kommissionsminderheit unterstützte Bundesrat hatte diese Neuerung in Anlehnung an das Arbeitsrecht vorgeschlagen. Die bürgerliche Mehrheit befürchtete einen allzu grossen Ansturm auf die Gerichte und befand diese Regelung als unnötig.

Der **Ständerat** war wie die Kommissionsmehrheit der Ansicht, dass es der Initiative mit ihren kostendeckenden Elementen an Flexibilität mangle und dass der darin vorgesehene Kündigungsschutz die Vermieter zu sehr einschränke. Er stimmte deshalb mit 32 zu 5 Stimmen dem Bundesbeschluss über die Ablehnung der Initiative zu.

In der Detailberatung des Gegenvorschlages beschloss der Ständerat gemäss dem Antrag der Kommissionsmehrheit und entgegen dem Nationalrat, dass Vergleichsmieten zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses herangezogen werden können. Diese Überprüfung kann vom Mieter alle fünf Jahre verlangt werden. Punkto Anpassung der Mietzinse wich der Ständerat klar vom Nationalrat ab, indem er dem Minderheitsantrag Dettling (R,SZ) zustimmte, dies trotz der Einwände des Bundesrates, der diese Regelung für ungerecht gegenüber den Mietern und für sozial schädlich hielt. Demnach sollen die Vermieter die Mietzinse nicht nur alljährlich an die Teuerung, sondern auch alle fünf Jahre an den Durchschnitt der quartierüblichen Mietzinse anpassen können, wobei letztere Erhöhung höchstens 15 Prozent betragen darf. Der Ständerat führte zudem die vom Nationalrat gestrichene Bestimmung wieder ein, wonach der Bundesrat den Überwälzungssatz herabsetzen kann, wenn die Jahresteuern während mehr als zwei aufeinander folgenden Jahren 5 Prozent überschritten hat.

In der Gesamtabstimmung wurde die Vorlage mit 22 zu 12 Stimmen angenommen.

Nach diesem – von Jean-Paul Glasson (R, FR) als „unausgewogen und für die Mieter inakzeptabel“ bezeichneten - Beschluss des Ständerates nahm die Rechtskommission des Nationalrates die Diskussion um die Revision des Mietrechts erneut auf. Die Mehrheit der Kommission sprach sich für den Kompromiss der Westschweizer Mieter- und Vermieterverbände, den so genannten „Accord romand“, aus. Dieses Modell sieht vor, dass die Mieten vom Hypothekarzins abgekoppelt werden und die Teuerung nur zu 80 Prozent auf die Mieten überwält werden kann. Zudem kann der Vermieter bei einem Hypothekarzinsanstieg den Mietzins erhöhen, falls die Nettorendite seiner Investitionen zurückgeht. Im Gegenzug kann der Mieter eine Senkung verlangen, falls die Rendite zu hoch ist. Eine Minderheit der Kommission, der die meisten Deutschschweizer Bürgerlichen angehörten, unterstützte die Anträge von Jean-Michel Cina (C, VS). Diesem Modell zu Folge soll die Anfangsmiete auf Grund eines Vergleichs mit den quartierüblichen Mietzinsen festgelegt werden; danach soll der Vermieter die Jahresteuierung vollumfänglich auf den Mietzins überwältzen und die Mietzinsen bei wertvermehrenden Investitionen erhöhen können. Eine weitere Minderheit um Rolf Hegetschweiler (R, ZH) trat für ein noch vermietetfreundlicheres Modell ein.

Die bürgerliche Mehrheit des **Nationalrates** lehnte das Westschweizer Modell ab. Unterstützt von Bundesrat Pascal Couchepin, der diesen Kompromiss als „vom rechtlichen Standpunkt aus gesehen katastrophale Barockpyramide“ bezeichnete, sprachen sich die Bürgerlichen für ein System aus, das sich an dasjenige des Ständerates anlehnt. Die Volkskammer entschied sich für das Modell Cina und sprach somit den Vermietern das Recht ab, den Mietzins alle fünf Jahre unter Berufung auf die orts- und quartierüblichen Preise anzuheben. Hingegen sollen die auf Grund eines Vergleichs mit dem ortsüblichen Standard festgelegten Anfangsmieten nur als missbräuchlich gelten, wenn diese die durchschnittlichen Mieten um mehr als 15 Prozent übersteigen. Abgelehnt wurden verschiedene vermietetfreundlichere Anträge des Präsidenten des Zürcher Hauseigentümerverbandes, Rolf Hegetschweiler (R, ZH), sowie verschiedene mieterfreundliche Anträge aus dem rot-grünen Lager.

Der **Ständerat** hat an verschiedenen Differenzen zum Nationalrat festgehalten. Mit 24 zu 9 Stimmen folgte der Rat dem Antrag seiner Kommission, wonach der Vermieter bei einer Handänderung den Mietzins pro Jahr um höchstens 20 % heraufsetzen kann. Hingegen lehnte er den Antrag von Jean Studer (S, NE) ab, die gleiche Begrenzung auch bei einem Mieterwechsel anzuwenden. Knapp angenommen (17:15) wurde der Antrag von Rolf Schweiger (R, ZG), Betriebe mit einem Jahresumsatz von über 2,5 Millionen Franken und mit mehr als 20 Angestellten vom Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen auszunehmen.

Der **Nationalrat** lehnte es ab, in der Frage der Mietzinserhöhungen bei Handänderungen dem Ständerat zu folgen. Ebenso wenig wollte er gewisse Geschäftslokale vom Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen ausschliessen. Zudem hielt er an den Vorkehrungen Massnahmen zur Verhinderung von Missbräuchen beim Systemwechsel fest. So muss ein Eigentümer, der die Mietzinsen heraufsetzen will, vorerst nachweisen, dass er auch die vorgängigen Hypothekarzinssenkungen überwält hat. In Bezug auf die Einsicht in Vergleichsmieten hingegen folgte der Nationalrat dem Beschluss des Ständerates: Mit 96 zu 60 Stimmen sprach er, entgegen der rot-grünen Opposition, den Mietern das Recht ab, die vom Bund erstellte Statistik über Vergleichsmieten persönlich einzusehen.

Der **Ständerat** hat an seiner früheren Position festgehalten, wenn auch verschiedentlich gegen den Willen von Bundesrat Pascal Couchepin. Eine **Einigungskonferenz** wurde somit unumgänglich. An dieser wurde namentlich beantragt, gewisse Betriebe vom Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen auszunehmen. Ferner wurde die Möglichkeit, den Mietzins bei Handänderungen anzuheben, beibehalten. Die Erhöhung darf jedoch höchstens 10 Prozent des bisherigen Mietzinses betragen. Beide Räte haben die Anträge der Einigungskonferenz angenommen.

99.076 Révision partielle du droit de bail dans le Code des obligations et initiative populaire « Pour des loyers loyaux »

Message du 15 septembre 1999 relatif à la révision partielle du droit de bail dans le code des obligations et à l'initiative populaire « Pour des loyers loyaux » (FF 1999 9127)

Situation initiale

Le droit du bail actuel est entré en vigueur le 1^{er} juillet 1990. Des appels provenant aussi bien des locataires que des bailleurs n'ont cessé de s'élever pour réclamer d'autres modifications.

Le 14 mars 1997, l'Association suisse des locataires a déposé l'initiative populaire «pour des loyers loyaux». L'initiative populaire renferme les points suivants, sous la forme d'un texte rédigé de toutes pièces:

- a. Définition des loyers initiaux considérés comme abusifs;
- b. Fixation des variations de loyers sur la base d'éléments influençant directement les coûts, à l'exclusion des motifs d'adaptation dits absolus (loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, amélioration du rendement). Les adaptations de loyer basées sur l'évolution du taux hypothécaire doivent être calculées sur une valeur moyenne établie sur cinq ans (taux hypothécaire «lissé»);
- c. Limitation et échelonnement des augmentations de loyer liées à un transfert d'immeuble;
- d. Délégation aux cantons de la tâche de légiférer afin que seules les prestations liées à la consommation effective des locataires puissent leur être facturées au titre de frais accessoires;
- e. Obligation générale de respecter des formules approuvées, également pour les loyers initiaux et les autres prétentions du bailleur;
- f. Dispositions spéciales pour les logements d'utilité publique et pour les contrats- cadre ayant force obligatoire;
- g. Obligation de prouver que les motifs d'un congé sont justifiés et définition des éléments constitutifs du congé abusif.

Le Conseil fédéral rejette l'initiative car celle-ci entérine les éléments de loyers couvrant les coûts comme étant la seule base d'adaptation des loyers et prive ainsi le marché du logement d'une nécessaire souplesse. Il reconnaît néanmoins la justesse de certaines revendications de l'initiative populaire, notamment en relation avec les effets problématiques du couplage entre le taux hypothécaire et les loyers. Cependant, la proposition de fixer un taux hypothécaire lissé ne ferait que différer le problème sans le régler.

De l'avis du Conseil fédéral, il convient donc de traiter le «problème du couplage» sur le fond. Il souhaite également remédier à quelques-unes des faiblesses incontestées de la réglementation actuelle.

Fort de ces considérations, le Conseil fédéral a décidé d'opposer à l'initiative populaire «Pour des loyers loyaux» un contre-projet indirect comportant les nouveautés essentielles suivantes:

- les loyers doivent dorénavant être adaptés en priorité à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, ceci à raison de 80 % des variations de l'indice;
- la détermination du caractère abusif d'un loyer ne repose plus sur la notion de rendement excessif, mais sur le principe des loyers comparatifs,
- la taille des appartements et des maisons familiales de luxe est estimée sur la base de la surface nette habitable et non plus sur le nombre de pièces,
- les augmentations de loyer motivées par des investissements entraînant une plus-value de la chose louée ou par un transfert d'immeuble doivent être échelonnées dès qu'elles dépassent 20 % du montant du loyer précédent,
- les loyers de logements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics doivent également pouvoir être examinés quant à leur légitimité, ceci dans le cadre des dispositions de la procédure administrative,
- les autorités de conciliation doivent pouvoir trancher tous les litiges portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 5000 francs,
- les parties sont exonérées d'émoluments et de frais judiciaires pour les litiges concernant les congés abusifs ainsi que pour les litiges portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 20 000 francs.

Aucune modification n'est prévue au niveau de la protection contre les congés abusifs. Celle-ci a été beaucoup moins controversée par le passé que les règles d'adaptation des loyers. La modification de la loi s'applique donc essentiellement à la détermination des loyers.

Délibérations**Projet 1**

Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire "pour des loyers loyaux"

05-12-2000 CN Décision conforme au projet du Conseil fédéral.

14-12-2000 CE Le délai pour le traitement de l'initiative populaire est prorogé d'une année.

05-12-2001 CE Adhésion.

05-12-2001 CE Adhésion.

12-03-2002 CN L'arrêté est adopté en votation finale. (102:60)

12-03-2002 CE L'arrêté est adopté en votation finale. (35:4)

Projet 2

Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

11-12-2000 CN Décision modifiant le projet du Conseil fédéral.

05-12-2001 CE Divergences

05-06-2002 CN Divergences.

18-09-2002 CE Divergences.

30-09-2002 CN Divergences.

26-11-2002 CE Divergences.

09-12-2002 CN Décision conforme à la proposition de la Conférence de conciliation.

10-12-2002 CE Décision conforme à la proposition de la Conférence de conciliation.

13-12-2002 CN La loi est adoptée en votation finale. (98:71)

13-12-2002 CE La loi est adoptée en votation finale. (36:5)

Lors du débat d'entrée en matière au **Conseil national**, les orateurs se sont accordés sur la nécessité d'un changement dans la législation. Alors que les socialistes et les Verts soutenaient l'initiative au nom de la protection des locataires, la droite défendait l'entrée en matière sur un contre-projet destiné à insuffler davantage de marché dans le secteur du logement. Finalement, l'arrêté fédéral proposant de rejeter l'initiative a été adopté par 112 voix contre 66. C'est par 113 voix contre 66 que l'entrée en matière sur le contre-projet indirect du Conseil fédéral, remanié par la Commission de l'économie et des redevances au détriment des locataires, a été votée.

Au cours de la discussion par article, l'une des questions les plus controversées a porté sur le niveau à partir duquel un loyer peut être considéré comme abusif. Selon une minorité bourgeoise de la commission, les loyers sont à considérer comme abusifs s'ils dépassent de plus de 20 % le niveau des loyers usuels dans la localité et dans le quartier. L'écart de 15 % retenu par le Conseil fédéral et la majorité de la commission l'a emporté par 107 voix contre 70. En accord avec le Conseil fédéral, les appartements de luxe ne doivent pas être pris en considération lors de l'adaptation des loyers de référence. Mais les appartements loués par des coopératives ou des collectivités ont également été écartés, contre l'avis du Conseil fédéral, qui a plaidé pour une norme statistique la plus proche possible de la réalité, et d'une forte minorité rose-verte de la commission (93-78).

La question de savoir dans quelle mesure les loyers doivent être adaptés au renchérissement a constitué l'un des principaux points d'achoppement des débats. La majorité de la commission exigeait une compensation du renchérissement de 100 %, la minorité étant favorable à une adaptation à hauteur de 60 %. Une proposition de Hugo Fasel (G, FR), allant dans le sens souhaité par le Conseil fédéral visait un compromis à 80 %. La solution de compromis a rallié la majorité des suffrages (90-74). La Chambre du peuple a refusé, contre l'avis de la majorité de sa commission, mais dans le sens souhaité par le Conseil fédéral, d'accorder la possibilité aux bailleurs de procéder tous les quatre ans à une adaptation aux loyers comparables dans la localité en plus de la compensation du renchérissement.

Elle s'est prononcée contre la gratuité de la procédure pour des litiges dont la valeur n'excède pas 20 000 francs. Le Conseil fédéral, soutenu par une minorité de la Commission, proposait cette innovation sur le modèle du droit du travail. Craignant une ruée sur les tribunaux, la majorité bourgeoise a estimé, par 99 voix contre 57, que la mesure n'était pas nécessaire.

Au vote sur l'ensemble, les députés ont adopté le projet par 95 voix contre 55.

Le **Conseil des Etats** a estimé, comme la majorité de sa commission, que l'initiative comprenait des éléments de loyers couvrant les coûts, notamment le lien avec les taux hypothécaires, qui manquent de souplesse et qu'elle prévoyait une protection des locataires contre les résiliations qui limite par trop la liberté des bailleurs dans ce domaine. Il a donc adopté l'arrêté fédéral proposant de rejeter l'initiative par 32 voix contre 5.

Lors de la discussion par article du contre-projet, le Conseil des Etats s'est écarté du Conseil national en décidant, comme le souhaitait la majorité de sa commission, que les loyers comparatifs seraient utilisés pour contrôler, tous les cinq ans, à la demande du locataire, si un loyer est abusif. Il a créé une divergence notable avec le Conseil national sur la question de l'adaptation des loyers. Contre l'avis du Conseil fédéral qui estimait cette proposition injuste à l'égard des locataires et comportant des conséquences sociales négatives, il a suivi la proposition de minorité de Toni Dettling (R, SZ). Les bailleurs pourront ainsi non seulement adapter les loyers chaque année au plein renchérissement, mais aussi, tous les cinq ans, à la moyenne des loyers usuels dans le quartier, cette seconde hausse ne devant pas dépasser 15 %. La Chambre haute a d'autre part repris une disposition écartée par le Conseil national et décidé que le Conseil fédéral pourrait fixer une limite aux augmentations lorsque le renchérissement dépassait 5 % durant deux années consécutives. Au vote sur l'ensemble, le projet a été accepté par 22 voix contre 12.

Après ce choix du Conseil des Etats qualifié de « déséquilibré et inacceptable pour les locataires » par Jean-Paul Glasson (R, FR), la Commission des affaires juridiques du Conseil national a repris l'étude de la révision du droit du bail. La majorité de la commission s'est prononcée en faveur du compromis élaboré par les milieux immobiliers romands et les locataires, dit accord romand. Ce modèle prévoit la suppression de toute référence aux taux hypothécaires pour la fixation des loyers. Ceux-ci ne pourraient être indexés en principe qu'à raison de 80 % du renchérissement annuel. En cas de flambée des taux hypothécaires, le propriétaire pourrait exiger une hausse s'il démontre que le rendement net de ses investissements s'est effondré. A l'inverse, le locataire pourrait demander une baisse si le rendement est excessif. Une minorité de la commission, à laquelle ont adhéré la plupart des députés bourgeois alémaniques a soutenu les propositions de Jean-Michel Cina (C, VS). Ce modèle fixe les loyers initiaux sur la base d'une comparaison des prix usuels dans le quartier, les propriétaires pouvant ensuite répercuter le plein renchérissement annuel et prévoir d'autres augmentations en cas de travaux ou autres investissements. Une autre minorité de la commission emmenée par Rolf Hegetschweiler (R, ZH) a défendu un système encore plus favorable aux bailleurs. La majorité bourgeoise du **Conseil national** a refusé l'accord romand. Soutenu par Pascal Couchepin qui a qualifié ce compromis de « pyramide baroque, catastrophique du point de vue du droit », la droite a imposé un système proche de celui choisi par le Conseil des Etats. La Chambre du peuple s'est prononcé en faveur du modèle de Jean-Michel Cina (C, VS) refusant ainsi aux propriétaires le droit d'augmenter tous les cinq ans les prix en se basant sur la statistique des loyers usuels. Par contre, les loyers initiaux fixés sur la base d'une comparaison des prix usuels dans le quartier ne seront considérés comme abusifs que s'ils dépassent de plus de 15 % la moyenne. Différentes propositions du président des propriétaires zurichoises, Rolf Hegetschweiler (R, ZH) plus favorables aux bailleurs comme certaines autres du camp rose-vert en faveur des locataires ont été rejetées.

Le **Conseil des Etats** a maintenu des divergences avec le Conseil national. Lors d'un changement de propriétaire, le bailleur pourra augmenter le loyer de 20 % au maximum par année. La Chambre haute a suivi sa commission en ce sens par 24 voix contre 9. Elle a en revanche rejeté la proposition de Jean Studer (S, NE) d'appliquer la même limite lors d'un changement de locataire. Enfin, la protection contre les loyers abusifs ne concernera pas les baux d'entreprise qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2,5 millions de francs ou emploient au moins 20 personnes. Cette proposition de Rolf Schweiger (R, ZG) a été adoptée de justesse par 17 voix contre 15.

Le **Conseil national** a refusé de se rallier au Conseil des Etats sur les hausses de loyer en cas de changement de propriétaire. Il n'a pas non plus voulu écarter certains locaux commerciaux de la protection contre les loyers abusifs. Il a de même maintenu des garde-fous pour éviter les abus lors du changement de système. Un propriétaire qui voudrait augmenter d'anciens loyers devrait d'abord prouver qu'il a reporté aussi les baisses des taux hypothécaires précédentes. Par contre, la Chambre basse s'est rallié au Conseil des Etats sur la question de la consultation des loyers comparatifs. Par 96 voix contre 60, il a décidé que les locataires n'auront pas le droit de consulter personnellement la statistique des loyers comparatifs établie par la Confédération, malgré l'opposition rose-verte.

Le **Conseil des Etats** a maintenu ses positions précédentes, souvent contre l'avis du conseiller fédéral, Pascal Couchepin, et rendu ainsi inévitable la convocation d'une **conférence de conciliation**. Cette dernière a proposé notamment de ne pas soumettre à la protection contre les loyers abusifs certains baux d'entreprise. Elle a également laissé la possibilité d'augmenter le loyer en cas de changement de propriétaire, avec un maximum fixé toutefois à 10 pour cent par année du montant du loyer précédent. Les deux Conseils ont adopté les propositions de la conférence de conciliation.

99.076

Tellrevision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

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

Erstrat – Premier Conseil

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BB1 1999 9823)

Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht RK-SR 11.12.00

Rapport CAJ-CE 11.12.00

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

Antrag der Kommission

2. Obligationenrecht (Miete)
Eintreten

Antrag de Dardel

2. Obligationenrecht (Miete)
Nichteintreten

Proposition de la commission

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)
Entrer en matière

Proposition de Dardel

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)
Ne pas entrer en matière

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Namens der Kommission für Rechtsfragen nehme ich zum Eintreten wie folgt Stellung: Das heutige Mietrecht stammt aus dem Jahr 1990 und hat sich im Vollzug als kompliziert herausgestellt. Beide Mietvertragsparteien können ohne fachlichen Beistand die sich bietenden Probleme oft nicht meistern.

Hinzu kommt, dass die vom Parlament verabschiedeten Grundsätze von den Gerichten, vor allem vom Bundesgericht, und in der Verordnung konkretisiert worden sind. Dies hat nochmals zu einer Verkomplizierung geführt. So ist entschieden worden, dass nicht auf den effektiven Hypothekenzinssatz, sondern auf den so genannten Leitzins der jeweiligen Kantonalbank abzustellen ist. Es ist entschieden worden, dass die Unterhaltsteuerung nicht mit einer Pauschale, sondern aufgrund komplizierter Vergleichsrechnungen errechnet wird. Es gab zig Urteile zur Netto- und zur Bruttorendite usw. Seit Jahren fordern daher sowohl die Mieter wie auch die Vermieter eine Revision des bestehenden Rechtes. Auch die Vernehmlassung hat aufgezeigt, dass breite Kreise der Bevölkerung eine Vereinfachung des Mietrechtes wünschen.

Im März 1997 hat der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs eingereicht. Sie verlangt als Hauptanliegen die so genannte Glättung des Hypothekenzinses. Sie fordert unterschiedliche Missbrauchsbestimmungen für gemeinnützige Wohnungsträger und für subventionierte Bauten. Sie will die Kantonalisierung der Bestimmungen über die Nebenkosten, eine weiter gehende Umschreibung der Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen, Mietzinsanpassungen nach Massgabe der Kostenmiete, einen besseren Kündigungsschutz sowie eine generelle Formularpflicht.

Der Bundesrat empfiehlt die Initiative zur Ablehnung. Die Kommission für Rechtsfragen hat sich mit 13 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung ebenfalls für die Ablehnung der Initiative ausgesprochen.

Die Ablehnung gründet vor allem auf dem Hypothekenzins. Heute haben rund 50 Prozent aller Hypothekerverhältnisse variable Zinsen, und dabei gibt es verschiedene Finanzierungsmodelle, indem die Bonität, die Region und die individuelle Situation eine viel stärkere Rolle spielen. Die Festlegung eines Leitzinssatzes ist schwierig geworden und entspricht nicht mehr der Realität, weshalb auch seitens der Banken die vollständige Entkoppelung des Mietzinses vom Hypothekenzins gefordert wird.

Die Initiative nimmt diese Problematik zu Recht auf, löst sie aber mit dem Modell des auf fünf Jahre geglätteten Hypothekenzinses nur zum Teil. Das dargelegte Grundproblem bleibt bestehen. Demgegenüber führt der Gegenvorschlag des Bundesrates zu einer vollständigen Entkoppelung vom Hypothekenzins, was vorzuziehen ist, will man das System wirklich ändern. Der Initiative ist auch entgegenzuhalten, dass sie die Kostenmiete als alleiniges Instrument für Mietzinsanpassungen während des Mietverhältnisses zementiert. Das heutige Gesetz basiert auf zwei Säulen, einerseits der so genannten Kostenmiete, die dem Vermieter eine angemessene Rendite gewährleisten soll, und andererseits der Orts- und Quartierüblichkeit als Marktelement, die vorab bei älteren Bauten einen Missbrauch ausschliessen soll. Der Wohnungsmarkt mit einem Umsatz von rund 25 Milliarden Franken ist der grösste Einzelmarkt in der Schweiz und benötigt Flexibilität. Kann er sich nur noch anhand eng limitierter Kriterien entwickeln, so werden Investitionen in diesen Markt zurückgehen, was sich volkswirtschaftlich negativ auswirken wird. Eine Berücksichtigung nur von Kostenelementen lehnt die Mehrheit der Kommission ab, ebenso, wie die Abschaffung der Kostenmiete inakzeptabel wäre.

In der Kommission wurde auch der von der Initiative geforderte Ausbau des Kündigungsschutzes mehrheitlich abgelehnt. Die Initiative verlangt die Anfechtbarkeit von Kündigungen, ausser sie seien gerechtfertigt, wofür der Vermieter beweispflichtig ist. Darunter fallen nicht nur die missbräuchlichen Kündigungen, sondern auch so genannt «unverhältnismässige» Kündigungen. Eine solche Ausdehnung des Kündigungsschutzes würde die vermietende Partei in der Ausübung ihrer verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsrechte über Gebühr einschränken. Der heutige Kündigungsschutz hat sich nach Ansicht der Mehrheit der Kommission bewährt, bietet dem Mieter genügend Schutz und bedarf keiner Änderung. Der Bundesrat beurteilt dies gleich, hat er doch im Gegenvorschlag darauf verzichtet, dieses Anliegen der Initiative aufzunehmen.

Abzulehnen ist schliesslich auch das Anliegen der Initiative, den Kantonen die Gesetzgebungskompetenz zuzuweisen, dass nur Auslagen als Nebenkosten belastet werden dürfen, die verbrauchsabhängig anfallen. Zum einen würde das Mietrecht dadurch im Vollzug erneut verkompliziert, zum andern ergibt sich eine Aufspaltung von Bundesrecht und kantonalem Recht. Im Ergebnis würde dies zu unterschiedlichen kantonalen Regelungen führen, was nicht im Sinn eines allgemeinen Mieterschutzes sein kann.

Zusammenfassend beantrage ich Ihnen namens der Kommissionmehrheit nochmals, die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» zur Ablehnung zu empfehlen.

Das Eintreten auf den indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates wurde in der Kommission ohne Gegenantrag beschlossen. Die Mängel der heutigen Ordnung müssen gelindert werden, ein Festhalten an der heutigen Regelung mit den unbestrittenen Unzulänglichkeiten bringt uns nicht weiter.

Eine Revision des Mietrechtes muss sich bei der Wahl der Mietzinsmodelle als einfach, transparent und flexibel, jedoch einigermassen stetig in der Mietzinsentwicklung und zwischen Vermieter und Mieter verteilungsneutral erweisen. Das sind hohe Anforderungen, die jedoch wichtig sind, um den sozialen Frieden in diesem Spannungsverhältnis zu erhalten. Der Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen des Vermieters wird im Gegenvorschlag beibehalten.

Neu – darin besteht der eigentliche Systemwechsel – ist ein Mietzins dann missbräuchlich, wenn er die orts- und quar-

tierüblichen Mietzinse um mehr als 15 Prozent überschreitet. Zur Ermittlung der Orts- und Quartierüblichkeit hat die Kommission verschiedene Systeme geprüft. Unter anderem hat sie einen deutschen Experten angehört, der uns das dortige System des Mieterspiegels erläutert hat.

Nach eingehender Prüfung und Begutachtung hat sich die Kommission hinter das auch vom Bundesamt für Wohnungswesen favorisierte so genannte Standort-, Nutzungs- und Landwert-Berechnungsmodell – kurz SNL-Modell – von Professor Geiger gestellt. Die intensive Auseinandersetzung mit diesem System, gegen das wir anfänglich alle unsere Vorbehalte hatten, hat gezeigt, dass es als taugliches System zur Bestimmung der künftigen Vergleichsmiete herangezogen werden kann. Ich werde in der Detailberatung auf die Einzelheiten dieses Modells zurückkommen.

In der Kommission unbestritten war die im Gegenvorschlag zum Ausdruck kommende Entkoppelung vom Hypothekenzinssatz. Tendenziell wurden in der Vergangenheit Hypothekenzinssenkungen nicht im gleichen Ausmass an die Mieter weitergegeben wie Hypothekenzinserhöhungen. Über die Höhe der nicht an die Mieter weitergegebenen Senkungen sind sich die Experten nicht einig. Neu soll daher der Hypothekenzins kein Grund für eine Mietzinsanpassung mehr sein.

Im Zentrum steht inskünftig die Indexierung der Mietzinse gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise. Die Teuerungsanpassung ist praktikabel. Sie ist einfach und für beide Vertragspartner transparent. Daneben kann wie bis anhin der Mietzins bei wertvermehrenden Investitionen des Vermieters angepasst werden.

Als drittes Kriterium steht die Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit als Marktelement zur Verfügung. Im Gegensatz zur Initiative haben wir beim Gegenvorschlag die Anpassungsmöglichkeiten aufgrund des Indexes und der Mehrleistungen des Vermieters als Kostenelemente ergänzt durch die Orts- und Quartierüblichkeit als Marktelement. Gegenüber der heutigen Regelung erweist sich das neue System als wesentlich transparenter und einfacher, weil die bisherigen absoluten Anpassungsgründe des angemessenen Ertrages und der kostendeckenden Bruttorendite ebenso wegfallen wie die relativen Anpassungsgründe Hypothekenzins und Unterhaltsteuerung.

Vom System her ist der Gegenvorschlag daher eine klare Verbesserung, sowohl gegenüber der Initiative als auch gegenüber dem geltenden Recht. Uneinig war man sich in der Kommission – das wird sich im Rahmen der Detailberatung anhand der vielen Anträge erneut zeigen – über die Eckwerte, die Kappungsgrenzen und die Gewichtung dieser verschiedenen Elemente. Hier ist ein Ausgleich von Vermieter- und Mieterinteressen zu finden, damit einerseits die Mieter weiterhin auf den Schutz des Gesetzes vor missbräuchlichen, vor überhöhten Mietzinsen zählen können und andererseits die Vermieter weiterhin ein Interesse haben, in den Liegenschaftsmarkt zu investieren und ihre Gebäude zu unterhalten.

Ich bitte Sie daher namens der Kommission, auf den Gegenvorschlag einzutreten.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Selon l'article 22 alinéa 3 du règlement du Conseil national, «les rapporteurs se limitent, dans l'exposé d'entrée en matière, aux principaux aspects politiques et aux questions fondamentales controversées». Me conformant à ceci, je vais tenter, au nom de la Commission des affaires juridiques, de brosser la toile de fond et de dégager les quelques éléments essentiels de controverse dans le domaine du bail, en n'étant ni expert en la matière ni statisticien.

En 1997, l'Asloca a déposé une initiative populaire dénommée «pour des loyers loyaux». Elle vise principalement à introduire le lissage des intérêts hypothécaires. Ce système tend à fixer un taux moyen calculé sur une période de cinq ans. L'initiative veut aussi introduire la formule officielle de fixation du loyer initial dans toute la Suisse et renforcer la protection des locataires contre les congés. En automne

1999, le Conseil fédéral a présenté un contre-projet indirect à l'initiative. Il veut, lui, supprimer tout lien entre fixation du loyer et taux hypothécaire. La méthode relative de calcul des loyers est remplacée par l'indexation des loyers, à concurrence de 80 pour cent de l'augmentation du coût de la vie. Il est prévu également que le bailleur peut majorer les loyers tous les quatre ans en se référant à la moyenne des loyers statistique ou dans le quartier ou la localité séanes des modalités qui seront développées dans l'examen de détail.

Notre Conseil, première Chambre à traiter le sujet, a donc à se prononcer sur l'initiative constitutionnelle dite «pour des loyers loyaux» et sur le contre-projet indirect présenté par le Conseil fédéral. Ce contre-projet consiste en une modification des dispositions du Code des obligations relatives au droit de bail. La Commission des affaires juridiques de notre Conseil, saisie du dossier, a consacré cinq séances à l'examen de ces objets dès la fin de la dernière législature. Des auditions d'experts et des milieux concernés ont eu lieu, ainsi que des démonstrations des instruments statistiques à disposition.

La divulgation du projet tel que sorti des délibérations de la commission a déclenché une forte controverse. De la part des milieux défendant les locataires, des réactions très vives ont fusé, relayées par une presse virulente principalement en Suisse romande. La commission aurait bradé les intérêts des locataires sur l'autel du profit des bailleurs. Ces derniers ne se privent pas, eux aussi, de dire leur mécontentement, certaines de leurs principales revendications ayant été écartées par la commission. Il s'agit notamment de la non-prise en compte, pour délimiter les loyers abusifs, de l'élément du rendement brut permettant de couvrir les coûts. Les deux parties étant insatisfaites, est-ce à dire que la mouture parlementaire n'est pas aussi mauvaise qu'on le dit? Je vous en laisse juges.

De fait, les questions liées au logement sont très sensibles. La Suisse est, vous le savez, un pays de locataires à près de 70 pour cent. Que l'on touche aux conditions de bail, et la grande majorité des gens se sent concernée. Il n'est d'ailleurs pas contestable que la part du revenu dévolue au paiement du loyer est très importante. Deux philosophies s'affrontent dans l'absolu: d'une part, une logique de libre marché, tel qu'il existe dans la majorité des relations contractuelles; d'autre part, la détermination étatique d'un certain nombre de règles pour la fixation des conditions de location de biens immobiliers.

De façon presque constante, la Suisse a choisi d'intervenir en la matière, ceci dès la Première Guerre mondiale. L'article 109 de la nouvelle Constitution fédérale indique que «la Confédération légifère afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer». Le Code des obligations, plus particulièrement les articles 269 à 270e, a pour objet de protéger les locataires contre les loyers abusifs. Si l'on voulait revenir à un marché totalement libéralisé, il s'agirait donc de modifier la constitution.

Le Conseil fédéral et la commission veulent insuffler davantage de marché dans le secteur du logement. Cela n'est pas manifestement contraire à l'intérêt des locataires. La majorité de la commission n'a pas voulu déterrer la hache de guerre. Elle entend faire en sorte que la construction et la propriété de logements demeurent attrayantes pour des investisseurs, sans quoi il y a risque de pénurie ou de dégradation des objets loués. Ou alors les collectivités publiques devront prendre la relève de l'économie privée. Est-ce souhaitable? L'expérience montre qu'elles construisent le plus souvent à des prix élevés. Les mécanismes d'augmentation des loyers sont problématiques, car pétris d'automatismes. La réalité d'aujourd'hui démontre d'ailleurs que de nombreux locataires de logements subventionnés font un véritable tourisme locatif, tant les éléments constitutifs des loyers alourdissent la facture au fil des ans ou de la composition d'un ménage. Sûr qu'il vaut mieux dans ce contexte que le secteur privé joue son rôle primordial dans la construction de logements, les collectivités assumant leur responsabilité à titre subsidiaire. Veillons donc à ce que trop de protection des locataires n'aboutisse à les contraindre à acheter leur loge-

ment faute d'appartements mis en location. C'est ce qu'on vit en France ou en Italie.

Il est piquant de constater que, dans la commission, la tentation d'une non-entrée en matière sur le contre-projet était d'abord l'apanage des milieux proches du secteur immobilier. Mais en fin d'examen du projet, c'est la gauche, par le truchement de M. de Dardel, qui a déposé une proposition de non-entrée en matière, arguant de la péjoration subie par le texte.

En fait, l'impression ressort que la gauche ne veut tout simplement pas de plus de marché dans le secteur du logement et préfère le statu quo. C'est là son droit. Il ne lui déplaît pas d'aller devant le peuple avec la seule initiative et sans contre-projet. Tel n'est pas l'avis du Conseil fédéral ni de la majorité de la commission.

Tout d'abord, il faut relever que l'initiative est dépassée à cause du maintien de la prise en compte du taux hypothécaire. Même lissé, ce taux resterait en référence et cela n'est pas satisfaisant et ne résout pas les problèmes résultant du lien établi entre loyers et taux. Ce dernier est par nature fluctuant. L'opinion convergente souhaite le découplage des deux éléments, le taux de référence étant d'ailleurs devenu impossible à déterminer, selon les banquiers eux-mêmes: il n'est plus régi d'une façon générale, mais il tient compte de facteurs particuliers. L'initiative est donc à rejeter pour cette raison en soi déjà suffisante.

Le Conseil fédéral – et la commission le suit, par 13 voix contre 6 et avec une abstention – vous demande formellement de recommander au peuple et aux cantons de refuser l'initiative «pour des loyers loyaux». La commission dans sa majorité suit l'essentiel des dispositions présentées par le Conseil fédéral dans son contre-projet, comme indiqué tout à l'heure. Ces dispositions seront précisées à l'occasion de l'examen de détail.

La majorité de la commission se distingue du contre-projet du Conseil fédéral sur quatre points pour l'essentiel. Tout d'abord, elle souhaite que la totalité du coût de la vie puisse être répercuté sur les loyers, alors que le Conseil fédéral s'en tient à 80 pour cent. Les hausses par alignement sur les loyers comparatifs seront possibles tous les quatre ans ou au changement de propriétaire si vous suivez la proposition de la majorité de la commission. Cette augmentation ne pourrait cependant être que du 20 pour cent au plus. Les habitations louées par des coopératives ou par des collectivités publiques ne seraient pas prises en compte pour l'établissement de données statistiques. Enfin, la majorité de la commission propose la suppression de la gratuité de la procédure en matière de baux à loyer.

A relever encore que la majorité de la commission accepte – contrairement aux milieux immobiliers, mais en conformité avec le projet du Conseil fédéral – l'établissement d'un instrument statistique qui permette de déterminer les abus dans une fourchette de 15 pour cent au-delà des loyers statistiques.

Le projet, tel qu'il est ressorti des débats de la commission, a été approuvé par tous les représentants du centre droit. Certes, il ne satisfait pas tout le monde. Il y a une proposition de Dardel de ne pas entrer en matière et la minorité l'a préféré prioritairement s'en tenir au droit actuel.

Elle présente de plus un nombre d'amendements assez considérable. Tout cela sera traité lors du débat qui suivra.

En bref, au nom de la commission qui en a décidé ainsi, par 13 voix contre 6 et avec 1 abstention, je vous engage à accepter l'arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» et qui en recommande le rejet.

De même, je vous invite à entrer en matière sur la modification du Code des obligations à l'arrêté 2, disposition sur le bail à loyer, et à accepter le projet tel qu'il est ressorti des délibérations de votre Commission des affaires juridiques et approuvé, par 14 voix contre 8 et avec 1 abstention.

Enfin, je vous demande de rejeter la proposition de Dardel de non-entrée en matière.

Thanei Anita (S, ZH): Im Namen der SP-Fraktion bitte ich Sie, die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» und ebenso den

Nichteintretensantrag de Dardel zum Gegenvorschlag des Bundesrates zu unterstützen.

Mit diversen Anträgen wird die SP-Fraktion heute und morgen wohl die Minderheit der Kommission für Rechtsfragen, jedoch die Mehrheit der Bevölkerung vertreten, denn 70 Prozent der Bevölkerung sind Mieterinnen und Mieter – heute behandeln wir kein Randproblem. Die Höhe der Mietzinse hat eine ausserordentliche volkswirtschaftliche und sozialpolitische Bedeutung; im Haushaltbudget ist die Miete nach wie vor der grösste Posten. Wir werden es nicht zulassen, dass unsere Bevölkerung sich abrackern oder ihre Renten vor allem dazu aufwenden muss, um einer privilegierten Schicht noch mehr Gewinne zuzuschaufeln.

Welches sind nun einerseits die Probleme des geltenden Mietrechtes und welches andererseits die Lösungsvorschläge, die heute und morgen hier in diesem Saal zur Diskussion stehen?

1. Die unselbige Koppelung der Mietzinse an den variablen Hypothekarzins: Zu Recht hält sogar der Bundesrat in seiner Botschaft fest, dass die Hypothekarzinserhöhungen die Mietzinserhöhungen jeweils beschleunigt haben und Senkungen nur ungenügend an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben wurden. So sind z. B. 1989 bis 1993 die Erhöhungen praktisch postwendend an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben worden; die Mietzinse sind bei der Senkungswelle von 1993 bis 1999 aber trotzdem gestiegen, obwohl der Hypothekarzins in diesem Zeitraum von 7 Prozent auf ein historisches Minimum von 3,75 Prozent gesunken ist. Diverse Studien haben belegt, dass die Mieterinnen und Mieter aus diesem Grund während dieser zehn Jahre durchschnittlich 18,8 Milliarden Franken zuviel Miete bezahlt haben.

2. Ein zweites Problem sind die happigen Mietzinserhöhungen bei Handänderungen oder Mieterwechsel: Es ist notorisch, dass die Vermieter praktisch jeden Mieterinnen- und Mieterwechsel dazu benutzen, den Mietzins zu erhöhen, ohne dass sie irgendwelche Gelder in ein Mietobjekt investiert hätten. Es ist auch notorisch, dass die Mieterschaft nach einer Handänderung zum Teil mit happigen Mietzinserhöhungen von bis zu 500 Franken pro Monat konfrontiert ist, weil die Vermieterschaft den Kaufpreis auf die Mietzinsen überwälzen kann.

3. Ein weiteres Problem im geltenden Recht sind die Mietzinserhöhungen nach umfassenden Sanierungen: Wir anerkennen den Renovationsbedarf des Liegenschaftsparkes, doch müssen die dadurch bewirkten Mietzinserhöhungen sozialverträglich sein.

4. Ein Problem – das wurde bereits von der Kommissionsprecherin und vom Kommissionsprecher angedeutet – ist auch das intransparente und komplizierte System des geltenden Rechtes, welches vor allem zulasten der sozial schwächeren Partei Auswirkungen hat, weil die Mieterinnen und Mieter im Allgemeinen die weniger gut Informierten sind.

5. Ein letztes Problem des geltenden Mietrechtes ist der mangelhafte Kündigungsschutz.

Welche Lösungsvorschläge haben wir? Es ist nach wie vor so, dass man sagen kann und muss, dass unsere Initiative die einzige Lösung für sämtliche Probleme bietet, welche es heute im Mietrecht gibt.

Zu den einzelnen Massnahmen:

Zum Preisschutz: Die Initiative sieht ein einfaches, transparentes System für die Mietzinsgestaltung vor; die Mietzinsen sollen nach den effektiven Kosten berechnet werden und dem Vermieter überdies einen angemessenen Ertrag ermöglichen. Sie sehen, wir sind nicht grundsätzlich gegen Gewinne; wir sind einfach gegen übersetzte Gewinne zulasten eines grossen Teils unserer Bevölkerung. Zur Überprüfung von solchen übersetzten Mieten bei Handänderungen und vor allem auch bei Mieterinnen- und Mieterwechseln sehen wir eine statistische Miete vor; wir wünschen jedoch echte Statistiken, welche den gesamten Wohn- und Geschäftsraumbestand mit berücksichtigen – und nicht solche Statistiken, wie sie die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen vorschlägt.

Im Weiteren sieht unsere Initiative eine Formularpflicht für den Anfangsmietzins vor. Auch hier muss ich einmal mehr staunen, dass die so genannten Marktschreier offensichtlich gegen Markttransparenz sind, denn zum Markt gehört auch Transparenz. Zur Transparenz gehören sowohl die Angabe des Vormietzins als auch eine Begründung, weshalb ein Vermieter der Ansicht ist, die Miete erhöhen zu können. Tatsache ist – das hat sich gezeigt –, dass diese Formularpflicht nicht zu einer Anfechtungswelle führt, sondern eine präventive Wirkung hat.

Im Weiteren sollen gemäss unserer Initiative während der Mietdauer sämtliche Kostensteigerungen überwältigt werden können, also auch Mehrleistungen. Für die Fremdkapitalkosten sehen wir einen geglätteten Hypothekarzinzsatz vor, damit nicht wieder diese unseligen Schwankungen auftreten.

Ein Verdienst unserer Initiative ist aber sicher, dass die komplizierte Vorbehaltspraxis wegfallen würde, d. h., moderate Vermieter und Vermieterinnen verlieren ihre Ansprüche nicht. Mit anderen Worten: Unsere Initiative stellt auch einen Vermieterschutz für unbedarfte Vermieter und Vermieterinnen dar.

Als Letztes wollen wir den Kündigungsschutz verbessern und dem europäischen Recht angleichen. Voraussetzung für eine Kündigung soll ein gerechtfertigter Kündigungsgrund sein, der für den Vermieter beweispflichtig ist. Heute ist eine Kündigung nur dann anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Paradoxiertweise ist die Mieterseite für den Kündigungsgrund, den ja eigentlich der Vermieter geltend macht, beweispflichtig.

Der Bundesrat lehnt unsere Initiative ab. Er sieht zwar einen Handlungsbedarf, vor allem in Bezug auf die Koppelung zwischen Mietzins und Hypothekarzinzsatz; das hat er auch in seinem Gegenvorschlag berücksichtigt. Im Weiteren lehnt er die Initiative ab. Sowohl seine Argumente wie auch die Argumente der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen sind bei weitem nicht überzeugend:

Ein erstes Argument ist, es gäbe keinen Leitzinssatz mehr. Das ist kein Problem, denn bei der Umsetzung unserer Initiative könnte sehr gut eine Ersatzgrösse für die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten berücksichtigt werden.

Im Weiteren wird der Initiative vorgeworfen, sie zementiere die Kostenmiete. Auch dieser Vorwurf ist unberechtigt und besticht nicht. Bereits heute hat die Orts- und Quartierüblichkeit keine Bedeutung.

Das grösste Marktelement ist die Tatsache der Missbrauchsgesetzgebung, d. h., wir haben keine Preiskontrolle; es geschieht also nur etwas, wenn ein Mieter oder eine Mieterin sich wehrt.

Gegen das Marktelement im Mietrecht ist auch noch einzuwenden, dass die üblichen Marktmechanismen im Mietrecht nicht spielen, weil wir nur ein beschränktes Angebot haben. Es kommt dazu, dass alle auf eine Wohnung oder auf Geschäftsräume existenziell angewiesen sind; in diesem Sinne ist also die Wohnung kein normales Gut.

Zum Gegenvorschlag ganz kurz: Hier wird die SP-Fraktion den Nichteintretensantrag de Dardel unterstützen, und zwar aus folgendem Grund: Wir waren schon nicht sehr glücklich über die Fassung des Bundesrates, waren aber – gesprächsbereit wie wir sind – bereit, darauf einzutreten, in der Hoffnung, noch etwas verbessern zu können. Was aber die Kommissionsmehrheit mit diesem Vorschlag gemacht hat, übertraf im negativen Sinn unsere kühnsten Erwartungen. Was jetzt vor uns liegt, ist kein Mieterschutz mehr, sondern ein Investorenschutz.

Es gibt vier Gründe, weshalb wir auf diesen Gegenvorschlag nicht mehr eintreten wollen:

1. Für die Definition der Missbräuchlichkeit der Mieten wird eine eigentümergefreundliche Statistik beigezogen, bei der das preisgünstige Angebot, d. h. Genossenschaftswohnungen und Wohnungen von Gemeinwesen, nicht berücksichtigt wird.

2. Die Missbrauchsgrenze ist zu hoch, d. h., ein Mietzins ist erst missbräuchlich, wenn er 15 Prozent über dem Wert dieser bereits verfälschten Statistik liegt. Man muss sich vor-

stellen, was das bedeutet: Pro Jahr wechseln 17 Prozent der Mieterinnen und Mieter die Wohnung, und dabei kann die Miete auf einen Schlag auf der Höchstgrenze festgesetzt werden.

3. Die Kommission für Rechtsfragen sieht eine Anpassung an die Teuerung zu 100 Prozent vor. Auch das ist nicht akzeptabel für uns; das führt zu einer Preisspirale, weil ja die Mieten Ihrerseits in diesem Index mit 22 Prozent ihren Niederschlag finden.

4. Der schlimmste Artikel, der so genannte Killerartikel zulasten der Mieterschaft, ist aber der, dass sich die Vermieter alle vier Jahre – nachdem sie die Teuerung alle Jahre auf die Mieten überwältigt haben – für eine weitere Erhöhung noch auf die statistische Miete berufen können. Das Ergebnis wird sein, dass etwa 80 Prozent der heute bestehenden Mietverhältnisse mit einer extremen Mietzinserhöhung zu rechnen haben. Das heisst: Mieterschutz adieu!

Aus diesem Grunde bitte ich Sie, die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» zur Annahme zu empfehlen und auf den «Gegenvorschlag», der gar kein Gegenvorschlag mehr ist, nicht einzutreten.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Wohl kein anderer Preis ist in der Schweiz derart zum Politikum verkommen wie der Mietzins. Die Kosten für das Wohnen werfen in einem Land mit zwei Dritteln Mieterinnen und Mietern immer wieder hohe Wellen, obschon der Anteil an den Einkommen der Haushalte, der für die Miete ausgegeben werden muss, seit dem Zweiten Weltkrieg massiv zurückgegangen ist. Das Angebot an Wohnraum in der Schweiz ist im weltweiten Vergleich hervorragend, das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt, und seit bald zehn Jahren spielt der Markt dank relativ hoher Leerwohnungsbestände sehr gut. Die Mieten für Neuwohnungen sind sogar um rund ein Drittel zurückgegangen.

Insbesondere für die Mieterseite besteht derzeit also eigentlich kein Grund für eine Auseinandersetzung um die richtige Miete. Der Anstoss für eine Liberalisierung des Mietrechtes kam denn auch vor bereits acht Jahren von bürgerlicher Seite. Die 1993 eingereichten Vorstösse zur Vereinfachung des Mietrechtes wurden damals vom Nationalrat unterstützt, die Motion Baumberger fand in beiden Räten Zustimmung. Den Mietervertreterinnen und -vertretern in der Kommission für Rechtsfragen gelang es damals, die Absicht von mehr Marktnähe bei den Revisionsvorschlägen ins Gegenteil zu verkehren und die Vorstösse ganz eigentlich abzuschliessen. Die Motion Baumberger ist seither – obschon überwiesen – blockiert.

Zwischenzeitlich hat der Mieterverband jedoch seine Volksinitiative mit dem verhänglichen Titel «Ja zu fairen Mieten» lanciert und 1997 eingereicht. Damit hat er das Thema wieder einmal auf die politische Bühne gebracht, obwohl gerade von Mieterseite dazu eigentlich kein Anlass mehr bestanden hätte; denn Umfragen bei Mietern zeigen eine sehr hohe prozentuale Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Die 18 Millionen Franken, die die Vermieter gemäss Frau Thanei ungerechtfertigterweise einkassiert haben sollen, gehören in den Bereich der «Samichlausgeschichten».

Die vom Mieterverband angestrebte Verschärfung des Mieterschutzes ist daher nicht nur nicht nötig, sie ist sogar höchst fragwürdig. Der in der Initiative geforderte geglättete Hypothekarzins ist ein Unding und ökonomisch völlig falsch. Die Initiative will ferner den Kündigungsschutz massiv ausbauen. Die Vertragsfreiheit des Vermieters würde derart eingeeengt, dass von einer Verletzung der Kerngehalte der Eigentumsgarantie und der Handels- und Gewerbefreiheit ausgegangen werden müsste. Selbst der Bundesrat hat erkannt, dass dadurch die Eigentümerrechte der Vermieter in unzulässiger Weise eingeschränkt würden.

Konsequenterweise hätte er also die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung bringen müssen. Das hat er leider nicht getan. Um angebliche Mängel im heutigen Mietrecht zu beheben, hat der Bundesrat der Volksinitiative einen Gegenvorschlag gegenübergestellt. Dieser Gegenvorschlag kommt den Anliegen der Mieter in wesentlichen Punkten entgegen. Mit der vollständi-

gen Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzinsen geht er sogar weiter als die Volksinitiative.

In ersten Reaktionen waren die Mieter mit dem Bundesrat zufriedener als die Vermieter. Das müsse bei einem Gegenvorschlag zu einer Mieter-Initiative so sein, wird Herr Bundesrat Couchepin im «Bund» vom 16. September 1999 dazu zitiert. Diese Aussage belegt, dass der Bundesrat – entgegen seiner Behauptung – bei seinem Gegenvorschlag gar keine Verteilungsneutralität angestrebt hatte. Damit war auch klar, dass die Vermieterseite berechtigterweise versuchen würde, diese Neutralität im Rahmen der Beratungen in der Kommission für Rechtsfragen wiederherzustellen.

Als Kernstück des Gegenvorschlages wird der orts- und quartierübliche Mietzins für Wohnräume neu über eine statistisch ermittelte «Vergleichsmiete» definiert. Gemäss Entwurf des Bundesrates können Mietzinse auch dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden – allerdings nur zu 80 Prozent.

Wie präsentiert sich die Vorlage nun nach der Beratung in der Kommission? Die grosse Skepsis der Vertreter der bürgerlichen Parteien gegenüber einem System der landesweit und staatlich erhobenen Vergleichsmieten konnte nur teilweise ausgeräumt werden. Deshalb beantragt die Kommissionmehrheit, dass in Artikel 269 Absatz 4 OR zusätzliche Eckwerte des Systems – wie die Datenerhebung und -verwaltung, die einheitliche Erfassung der massgebenden Fläche und der Nebenkosten – zu regeln sind. Der derzeitige Wohnungsmarkt ist ja alles andere als frei. Nur gerade bei Neuwohnungen spielt der Markt. Aufgrund des geltenden Mietrechtes sind alle bestehenden Mietverhältnisse dem freien Markt teilweise entzogen. Je länger das Mietverhältnis besteht, desto mehr ist es dem Markt entzogen.

Wenn Luxus- und Grosswohnungen nicht in die Statistik einfließen, so ist es richtig, dass neben den mit Steuergeldern verbilligten Wohnungen auch andere Genossenschaftswohnungen und solche, die der öffentlichen Hand gehören, nicht einbezogen werden. Die paar hundert Millionen Franken Verluste aus dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, für die das Parlament 1999 einen ersten Kredit von 240 Millionen Franken bewilligte, sind fast ausnahmslos in vom Bund geförderten oder verbürgten Genossenschaften entstanden. Dies nicht zuletzt, weil die Mieten zu tief angesetzt waren und keine Reserven gebildet worden sind. Aus diesen Gründen ist es richtig, dass diese Wohnungen nicht berücksichtigt werden.

Bei der Anpassung der Mieten an den Landesindex der Konsumentenpreise geht die Kommissionmehrheit weiter als der Bundesrat und beantragt eine Überwälzung der Steigerung zu 100 Prozent. Eine hundertprozentige Überwälzung gibt es in praktisch allen Bereichen, in denen mit diesem Index gearbeitet wird. Es war übrigens der Bundesrat, der 1996 die Überwälzung der Teuerung von 80 auf 100 Prozent anhub. Er hat damals wohl gute Gründe dafür gehabt. Für eine solche Anhebung sprach nicht zuletzt der Umstand, dass die Überwälzung von nur 80 Prozent praktisch nicht angewendet wurde. Daran hat sich nichts geändert.

Ich frage den Bundesrat deshalb an, ob er wieder auf 80 Prozent zurückgehen will, damit im revidierten Mietrecht von der an sich sinnvollen Indexlösung nicht Gebrauch gemacht wird. In der «NZZ» vom 10. August 1999 sind die Autoren Graf und Sager dieser Frage nachgegangen und zu folgenden Schlüssen gekommen: «Bei einem Überangebot an Wohnungen führen die Marktkräfte, wenn auch langsam, zu sinkenden Mieten, wie dies im höheren Preissegment im letzten Jahrzehnt der Fall war. Bei Wohnungsmangel sind Erhöhungen aber nur im Rahmen des Mietrechtes möglich. In der Vergangenheit dienten Hypothekarzinserhöhungen als Ventil für die Kostenmiete, um Marktungleichgewichte zu beheben. Bei einer Indexierung zu 80 Prozent entfällt dieses Ventil, womit bei starkem Nachfragewachstum eine permanente Unterversorgung an Wohnungen riskiert wird.»

Das sagen die Experten, und ich frage Herrn Bundesrat Couchepin, ob er das will. Weiter schreiben die Autoren: «Für die nächsten zwanzig Jahre rechnen wir aufgrund des schwachen Wachstums der Zahl der Haushalte allerdings

damit, dass die Realmieten nur wenig zulegen werden», und weiter: «Eine Indexierung zu 100 Prozent dürfte voraussichtlich kein Ungleichgewicht bewirken. Ein Satz von 80 Prozent hingegen ist aufgrund unserer Schätzung nicht gerechtfertigt, da er zu Wohnungsmangel führen, die Renovationstätigkeit gefährden und letztlich den Mietern schaden könnte.» Klarer kann das wohl nicht gesagt werden.

Zur Frage der Bandbreite für missbräuchliche Mietzinse: Im Verlauf der Kommissionsarbeit ist die Toleranzgrenze zwischen zulässigen und missbräuchlichen Mieten in verschiedenen Versionen diskutiert worden. In der Botschaft beträgt sie 15 Prozent, in Alternativversionen der Verwaltung lag sie dann zwischen 20 und 10 Prozent und einmal zwischen 10 und 15 Prozent. Vermutlich tun wir gut daran, diese Grenze bei 20 Prozent festzulegen.

Wenn beispielsweise nur 2 Prozent aller Mietverhältnisse ausserhalb der vorgesehenen Bandbreite für die Nichtmissbräuchlichkeit liegen, sind das 50 000 Mietverhältnisse, die plötzlich angefochten werden könnten.

In Artikel 269 Absatz 4 geht es um die wichtige Frage, ob der Bundesrat oder das Parlament für die Verordnung zuständig sein soll, insbesondere im Zusammenhang mit dem Vergleichsmietesystem.

Die statistische Vergleichsmiete ist das Kernstück dieser Revision. Auch die Mieterseite hat nun bemerkt, dass die Dynamik dieses Systems eine gewisse Gefahr darstellt und dass deshalb für die Mieterseite erst recht Grund besteht, sich den Einfluss auf die Verordnung mindestens über ein Mitspracherecht zu sichern.

Wir müssen uns immer wieder vor Augen halten, dass wir es im Mietrecht mit einer Missbrauchsgesetzgebung zu tun haben. Nicht die Regelung des Anwendungsfalles, sondern die Verhinderung von Missbräuchen muss im Zentrum stehen. Das den Vergleichsmieten zugrunde liegende Motto muss heissen: Was gebräuchlich ist, ist nicht missbräuchlich. Der Mieterschutz im Sinne der Missbrauchsverhinderung ist unbestritten und muss unabhängig davon, wie wir das Mietzinsystem im Detail regeln, gewährleistet werden.

Der Gegenvorschlag des Bundesrates kommt den Zielen der Vereinfachung und der Transparenz allerdings noch zu wenig nahe. Das können und sollten wir im Rahmen dieser Debatte noch korrigieren.

Die FDP-Fraktion ist für Eintreten auf die Vorlage. Sie lehnt die Mieterinitiative «Ja zu fairen Mieten» einstimmig ab. Sie unterstützt die Anträge der Mehrheit der Kommission gegenüber dem bundesrätlichen Entwurf, und sie unterstützt mit grosser Mehrheit auch die Minderheitsanträge von bürgerlicher Seite.

Ich bitte Sie, diesen Empfehlungen ebenfalls zu folgen.

Chiffelle Pierre (S, VD): Monsieur Hegetschweiler, j'ai bien entendu que vous parliez au nom du groupe radical-démocratique, mais il me semble qu'en violation flagrante de l'article 3quinquies de la loi sur les rapports entre les conseils vous avez omis de déclarer vos intérêts et d'expliquer à cette assemblée et à son public que vous êtes directeur de l'Association des propriétaires immobiliers du canton de Zurich. Pourriez-vous me le confirmer et, le cas échéant, me dire si c'est à ce titre que la plupart des propositions que vous avez faites en commission vous venaient directement par télécopie de la plus grande étude d'avocats zurichoise spécialisée dans la défense des intérêts des propriétaires immobiliers?

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Alle, die heute den «Blick» gelesen haben, haben daraus entnehmen können, dass ich Direktor des Hauseigentümerverbandes des Kantons Zürich und der Stadt Zürich bin. Ich stehe dazu, und ich nehme auch an, dass das in diesem Rat einigermaßen bekannt ist. Ich glaube, Interessenvertretung gibt es auf der einen und auf der anderen Seite; ich weiss nicht, ob Frau Thanei ihre Interessenbindung offen gelegt hat oder ob Herr Strahm das tun wird. Ich glaube, dass dieser Transparenz hier soweit Genüge getan ist.

Marlétan Fernand (C, VS): Le droit de bail est un domaine particulièrement sensible, le rapporteur de langue française l'a rappelé tout à l'heure. Pour entrer directement dans le vif du sujet, je dirai d'emblée que la réforme dont nous entamons l'analyse et la réflexion aujourd'hui promet des lendemains douloureux aux uns et aux autres, si nous ne parvenons pas à mettre sur pied un compromis acceptable. Cette démarche, qui me paraît élémentaire si l'on garde à l'esprit le souci du bien commun, suppose un effort réciproque tant des milieux de protection des locataires que des milieux représentant les associations immobilières, pour sortir des positions totalement figées affichées jusqu'à ce jour, pour se dégager les uns et les autres d'une attitude un peu facile que je qualifierai de simples lobbyistes n'ayant en tête que le souci d'obtenir une protection particulière unilatérale des intérêts de l'un des deux partenaires.

Les données du problème ne nous paraissent pas très compliquées. Le droit actuel peut être considéré d'une manière globale comme un compromis à peu près satisfaisant entre les intérêts des locataires, qui obtiennent des loyers raisonnables, et ceux des bailleurs. Puisque le droit actuel n'a pas freiné les investissements, nous avons un nombre de logements qui augmente en moyenne de 35 000 par an, ce qui permet de couvrir la demande et ce qui permet de dire aussi que ce taux de croissance reste élevé en comparaison internationale.

Toutefois, tout le monde s'accorde à dire que le droit actuel comporte une grosse lacune, c'est le couplage du taux hypothécaire et des loyers. Or, à cet égard, l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» ne fait à nos yeux que perpétuer un modèle insatisfaisant, à travers le système de lissage qui est proposé. Nous savons en effet que la variété des conditions et des modes de financements hypothécaires rend illusoire l'idée d'un taux de référence qui donnerait une image correcte de l'évolution moyenne de la charge financière pesant sur les propriétaires. Je rappelle ici, selon un document qui nous avait été remis en commission par le président du directoire de la Banque cantonale vaudoise, que seulement 1,5 pour cent de l'ensemble des prêts hypothécaires grevant des immeubles situés dans le canton sont actuellement au taux de référence.

Le système proposé par l'initiative est donc mauvais, si ce n'est absurde. M. de Dardel le sait, ce système est totalement déconnecté de la réalité. Enfin, et sans entrer dans le détail, l'initiative a un caractère inutilement provocateur lorsqu'elle préconise, par exemple, que le congé soit systématiquement motivé par le bailleur. Il s'agit là d'un renversement du principe actuel de protection contre les abus et cette manière de régler la location en quasi propriété, ce qui n'est évidemment pas admissible. Pour ces seules raisons déjà, le groupe démocrate-chrétien estime ne pas pouvoir entrer en matière sur le texte de l'initiative.

Mais en revanche, notre groupe considère que le Conseil fédéral est dans le juste en opposant un contre-projet indirect dont le point essentiel réside dans la suppression, précisément, de ce mécanisme décrié de report du taux hypothécaire sur les loyers. Il s'agit là d'une approche pragmatique qui doit être soutenue. J'ajoute, pour être honnête et par un élémentaire souci d'objectivité, que lors des délibérations en commission, certaines propositions émanant des milieux proches de l'immobilier visaient clairement à dénaturer le contre-projet du Conseil fédéral en réduisant les éléments de protection des locataires. Ceci a permis à M. Couchepin, conseiller fédéral – il ne m'en voudra pas de le citer – s'agissant par exemple de la marge de variation admise par rapport au loyer statistique, de dire qu'«en fixant le pourcentage à 20 pour cent, il n'y a pratiquement plus de limites, plus de protection réelle pour le locataire».

Le contre-projet qui ressortira de nos délibérations ne doit pas être perçu comme une déclaration de guerre contre les locataires. Il devra impérativement garantir une symétrie entre la position du bailleur et celle du locataire.

C'est dans ce souci d'équilibre que le groupe démocrate-chrétien vous demande d'adhérer au contre-projet du Con-

seil fédéral et affirme que, dans sa majorité, il s'efforcera d'opérer un rapprochement avec celles et ceux qui pensent qu'il faut tout entreprendre pour éviter un psychodrame national sur un objet – les loyers – qui représente, rappelons-le, 46 milliards de francs par an et 21 pour cent des dépenses des ménages suisses.

Joder Rudolf (V, BE): Die Grundsatzfrage im Mietrecht lautet: Wie stark soll der Staat die Vertragsfreiheit zwischen den beiden Vertragspartnern – Mieter und Vermieter – beschränken? Der Gesetzgeber hat also zwischen Mieter und Vermieter eine Interessenabwägung vorzunehmen. Es geht darum, einen Mittelweg zu finden, der einerseits für den Wohnungsmarkt nicht investitionshemmend wirkt und andererseits dem Mieter einen angemessenen Schutz gewährleistet.

Das seit dem 1. Juli 1990 geltende Mietrecht hat sich, von der Notwendigkeit einzelner Verbesserungen abgesehen, im Grossen und Ganzen bewährt. Gemäss Botschaft des Bundesrates kommt es jährlich nur bei rund 1 Prozent aller Mietverhältnisse zum Konflikt mit anschliessendem Schlichtungsverfahren. Das geltende Mietrecht kann demnach als einigermassen tragbarer Kompromiss zwischen Mietern und Vermietern bezeichnet werden. Dieser Kompromiss wird durch die Initiative nun massiv gestört. Die Initiative beinhaltet keinen ausgewogenen Verbesserungsvorschlag gegenüber dem heute geltenden Mietrecht. Der Mieterschutz wird einseitig ausgebaut, die Eigentümerrechte werden unverhältnismässig eingeschränkt, und die Marktelemente werden reduziert. Es besteht die Gefahr, dass die einseitigen Forderungen die Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsbau dämpfen, was sich im Hinblick auf die Interessen der Mieter als Bumerang auswirken könnte. Besonders negativ sind zwei Elemente:

1. Der durchschnittliche statistische Mietzins ist für die Abgrenzung und die Definition der Missbräuchlichkeit massgebend. Alle Mietzinsen, die über dem durchschnittlichen statistischen Mietzins liegen, sind demnach missbräuchlich. Das kann nicht sein. Mit einer solchen Regelung würde auf einen Schlag eine grosse Zahl von bestehenden Mietzinsen zu missbräuchlichen Mietzinsen, mit allen einschneidenden Rechtsfolgen. Der durchschnittliche statistische Mietzins ohne Bandbreite eignet sich in keiner Art und Weise als Abgrenzungskriterium für die Definition der Missbräuchlichkeit.
2. Ebenfalls klar abzulehnen ist die Erweiterung des Kündigungsschutzes. Ungerechtfertigt soll eine Kündigung des Vermieters sein, wenn sie im Hinblick auf so genannt unverhältnismässige Sanierungen oder Abbruchvorhaben erfolgt. Solche Bestimmungen stellen eine starke Beschränkung der Eigentumsrechte dar. Die Initiative ist zu extrem. Sie schränkt die Vermieter stark ein; das könnte sich letztlich auch nachteilig auf die Mieterschaft auswirken.

Die SVP-Fraktion schliesst sich deshalb einhellig dem Bundesrat und der Mehrheit der vorberatenden Kommission an und lehnt die Initiative klar ab.

Ich bitte Sie, das Gleiche zu tun, und möchte Sie gleichzeitig ersuchen, auf den indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates einzutreten.

Ménétreay-Savary Anne-Catherine (G, VD): Le droit de bail est une histoire compliquée où il faut quasiment être juge au Tribunal fédéral pour y comprendre quelque chose! C'est aussi une longue histoire de désamour et de tension entre les milieux immobiliers et les associations de locataires. Entre les tentatives des propriétaires de laisser jouer librement le marché et l'initiative des locataires, la Confédération a essayé de s'interposer par le contre-projet que nous discutons ici. C'est, selon les termes mêmes de l'administration «pour apaiser les tensions entre partenaires et profiter de l'occasion pour trouver de meilleures solutions». Eh bien! on peut dire que, jusqu'ici, c'est raté!

Il y a tout de même un point sur lequel tout le monde est d'accord, c'est que le droit actuel doit être changé. Même le professeur T. von Ungern-Sternberg de l'Université de Lau-

sanne, qui n'est manifestement pas un chaud partisan de l'initiative, le dit en termes très clairs: «La mal nommée loi sur la protection des locataires a conduit à une redistribution massive des richesses à la charge des locataires et au bénéfice des propriétaires. Sur la base d'une estimation conservatrice, les locataires ont payé 9 milliards de francs de trop entre 1988 et 1996.» Une autre étude, celle du BASS, soit du Bureau d'études politiques, économiques et sociales, articule la somme de 18,8 milliards de francs. Ce chiffre est contesté, mais pas l'importance ni l'ampleur du scandale dû au fait que la hausse des taux hypothécaires a fait prendre l'ascenseur aux loyers, mais que ceux-ci n'ont pas baissé lorsque le taux est redescendu de 7 à 3,75 pour cent. Le résultat est que, ces dix dernières années, les loyers ont augmenté d'un tiers, alors que l'indice du renchérissement n'augmentait que d'un quart. La faute en est clairement au lien avec le taux hypothécaire.

A partir de là, la tentation était grande – pour moi aussi – d'adhérer au projet du Conseil fédéral et de supprimer tout lien avec le taux hypothécaire.

Ce qui m'a convaincue, c'est d'abord qu'avec la proposition de l'initiative populaire d'un taux moyen lissé sur cinq ans, les loyers, ces dix dernières années, n'auraient augmenté que de 15 à 17 pour cent au lieu des 33 pour cent enregistrés. Mais ce qui m'a surtout convaincue, ce sont les effets pervers prévisibles du contre-projet du Conseil fédéral, avec des hausses de loyers programmées, grâce au système statistique des loyers comparatifs: un modèle qui permet tous les quatre ans d'adapter les loyers à la moyenne des loyers usuels, plus 15 pour cent, mécanisme raffiné de spirale ascendante, puisque quatre ans plus tard, la moyenne augmentée des 15 pour cent précédents permet à nouveau une hausse de 15 pour cent.

De plus, faisant preuve d'une voracité spectaculaire, les milieux immobiliers proposent de ne pas s'en tenir là. Ils veulent le cumul de tous les moyens possibles d'élévation des loyers: indexation à 100 pour cent sur le coût de la vie, adaptation aux loyers comparatifs, report des frais de rénovation, prise en compte du rendement des investissements, pour pouvoir choisir à chaque fois lequel leur est le plus profitable. Le contre-projet du Conseil fédéral ne s'est, pour le moment, pas révélé capable de protéger les locataires de cet empilement de moyens de hausse des loyers.

L'initiative populaire «pour des loyers loyaux» reste, quant à elle, étrangère à ces spéculations et aux distorsions du marché. Elle maintient des prix fixés sur la base des coûts, les adaptations liées aux investissements en cours de bail et des augmentations fondées sur les loyers statistiques, mais seulement au changement de locataire ou de propriétaire. Elle prévoit aussi, corollaire de cette dernière mesure, une meilleure protection contre les congés, pour éviter que les bailleurs ne mettent à la porte leurs locataires pour pouvoir adapter les loyers.

Il y a des domaines où l'on ne devrait pas se contenter de suivre le marché soit parce que le marché est fou, soit parce qu'il est pervers. Par exemple, le marché des natels est un marché fou parce qu'on donne des appareils qui pourtant ont un prix. Le marché des transports aériens est aussi un marché fou parce que les prix n'ont rien à voir avec les coûts réels qu'ils engendrent. Le marché des médicaments aussi est pervers par la protection des brevets. Il est possible de se montrer indifférent au marché des natels ou des transports aériens; ce n'est pas notre cas, mais on peut le faire. Il n'est en revanche pas possible de se moquer du marché du logement, qui n'est pas un marché comme les autres, puisque personne n'a le choix de renoncer à se loger. La Suisse compte 70 pour cent de locataires qui paient 46 milliards de francs de loyers par an – M. Mariétan l'a rappelé tout à l'heure –, ce qui représente 21 pour cent des dépenses des ménages.

Bien qu'on parle toujours de deux protagonistes – les milieux immobiliers et les locataires – comme s'ils étaient égaux, il n'y a strictement aucune symétrie entre eux. Les locataires, clients captifs des propriétaires, ne doivent pas être liés aux appétits démesurés des milieux immobiliers.

C'est pour ces raisons que le groupe écologiste vous propose d'accepter l'initiative et de ne pas entrer en matière sur le contre-projet.

Eggy Jacques-Simon (L, GE): Permettez-moi d'abord de déclarer mes intérêts à M. Chiffelle, dommage qu'il ne soit pas là. Je suis locataire et uniquement locataire.

La question du logement, des devoirs et droits des propriétaires et locataires est une des plus difficiles à résoudre en politique. D'une part, le logement est incontestablement un élément économique sur un marché, il obéit donc à des règles économiques. D'autre part, il est un besoin vital de l'homme dont un Etat doit garantir l'accès à des conditions possibles – nous en sommes parfaitement conscients.

On ne peut donc pas simplement laisser totalement les loyers au jeu de l'offre et de la demande en toute circonstance, particulièrement en situation de marché tendu, voire de pénurie. Il faut donc bien se référer à des critères d'équité et à des définitions de l'abus. Mais la tentation de tout régler dans ce domaine est grande, et les conséquences peuvent en être déplorables car, qu'on le veuille ou non, il s'agit bien d'un marché qui requiert des propriétaires et des investisseurs.

Corsetez trop ce marché de réglementations, bloquez trop les loyers par un contrôle pesant, et vous découragez la construction de nouveaux logements, et vous empêchez un bon entretien des immeubles existants. Tous les régimes de contrôle étatique dans le domaine du logement ont montré ces conséquences funestes. En Suisse même, lorsqu'on est allé trop loin dans le sens du contrôle on en a vu les résultats. N'en déplaise à certains de mes chers collègues genevois – dont je ne mésestime pas l'engagement en faveur des locataires – je pense que leurs pressions politiques constantes dans ce domaine n'ont pas eu que des résultats favorables tant s'en faut, sur le marché du logement, à Genève par exemple. Je parle évidemment des effets généraux de l'envahissement politique dans ce domaine économique.

Nous avons affaire en l'occurrence à des projets fédéraux, et d'abord à une initiative populaire dite «pour des loyers loyaux». Or, avec son système de lissage, avec les limites étroites pour autoriser les adaptations de loyer, l'initiative est encore plus rigide et paralysante que le système actuel. On est devant un système de taux hypothécaire artificiel décidé par l'Etat.

De toute manière, l'initiative joue dans un registre dépassé et anachronique, celui du taux hypothécaire dont on ne voit plus très bien quel est le critère valable.

En effet, tout montre qu'il n'y a plus aujourd'hui de taux hypothécaire de référence et qu'il faut abandonner ce système. D'où le contre-projet indirect issu d'un projet du Conseil fédéral que présente la Commission des affaires juridiques. Nous verrons pas à pas, sur plusieurs articles, ce qu'il en est. Nous, libéraux, sommes un peu effrayés par la machine assez lourde de l'établissement de statistiques pour montrer des loyers comparatifs incluant divers critères, notamment des critères régionaux.

On peut aussi se demander si l'abandon par la majorité de la commission du critère spécifié d'une prise en compte d'un rendement brut suffisant de l'investissement immobilier n'est pas discutable. Mais le fait même que la majorité a abandonné ce critère montre en tout cas que la proposition de la majorité de la commission, fût-elle un peu différente du projet du Conseil fédéral, n'est pas une proposition sans concession dictée par le lobby des bailleurs, ce que veut faire croire la minorité de la commission. D'ailleurs, Monsieur le Conseiller fédéral, pour ma part, je me rallierai, à l'article 269 du Code des obligations, à l'idée que des loyers sont abusifs lorsqu'ils dépassent de 15 pour cent et non pas de 20 pour cent les loyers usuels dans la localité ou le quartier. Donc, sur ce point, je pense que votre réaction est compréhensible et que les libéraux n'iront donc pas dans le sens de la minorité IV.

En ce qui concerne les propositions de minorité I et II, à l'article 269d, au sujet de l'adaptation des loyers, qu'elles soient fondées sur l'évolution des prix à la consommation ou qu'el-

les visent un alignement sur les loyers comparatifs, selon divers critères définis, il y a toute une série de conditions qui sont bien des éléments de lutte contre les abus. Les tribunaux compétents auront bien là des repères pour apprécier et pour en juger. On ne peut donc pas laisser dire que la proposition de la majorité de la commission est une provocation ou une déclaration de guerre aux locataires, sauf encore une fois à vouloir un corset de fer paralysant les mouvements du marché, c'est-à-dire finalement l'offre de logements.

Au fond, la minorité de la commission aimerait faire croire que l'initiative aurait pu être retirée si le contre-projet avait été davantage dans son sens. En risquant un jeu de mots, on a envie de dire: «Si le contre-projet avait été tout contre elle ...» Evidemment que cela n'était pas possible. Il aurait fallu céder énormément pour que l'initiative populaire soit retirée, et encore je n'y crois guère. Encore une fois, la ligne générale d'une révision du Code des obligations doit être celle d'un équilibre entre la protection particulière en ce domaine qui touche naturellement les personnes et un respect suffisant d'une logique économique qui reconnaisse le rôle crucial de l'investissement et de la propriété; faute du respect de cette logique, on va vers une impasse dans le marché du logement. On verra comment apprécier cela au sortir des débats.

Pour l'heure, le groupe libéral estime que la ligne générale proposée par la majorité de la commission mérite d'être suivie. Il proposera donc évidemment de recommander au peuple et aux cantons de rejeter l'initiative populaire et il entrera en matière sur le projet de révision du Code des obligations.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Das heute geltende schweizerische Mietrecht ist im Grossen und Ganzen ein weitgehend gelungenes und auch einigermaßen fairer Kompromiss – ein Kompromiss zwischen Vermieter- und Mieterinteressen. Die Eingriffe in den Markt und in die Vertragsfreiheit sind zwar spürbar, im internationalen Vergleich beispielsweise aber trotz allem noch relativ bescheiden. Die Massnahmen, die wir haben, sind nicht allzu bürokratisch. Über alles gesehen zeigt sich auch, dass einerseits das geltende Mietrecht die Investitionen im Wohnungsbau nicht übermässig behindert, und dass andererseits die Mieten mehrheitlich als angemessen und vernünftig betrachtet werden dürfen.

Das heisst nun aber nicht, dass alles zum Besten bestellt wäre und kein Revisionsbedarf bestünde. Ich erspare mir und Ihnen die Aufzählung all dieser Revisionsgründe. Aus unserer Sicht aber sind es insbesondere drei Punkte, auf die man noch eingehen müsste:

1. Man müsste die komplizierten, für Nichtjuristen fast nicht zu durchschauenden Regelungen straffen, vereinfachen und wenn immer möglich übersichtlicher gestalten.

2. Es hat sich auch in der Praxis gezeigt, dass ein wirksamer Preisschutz nur mit einem einigermaßen vernünftigen Kündigungsschutz möglich ist. Noch zu stark und zu verbreitet ist die Hemmung auf Mieterseite, den bestehenden Rechtsschutz in Anspruch zu nehmen, aus Angst vor den Verfahren, vor den Kosten, vor der Konfrontation mit den Vermietern und letztlich auch noch aus Angst – trotz gewissen Schutzmassnahmen – vor Kündigung.

3. Die heute schon mehrfach angesprochene Koppelung der Mietzinsen an den Hypothekarzins befriedigt eben nicht. Diese Koppelung beeinflusst in unerwünschter Weise den Geldmarkt und hat in der Praxis offensichtlich dazu geführt, dass Hypothekarzins erhöhungen relativ rasch in höhere Mietzinse umgesetzt wurden; Senkungen des Hypothekarzins haben jedoch nicht mit der gleichen Kompetenz und Konsequenz zu Mietzinsreduktionen Anlass gegeben.

Dies, das darf man sicher sagen, ergab ungerechtfertigte Vorteile auf der Vermieterseite. Ob diese Vorteile «nur» einige wenige Milliarden Franken ausmachen, wie doch ab und zu – so unter der Hand – von Vermieterseite zugestanden worden ist, oder ob diese Vorteile gemäss der Bass-Studie in der Grössenordnung von 18,8 Milliarden Franken anzusiedeln sind, spielt an und für sich heute und hier keine Rolle. Entscheidend ist hingegen die Feststellung, dass hier

etwas nicht wunschgemäss funktioniert hat und dass Verbesserungen notwendig sind. Es ist daher für die evangelische und unabhängige Fraktion unbestritten, dass auf die zur Diskussion gestellten Verbesserungsvorschläge einzutreten ist.

Es liegen heute zwei verschiedene Varianten vor:

Zuerst zur Initiative «Ja zu fairen Mieten»: Die Volksinitiative bleibt grundsätzlich beim bisherigen System der Abhängigkeit der Mieten vom Hypothekarzins. Auch wenn dabei versucht wird, mit einer Glättung allzu grosse und schnelle Schwankungen auszugleichen, so bleibt doch die sowohl für den Geldmarkt als auch für die Vermieter- und Mieterseite problematische Verknüpfung mit dem Hypothekarzins bestehen. Dazu kommt, dass die Initiative Elemente aufweist, die gegenüber heute zu weiteren teils unnötigen Einschränkungen führen würden. Die Initiative wird daher in unserer Fraktion für die Lösung der anstehenden Probleme nicht als zweckmässig beurteilt.

Die andere Variante, die der Bundesrat als Gegenvorschlag vorlegt, hat einen grundsätzlicheren Ansatz gewählt, indem der Mietzins vom Hypothekarzins abgekoppelt wird und sich stattdessen – mindestens teilweise – an den Index der Konsumumentenpreise anlehnen soll. Mit einem System der Vergleichsmieten soll der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen bewerkstelligt werden.

Wir begrüßen diesen Systemwechsel grundsätzlich. Im Grossen und Ganzen – abgesehen von einer wichtigen Ausnahme, auf die ich noch zurückkomme – hat uns auch die weitere Ausgestaltung des Systemwechsels, wie ihn der Bundesrat entwirft, an und für sich befriedigt.

Wir müssen nun aber heute mit Enttäuschung feststellen, dass in der Kommission der einigermaßen ausgewogene Entwurf des Bundesrates stark zugunsten der Vermieterseite und zulasten der Mieter verändert worden ist. Frau Thanei hat die entsprechenden nachteiligen Veränderungen deutlich aufgezeigt; ich erspare mir die Wiederholung.

Eine solche Veränderung der Balance der Interessen war ja aber wohl nicht der Zweck der Übung – einer Übung, die einmal mit dem Ziel gestartet worden war, ein relativ gut eingespiltes Gleichgewicht der Interessen zu wahren, aber unbefriedigende Mechanismen zu eliminieren sowie einige wenige Lücken im Mieterschutz noch zu schliessen. Falls in der Detailberatung nicht noch massgebliche Veränderungen bzw. Verbesserungen an den Anträgen der Kommissionen vorgenommen werden können, müsste unsere Fraktion die Revision als unausgewogen ablehnen.

Um doch noch mit einem anderen, positiven Aspekt der Kommissionsarbeit zu schliessen: Die Kommission hat an der Fassung des Bundesrates immerhin eine wichtige Verbesserung vorgenommen, indem sie in Artikel 1 der Schlussbestimmungen – es handelt sich übrigens nicht um Übergangsbestimmungen, wie es fälschlicherweise auf der deutschsprachigen Fahne heisst – dem Bundesrat die Möglichkeit einräumt, für gemeinnützige Wohnbauträger besondere Regelungen zu erlassen. Gedacht ist vor allem an die Kostenmiete.

Dazu noch ein paar Hinweise: Die wichtigsten Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind die Baugenossenschaften und natürlich die öffentliche Hand. Die gemeinnützigen Wohnbauträger wollen – im Gegensatz zu anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt – keine Gewinne erzielen. Die Mietzinse sollen nur so hoch sein, dass sie sämtliche Kosten decken. Das entspricht aber genau dem Modell der reinen Kostenmiete, und es führt dazu, dass Genossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger in aller Regel günstigeren Mieten haben als kommerzielle Vermieter. Deshalb verfügen diese Bauträger auch nicht über dieselben Reserven wie kommerzielle Vermieter.

Unter diesem Aspekt hat die Kommission sicher richtig gehandelt, wenn sie für diese Besonderheit dem Bundesrat eine Ermächtigung gibt, spezielle Bestimmungen zu erlassen.

Ich erwarte auch, dass der Bundesrat von dieser Ermächtigung in geeigneter Weise Gebrauch macht. Diese Erwartung äussere ich nicht nur als Sprecher unserer Fraktion,

sondern – damit sind auch meine Interessenbindungen offengelegt – in meiner Eigenschaft als Präsident des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, des Dachverbandes, dem in der Schweiz rund 1000 Baugenossenschaften mit weit über 100 000 Wohnungen angehören.

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Quelques mots tout d'abord à ceux qui ont dit que le taux de référence des intérêts hypothécaires faisait que l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» était dépassée. En réalité, ce taux de référence est défini dans le système actuel par le Tribunal fédéral et il est tout à fait possible de changer le taux de référence et de le déterminer par une statistique. Déterminer le taux moyen du marché hypothécaire, ça ne pose absolument aucun problème aux économistes. Donc, il est faux de tirer de l'existence de nombreux produits différents en matière de marché hypothécaire, l'impossibilité technique d'un taux de référence. En réalité, si notre initiative populaire avait été appliquée entre 1989 et 1992, la hausse générale des loyers n'aurait pas été de 33 pour cent, mais de 15 à 17 pour cent seulement.

Dans la situation actuelle, où les taux des intérêts hypothécaires redémarrent, notre initiative garantit une véritable modération des hausses de loyer, et c'est le seul projet qui donne cette garantie. Le droit actuel, comme l'initiative, laisse une part prépondérante au marché. Il faut bien le comprendre: le système légal de surveillance des loyers qui existe en Suisse est un système très léger, cela pour une raison très simple. Cette raison est qu'une toute petite minorité de locataires recourent aux procédures de défense en matière de loyers. De ce fait, les loyers se forment très largement selon le marché. Mais il y a un petit correctif qui existe parce que la loi est là et qu'elle a un certain effet préventif.

En définitive, après avoir essayé d'engager le dialogue, nous avons décidé de ne plus entrer en matière sur le contre-projet du Conseil fédéral. Pourquoi? Pour une raison essentielle et également très simple. Ce projet, si on le laisse tel quel et si on ne l'améliore pas, équivaut en fait à une détérioration de la situation des locataires par rapport au droit actuel. Et pourquoi? Essentiellement à cause de la nouvelle définition des loyers usuels du quartier. Cette nouvelle définition, qu'il faut mettre en rapport avec le système découvert par l'Office fédéral du logement, le système du professeur Geiger appelé «système hédoniste», est en fait essentiellement fondé sur les loyers des transactions des baux les plus récents. Il s'agit donc d'un système fondé sur les loyers les plus chers.

La conséquence en est que le projet du Conseil fédéral, tel qu'il a été rédigé initialement, conduirait très rapidement à de très fortes hausses de loyer immédiatement après l'entrée en vigueur de la loi. Dans les années suivantes, on assisterait à une spirale des hausses de loyer car les loyers hédonistes alimenteraient à leur tour une augmentation générale et progressive du niveau locatif en Suisse. A cela s'ajoute que le Conseil fédéral a prévu que non seulement le loyer hédoniste était valable, mais qu'un loyer supérieur de 15 pour cent était aussi valable. Donc, ce système conduit indiscutablement à une explosion des loyers très rapidement après l'entrée en vigueur éventuelle d'une loi.

Quant au lobby immobilier, il peut aujourd'hui non seulement avoir un plaisir certain, mais même se livrer à une véritable ivresse, puisque la majorité de la Commission des affaires juridiques lui a fait cadeau d'extraordinaires avantages supplémentaires. Ceux-ci, s'ils deviennent définitifs, permettent aux bailleurs non seulement d'obtenir les très fortes hausses de loyer jusqu'à 20 pour cent que le Conseil fédéral a précognisées, mais, en plus, dans l'entre-temps, d'obtenir des hausses de loyer complémentaires. Cela signifie, en définitive, que le projet élaboré par la majorité de la commission constitue une véritable aide aux promoteurs et n'a plus rien à voir avec une véritable défense des locataires.

Aujourd'hui, nous sommes dans la situation où les taux des intérêts hypothécaires sont en train de remonter. Le droit actuel ne garantit pas aux locataires une modération des

loyers parce qu'une situation du type de celle qui s'est présentée au début des années nonante pourrait ces prochaines années se présenter à nouveau, et des augmentations excessives de loyer pourraient alors être notifiées.

Donc, il faut modifier le droit actuel. Mais si on le modifie au travers du projet du Conseil fédéral, ou, pire encore, au travers du projet qui a été élaboré par la majorité de la commission, on obtiendra des hausses de loyer encore bien plus élevées et bien plus fréquentes que celles qui peuvent être notifiées par le droit actuel.

En définitive, l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» dans ces conditions est la seule – la seule! – solution raisonnable qui doit absolument être acceptée pour faire face aux problèmes de ces prochaines années.

Müller Erich (R, ZH): Wer will denn schon keine fairen Mieten? Die Frage ist einfach: Was ist fair? Das heutige Regime der Kostenmiete ist es nicht. Es ist auch oft kontraproduktiv. Ich war während etwa 15 Jahren Präsident einer der ältesten gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften der Schweiz. Es war unsere Politik, neu erstellte Wohnungen weit unter dem quartierüblichen Mietzins zu vermieten. Im Laufe von etwa zehn Jahren haben wir die Mieten für diese Wohnungen an die quartierüblichen Mieten angepasst, um auf eine vernünftige Bruttorendite zu kommen, damit wir mit diesem Geld wieder neue Wohnungen erstellen konnten, und wir haben über 1000 erstellt.

Leider muss ich Ihnen sagen, dass das seit etwa 20 Jahren nicht mehr geht, weil wir die die sehr tief festgesetzten Mieten aufgrund des Kostenregimes nicht mehr anpassen können. Das verunmöglicht uns diese Tätigkeit, bei der wir einkommensschwachen und unterstützungswürdigen, insbesondere grossen Familien helfen könnten.

Was machen wir jetzt? Jetzt legen wir die Mieten auch etwas tiefer als quartierüblich fest und behalten sie dann so bei. Das ist bedauerlich. Das Gesetz ist leider kontraproduktiv. Es darf wirklich nicht noch verschärft werden. Die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» würde dies tun. Darum bitte ich Sie: Lehnen Sie sie ab!

Die vom Bundesrat und von der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen vorgelegte Revision des Mietrechtes bringt die dringende notwendige Entkoppelung vom Hypothekarzins und verlässt das extreme Regime der Kostenmiete. Es ist Ihr zuzustimmen.

Ich bitte Sie aber auch, den extremen Minderheitsanträgen der Linken wie auch der Rechten nicht zu folgen. Diese verhindern eine echt faire, ausgewogene Mieterregelung. Bitte unterstützen Sie die Anträge der Mehrheit Ihrer Kommission!

Estermann Heinrich (C, LU): In der Debatte um die Teilrevision des Mietrechtes fällt mir auf, dass Feindbilder gemalt werden, wobei die Mieter und Vermieter als Feinde dastehen. Ich selber habe Erfahrungen gesammelt, dass wir faire Vermietungen jeweils sehr gut machen konnten und – wie mein Vorredner gesagt hat – oft unter den Kosten vermieten mussten.

Weit unter den Kosten musste man Mieten ansetzen, und man konnte sie dann nicht mehr anheben und anpassen, so dass eine Rendite überhaupt unmöglich geworden wäre. Im Prinzip ist es falsch, wenn wir Statistiken beziehen, die durch solche Mechanismen verfälscht werden. In den Statistiken werden auch Mieten erfasst, welche die Kosten bei weitem nicht decken; die Situation wird so nicht transparent dargestellt.

Vielen Vermietern verleidet es, Wohneigentum bereitzustellen, zu vermieten und die schwierige Aufgabe der Vermietungen auf sich zu nehmen. Es besteht grosse Gefahr, dass der freie Wohnungsmarkt vernachlässigt wird und dass ein Notstand entsteht.

In diesem Sinne beantrage ich Ihnen dringend, die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen und sowohl die «linksextremen» als auch die «rechtsextremen» Anträge abzulehnen, damit wir trotz allem zu fairen Mieten finden.

Strahm Rudolf (S, BE): Es ist gebeten worden, in dieser Frage die Interessenbindung offen zu legen. Ich spreche hier als Präsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes der Deutschschweiz.

Ich möchte zuerst eine Frage stellen, vor allem an die Kommission für Rechtsfragen, aber auch an die ganze hier versammelte «Gemeinde», die mehrheitlich aus Hauseigentümern besteht: Ist Ihnen die sozialpolitische und die verteilungspolitische Dimension der Miete überhaupt bewusst? 24 Prozent der Haushaltsausgaben eines durchschnittlichen Schweizer Haushalts sind für das Wohnen gebunden. Bei unteren Einkommen sind es 30 bis 40 Prozent. Rund 40 Milliarden Franken Mietkosten der privaten Haushalte stehen hier auf dem Spiel, mehr als doppelt so viel wie Krankenversicherungsprämien. Sie wissen, dass ein Viertel des Landesindex der Konsumentenpreise aus Wohnkosten besteht. Man muss sich schon fragen: War sich die Kommission für Rechtsfragen dieses Rates bei ihren Entscheidungen der realen volkswirtschaftlichen Folgen ihres Tuns überhaupt bewusst?

Zur OR-Revision: Wir vom Mieterinnen- und Mieterverband haben zuerst einen Gegenvorschlag begrüsst. Wir haben bei der Ausarbeitung des Modells konstruktiv mitgearbeitet, wir haben besonders begrüsst, dass der Bundesrat die Bindung der Mieten an die variablen und stark schwankenden Hypothekarzinsen aufheben will. Wir hätten es sogar geschluckt – ohne Begeisterung –, dass als Kompensation für die Eigentümer eine begrenzte Teuerungsanpassung der Mieten gesetzlich zugelassen wird.

Was jetzt aber von der Kommissionsmehrheit kommt, ist ein Kahlschlag gegen den Mieterschutz; es ist ein Spekulantengesetz daraus geworden, das volkswirtschaftliche Schäden verursacht. Die Mehrheit will eine volle, hundertprozentige Überwälzung der Teuerung gesetzlich verankern! Wer hat das heute noch? Kein Angestellter, kein Landwirt und kein Beamter kann das noch beanspruchen. Die Mehrheit will die Schutzklausel bei hoher Teuerung über 5 Prozent überhaupt weglassen. Die Mehrheit will es den Vermietern im «Spekulantenartikel», nämlich Artikel 269d OR – das ist der Schicksalsartikel – erlauben, die Mieten zusätzlich zur vollen Teuerungsüberwälzung alle vier Jahre an die statistische Vergleichsmiete anzupassen, und zwar 20 Prozent nach oben, und erst noch 15 Prozent über den statistischen Mittelwert hinaus! Wenn Sie die Gauss'sche Verteilungskurve zugrunde legen, heisst dies, dass bei über 80 Prozent der heutigen Mietverhältnisse innert vier Jahren todsicher Mietzinserhöhungen eintreten werden – und zwar Erhöhungen um bis zu 20 Prozent, dies alle vier Jahre, und das ohne Gegenleistung für den Mieter. Das ist der Freipass für eine ewige Erhöhungsdynamik, der Freipass für die Spekulanten. Wir würden bei einer Abstimmung über dieses Gesetz im Internet ein Internet-Portal einrichten – man wird jetzt ja rechnen können, wie viel das ausmacht –, und jeder Mieter und jede Mieterin wird im Internet nachschauen können, um wie viel in den nächsten vier Jahren die Miete erhöht werden kann. So geht es nicht. War das der Kommission überhaupt bewusst? So geht es nicht, das ist ein Schlag gegen den Mietfrieden. Ich hoffe sehr, dass irgendwann in diesem parlamentarischen Verfahren eine Korrektur vorgenommen wird.

Jetzt ein Wort zu unserer Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»: Nach dem katastrophalen Beschluss der Kommissionsmehrheit bekommt sie umso mehr Gewicht und Glaubwürdigkeit. Man hat uns bei der Lancierung unserer Initiative eher vorgeworfen, wir brächten eine zu brave Initiative. Wir wollen mit unserer Initiative faire Mieten, nicht die Mieterrevolution; wir wollen die von niemandem bestrittenen Lücken im bestehenden Mietrecht schliessen.

Das heutige Mietrecht ist in einem Punkt eine Fehikonstruktion. Das Mietrecht als Ganzes ist nicht schlecht, aber es enthält eine Fehikonstruktion, nämlich: Bei steigenden Hypothekarzinsen gehen die Mieten sofort nach oben, bei sinkenden Hypothekarzinsen bleiben die Mieten oben und gehen nicht zurück. Das kostete – laut einer unabhängigen

Studie – zum Beispiel 1999 die Mieterschaft 5 Milliarden Franken mehr Miete ohne Gegenleistung. Diesen Fehlmechanismus will unsere Initiative «Ja zu fairen Mietern» korrigieren – nicht mehr und nicht weniger!

Ich möchte hier Herrn Hegetschweiler und der Vermieterschaft Folgendes sagen: Wir akzeptieren eine faire, kostendeckende Bruttorendite. Wir wissen um die Bedeutung des privaten Wohnungsbaus und der Renovationstätigkeit, und die wollen wir nicht killen. Aber wir wollen nicht, dass Mietwohnungen in Zukunft flächendeckend – wie sich das jetzt abzeichnet – zu Spekulationsobjekten von Finanzgesellschaften, von «Visionen» und von Immobilienspekulationsfonds werden. Das ist das Ziel unserer Initiative.

Zusammengefasst: Wir beantragen jetzt im Gegensatz zu früher Nichteintreten zur OR-Revision, als Zeichen dafür, dass sie kein valabler Gegenvorschlag zu unserer Initiative ist. Wir werden unsere Initiative natürlich umso stärker und glaubwürdig vertreten können.

*Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu*

*Schluss der Sitzung um 19.10 Uhr
La séance est levée à 19 h 10*

Sechste Sitzung – Sixième séance

Dienstag, 5. Dezember 2000

Mardi, 5 décembre 2000

08.00 h

99.076

Teilrevision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

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

Fortsetzung – Suite

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBl 1999 8823)

Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht RK-SR 11.12.00

Rapport CAJ-CE 11.12.00

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

Schwaab Jean Jacques (S, VD): Pour que les choses soient claires, je suis vice-président de l'Association vaudoise des locataires, et je cherche vainement, dans cette salle à moitié vide sur la droite, où sont passés les défenseurs des locataires. Rappelez-vous, en 1972, vous avez adopté des mesures urgentes pour la protection des locataires contre les abus. En 1990, vous avez accepté de modifier le Code des obligations pour reprendre ces mêmes mesures. A l'époque bien sûr, ces majorités ne se sont pas faites sans l'apport d'un certain nombre de voix radicales et démocrates-chrétiennes. Mais où sont-elles aujourd'hui? Où est-il ce Monsieur Locataires, cet ancien conseiller d'Etat et aux Etats, Edouard Debétaz? Il est manifestement sans succès, surtout lorsque j'entends le rapporteur radical nous expliquer que tout va pour le mieux dans le meilleur des marchés possible.

C'est bien la loi du marché que l'on veut introduire aujourd'hui. Et pourtant, on l'a déjà dit à plusieurs reprises, le logement n'est pas un bien économique comme un autre. Il n'obéit pas aux mêmes règles économiques, ce n'est peut-être même pas un marché du tout, et ceci pour deux raisons. Vous le savez, on ne déménage pas comme on change de boulanger ou de garagiste. Et puis, vous savez aussi qu'il n'est pas possible pour la plupart des locataires de déménager à bref délai, parce qu'ils ont des enfants à l'école, parce qu'ils ont un travail à proximité. Pour tous ces motifs, même si leur loyer augmente et devient presque insupportable pour leur budget, ils doivent rester.

Alors, certains viennent nous dire que si les lois du marché s'appliquaient, chacun paierait le juste prix pour son logement. C'est absolument faux, et ceci pour deux raisons. Si vous comparez l'évolution, et là-dessus aussi on s'est déjà exprimé, de l'indice des loyers avec l'indice des prix à la consommation, on voit immédiatement que le premier évolue beaucoup plus vite à la hausse. Et puis la deuxième raison, c'est la rentabilité. Parce que même si l'on nous peint le diable sur la muraille en disant qu'il ne se construira plus d'immeubles, eh bien, il en reste suffisamment pour générer des profits importants à tous les investisseurs immobiliers.

Au nom de quoi justifier des rentabilités beaucoup plus importantes dans l'immobilier par rapport aux placements de

pères de famille, qui, eux, sont en plus touchés par les effets négatifs de l'inflation? Je crois dans ces conditions que la volonté du Conseil fédéral de considérer qu'un loyer n'est pas abusif parce qu'il n'excède pas de 15 pour cent la moyenne statistique est, excusez-moi Monsieur le Conseiller fédéral, une absurdité.

La seule conséquence de ce système, c'est, garantie d'avance, une hausse très importante de tous les loyers, en particulier dans les immeubles anciens qui sont précisément les immeubles qui rapportent le plus d'argent à leurs propriétaires.

Mais il y a beaucoup plus. Si l'on se fonde sur des comparaisons, on aura, avec la hausse subséquente des loyers, une modification des paramètres pour les prochaines statistiques. Si l'on ajoute encore l'indice des prix à la consommation qui pourra être reporté chaque année sur les loyers, l'effet boule de neige sera catastrophique. On a parlé de 8 milliards, 11 milliards, 18 milliards de francs de trop payés par les locataires, en particulier si les règles actuelles avaient été appliquées.

Pourquoi ces 8 milliards de francs? Pourquoi ces 18 milliards de francs? Simplement parce que la plupart des hausses de loyer n'ont pas été contestées, alors qu'elles auraient pu l'être. Et si aujourd'hui vous adoptez le projet du Conseil fédéral, j'ai la conviction que ce chiffre pourrait être encore beaucoup plus élevé, ceci sans aucune autre justification que le fait que 70 pour cent des Suisses, 4,5 millions de personnes, n'ont pas d'autre solution que de louer un appartement ou un local commercial.

Contrairement à ce qu'a dit M. Mariétan en tant que porte-parole du groupe démocrate-chrétien, ce contre-projet est un véritable casus belli entre locataires et propriétaires. Je vous invite donc à accepter l'initiative populaire de l'Asloca et à rejeter le contre-projet du Conseil fédéral.

Widmer Hans (S, LU): Im Zusammenhang mit dieser Debatte über Mieterfragen möchte ich zunächst eine grundsätzliche Frage fast philosophischer Natur stellen: Was heisst denn Wohnen? Wohnen ist als ein Grundbedürfnis zu deklarieren, das vor allem mit dem Sicherheits- und Stabilitätsbedürfnis des Menschen zu tun hat. Darum sind Wohnungen – die ja wesentlich mit Wohnen zu tun haben – nicht einfache Konsumgüter wie etwa Fernsehapparate und dergleichen. Auch wenn wir von der SP-Fraktion sehr wohl zwischen Wohneigentümerschaft und Mieterschaft unterscheiden können, müssen wir aus dieser sozusagen anthropologischen Sicht feststellen, dass für beide – für die Eigentümer und für die Mieter – das Wohnen etwas mit Gütern zu tun hat, die man nicht einfach hin- und herschieben kann. Wir haben es alle – auch die Mieter – mit Immobilien zu tun. Wenn nun im Zusammenhang mit den Preisen des an sich immobilien Gutes Wohnung eine allzu grosse Instabilität aufkommt, bedeutet das für die Mieterschaft nicht nur eine finanzielle Mehrbelastung, welche Menschen mit kleineren Einkommen dazu zwingen wird, auf die Sozialämter zu gehen, es bedeutet auch eine psychologische Belastung für alle, auch für vermögende Mieter. Wer wechselt schon gerne seine ihm lieb gewordene Wohnung und sein Quartier einfach deswegen, weil er schlussendlich aus bloss finanziellen Gründen dazu gezwungen wird?

Die ganze Mieterfrage – darauf möchte ich hinweisen – ist mehr als eine rein monetäre Angelegenheit. Sie hat etwas mit dem tiefen Bedürfnis des Menschen nach Geborgenheit, nach Verwurzelung, zu tun. Deswegen wäre es ein fataler Fehler, wenn die Politik nur auf die Lobby der Hauseigentümer hören würde, auf eine Lobby, die aufgrund ihrer rein ökonomischen Interessen kaum in der Lage ist, das Ganze im Auge zu behalten.

Da lobe ich mir schon eher die staatsmännische Optik von unserem Herrn Bundesrat Couchepin, der in der letzten «Sonntags-Zeitung» mit klaren Worten darauf hingewiesen hat, dass die anstehende Revision des Mietrechtes sehr klar zum Vorteil der Hauseigentümer auszufallen drohe. Wir wollen verhindern, dass im Mietwesen eine wirtschaftliche und

soziale Zeitbombe zu ticken beginnt. Deswegen kämpfen wir für mehr Mieterschutz und wehren uns dagegen, dass Strukturen geschaffen werden, die darauf hinauslaufen, dass die Rendite der Immobilienbesitzer plötzlich wieder, wie das vor vielen Jahren auch der Fall war, immer mehr steigt.

Deswegen bitten wir Sie, die Anträge der Minderheit der Kommission für Rechtsfragen – und jene, die das nicht können, mindestens den Entwurf des Bundesrates – zu unterstützen, weil nur dann garantiert ist, dass mit dem Bereich Wohnen keine letztlich unmenschliche, weil einem Grundbedürfnis entgegenlaufende Spekulation betrieben wird. Denken wir daran: Der ganze Immobilienbereich ist alles andere als eine virtuelle Angelegenheit. Er hat einen Bezug zum Sicherheits- und Stabilitätsbedürfnis aller Menschen.

Mit diesem Bedürfnis darf nicht spekuliert, darf nicht gespielt werden – es sei denn, man wolle bewusst sozialpolitisches Unbehagen oder gar sozialpolitische Unruhe provozieren. Das kann ja nicht im Interesse jener sein, die sonst nicht müde werden, für die wirtschaftliche Standortgunst unseres Landes zu werben.

Messmer Werner (R, TG): Wenn wir heute über Mieterschutz reden, müssen wir uns wieder einmal in Erinnerung rufen, dass es nicht darum gehen kann, dem Mietwesen ein generelles Korsett zu verpassen, das dem einzelnen Vermieter kaum mehr Handlungsspielraum offen lässt, ihn mit unnötigem Formularzwang abschreckt und ihn schliesslich sogar dazu bringt, seine Finanzen nicht mehr in den Wohnungsbau, sondern an den Börsen zu investieren.

Nein, es geht um ein Instrument zur Regelung weniger Missbrauchssituationen. Darum sind wir gut beraten, uns auf Notwendiges zu beschränken und uns auf ideologisch gefärbte Wünsche nicht einzulassen. Der beste Mieterschutz und damit der beste Garant für faire Mieten ist und bleibt immer noch ein genügend grosses Angebot an Wohnungen, was in den letzten Jahren in vielen Kantonen bewiesen wurde. Dazu darf es aber nicht nur beim Lippenbekenntnis zur Förderung des Wohnungsbaus bleiben, nein, es braucht auch ein Bekenntnis zu fairen Konditionen für die Vermieter. Es muss sich lohnen, in den Wohnungsbau zu investieren, und zwar sowohl für institutionelle wie auch für private Anleger.

Die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» kommt diesem Ziel nicht näher, im Gegenteil: Sie fördert die Unlust, dämpft die Bereitschaft zu Investitionen in den Wohnungsmarkt. Dabei denke ich an die generelle Formularpflicht, an den Ausbau des Kündigungsschutzes, ich denke an die unmögliche Situation, dass Vermieter gezwungen werden können, ihre Wohnungen unter dem kostendeckenden Niveau zu vermieten. Die heutige Regelung, die Koppelung der Zinsanpassung an den Hypothekenzins, ist zugegebenermassen nicht befriedigend. Aber auch auf diesem Gebiet bringt uns die Initiative nicht weiter, im Gegenteil: Der geglättete Hypothekenzins ist noch unübersichtlicher und führt infolge verzögerter Umsetzung zu widersprüchlichen Anpassungsmechanismen.

Darum lehne ich die Initiative ab und unterstütze bei der Ausarbeitung eines neuen Mieterschutzgesetzes alle Bemühungen, welche dazu beitragen, dass sich Investitionen in den Wohnungsbau lohnen und somit ein gesunder, fairer Markt für alle Beteiligten ermöglicht wird.

Janiak Claude (S, BL): Wohnen gehört ebenso wie arbeiten und gesund leben zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Die mit diesen Bedürfnissen zusammenhängenden Erlasse gehören im weitesten Sinn zur Sozialgesetzgebung und unterliegen nicht den freien Kräften der Märkte. Das galt bis heute für das Mietrecht und insbesondere für den Mieterschutz. Der Bundesrat hält in seiner Botschaft denn auch richtigerweise fest, dieser stelle heute «ein weitherum akzeptiertes Element der Sozialgesetzgebung dar», und zwar weil die mietende Person grundsätzlich in einer schlechteren Verhandlungsposition ist und deshalb Schutz vor unangemessenen Forderungen der Vermieterschaft geniessen

sollte. Das gilt für gut zwei Drittel unserer Bevölkerung, die Mieter sind. Ich nehme an, dass diese Relation bei den hier im Saal Anwesenden anders aussieht, dass, mit anderen Worten, der Anteil Eigentümer – übrigens von links bis rechts – weit höher ist als in der Bevölkerung insgesamt. Gerade deshalb sollten wir uns davor hüten, das Gemeinwohl ausser Acht zu lassen und Eigeninteressen in den Vordergrund zu stellen. Das letzte Abstimmungswochenende sollte uns lehren, wo immer möglich auf den Ausgleich von Interessen hinzuwirken und keine Gräben zu schaffen.

Wer einen Mietvertrag abschliesst, rechnet damit, dass der Mietzins sich entsprechend der Teuerung und der allgemeinen Zinslage entwickelt, im Vergleich zu anderen Mietverhältnissen aber in etwa gleich bleibt. Eine günstige Wohnung bleibt eine günstige Wohnung, eine luxuriöse bleibt teuer. Das heutige Mietrecht schützt diese Erwartung. Dank der Rechtsprechung des Bundesgerichtes setzten sich der Grundgedanke und der Grundsatz durch, dass der Mietzins nur erhöht werden darf, wenn sich die so genannten Kostenfaktoren verändern. Die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» will diesen Grundsatz, wonach die Basis eines Mietverhältnisses nicht einseitig abgeändert werden kann, erhalten und verstärken.

Bereits der Gegenvorschlag des Bundesrates ritzt an diesem im allgemeinen Verständnis verankerten Grundsatz. Die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen gibt ihn ohne Not ganz auf, indem sie, auch wenn die Teuerung voll ausgeglichen wird, nach vier Jahren eine weitere Mietzinserhöhung ermöglicht, welche mit der zwischenzeitlichen Kosten- und Marktentwicklung nichts zu tun hat.

Die günstige Wohnung, in die man eingezogen ist, wird plötzlich zur teuren. Damit habe ich nicht nur aus volkswirtschaftlichen, sondern auch aus rechtlichen Gründen Mühe. Eine einseitige Änderung einer vertraglichen Abmachung widerspricht prinzipiell unserem System, und zwar vor allem, wenn zwei Parteien mit ungleichen Spiessen miteinander vertraglich verbunden sind. Denn die Mieterschaft – denken Sie an Familien mit Kindern – ist meistens nicht frei zu entscheiden, ob sie eine derartige Erhöhung akzeptieren oder kündigen will. Die Kündigung einer Wohnung bedeutet nämlich nicht nur den Auszug, sondern ist mit Kosten und vor allem der Veränderung des Lebensmittelpunktes verbunden.

Die Initiative verlangt kein grundsätzlich neues Mietrecht, sondern Verbesserungen dort, wo sie sich aufdrängen. Was die Mehrheit der Kommission hingegen vorschlägt, ist ein neues Verständnis des Mietverhältnisses, und zwar einseitig zulasten der Mieter und unter Aufgabe der Einbindung in die Sozialgesetzgebung. Damit wird der soziale Frieden aufs Spiel gesetzt.

Während die Mieter bei günstiger Marktlage beim Abschluss eines Vertrages noch nicht zwangsläufig in der schwächeren Position sind, trifft dies ohne Zweifel bei Mietzinserhöhungen während eines laufenden Mietverhältnisses zu. Da ist bei der Kostenmiete der erforderliche Rechtsschutz noch gewährleistet. Mit den Anträgen der Mehrheit der Kommission geht er verloren.

Wir haben – Sie können es in der Botschaft auf Seite 9827 nachlesen – zu Beginn der Siebzigerjahre eine völlig freie Mietpreisbildung gekannt. Die Folge war eine Mietzinsexplosion mit der Folge, dass mit Notrecht reagiert werden musste. Wenn Sie den Anträgen der Mehrheit der Kommission folgen, ist Ähnliches zu erwarten, weil diese Anträge kaum den Preis dämpfende Elemente enthalten. Bereits die Möglichkeit, den Mietzins 15 Prozent über der Orts- und Quartierüblichkeit festzulegen, bringt einen Schub mit sich, und die periodischen Anpassungen werden ihn verstärken. Das führt zu einer Nivellierung der Mietkosten nach oben und darüber hinaus zu Erhöhungsautomatismen; dies erst recht bei einer sich anbahnenden Hochkonjunktur. Die nächste Mietrechtsrevision wäre vorprogrammiert.

Sie haben die mahnenden Worte von Herrn Bundesrat Couchepin in den Wochenendzeitungen hoffentlich zur Kenntnis genommen. Mahnende Worte verdient allerdings auch der Bundesrat selber, denn er hat den Systemwechsel weg von der Kostenmiete erst eingeläutet.

Ich ersuche Sie, auf diese vorliegende Revision des Mietrechtes nicht einzutreten. Wenn Sie es tun, bitte ich Sie, den Anträgen der Minderheiten I und II zuzustimmen.

Keller Robert (V, ZH): Ich beantrage Ihnen, die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» zur Ablehnung zu empfehlen. Die Gründe gegen die Initiative sind: Die Kostenmiete wird weiter zementiert, und alle noch vorhandenen Marktelemente werden ausgemerzt. Auch wenn es Frau Thanei nicht so sieht, bin ich davon überzeugt, dass es so ist. Heute spielt der Markt, das ist gut so. Wohnungssuchende finden das gewünschte Objekt, und erst noch zu tragbaren Preisen. Komfort und Grösse der Wohnungen wurden verbessert, die Preise sind in der Regel gleich geblieben; dank dem Markt ist der Preis teilweise gesunken. Ich glaube, auch die Bauwirtschaft hat Anteil am Erfolg. Wir wollen das auch in Zukunft, darum dürfen wir nicht noch mehr mit dirigistischen Massnahmen in den Markt eingreifen, denn der Markt reagiert sofort. Ein Ausbau des Kündigungsschutzes wäre kontraproduktiv. Eine Verschärfung kann nur verlangen, wer noch nie eine Wohnung vermietet hat! Das geltende Recht hat sich in diesem Sinne auch bewährt. Wir wollen auch keine sozialpolitische Unruhe, Herr Widmer; das ist sicher so.

Ich beantrage Ihnen, die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen. Die Hauptgründe gegen die Initiative sind: Die Initiative ist einseitig und extrem; die Eigentümerrechte werden reduziert; die Kostenmiete wird zementiert, und die Koppelung von Hypothekarzins und Miete ist nicht gelöst. Im Weiteren treibt der Formalismus Blüten. Wenn wir der Initiative zustimmen – davon bin ich überzeugt –, schiessen wir ein Eigengoal und schaden den Investoren und den Mietern. Der Markt darf nicht noch mehr erstickt werden.

Ich beantrage Ihnen, die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen und dem von der Kommissionsmehrheit bereinigten Gegenvorschlag des Bundesrates zuzustimmen.

Fässler Hildegard (S, SG): Dieses Geschäft trifft, wie selten ein Geschäft, fast unsere ganze Bevölkerung. Es trifft die 70 Prozent von Mieterinnen und Mietern, aber auch die Vermieterinnen und Vermieter. Ich darf hier meine Interessen, auch im Sinne eines Werbespots, offen legen: Ich bin Vorstandsmitglied des Hausvereins Schweiz, dem Zusammenschluss der sozial denkenden und handelnden Wohn- und Grundeigentümer und -eigentümerinnen. In unserem Verein ist eine grosse Zahl von Vermieterinnen und Mietern organisiert.

Der Hausverein Schweiz, und ich mit ihm, unterstützen die Anliegen der Initianten. Wir sind verwundert – nein, empört – über die unsozialen Verschlechterungen, die die Mehrheit unserer Kommission am Gegenvorschlagsprojekt des Bundesrates vorgenommen hat. Statt die Mängel der Initiative auszumerzen, hat die Mehrheit der Kommission die vermeintlich günstige Gelegenheit genutzt, noch mehr für die Lobby des Hauseigentümerverbandes Schweiz zu tun, wodurch dieses Gegenprojekt jedoch zu scheitern droht.

Aus der Sicht einer fairen, sozialen Vermieterin muss die Mietrechtsrevision folgende Punkte erfüllen:

1. Abkoppelung des Mietzinses vom Hypothekarzins: Der bundesrätliche Vorschlag des neuen Mietzinsmodelles mit der Indexierung zu 80 Prozent ist unterstützungswürdig. Er korrigiert den Mangel der Initiative, welche noch am Hypothekarzins hängen geblieben ist. Eine Anpassung der Indexierung zu 100 Prozent ist jedoch ungerechtfertigt. Längst nicht alle Wohnkosten unterliegen der Teuerung.

Verschärft wird die durch die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen geschaffene Situation nun noch durch die Kumulation dieser Teuerungsanpassung mit der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit. Dies wird zu einer eigentlichen Mietzinsexplosion führen. Dass für die Berechnung der Vergleichsmieten die günstigen Genossenschaftswohnungen nicht berücksichtigt werden sollen, ist für mich und auch für den Hausverein Schweiz nicht akzeptabel. So werden jene Vermieter und Vermieterinnen belohnt, welche jetzt schon bei jedem Mieterwechsel die Spanne nach oben aus-

reizen. Wer von einer Stichprobe jeweils die tiefsten Werte eliminiert, wird zu einem höheren Durchschnittsniveau kommen. Dass dies weder im Sinne der Mieterinnen und Mieter noch der sozial verantwortungsbewussten Vermieterinnen und Vermieter ist, dürfte klar sein.

Übrigens, die Zahlengläubigkeit, der auch der Landesindex der Konsumentenpreise seine «Immunität» verdankt, hat in den letzten Tagen einen argen Knacks erhalten. Durch das Weglassen gewisser Mietpreiskategorien wird dieser Knacks nicht ausgebessert.

2. Ich erwarte von dieser Reform einen modernen Kündigungsschutz.

3. Ich erwarte eine Eingrenzung der Gewinnmaximierung. Es geht auch mit weniger, wie viele Mitglieder des Hausvereins Schweiz seit Jahren beweisen.

Um diese drei Ziele zu erreichen, müssen viele Minderheitsanträge vonseiten der SP-Fraktion zu Mehrheitsentscheiden werden und viele Anträge der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen umgestossen werden.

Welche das sind, werden Sie in der Detailberatung erfahren. Der jetzigen Vorlage kann ich nicht zustimmen. Da ist mir die Initiative, welche zugegebenermassen einen Mangel hat, doch lieber.

Die Schweiz – ein Land von Mieterinnen und Mietern? Der Nationalrat – ein Rat von Vermieterinnen und Mietern? Wir 200 hier in diesem Saal sind die Vertretung von 70 Prozent Mietern und 30 Prozent Mietern. Die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen hat diese Zahlen wohl verwechselt; anders kann das Resultat nicht interpretiert werden.

Dies müssen wir heute in diesem Saal ändern. Für die Bevölkerung sind die Mietkosten ein wesentlicher Budgetposten der Ausgaben. Ein sozial verantwortliches Parlament treibt diese Kosten nicht zugunsten einer kleinen Gruppe in die Höhe. Zudem gibt es genügend Vermieterinnen und Vermieter, welche mit massvollen Mieten eine genügende Rendite erwirtschaften. Für entsprechende Mietverträge stehe ich gerne zur Verfügung.

Robbiani Meinrado (C, TI): Le fait qu'on soit entré aujourd'hui dans une phase de reprise économique ne transforme pas les perdants de la crise des années nonante en gagnants. Je me réfère en particulier à une large partie des familles sur lesquelles, il faut l'admettre, la menace du chômage pèse moins, mais pour lesquelles l'inversion de la conjoncture est plutôt lisible dans les journaux que dans leur budget. La remarquable hausse des charges qui s'est produite au cours des années nonante, parmi lesquelles il y a évidemment aussi le loyer, continue à éroder leur revenu et ne cesse d'être source de malaise. C'est d'ailleurs le message même du Conseil fédéral, qui admet et rappelle que dans les années nonante, les loyers ont augmenté nettement plus que les revenus.

On s'aperçoit donc aisément qu'avec le thème en discussion aujourd'hui, on est au coeur même des mécanismes qui influencent et déterminent le revenu disponible des familles. Cela nous place par conséquent sur un terrain décisif de la politique sociale, qui nous renvoie d'ailleurs aux buts sociaux même dont on parle dans la Constitution fédérale. Du fait qu'on n'est toutefois pas seulement sur un terrain décisif pour la politique sociale, mais aussi au milieu d'un carrefour crucial où se croisent les intérêts différents, d'un côté, des bailleurs et, de l'autre, des locataires, toute solution dans ce domaine n'échappe pas à l'exercice d'une nécessaire conciliation entre ces deux pôles, ces deux partenaires.

C'est ce que le Conseil fédéral a essayé de faire, d'une part, sous l'impulsion des distorsions apparues suite au lien étroit qui existe entre loyer et taux hypothécaire et, d'autre part, sous l'impulsion de l'initiative populaire dont nous discutons. Mais si on y regarde de plus près, quel est finalement le résultat de cet exercice de conciliation? Forcé est malheureusement de constater, à ce stade des travaux, qu'il subsiste un clivage net: d'un côté, le but d'une nécessaire amélioration des normes régissant le contrat de travail contraste

avec, de l'autre, les dispositions concrètes présentées par le Conseil fédéral, mais surtout avec les propositions de la majorité de notre commission.

On pourrait même parler de double échec, du fait qu'on a échoué dans la recherche d'un compromis acceptable – il suffit de regarder la densité de propositions de minorité et le décalage entre majorité et minorité pour s'en apercevoir – et parce qu'on a échoué parallèlement dans la formulation d'une révision du Code des obligations qui puisse constituer un contre-projet crédible et solide. Face à cette situation, et sans un virage tangible de notre part, la recommandation de rejeter l'initiative populaire apparaît comme une option d'abord trompeuse, parce qu'elle cherche à dédouaner un contre-projet qui ne l'est pas dans les faits. D'autre part, c'est une option hypocrite parce que, derrière un rideau de protection des locataires, elle finit par codifier une péjoration de l'équilibre même entre bailleurs et locataires.

Si le Conseil devait tout de même accepter de recommander au peuple et aux cantons de rejeter l'initiative, ce que je ne souhaite pas, je souhaite au moins qu'il veuille assumer avec cohérence et responsabilité la tâche consistant à renouer le fil d'un réel compromis, afin que la révision du Code des obligations puisse récupérer, au moins en partie, sa nature initiale de contre-projet à l'initiative.

Jutzet Erwin (S, FR): Ich wurde in letzter Zeit etwa von Mietern gefragt, was denn diese Mietrechtsrevision bringe. Ich muss dann zur Antwort geben, dass sie wahrscheinlich zu einer Erhöhung der Mietzinse führen wird. Die Reaktion ist Enttäuschung oder gar Empörung. Man sagt dann, jetzt habe man doch Unterschriften für die Initiative «Ja zu fairen Mieten» und nicht für eine Initiative «Ja zu höheren Mieten» gesammelt. Ich versuche dann, eine Antwort zu geben, und sage: Die Initiative ist gut, auch wenn sie von verschiedenen Seiten schlecht gemacht wird; sie ist ausgewogen, indem sie die Kostenmiete, aber auch eine angemessene Rendite beibehält. Sie sieht einen Kündigungsschutz vor, wie wir ihn von anderen Nachbarländern kennen, und geht vor allem in Richtung Abkoppelung vom Hypothekenzinsmechanismus bei der Zinserhöhung. Sie setzt damit diesem ewigen Auf und Ab bei Mietzinserrhöhungen ein Ende, wobei die Mieten vor allem steigen und selten sinken.

Das Problem liegt im Gegenvorschlag. Der Bundesrat hat ein Anliegen der Initiative aufgenommen, nämlich die Abkoppelung von den Hypothekenzinsen. Er hat dann aber die Gelegenheit zu einem Systemwechsel benutzt: weg vom Prinzip der Kostenmiete, hin zur Vergleichsmiete. Vergleichsmiete bedeutet einen Schritt in Richtung Marktmiete, sie verstärkt die Marktmiete. Pointiert formuliert: Es wird eine staatlich abgesegnete Marktmiete.

Tatsächlich wird das bisherige Element der Marktmiete, nämlich die Orts- und Quartierüblichkeit, massiv ausgebaut. Der Bund bietet auch Hand, die Vergleichsmiete durch den so genannten Mietspiegel zu ermitteln. Die Vergleichsmiete beruht auf dem so genannten Geiger-Modell. Die ganze Schweiz ist fotografiert, klassifiziert, qualifiziert und wird benotet. Dieses System ist an und für sich eindrücklich. Wenn man die Schweiz neu bauen könnte, wäre dieses System, glaube ich, denkbar und möglich. Heute aber laufen die Vergleichsmiete und das Abrücken von der Kostenmiete gemäss Gegenvorschlag im Ergebnis auf eine Mietzinserrhöhung hinaus, insbesondere für ältere Wohnungen.

Es ist ein Schritt in Richtung Marktmiete. Die Frage ist, ob das wünschenswert ist. Wir haben es von Vorrednern gehört, namentlich von Kollege Widmer: Das Wohnen ist ein Menschenrecht, es ist ein Grundrecht und kein Handelsgut. Wohnen zu vernünftigen Preisen ist die beste Familienpolitik und das beste Mittel gegen Verarmung.

Die vorgeschlagene Vergleichsmiete hat noch einen anderen Nachteil: Sie ist extrem kompliziert. Und komplizierte Systeme sind für die Mieter schwierig und nachteilig, weil diese es schwer haben, ihre Rechte wahrzunehmen. Im Ergebnis würde dieser Systemwechsel zu einer völligen Verunsicherung führen.

Die Kommission für Rechtsfragen hat verschiedene Experten und Interessensvertreter angehört, z. B. auch einen Vertreter des Hauseigentümerverbandes. Dieser sagte vor der Kommission am 20. Januar 2000: «Die Abschaffung der Kostenmiete ist aus meiner Sicht völlig inakzeptabel.» Ich teile diese Meinung an sich, aber mit einer anderen Begründung. Heute haben sich die Vertreter der Hauseigentümer die Sache anders überlegt. Sie sind jetzt für den Gegenvorschlag. Was hat wohl ihren Gesinnungswandel bewirkt? Es ist klar: Die Kommission für Rechtsfragen ist ihren Anliegen weitestgehend nachgekommen. Der Gegenvorschlag, der Systemwechsel, ist sozial unverträglich. Er wird die neue Armut – vor allem für junge Familien – fördern.

Darum bitte ich Sie, Nein zu sagen und den Antrag de Dardeil auf Nichteintreten auf den Gegenentwurf zu unterstützen.

Garbani Valérie (S, NE): Le lien entre les intérêts hypothécaires et le loyer s'explique surtout par le fait que les immeubles en Suisse sont systématiquement hypothéqués. Les hypothèques ne sont pas remboursées ou alors elles sont amorties sur des périodes extrêmement longues et souvent renouvelées à l'issue de ces périodes. La situation est tout à fait différente dans les autres pays d'Europe où les hypothèques sont d'ordinaire amorties sur 10 à 15 ans.

Le lien entre intérêts hypothécaires et loyer conduit en pratique à une extraordinaire distorsion. Lorsque les intérêts augmentent, cette majoration est systématiquement répercutée par les bailleurs sous forme de hausse de loyer. Inversement, lorsque les intérêts baissent, les bailleurs, dans leur très grande majorité, ne répercutent pas sur les loyers l'économie de frais qu'ils réalisent. Ils se procurent ainsi un rendement supplémentaire, un surprofit tout à fait extraordinaire.

Le rapport BASS publié en décembre 1999 établit que la non-répercussion de la baisse des intérêts hypothécaires sur les loyers a procuré aux bailleurs en Suisse, entre 1989 et 1999, un rendement supplémentaire de 18,8 milliards de francs, c'est-à-dire 89 francs par mois et par appartement. Entre 1989 et 1999, les loyers ont augmenté en moyenne de 33 pour cent, alors que, par rapport à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, ils auraient dû baisser de 1,1 pour cent.

L'initiative «pour des loyers loyaux» permet aux locataires de récupérer au moins une partie de ces 18,8 milliards de francs. En effet, en calculant les intérêts hypothécaires sur une moyenne de 5 ans et non à des dates fixes, on atténue la répercussion de la hausse des intérêts sur les loyers et les périodes de baisses de loyer sont ainsi, avec un report dans le temps, prises en considération pour la fixation des loyers. L'initiative populaire veut résoudre une inégalité, et c'est ça qu'il faut comprendre ici. Si le système préconisé par l'initiative avait été appliqué au début des années nonante, on aurait assisté à des hausses globales non pas de 30 pour cent, mais de 15 à 17 pour cent.

Certes, la solution consistant à supprimer complètement le lien entre intérêts hypothécaires et loyer peut être envisagée. Mais alors cette solution ne doit pas être simultanément accompagnée, comme c'est le cas dans le contre-projet du Conseil fédéral, d'un virage en direction des loyers du marché. En effet, la possibilité donnée aux bailleurs de recourir tous les quatre ans aux tables de sondage établies selon la méthode hédoniste du professeur Geiger, et d'y ajouter encore un supplément de 15 pour cent, va conduire à une explosion des loyers et ensuite, à une spirale de hausses de loyer.

Inspirée par l'hédonisme, la majorité de la Commission des affaires juridiques du Conseil national préconise en faveur des bailleurs des facilités leur permettant d'obtenir des hausses de loyer plus nombreuses et plus importantes encore.

Avec l'initiative en question, les locataires ont l'assurance d'obtenir une amélioration de leur situation sous forme d'une modération de hausse de loyer. En revanche, avec le contre-

projet du Conseil fédéral, et pire encore avec le contre-projet de la majorité de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, on s'achemine vers un changement complet du système, vers un modèle de loyers du marché, soit en direction d'un net affaiblissement de la protection légale actuelle des locataires.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de recommander l'acceptation de l'initiative populaire et de ne pas entrer en matière sur le contre-projet.

Rechsteiner Paul (S, SG): Die grosse Mehrheit der Menschen in diesem Land sind Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, und wiederum die grosse Mehrheit von diesen sind Mieterinnen und Mieter. Für diese Leute ist nicht nur der Lohn entscheidend, sondern auch die Einkommensverwendung. Der mit Abstand grösste Ausgabenposten für die Leute mit kleinen und mittleren Einkommen in diesem Land, für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, sind die Mieten. Die Mieten fallen weit stärker ins Gewicht als alle anderen Ausgabenpositionen, die uns ebenfalls Sorgen machen, viel stärker als die Krankenkassenprämien, viel stärker als die Steuern und Abgaben. Die Mieten sind für die meisten Haushalte der entscheidende Ausgabenposten.

So kann es den Gewerkschaften nicht egal sein, was mit dem Mietrecht passiert. Diese Mietrechtsrevision, wie sie nun von der Mehrheit der Kommission vorgeschlagen wird, würde einkommenspolitisch für die meisten Haushalte in diesem Land mit kleinen und mittleren Einkommen eine dramatische, eine untragbare Verschärfung der Lage mit sich bringen.

Es ist schon erstaunlich, was die Mehrheit der Kommission mit der Mieter-Initiative angestellt hat. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat ja schon mehrere Volksinitiativen lanciert. Die bisherigen Volksinitiativen haben immer zu Verbesserungen des Mietrechtes geführt, nicht im gewünschten Umfang, aber immerhin: Langsam, aber sicher ist das Mietrecht verbessert worden. Das hat noch für die letzte Mietrechtsrevision der Achtzigerjahre gegolten, wo als Ergebnis einer sehr umstrittenen Parlamentsberatung Verbesserungen des materiellen Mietrechtes zu verzeichnen waren.

Hier ist nun genau das Gegenteil gemacht worden. Hier ist eine Mieterschutz-Initiative ins Gegenteil pervertiert worden. Sie ist in einen Revisionsentwurf umgedreht worden, der nicht den Mieterinnen und Mietern, sondern nur den Vermietern und Vermietern neue Vorteile, neue Rechte bringen soll. Das ist ein Missbrauch der parlamentarischen Möglichkeiten, der parlamentarischen Gegebenheiten im Umgang mit Gegenvorschlägen. Ein Gegenvorschlag hat auf der Linie der Initiative zu liegen, hat sich mehr oder weniger auch in der Logik dieses Anliegens zu bewegen. Hier ist genau das Gegenteil passiert.

Wir haben nun die Situation, dass diese Vorlage verteilungspolitisch völlig quer in der Landschaft liegt. Statt einen Schritt in Richtung mehr Gleichheit zu machen, einen Ausgleich für die während der Neunzigerjahre arg gebeutelten Bezügerinnen und Bezüger von kleineren und mittleren Einkommen zu schaffen, macht sie genau das Gegenteil: Sie begünstigt erneut die hohen Einkommen und Vermögen.

Verteilungspolitisch ist diese Vorlage für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, für die gewöhnlichen Leute in diesem Land, die dramatischste Vorlage – abgesehen von den Vorlagen zur AHV und zur beruflichen Vorsorge. Deshalb wird der Schweizerische Gewerkschaftsbund, so es denn nötig sein sollte, die Mieterinnen- und Mieterverbände bei der Bekämpfung dieser untragbaren Ansinnen mit aller Kraft unterstützen. Wir hoffen aber, dass das Parlament ein Einsehen haben wird. Wir hoffen, dass am Schluss ein Gesetz vorliegt, das dem Zweck dieser Revision entspricht, die durch eine Mieterschutz-Initiative ausgelöst worden ist, und nicht den untragbaren Anträgen der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen, mit denen diese die Verschlechterung des Mietrechtes eingeläutet hat.

Pedrina Fabio (S, TI): In Svizzera, come pure in Ticino, oltre i due terzi della popolazione abitano in alloggi in locazione. Gli svizzeri sono quindi un popolo di locatari.

In Svizzera vengono pagati annualmente oltre 40 miliardi di franchi per affitti. L'incidenza dell'affitto sul reddito lordo di un'economia domestica è mediamente il 24 per cento. Per le classi di reddito medio-basso, tale incidenza oscilla tra il 30 e il 40 per cento, e può addirittura andare anche oltre.

Di fronte a queste cifre e di fronte alla proposta di passare dall'attuale sistema del calcolo degli affitti basato sui costi (Kostenmiete) ad un nuovo sistema basato sui valori di mercato (Marktmiete), una scelta di campo s'impone, soprattutto quando si considerano le preoccupanti proposte maturate sin qui in alternativa all'iniziativa popolare oggi in discussione. Se dev'esserci una scelta di fondo a favore di un'ampia maggioranza della popolazione delle cerchie meno benestanti economicamente, allora la scelta non può che essere a favore del sistema basato sui costi, che può e deve essere migliorato, per l'appunto nella direzione proposta dall'iniziativa.

Quest'impostazione si contrappone agli intendimenti del Consiglio federale e della maggioranza della commissione, che, sotto il mantello di un presunto controprogetto – e qui mi chiedo se un controprogetto non dovrebbe riprendere l'idea di fondo dell'iniziativa e semmai migliorarla nel senso della commisurata alternativa – propongono in effetti l'esatto contrario, stravolgendo negli intendimenti, negli strumenti e negli effetti la proposta dell'iniziativa.

Lo sganciamento delle pigioni dai tassi ipotecari, che è uno fra gli obiettivi del Consiglio federale, non può essere perseguito con una proposta così iniqua, attraverso cioè un controprogetto che – come detto – non merita tale nome. Le proposte di modifica del Codice delle obbligazioni creeranno sì le premesse per una maggiore flessibilità sul mercato dell'alloggio – che è pure uno degli obiettivi dichiarati dal Consiglio federale nel proprio messaggio – ma questa flessibilità sarà di fatto tale solo verso l'alto. Le proposte di modifica favoriranno perciò, sia a breve che a medio termine, una micidiale spirale al rialzo degli affitti, alimenteranno inutilmente l'inflazione e penalizzeranno in ultima analisi, in termini di salario reale, la maggioranza della popolazione, in particolare le classi di reddito medio-basse, salariati e non. A ciò si aggiunga il regime di assoluto privilegio che verrebbe concesso ai proprietari, cui sarebbe garantito il rincaro integrale sugli affitti: un trattamento inammissibile se si pensa che né le rendite AVS né i salari godono di un simile trattamento di favore.

Vi rendo attenti sulla pericolosità in termini sociali e di coesione nazionale di questa ulteriore operazione di ripartizione della ricchezza dal basso verso l'alto, poiché, molto semplicemente, questo ne sarebbe l'effetto conclusivo.

Questa riforma rischia inoltre di pregiudicare l'ancora esitante ripresa economica contraendo i redditi disponibili di gran parte della popolazione, con effetti depressivi sulla domanda. Non è questa la direzione che responsabilmente possiamo seguire nella politica economica e sociale.

Vi ringrazio per l'attenzione e soprattutto per il voto negativo alla proposta della maggioranza della commissione e per il sostegno all'iniziativa popolare. Ci penserà semmai il popolo, in maggioranza di locatari, a respingere l'affronto oggi proposto dal controprogetto del Consiglio federale.

Vallender Dorle (R, AR): Zunächst die gute Nachricht: Ich teile die Auffassung des Bundesrates, dass die vorliegende Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» unter anderem deshalb abzulehnen ist, weil sie den Grundsatz der so genannten Kostenmiete festschreiben will. Dies wäre ein weiterer Schritt weg vom Wohnungsmarkt, wenn man in diesem Zusammenhang überhaupt noch von Markt reden darf. Der Trend «Weg vom Markt» läuft seit den Siebzigerjahren; seither wird der Investor in Liegenschaften an die immer kürzere Leine genommen, und er muss sich überlegen, ob es nicht mehr Sinn macht, die vorhandenen Geldmittel anders als im Wohnungsbau anzulegen, z. B. im Kapitalmarkt, wo ohne

Vorschriften über die so genannt richtige Rendite Gewinn erwirtschaftet werden kann.

Damit kommen wir zur zentralen Feststellung: Die systematische Verhinderung von Markt durch den Staat hat es nicht fertig gebracht, dass mehr Wohnungen gebaut wurden. Dies zeigt ein Blick auf den Leerwohnungsbestand seit dem Jahr 1980. Einzig in den Jahren zwischen 1994 und 1998 war eine Entspannung festzustellen, d. h., der Leerwohnungsbestand stieg an – allerdings rezessionsbedingt. Es fällt aber den Mieterverbänden hier schwer, die notwendigen Schlüsse zu ziehen. Nicht «weniger Markt» entkrampft den Wohnungsbau, sondern «mehr Markt» macht das Investieren in Wohnungen interessant. Wenn der Preis als Signal des Marktes ausser Kraft gesetzt wird, wird eben nicht bedarfsgerecht investiert. Wenn aber das Angebot an Wohnungen durch Abschreckung der Investoren dirigistisch verknappert wird, haben wir einen Vermietermarkt mit tendenziell zu hohen Preisen. Dies ist noch lange kein unfairer Preis, sondern ein gemäss unserem Mietrecht planwirtschaftlich induzierter Preis. Es wäre daher unbedingt nötig, den Preis freizugeben, aber den Begriff des Missbrauchs zu klären. Was ist wirklich Missbrauch, und wer ist davor zu schützen? Warum – so ist der Bundesrat zu fragen – sind einzig Mietzinse missbräuchlich, die die orts- und quartierüblichen Mietzinse um 15 Prozent übersteigen? Warum nicht 5 oder 10 oder 12 oder 20 Prozent? Der Prozentsatz selber hat überhaupt keine Aussagekraft.

Leider kann sich der Bundesrat trotz zunächst richtiger Lagebeurteilung nicht zu einer Wohnungsmarktpolitik durchringen, die diesen Namen auch wirklich verdienen würde. Seit dem Interview mit Bundesrat Couchepin im «SonntagsBlick» kommt das Bekenntnis zur Wirtschaftsfreiheit und zur Steuerung der Märkte über das Preissystem auch in den Sonntagsansprachen zu kurz. Am Dienstag bleibt mir da nur die resignierte Feststellung, dass das geltende Mietrecht nicht reüssieren konnte; anders sind die Klagen der Mieterverbände nicht zu verstehen.

Der Entwurf des Bundesrates ist leider kaum geeignet, die Fehler der Vergangenheit zu korrigieren. Wenn ich dazu noch die vielen Minderheitsanträge vonseiten der Vertreter der Mieterverbände ansehe, bleibt mir nur festzustellen: Bis heute laufen wir in die falsche Richtung, ab morgen werden wir dies mit doppelter Geschwindigkeit tun können.

Ich behalte mir daher je nach Ausgang der Beratungen vor, sowohl die Initiative als auch den indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates abzulehnen. Bleibt mir noch anzumerken, dass ich – entgegen etwaigen Vorurteilen – keinem Mieterverband, aber auch keinem noch so freisinnigen Hauseigentümerverband angehöre, also auch im Mietrecht unabhängig bin.

Rossini Stéphane (S, VS): Dans son analyse sur la dimension sociale de la Constitution fédérale, Hans Peter Tschudi accordait une attention toute particulière au logement, conférant ainsi à cette problématique un positionnement allant bien au-delà des enjeux du seul marché de l'immobilier et de ses conséquences strictement financières. Le sens du logement, dans son acception sociale, renvoie par conséquent d'abord à la couverture d'un besoin fondamental, ce qui est aussi relevé dans la Déclaration universelle des droits de l'homme. Ce n'est pas rien; cela ne peut être minimisé; cela ne saurait être balayé d'un revers de main.

Ainsi, pour les personnes et les familles, le logement en tant que bien de première nécessité comporte une importance qualitative essentielle aux conséquences immédiates sur les conditions de vie des individus. Le logement relève par ailleurs d'une composante quantitative de par l'engagement financier qu'il suppose, je dirai même qu'il impose aux ménages. C'est là que les garde-fous au marché s'avèrent nécessaires, dans un esprit de solidarité et de justice sociale. En effet, force est de constater que, pour une proportion non négligeable de locataires, la situation est difficile; pour les bas et les moyens revenus, bien évidemment; pour les rentiers aussi, puisque l'AVS ne répond pas aux objectifs cons-

titutionnels de couverture des besoins vitaux; pour les familles, pénalisées par l'assurance-maladie, pénalisées aussi par l'absence d'une politique fédérale cohérente. Pour ces différents groupes de population, le coût du logement prend des proportions quasi insupportables lorsqu'il atteint 20 ou 25, voire 30 pour cent du revenu disponible, et cela est choquant, intolérable.

Dans ce contexte, la protection des locataires doit permettre d'éviter que la couverture d'un besoin de première nécessité ne provoque des cumuls d'inégalités supplémentaires ou ne devienne une forme de pénalisation complémentaire également de toutes celles et tous ceux qui peinent à nouer les deux bouts. Accroître dans ce domaine la pression économique sur les ménages, c'est réduire les moyens en faveur de la consommation, mais c'est réduire aussi les moyens en faveur de la formation ou de l'intégration et de la participation à la vie sociale. Certes, on me rétorquera que la vie est faite de choix; cependant dès lors que la logique d'un tel marché renvoie à un bien d'une telle importance et au caractère éminemment social, l'intervention politique doit être claire et efficace.

Les réponses à apporter seront donc des réponses de fond, catégoriques, et non seulement des interventions de façade et c'est pourquoi je vous invite à soutenir l'initiative populaire et à ne pas entrer en matière sur le contre-projet.

Banga Boris (S, SO): Ich werde hier, wie ich gemerkt habe, als einer der wenigen Redner zum Kündigungsschutz sprechen. Sowohl der Bundesrat als auch die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen wollten keine Änderung im Bereich des Kündigungsschutzes, weil dieser in der Vergangenheit weniger umstritten gewesen sei als eben die Mietzinsanpassung. Dazu ist vorweg zu betonen, dass diese Aussage schon für die Vergangenheit nicht stimmt, was ich als ehemaliger Präsident und Rechtsberater eines Mieterinnen- und Mieterverbandes sehr gut beurteilen kann. Der Kündigungsschutz ist in der Schweiz im europäischen Vergleich schwach ausgeprägt, obwohl mit einer Quote von 70 Prozent kein anderes Land – ich betone: kein anderes Land! – mehr Mieterinnen und Mieter hat als die Schweiz.

Die Mieterschaft ist meist am kürzeren Hebel. Denken Sie bloss an die hohen Umzugskosten, an die sozialen Kosten, und nehmen Sie zur Kenntnis, dass eine Wohnung nicht mit einem «Weggli», einem Videorecorder oder einem Auto gleichzusetzen ist. An der Wohnung hängt fast alles: die menschlichen Beziehungen, die Einkaufs-, die Freizeitmöglichkeiten, der Schulstandort und der Arbeitsweg. Nicht umsonst gilt besonders bei älteren Menschen das Sprichwort, wonach man alte Bäume nicht verpflanzen soll.

Mit dieser asymmetrischen Mietrechtsrevision zünden der Bundesrat und die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen eine soziale Zeitbombe, die wir dann wieder, wie in der Vergangenheit, mit dringlichem Notrecht entschärfen müssen. Den Vogel hat übrigens der Präsident der Kommission für Rechtsfragen – leider ist er nicht hier – abgeschossen. Ich zitiere gemäss Seite 5 des gestrigen «Blick» den Hausbesitzer und SVP-Nationalrat Alexander J. Baumann: «Wir müssen auch für uns schauen. Das Mietrecht ist immer mehr zu einem Sozialrecht verkommen.» Abgesehen von der fehlenden präsidialen Zurückhaltung erschreckt schon die Wortwahl. Wessen Geisteshaltung ist hier wohl verkommen, Kollege Baumann? Wir sind hier berufen, um im Interesse des Gemeinwohls zu handeln, und nicht, wie ich zitiert habe, um für sich zu schauen. Ich warne Sie ausdrücklich davor, 70 Prozent unserer Bevölkerung der Willkür einiger weniger auszuliefern!

Ich kann Ihnen erzählen, was ich als Rechtsberater alles erlebt habe: Kündigungen wegen lächerlicher Kleinigkeiten – z. B. wenn jemand nasse Kinderschuhe vor der Wohnungstüre abgestellt hat oder wenn jemand die Waschküche nicht genügend geputzt hat – oder auch Kündigungen, bloss um einen neuen Mieter zu finden und einen höheren Mietzins zu erzielen, ohne dafür das übliche Verfahren einschlagen zu müssen.

Dann gibt es noch die speziell widerlichen Kündigungen, damit eine Luxussanierung durchgezogen werden kann: Können Sie sich überhaupt vorstellen, einer 75-jährigen Frau nach über 40-jähriger Mietdauer zu erklären, dass es geltendem Recht entspricht, wenn ihre Altbauwohnung nach diversen Handänderungen nicht nur mit Marmorböden und einem Warmluftcheminée, sondern sogar noch mit einer Sauna und einem Dampfbad saniert wird?

Meist kommt ja ein Umzug teurer zu stehen, weshalb die Differenz zumindest vorübergehend durch das Sozialamt, also am Ende mit Steuergeldern, bezahlt wird.

Ich ersuche Sie allein schon wegen des verbesserten Kündigungsschutzes, die Initiative zur Annahme zu empfehlen. Mieterinnen und Mieter sind vor ungerechtfertigten Kündigungen zu schützen. Der durch die Initiative vorgesehene Numerus clausus der Kündigungsgründe wird zu vermehrter Rechtssicherheit führen, und diese Aussage gilt umso mehr, wenn die Anträge der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen punkto Mietzinsanpassungen durchkommen sollten.

Keller Robert (V, ZH): Herr Banga, ich möchte Sie fragen: Haben Sie nicht auch den Eindruck, wir sässen beide im gleichen Boot, die Vermieter und die Mieter? Das heisst: Wir sollten doch für alle vernünftige und tragfähige Lösungen finden!

Banga Boris (S, SO): Wenn Sie auch der Auffassung sind, dass die Anträge der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen nicht gut sind, dann kann ich Ihrer Aussage zustimmen.

Chiffelle Pierre (S, VD): Permettez-moi tout d'abord une remarque générale. Lorsque nous étions étudiants et lorsque nous nous intéressions aux institutions politiques de ce pays et à leur fonctionnement, on nous a toujours expliqué que chaque fois que les autorités présentaient un contre-projet à une initiative, c'est parce que cette initiative, pour la majorité des autorités politiques, posait un réel problème, mais était peut-être trop drastique dans les solutions qu'on y proposait. Nous nous trouvons dans un cas de figure absolument exceptionnel. L'initiative demande une amélioration et le règlement d'un problème que tout le monde admet, et la majorité d'une commission que je qualifierai presque d'hystériquement obnubilée par les intérêts des propriétaires, réussit à faire un contre-projet qui péjore encore très nettement la situation actuelle des locataires et leur protection. C'est véritablement incompréhensible. Peut-être que cette majorité veut absolument jouer au poker; mais, à notre sens, il n'est pas admissible de jouer au poker avec un bien aussi essentiel que le logement.

C'est là le deuxième aspect de mon intervention. Si la question du logement mérite une réglementation affinée et une protection toute particulière, c'est qu'il ne s'agit pas d'un bien comme un autre. C'est bien la raison pour laquelle on ne saurait admettre d'y appliquer purement et simplement la théorie abrupte des loyers du marché.

Depuis le début des années nonante, les milieux immobiliers ont entrepris une offensive qui vise à affaiblir la protection concernant les loyers. Le maître mot de cette offensive, c'est le loyer du marché, c'est-à-dire un loyer fixé prétendument librement par les parties au contrat et avec la réglementation légale la moins incisive possible.

Or, dans la situation de pénurie de logements qui existe de manière permanente dans les régions urbaines importantes et qui s'accroît actuellement dans toute la Suisse, les loyers du marché sont ceux d'un marché de pénurie où les prix sont en constante pression à la hausse.

Même d'ailleurs dans un marché du logement qui serait détendu se produirait tout de même ce que les économistes appellent le phénomène du hold-up.

Déménager n'est pas une chose facile. Toutes sortes de liens sociaux et pratiques attachent le locataire à son logement: la proximité de l'école, les amis, la vie associative dans le quartier, la proximité éventuelle du travail, celle

d'une garde d'enfants ou d'une garderie, les frais de déménagement et de réinstallation. De cette manière, le locataire, même si un logement meilleur marché ou plus avantageux à un autre égard lui était offert, aura mille raisons de ne pas déménager.

Nous sommes donc, pour ces motifs, contre le rapprochement excessif avec les loyers du marché tel que le préconise le Conseil fédéral. Dans la loi actuelle, les loyers usuels du quartier sont déjà prévus, et il s'agit d'un élément de marché intégré dans la réglementation. Mais, en pratique, la jurisprudence du Tribunal fédéral appliquant la loi actuelle pose une quantité de conditions aux exemples comparatifs. A ceux-ci, le Tribunal fédéral a ajouté que seuls les loyers qui avaient été adaptés à la baisse des intérêts hypothécaires entrent en ligne de compte pour la définition des loyers usuels des quartiers.

Vu la rareté des loyers véritablement abaissés, les loyers comparatifs sont aujourd'hui un instrument très peu utilisable par les bailleurs. Or, le contre-projet du Conseil fédéral modifie fondamentalement la définition des loyers usuels du quartier, ce qui équivaut à faire voler en éclats l'actuelle jurisprudence du Tribunal fédéral.

En effet, avec la définition du Conseil fédéral, on recourrait à la méthode dite hédoniste du Professeur Geiger – qui n'est d'ailleurs hédoniste que pour les propriétaires, alors qu'elle serait plutôt sadique pour les locataires –, cette méthode est essentiellement fondée sur les loyers des baux récemment conclus, c'est-à-dire sur les loyers du marché.

Quant à la majorité de la commission, elle a défini les loyers usuels du quartier de manière plus agressive encore envers les locataires, en supprimant par exemple des statistiques les loyers les plus bas, notamment ceux des coopératives d'habitation.

En résumé, il nous paraît tout à fait déraisonnable de faire entrer encore davantage de marché dans la législation sur les loyers. C'est la raison pour laquelle je vous propose d'approuver l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» et de refuser d'entrer en matière sur le contre-projet du Conseil fédéral.

Stelner Rudolf (R, SO): Erlauben Sie mir als einem besonnenen Vertreter der Hauseigentümer vorweg eine Bemerkung zur gestrigen Brandrede von Kollege Strahm: Es überrascht, mit welcher ungleichen Ellen Kollege Strahm misst. Wenn die Kommission für Rechtsfragen bei dieser oder anderer Gelegenheit zum Vorteil der Mieter entscheidet, dann ist das recht so und richtig. Wenn aber die Kommission für Rechtsfragen mehrheitlich den Anliegen der Hauseigentümer folgt, dann werden ihre Mitglieder als Mieterschreck und Bedrohung des Mieterfriedens gebrandmarkt, ohne dass hinterfragt wird, warum die Kommission so entschieden hat. Sie tat es nämlich aus guten Gründen, und zwar gerade im Interesse der Ausgewogenheit zwischen den Anliegen der Mieter und der Vermieter.

Nicht jeder Vermieter, Herr Strahm, ist von vornherein ein Spekulant, der sich zu Unrecht zulasten der Mieter bereichert, im Gegenteil. Sie haben gestern selber festgestellt, dass es der Personen und Institutionen bedarf, die Wohnraum zur Verfügung stellen und in Wohnraum investieren. Die grosse Mehrheit der Eigentümer tut dies mit grossem Verantwortungsbewusstsein und grosser Rücksichtnahme. Die Mehrheit der Mieter ist denn auch mit ihren Vermietern zufrieden, wie umgekehrt die Mehrheit der Vermieter mit den Mietern. Die Statistik der Mieterstreitigkeiten bestätigt das.

Dass die Mieten an sich ein wesentlicher Teil der fixen Lebenshaltungskosten sind, ist nicht bestritten. Die Ursache dieses Sachverhalts liegt nicht bei den Eigentümern und ist nicht von diesen zu verantworten. Die Ursache liegt u. a. vielmehr bei den Bau- und Bodenpreisen; aber es ist auch eine Frage des von den Mietern gewünschten Standards. Dieser ist in der Schweiz vergleichsweise hoch und hat seinen Preis. Lassen Sie sich also von den Emotionen unseres Kollegen Strahm, zu denen er als Präsident des Schweizerischen Mieterverbandes der Deutschschweiz wohl verpflich-

tet ist, nicht beirren; bleiben Sie bei der Beratung dieses Geschäftes objektiv und sachlich, auch im Bestreben um ein auch in Zukunft gutes Einvernehmen zwischen Mietern und Vermietern und um eine gute Versorgung mit Wohnraum.

Nun aber zu meinem eigentlichen Anliegen und zu einer Frage, die ich in der Detailberatung nicht mehr stellen kann. Sie steht, Herr Bundesrat, im Zusammenhang mit dem missbräuchlichen Mietzins bzw. der Reserve von 15, vielleicht 20 Prozent zur Vergleichsmiete bzw. zu den orts- und quartierüblichen Mietzinsen. In der Botschaft (S. 9848) finden Sie zu Artikel 269 Absatz 2 die Feststellung: «Die vom Gesetz vorgesehene Möglichkeit, die Vergleichszahlen um bis zu 15 Prozent überschreiten zu können, erlaubt es den Parteien, beim Festlegen des Mietzins den Verhältnissen vor Ort Rechnung zu tragen.» Nun kommt, was ich beanstande: «Beruft sich die Vermieterschaft im laufenden Mietverhältnis auf diese Reserve, muss sie auf Anfechtung der Mieterschaft hin die Gründe für die Erhöhung vor der zuständigen Schlichtungsbehörde respektive Gerichtsinstanz darlegen und beweisen.»

Das ist eine klare Umkehr der üblichen Beweislast. Ich habe die Meinung, dass das so nicht gemeint sein kann. Denn die allgemeine Beweisregel bedeutet, dass nicht der Vermieter in der Beweispflicht steht, sondern dass der Mieter, der diese Reserve von 15, eventuell 20 Prozent anführt, diese Behauptung darlegen und beweisen muss.

Ich bitte nun den Herrn Bundesrat um eine Bestätigung, dass die diesbezüglichen Ausführungen auf Seite 9848 der Botschaft so nicht richtig sind und dass auch bei Streitigkeiten um den Bestand einer Reserve die allgemeinen Beweisregeln Gültigkeit haben.

Tillmanns Pierre (S, VD): Il a déjà été dit beaucoup sur l'initiative et le contre-projet et je ne vais pas y revenir. J'aimerais simplement vous dire comment la population et en particulier la population des locataires ressent le lobby des propriétaires.

Tout le monde sait dans ce pays que, lorsqu'il y a une hausse du taux hypothécaire, on augmente en principe les loyers. Tout le monde sait aussi que, lorsqu'il y a une baisse du taux hypothécaire, en général le loyer n'est pas baissé et que toutes les justifications et tous les arguments sont donnés pour ne pas baisser les loyers. C'est connu de la part de la population.

Mon préopinant, M. Steiner, nous a dit tout à l'heure que, selon les statistiques, les relations entre les propriétaires et les locataires sont bonnes. Mais c'est parce que, lorsqu'il y a une baisse du taux hypothécaire et que la baisse n'est pas répercutée sur le loyer, le locataire n'intervient pas. Pourquoi? Parce que son appartement est quelque chose d'essentiel pour lui, parce qu'il veut garder des bonnes relations avec son propriétaire pour ne pas prendre des risques, parce qu'il n'a pas l'envie d'engager des procédures administratives compliquées, parce que peut-être il ne comprend pas les choses, simplement parce qu'il est étranger. On voit donc bien qu'il y a deux camps et que le camp le plus faible au contrat, c'est le camp des locataires.

Tout le monde se souvient des milliards de francs, on l'a dit ici, que les propriétaires ont encaissé en trop, parce qu'ils n'ont pas baissé les loyers lorsque le taux hypothécaire a baissé. Tout le monde sait que, lorsqu'il y a un changement de locataire, il y a aussi une augmentation de loyer. Tout le monde se souvient de la spéculation effrénée dans les années huitante, où on vendait trois fois dans le même mois par exemple des immeubles et à chaque fois avec un bon profit pour le propriétaire vendeur, sur le dos des locataires bien entendu. Tout le monde se souvient aussi de cette période où on disait aux gens: «Achetez ou partez!» pour avoir un bénéfice immédiat. Cela a fait des drames auprès des personnes âgées en particulier qui étaient depuis des dizaines d'années dans leur appartement, lorsqu'elles recevaient une simple lettre de leur gérance disant qu'elles avaient la possibilité d'acheter leur appartement, et qu'elles n'avaient pas les moyens de le faire. Elles étaient totalement catastrophées; elles n'en dormaient plus et cela a fait des drames.

Voyez-vous, les gens ne sont pas des choses – bientôt, les animaux ne seront semble-t-il plus des choses. On ne peut pas traiter les gens de cette façon-là et on ne peut pas avoir que le porte-monnaie en face des yeux et faire des profits à court terme.

Pourquoi existe-t-il une association de défense des locataires, l'Asloca? C'est bien parce qu'il y a eu des profiteurs et qu'il a fallu se défendre. S'il n'y avait pas des profiteurs, on n'aurait pas besoin de se défendre. Cette association est puissante et toujours plus puissante. Elle a fait la preuve qu'elle est en mesure de gagner des référendums et des initiatives. Cela sera très probablement le cas cette fois-ci aussi.

Je vous demande donc d'accepter l'initiative populaire et de refuser le contre-projet parce que l'initiative de l'Asloca a bien des chances de passer devant le peuple, mais ce n'est pas la raison. La raison est la justice.

Cina Jean-Michel (C, VS): Mietrechtsrevisionen haben viele Gemeinsamkeiten mit einer urschweizerischen Sportart: dem Seilziehen. Interessenvertreter von Mieter- und Vermieterseite sind jeweils bemüht, in diesem Seilziehen die Oberhand zu gewinnen. Schiedsrichter in diesem Seilziehen werden aber aller Voraussicht nach ohnehin und letztlich die Stimmbürgerinnen und -bürger sein und bleiben. Unsere Aufgabe wird immerhin darin bestehen, eine Vorlage zu verabschieden, die eine der beiden Seiten nicht übermässig bevorteilt. Auch darüber, insbesondere über den Begriff «übermässig», wird es freilich gegenteilige Auffassungen geben.

In der Vorlage des Bundesrates und der Kommissionmehrheit begrüsse ich folgende wesentlichen Punkte: die Entkopplung von Hypothekarzins und Mietzinsen; die Bindung der Mietzinsentwicklung an den Landesindex der Konsumentenpreise und damit die generelle Einführung der Indexmiete; die Einführung des Prinzips der statistischen Vergleichsmiete und damit die Annäherung an die Marktmiete, wie dies vom ehemaligen CVP-Nationalrat Baumberger gefordert wurde.

Übrigens ist die Marktmiete nicht de facto missbräuchlich. Die CVP-Fraktion liegt bei der Behandlung der vorliegenden Mietrechtsvorlage im Grossen und Ganzen auf der Linie des Bundesrates und der Kommissionmehrheit. Anders lautende Anträge – Minderheits- und Einzelanträge, welche übermässig strapazieren und einseitig die Interessen- und Rechtslage zugunsten der Vermieterseite positiv beeinflussen wollen – werden wir von der CVP-Fraktion mehrheitlich nicht unterstützen. In dieser Frage sind wir nicht labil. Inwieweit die Bereitschaft zu einer gewissen Korrektur besteht, lasse ich vorerst aus Rücksicht auf die weiteren Beratungen noch offen.

Ich votiere in diesem Sinn für Eintreten auf den Gegenentwurf und für Ablehnung der Volksinitiative; das neue System der Feststellung der Missbräuchlichkeit anhand der statistischen Vergleichsmiete wird weitaus einfacher sein als das heutige, sehr komplizierte Nebeneinander von Elementen der Kosten- und der Marktmiete. Überdies werden beide neu eingeführten Mietzinsmodelle dafür sorgen, dass die Berechnungsgrundlagen für die Mietzinse transparent definiert und auch für die Mieter möglichst einfach zu erfahren und zu erheben sein werden.

Ich bitte Sie daher, Eintreten auf den Gegenentwurf zu beschliessen, die Volksinitiative zur Ablehnung zu empfehlen und andere Konzepte abzulehnen.

Grobet Christian (S, GE): Comme plusieurs orateurs l'ont souligné, les milieux des locataires ont lancé l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» en raison des abus manifestes commis dans le domaine des loyers. Il a été rappelé tout à l'heure que chaque fois que le taux des intérêts hypothécaires augmentait, les loyers subissaient le même régime et que le contraire ne se produisait pas, lorsque les taux de l'intérêt hypothécaire baissaient. Pire, les locataires qui avaient payé une hausse de loyers en raison de la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire repassaient à la casserole quelques

années plus tard, lorsque le taux augmentait une seconde fois. La véritable solution à ce problème réel aurait consisté à étendre la surveillance des prix dans le domaine des loyers, ce qui aurait été pleinement justifié, en raison de l'importance phénoménale des profits encaissés par les propriétaires immobiliers, qui ont alimenté, du reste, la spéculation foncière, et en raison de l'importance du budget du loyer dans les budgets familiaux.

Au lieu de prendre en considération cette initiative populaire pleinement justifiée, le Conseil fédéral a imaginé de lui opposer un contre-projet visant, de fait, à libéraliser les loyers et entretenant ce mythe du bon fonctionnement du marché des loyers qui n'a jamais fonctionné correctement dans notre pays et qui, à chaque période de crise du logement, s'emballa, comme on l'a vu dans le passé et comme on le verra prochainement. Pire, la majorité de la Commission des affaires juridiques de notre Conseil a saisi cette occasion pour engager un processus de démantèlement des droits des locataires et affaiblir leur protection. Cette démarche, je dois le dire, est particulièrement choquante. Il s'agit d'un usage totalement abusif de l'instrument du contre-projet à une initiative populaire, contre-projet qui a été institué pour améliorer le texte d'une initiative ou pour atténuer sa portée, c'est-à-dire proposer une solution plus douce au corps électoral, mais en aucun cas pour profiter d'une initiative afin de proposer, sous le couvert d'un contre-projet, des solutions allant dans le sens opposé de cette initiative. Cette façon de procéder constitue un détournement caractérisé de nos institutions.

Certains orateurs ont fait allusion à la réouverture de la guerre entre propriétaires et locataires. C'est clair que la majorité représentant les intérêts des propriétaires dans cette enceinte veut effectivement réouvrir la guerre contre les locataires. Alors que les propriétaires d'immeubles qui bénéficient d'une structure privilégiée dans notre pays tirent un rendement particulièrement intéressant de leurs immeubles, leur appât au gain n'a pas de retenue. Ils voudraient pouvoir pressurer les locataires à leur guise et les dépouiller de leurs droits élémentaires. Ils veulent remettre en cause les compromis péniblement mis au point il y a un peu plus d'une dizaine d'années et mettre en péril une certaine paix du logement qui s'était instaurée dans les relations entre bailleurs et locataires.

M. Tillmanns l'a rappelé tout à l'heure, c'est vrai que certains locataires craignent d'intervenir, mais il est aussi vrai que la protection des locataires, telle qu'elle a été adoptée par l'Assemblée fédérale en réponse à une initiative des milieux des locataires, a permis de détendre les relations entre bailleurs et locataires.

Aujourd'hui, en remettant en cause ce compromis péniblement mis sur pied, les représentants des propriétaires non seulement sont en train de jouer avec le feu, mais ils vont rallumer cette guerre à un moment particulièrement mal venu, puisqu'on voit que la pénurie de logement s'aggrave dans notre pays; que les possibilités de construction sont limitées dans les centres urbains, que la spéculation est relancée – il n'y a qu'à voir les prix auxquels un certain nombre d'immeubles sont vendus – et il y a une accélération de la hausse des loyers qui est en train d'intervenir.

Je vous invite donc non seulement à soutenir l'initiative populaire, je ne me fais pas trop d'illusions à ce sujet, mais surtout à refuser le contre-projet scélérat qui a été mis au point sous l'égide de la Commission des affaires juridiques du Conseil national.

Beck Serge (L, VD): Monsieur Grobet, est-ce que finalement vous ne pensez pas que le meilleur moyen de protéger les locataires, c'est de faciliter l'accession à la propriété? Ne constatez-vous pas, avec moi, que ceux dont vous êtes, qui prétendent défendre les locataires, sont ceux qui s'opposent et qui font tout pour entraver l'accession à la propriété?

Grobet Christian (S, GE): Alors, je voudrais tout de suite vous dire, Monsieur, que l'accession à la propriété pour résoudre le problème du logement suisse est un mythe entre-

tenu par les milieux des propriétaires, parce qu'il est évident qu'au prix actuel des logements, seule une minorité des citoyens de ce pays peut se payer un logement.

Ceci étant dit, je tiens à préciser que les milieux des locataires ne s'opposent pas du tout à l'accession à la propriété. Ce à quoi ils s'opposent, c'est qu'on subventionne l'accès à la propriété, parce que c'est venir subventionner les plus privilégiés des privilégiés. Mais ce que je voudrais dire en guise de conclusion, c'est que votre discours me fait rappeler mes débuts dans la protection des locataires, à la fin des années soixante, quand votre majorité de droite a supprimé toute la protection des locataires dans ce pays et a mis les locataires dans une situation impossible, parce que vous entreteniez à l'époque le mythe que, grâce à la libération du marché, les règles du marché fonctionneraient. Eh bien, ces règles du marché n'ont jamais fonctionné et c'est ce qui a amené ce Parlement, dans sa sagesse, à adopter les règles de protection des locataires à la fin des années quatre-vingt, qui ont réussi à remplacer ce que votre majorité avait supprimé à la fin des années soixante. En tant que défenseur des locataires, permettez-moi de dire – vous pouvez rigoler – que, moi, je ne rigolais pas quand je voyais les locataires arriver à l'Asloca, ayant subi les congés qui leur étaient notifiés, les hausses de loyer tragiques les ayant mis à la porte et dans la rue, quand ils n'avaient pas les moyens de les payer. Eh bien, je peux vous dire que, moi, je sais de quoi je parle, avec d'autres défenseurs des locataires, pour avoir vu ce qu'a été la situation des locataires dans ce pays et ceux qui ont été pressurés par les propriétaires. Vous trouvez ça très drôle, mais je sais de quel côté vous vous trouvez, celui du capital et des propriétaires arrogants de ce pays. (*Brouhaha*)

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Ich hoffe, Sie beruhigen sich wieder ein bisschen. Der Vorwurf an die Kommissionsmehrheit, sie habe den Gegenvorschlag zu einseitig vermietetfreundlich gestaftet, stimmt nicht. Das können Sie schon daran feststellen, dass die zahlreichen Anträge auf der Fahne sowohl weitere mieterfreundliche als auch weitere vermietetfreundliche Begehren beinhalten. In der Linie hat sich die Kommissionsmehrheit für die Version des Bundesrates ausgesprochen. Aufgrund der Diskussion stelle ich auch fest, dass grosse Angst vor einer Preisspirale besteht und das Modell der Vergleichsmiete Ängste hervorruft. Das ist unbegründet, wird dieses System doch vor allem durch Lage, Fläche, Zustand und Ausstattung sowie Alter einer Wohnung, also relativ stabile Kriterien, beeinflusst.

Im Übrigen darf den Vermietern nicht einfach unterstellt werden, sie würden in jedem Fall den Mietzins am maximal Zulässigen orientieren. Vermietet sind zum grössten Teil Kleinvermieter – von bis zu sechs Wohnungen –, die sicher eine Rendite anstreben, vor allem aber zufriedene Mieter und keinen grossen Mieterwechsel wollen. Es ist ein Geben und Nehmen und in der Regel ein faires Vertragsverhältnis. Artikel 269d wurde als Schicksalsartikel bezeichnet. Die Kommission war sich dessen sehr wohl bewusst – er war höchst umstritten. Durch die verschiedenen Anträge haben Sie die Möglichkeit, die für Sie richtige Version festzulegen. Die Indexierung zu 100 Prozent wurde kritisiert. Dieser Kritik ist entgegenzuhalten, dass dies schon heute der Fall ist. Der Gegenvorschlag der Kommissionsmehrheit übernimmt lediglich die geltende Ordnung, die offenbar nicht zu grossen Problemen geführt hat.

Zentral ist wirklich nur eine Frage: Welcher Mietzins ist missbräuchlich? Diese Frage haben wir im Gesetz in Erfüllung von Artikel 109 der Verfassung zu klären. Die Kommissionsmehrheit schlägt Ihnen als Antwort vor, dass die Grenze dort liegt, wo die Bandbreite von 15 Prozent der Vergleichsmiete überschritten wird, wie der Bundesrat dies vorgeschlagen hat. Diese Vergleichsmiete wird vom Markt beeinflusst. Hier ist es wie bei anderen Konsumgütern oder Produkten: Je mehr Objekte auf dem Markt sind, desto mehr Wettbewerb und Konkurrenz und damit mehr Preisdruck. Das muss heissen: Der Mieter müsste eigentlich mehr Markt

anstreben. Eine Auswahl von Objekten und auch ein breites Angebot an fairen Preisen, das ist es, was zu niedrigen Preisen und entsprechend mieterfreundlichen Systemen führt. Hier braucht es den Staat nicht, hier regelt der Markt selber.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Rien n'a vraiment changé au terme de ce débat d'entrée en matière. Les positions sont donc connues. La gauche et ses alliés sont favorables à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux», tout au plus a-t-on entendu M. de Dardel nous dire que la référence aux taux hypothécaires n'est pas obsolète. Je ne suis pas banquier. Peut-être un scientifique, comme on dit aujourd'hui, trouverait-il un moyen de déterminer le taux de référence? Mais que de difficultés à se mettre d'accord là-dessus, le cas échéant! Sinon, il faudrait soit analyser chaque position particulière, soit recourir à une fixation du taux de référence par une tierce autorité: Banque nationale suisse ou Conseil fédéral. Je ne crois pas que la première cherche ce rôle. Tout le monde est trop content de voir les taux hypothécaires ne plus revêtir autant de poids social qu'aujourd'hui. Quant au Conseil fédéral, lui, il déterminerait un taux «politique». Serait-ce plus juste? J'en doute. Il faut rejeter l'initiative qui de plus a les défauts techniques qu'on sait – texte trop long, trop précis, etc. –, sans compter les points négatifs de fond: l'obligation de justifier les congés de la part des bailleurs – que reste-t-il de la liberté contractuelle –, l'obligation d'utilisation dans tous les cas des formules officielles de notification de hausses de loyers, etc. Donc, non à l'initiative.

Pour ce qui concerne le contre-projet indirect, et là il s'agit bien d'un contre-projet indirect et non d'un contre-projet simple – je crois qu'il y a eu dans la bouche de certains orateurs une confusion –, il faut, de notre point de vue, entrer en matière. Je ne comprends pas très bien l'attitude des adversaires. Entrer en matière ne signifie pas encore acceptation du projet final. Les débats vont amener certains changements, ne serait-ce que par l'influence décisive de M. Couchepin, conseiller fédéral – j'en suis certain, le contre-projet peut donc être encore amélioré et devenir acceptable. Il permet de toute évidence de quitter le couplage taux hypothécaires/loyers. C'est là déjà son très grand mérite. S'il n'y a pas un contre-projet ou un contre-projet contré en votation populaire, on risque d'en rester en l'état, ce qui aurait pour effet de remettre tout sur le tapis. Qu'aurait-on gagné au final? Entrons donc en matière sur le contre-projet indirect et sortons-en la meilleure mouture possible.

Au nom de la commission, je vous enjoins de repousser la proposition de non-entrée en matière de Dardel.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le débat sur le droit de bail revêt souvent un caractère très technique. C'est donc fort heureux que, à l'occasion du débat d'entrée en matière, on puisse élargir un peu la vision des questions qui sont posées par des modifications techniques que nous discuterons au cours des heures qui suivent.

Si on regarde d'une manière générale la situation immobilière en Suisse, on peut dire que les Suisses sont un peuple de locataires, le plus souvent satisfaits de l'être et, ce qui est paradoxal, les propriétaires ne semblent pas malheureux non plus dans ce pays. On a donc réussi au cours de ces dernières années – quelqu'un l'a dit, avant de s'emballer un peu dans une envolée finale, je crois que c'était M. Grobet – à vivre dans ce pays dans une paix relative entre propriétaires et locataires. Souvenons-nous en à chaque fois que nous proposerons des modifications au cours des heures qui suivent.

Il y a un mouvement qui est en marche, du fait de l'initiative populaire, il ne faut pas que cela débouche sur une dégradation grave du climat social dans ce pays. Je prétends que le système actuel satisfait en grande partie les locataires et en grande partie les propriétaires. Il doit changer, puisque notamment le système de fixation des taux hypothécaires s'est considérablement modifié et qu'un des éléments principaux du système actuel n'est plus tenable. En soi, la situation actuelle est pourtant relativement équilibrée.

Notre pays compte environ 2,8 millions de logements occupés; 66,5 pour cent de ces logements sont occupés par des locataires, 3,7 pour cent par des coopérateurs. Depuis la guerre, la part relative au logement dans les dépenses des ménages a plutôt reculé. Ce n'est d'ailleurs pas seulement le cas du logement, c'est aussi le cas des dépenses pour l'alimentation: ça signifie que les besoins de base sont devenus relativement moins importants dans les dépenses des ménages; c'est le signe d'une amélioration du bien-être.

Si on regarde maintenant les chiffres relatifs de dépenses des ménages pour le logement, on constate que, en moyenne nationale, moins de 20 pour cent du revenu est dépensé pour le logement. Mais, c'est une moyenne et il y a quand même un quart des ménages qui dépense plus de 25 pour cent pour le logement. Par contre, ce que les statistiques ne peuvent pas dire, y compris la statistique qui constate que, depuis 1990, les logements ont augmenté de 30 pour cent, c'est l'amélioration considérable de la qualité des logements depuis la guerre. La part relative des loyers dans les dépenses des ménages a au fond diminué, mais ce qu'on a obtenu de cette part diminuée est nettement mieux que ce que l'on avait dans le passé; au fond, ce n'est pas du même objet dont on dispose avec environ 20 pour cent aujourd'hui que ce dont on disposait il y a 50 ans, avec 25 à 30 pour cent. Il y a donc eu une amélioration considérable de la situation des locataires et nous allons voir que la situation des propriétaires ne s'est pas dégradée non plus.

Le système est bon. La preuve est donnée aussi par des comparaisons internationales. Regardez le patrimoine immobilier suisse: il est de qualité notoirement meilleure que le patrimoine immobilier de la plupart des pays voisins – et je crois même pouvoir dire de la totalité des pays voisins. C'est dire que les investisseurs aussi ont trouvé leur compte au cours de ces dernières années et qu'investisseurs et locataires ont réussi à maintenir un certain équilibre qu'il faut éviter aujourd'hui de détruire.

Pour ce qui concerne les investisseurs: à certains moments, j'avais l'impression qu'on était dans un pays où le patrimoine immobilier se dégradait de manière massive, parce que les investisseurs n'y trouvaient pas leur compte. Je crois que c'est faux. Les investisseurs ont trouvé aussi leur compte dans l'évolution de ces cinquante dernières années.

Le marché le dit, on prétend qu'il y a équilibre, que le marché fonctionne sur le plan immobilier lorsqu'il y a environ 1,5 pour cent de logements libres, qu'ainsi il y a des possibilités de choix suffisantes pour que le marché puisse fonctionner. En juin 2000, il y avait à l'échelle nationale 1,49 pour cent de logements libres. Cela signifie que si on regarde seulement, macroéconomiquement, l'ensemble du marché immobilier suisse, il serait en équilibre, il serait ouvert puisqu'à l'échelle nationale il y a 1,5 pour cent environ de logements vacants et à disposition de locataires potentiels.

Malheureusement, les statistiques ne peuvent pas être traitées de manière aussi simple. Il faut voir la situation particulière d'un certain nombre de villes, les grandes villes, où là le marché immobilier est beaucoup plus tendu. Vous avez environ 0,62 pour cent de logements vacants à Zurich, c'est donc en dessous de ce qui est souhaitable pour que le marché fonctionne, et 1 pour cent à Bâle. Mais la pénurie n'est pas dramatique, même si les tensions existent dans ces villes. Est-ce à dire que les investisseurs n'y trouvent pas leur compte? Je ne crois pas qu'on puisse le dire, parce que ces villes sont les endroits les plus dynamiques démographiquement, où il faut donner relativement rapidement plus de logements pour répondre aux besoins de l'évolution de la population. Ce sont des villes aussi où le terrain devient beaucoup plus rare, où les procédures sont plus difficiles et plus longues. Ce sont les raisons pour lesquelles on ne peut pas attribuer au marché du logement lui-même les difficultés qui surviennent dans les grandes agglomérations. On doit plutôt considérer que ce sont des entraves administratives ou des problèmes comme ceux-là qui font que le marché fonctionne moins bien dans ces grandes villes. Dans l'ensemble de la Suisse, le marché fonctionne plutôt bien. D'abord, un rapide survol montre que le marché joue bien,

malgré un certain nombre de restrictions qui ont été souhaitées par le législateur. Deuxième chose, on investit encore en Suisse dans le logement; les investisseurs y trouvent leur compte. Troisième point, la situation des locataires est, en règle générale, satisfaisante.

Néanmoins, depuis la dernière guerre mondiale, on a voulu encadrer ce marché du logement par des dispositions légales pour protéger le locataire, pour dire que le logement est un bien particulier qui ne peut pas être traité de la même manière que d'autres biens auxquels on accède sans restriction par l'intermédiaire du marché. Parmi ces modifications et ces règles qui ont été décidées par le Parlement et confirmées par le peuple, il y a celle du couplage taux hypothécaires/loyers qui a été introduite en 1972. A l'époque, cette règle, ce couplage a été souhaité aussi bien par les propriétaires que par les locataires. C'était une décision qui a été prise après qu'on a fait l'expérience de la libre formation des loyers, expérience qui a peu duré puisqu'elle n'a existé que de 1970 à 1972. Aujourd'hui, avec raison, parce que la situation économique, parce que le système des taux hypothécaires a été modifié, le couplage taux hypothécaires/loyers est contesté.

L'initiative vise à remplacer le système d'adaptation des loyers en fonction des taux hypothécaires par ce qu'on appelle le taux hypothécaire lissé qui est une sorte de moyenne sur plusieurs années des taux hypothécaires. L'initiative veut en outre un loyer fixé selon les coûts, sans élément de marché, ce qui ne nous paraît pas justifié et conduirait certainement à une dégradation de l'investissement dans le domaine immobilier et à une dégradation tout simplement du logement en Suisse.

Mais je crois que ce qui condamne définitivement l'initiative, c'est l'idée du taux hypothécaire lissé. J'ai entendu M. de Dardel dire hier que, même si aujourd'hui il n'y a plus de taux hypothécaire de référence fixé par la Banque cantonale de Zurich ou par les grandes banques, l'alternative est simple, il suffit de prendre une moyenne. Mais quelle moyenne? Car une moyenne comme celle-là ne peut pas être prise simplement en additionnant le taux hypothécaire de la Banque cantonale de Zurich pour un débiteur de première qualité plus le taux hypothécaire de la Banque cantonale valaisanne pour un débiteur de mauvaise qualité, puis en les divisant par deux. Il faudrait à tout prix pondérer les différents éléments de taux hypothécaires qui entreraient dans la moyenne, et ça revient à transformer la définition du taux hypothécaire en une notion hautement politique.

Ce matin, en réfléchissant à cette idée, il m'est venu à l'esprit que si on adoptait la solution préconisée par l'initiative on aboutirait probablement à un taux hypothécaire aussi politique que le fut le prix du lait durant les trente dernières années, lorsque chaque année il y avait des négociations entre le Conseil fédéral et les organisations paysannes pour fixer le prix du lait pour l'année suivante. C'était un prix qui était hautement politisé, qui était décidé en fonction de la force respective des partis, en fonction d'éléments qui ne relevaient que de manière très lointaine du marché. Le taux hypothécaire auquel rêvent les partisans de l'initiative est un taux hypothécaire qui serait politisé, qui n'aurait plus beaucoup de rapport avec la réalité et qui, par conséquent, serait un sujet de conflit permanent, dangereux, qui conduirait à coup sûr à la rupture de la paix du logement que nous souhaitons tous maintenir dans l'intérêt des locataires et des propriétaires. L'initiative populaire, si elle était acceptée, conduirait à une insécurité qui casserait l'investissement, qui détruirait la possibilité pour les investisseurs d'envisager sur le long terme des investissements dans le domaine immobilier, avec la conséquence, qui a été évoquée par plusieurs intervenants, que les investisseurs se retirant, la pression sur le marché augmenterait – et cela irait à l'encontre des intérêts des locataires, qui verraient le marché agir à la hausse.

Dès l'instant où il faut rejeter l'initiative populaire et dès l'instant où l'on admet logiquement que le couplage taux hypothécaires/loyers n'est pas justifié, il faut trouver une solution alternative, d'où le contre-projet du Conseil fédéral. L'objectif du contre-projet est de viser à plus de simplification, à une

plus grande transparence, à une certaine souplesse qui favorise les investissements et au maintien d'une certaine protection des locataires contre des abus. Notre objectif est de donner satisfaction sur ce point où nous reconnaissons que l'initiative a raison, c'est-à-dire la suppression du couplage taux hypothécaires/loyers, mais nous ne voulons pas changer la répartition du revenu locatif. Nous voulons garder l'équilibre qui est reconnu et qui existe entre propriétaires et locataires aujourd'hui.

Finalement, je crois que notre proposition est simple et correcte. Elle est simple, parce qu'elle prévoit deux modes d'évolution des loyers.

Soit on choisit l'indexation au coût de la vie, et on aura une discussion pour savoir si cette indexation doit être à 100 pour cent ou à 80 pour cent. Je dis d'emblée que l'indexation à 100 pour cent est contraire à tous les principes défendus notamment par mes amis politiques. Elle entraîne une spirale, une autospirale absolument injustifiée, puisque le logement entre pour 20 pour cent dans l'index. Si on indexe à 100 pour cent, ça signifie qu'on provoque la hausse de la spirale sans limite et c'est contraire à tous les principes défendus par les radicaux, notamment dans la politique nationale. Il n'y a pas de cas où la pensée politique, qui est celle de mes amis politiques, justifie une spirale comme celle-là. Au nom de la logique, je défendrai une indexation partielle.

Soit on adopte le système des loyers comparatifs, avec la référence à la statistique que nous avons discutée au long des séances de commission. Le système est simple, mais il ne faut pas le corrompre en cumulant les deux systèmes: l'indexation et l'adaptation en fonction des loyers comparatifs, comme voudrait le faire la majorité de la commission. Je crois que, sur ce point-là, il faudra être très ferme, sinon je suis convaincu que la chance du contre-projet devient nulle devant le peuple.

La protection des locataires doit être maintenue. En fixant une variation par rapport au loyer comparatif moyen à 15 pour cent, on a encore un nombre statistique d'abus correspondant à environ 2,5 pour cent des logements. Si on passe à 20 pour cent, comme le voudrait la majorité de la commission, non seulement il n'y aurait plus aucun abus en Suisse aujourd'hui, mais les propriétaires pourraient encore augmenter les prix de location en restant dans la cible non abusive. Cela revient à dire qu'on maintient théoriquement un système de protection des locataires, mais qu'en pratique on le supprime. Je crois que ce serait violer l'esprit de la constitution que d'aller aussi loin, raison pour laquelle nous défendrons la variation par rapport à la norme statistique à 15 pour cent, voire moins, et que nous refuserons une proposition qui voudrait accepter que la norme statistique varie jusqu'à 20 pour cent, car elle est contraire à l'esprit de la constitution.

Il y a ensuite les règles de procédure. Sur ce point-là aussi, nous pensons que le projet du Conseil fédéral est mieux équilibré et donne plus de chances aux locataires qui, dans ce cas-là, sont la partie la plus faible. J'espère que vous accepterez notre proposition de porter la gratuité de la procédure jusqu'à un montant de 20 000 francs de litige.

En conclusion, oui, l'initiative populaire a raison de vouloir la suppression du couplage taux hypothécaires/loyers, mais la solution qu'elle préconise est mauvaise, parce qu'elle supprime les règles du marché, parce qu'elle est inapplicable du point de vue de la technique. La moyenne qui est demandée est quelque chose de tout à fait arbitraire et politique, raison pour laquelle il faut repousser cette initiative.

Mais il faut trouver une solution alternative, et c'est le contre-projet. Un contre-projet qui doit préserver la paix du logement en Suisse. C'est pour cela que je vous inviterai tout au long du débat à suivre la position du Conseil fédéral et à refuser les propositions de la commission lorsqu'elles vont au-delà de celles du Conseil fédéral.

Tillmanns Pierre (S, VD): Monsieur le Conseiller fédéral, vous avez dit que le marché était à peu près normal parce qu'il y avait 1,5 pour cent de logements libres. Vous avez ensuite rajouté heureusement qu'en ville de Zurich, par exem-

ple, c'était 0,6 pour cent. Ne pensez-vous pas que c'est trop simple de faire ce genre de statistique, alors qu'il y a une grosse pénurie de logements de quatre pièces? Pour une famille avec deux enfants, ça lui fait une belle jambe de savoir que pour les une-pièce il y a de la pléthore et que la moyenne de la statistique fait que le marché se constitue normalement!

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Monsieur Tillmanns, il est exact que le recours aux statistiques comme argument définitif n'est pas une bonne méthode de combat, si vous me permettez l'expression, mais quand même on ne peut pas ignorer les statistiques.

Puis, j'aimerais vous poser peut-être une contre-question: comment allez-vous lutter contre la pénurie des quatre-pièces? En rendant encore moins intéressant l'investissement ou en veillant à ce que l'investissement soit suffisamment attractif pour que des gens fassent non seulement des appartements de deux pièces ou des studios d'une pièce, mais fassent aussi des appartements de quatre pièces? Tout l'objet de notre débat, c'est de trouver un exact équilibre entre les préoccupations que vous avez de faire que, pour toutes les familles, des logements de qualité suffisante soient accessibles et les préoccupations d'une autre partie de cette salle qui est de faire que les investisseurs continuent à produire des appartements qui peuvent être accessibles à tous.

Schwaab Jean Jacques (S, VD): Monsieur le Conseiller fédéral, vous avez dit à propos de l'initiative que le taux lissé était arbitraire puisqu'il était une moyenne de pommes et de poires, si je vous ai bien compris. Mais est-ce que vous ne pensez pas que le loyer statistique, tel qu'il ressort d'une méthode certes attrayante sur le plan technique, mais qui n'a jamais été expérimentée, risque d'amener à des résultats encore plus arbitraires et donc encore plus politiques? C'est vous qui avez utilisé l'expression.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je crois que la réponse est facile, parce que les statistiques ne sont pas du tout les mêmes; elles ne sont pas utilisées de la même manière.

Je prends d'abord la méthode statistique pour établir le coût moyen du logement. Ce sera une statistique qui sera assez différenciée en fonction de la qualité du logement, en fonction de la région. Ce sera déjà une statistique assez précise, assez diversifiée, ce qui ne serait pas le cas du taux hypothécaire, puisqu'on aurait une sorte de taux hypothécaire national.

Premier point donc, la statistique que nous souhaitons établir, ce n'est pas une statistique nationale, c'est une statistique en fonction des différents types de logement.

Deuxième point. Notre statistique, nous ne l'appliquons pas de manière rigide, puisque nous disons que le loyer qui variera de 15 pour cent par rapport au loyer moyen est un loyer qui n'est pas abusif. C'est dire qu'on ne prend pas le résultat de la statistique comme une norme rigide applicable à tous, on le prend simplement comme un point de départ à partir duquel le marché joue de manière assez libre.

Dans le cas du taux hypothécaire lissé, il y aurait un taux hypothécaire qui serait fixé en prenant en compte, comme vous l'avez dit, des pommes et des poires, et ce taux hypothécaire serait rigide; ce serait un taux unique qui serait un taux hautement politisé, ce que nous ne voulons pas.

C'est la raison pour laquelle nous vous invitons à combattre l'initiative populaire.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Herr Bundesrat, eine Frage zur Bandbreite, innerhalb welcher die Mietzinse liegen müssen, damit sie nicht missbräuchlich sind: Sie haben gesagt, dass bei 15 Prozent etwa 2,5 Prozent der Mietverhältnisse ausserhalb dieser Bandbreite liegen würden; bei 20 Prozent würden praktisch keine Mietverhältnisse als missbräuchlich gelten, und dagegen wehren Sie sich. Wenn nun aber bei 15 Prozent 2,5 Prozent der Mietverhältnisse ausserhalb der

zulässigen Bandbreite liegen, dann sind über 60 000 Mietverhältnisse missbräuchlich, wenn wir das System wechseln. Das ist für uns der Grund, dass wir bei 20 Prozent bleiben möchten.

Sind Sie der Meinung, es sei richtig, dass plötzlich über 60 000 Mietverhältnisse missbräuchlich sind und entsprechend angefochten werden können, wenn man zu einem neuen System übergeht?

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: M. Hegetschweiler pose une question qui sera largement abordée lorsqu'on discutera de la norme statistique et de la variation par rapport à la norme statistique, qui permet de définir ce que l'on appellera le loyer abusif. M. Hegetschweiler sait comme moi que les Suisses pourraient, déjà aujourd'hui, faire beaucoup plus de litiges en matière de loyers qu'ils n'en font. Car la plupart des gens qui se trouvent dans une situation qui pourrait justifier juridiquement une intervention ne la font pas, parce que, au fond, ils considèrent que les choses ne vont pas si mal et que, tout bien considéré, ils acceptent peut-être quelque chose qu'ils pourraient contester en fonction de la loi, mais ils l'acceptent car le bon sens, les relations personnelles ou la situation générale commandent de renoncer à actionner le propriétaire.

Alors, jouer sur la traduction en chiffres absolus d'un pourcentage pour prétendre qu'il y aurait 50 000 personnes qui se mettraient en marche pour attaquer le propriétaire et qu'ainsi un climat social délétère serait provoqué par notre proposition ne me paraît pas honnête si on accepte de regarder la réalité telle qu'elle est. 2,5 pour cent de loyers potentiellement abusifs – potentiellement abusifs! – ne signifient pas 50 000 contestations; ils signifient peut-être un certain nombre de contestations, mais pratiquement dans l'ordre de grandeur de celles qui existent déjà aujourd'hui. 2,5 pour cent de loyers potentiellement abusifs, ça signifie que 97,5 pour cent de loyers ne sont pas abusifs. Vous, vous voulez introduire une règle qui ferait qu'il y aurait non seulement 0 pour cent de loyers abusifs en Suisse, mais qu'on pourrait encore aller au-delà de la situation actuelle – dans une certaine limite, parce que 20 pour cent ce n'est quand même pas 25 ou 30 pour cent – sans qu'il y ait aucune contestation possible. Alors, dites-moi où est l'exécution du mandat constitutionnel qui exige la protection des locataires dans un système qui, pratiquement, serait organisé pour que personne, aucun propriétaire, aucun locataire, ne puisse avoir de logement avec un loyer abusif! Non seulement aucun locataire ne serait dans cette situation-là, mais même si les propriétaires dépassaient les normes actuelles les plus extrêmes, ils auraient encore une marge avant d'atteindre la notion de «loyer abusif».

Je prétends que si on va dans le sens de votre proposition, on viole la constitution qui prévoit le respect de la protection des locataires, puisqu'il n'y aurait pratiquement plus de protection des locataires.

1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

1. Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux»

Eintreten ist obligatorisch

L'entrée en matière est acquise de plein droit

Detailberatung – Examen de détail

Titel und Ingress, Art. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule, art. 1

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 2*Antrag der Kommission**Mehrheit*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(Thanei, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrety-Savary)

.... die Volksinitiative anzunehmen.

Art. 2*Proposition de la commission**Majorité*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(Thanei, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrety-Savary)

.... d'accepter l'initiative.

*Abstimmung – Vote**(namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 99.076/1027)*

Für den Antrag der Mehrheit 111 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 66 Stimmen

siehe S. 183
voir p. 183*GesamtAbstimmung – Vote sur l'ensemble**(namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 99.076/1028)*

Für Annahme des Entwurfes 112 Stimmen

Dagegen 66 Stimmen

siehe S. 184
voir p. 184**2. Obligationenrecht (Miete)****2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)****Präsident** (Hess Peter, Präsident): Die Kommission beantragt Eintreten auf die Vorlage. Der Antrag de Dardel lautet auf Nichteintreten.*Abstimmung – Vote*

Für Eintreten 113 Stimmen

Dagegen 66 Stimmen

*Detailberatung – Examen de détail***Titel und Ingress***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté***Art. 253b Abs. 2***Antrag der Kommission**Mehrheit*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrety-Savary, Thanei, Tschäppät)

Streichen

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

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétrety-Savary, Thanei, Tschäppät)

Biffer

Präsident (Hess Peter, Präsident): Herr de Dardel begründet das Konzept der von ihm vertretenen Minderheit.**de Dardel** Jean-Nils (S, GE): La proposition de minorité est une proposition d'ensemble qui équivaut à vrai dire à une

modification complète du contre-projet. Cette proposition consiste à conserver la totalité du droit actuel, sauf un élément, qui est très important, le lien entre loyers et intérêts hypothécaires. Cet élément serait biffé tout simplement dans le droit actuel. Vous constaterez dans le dépliant que la minorité intervient essentiellement pour biffer la plupart des dispositions prévues par le contre-projet, mais pour introduire une nouvelle disposition dans le droit actuel qui implique la suppression du lien entre intérêts hypothécaires et loyers.

Le grand défaut du contre-projet du Conseil fédéral est qu'il implique un changement complet de système. Cela a pour conséquence que tous les acteurs, tous les protagonistes du marché locatif sont très désécurisés, parce qu'ils ne savent pas exactement où on va avec ce contre-projet, parce qu'il y a d'énormes incertitudes. On entre sur une terre inconnue et cela provoque beaucoup de réticences.

Le système actuel a des défauts qui sont considérables et les associations de locataires ont été les premières à dénoncer ces défauts. Le défaut essentiel est relatif au lien entre loyers et intérêts hypothécaires, en ce sens que la hausse des intérêts est répercutée de manière systématique sur les loyers par des hausses qui sont extrêmement importantes en période de forte hausse des intérêts hypothécaires. En revanche, en période de baisse des intérêts, la baisse des loyers n'a pas lieu ou elle n'a lieu que très partiellement. Cette injustice fondamentale doit être corrigée. Il y a un certain consensus sur l'idée d'un correctif en relation avec le problème des intérêts hypothécaires.

Ceci dit, il ne faut pas non plus dire que le droit actuel doit être complètement supprimé ou renversé, aussi dans ses éléments favorables, reconnus comme favorables et qui ont été appliqués depuis une trentaine d'années, en sorte que tous les protagonistes se sont habitués à ce système, l'ont enregistré et le pratiquent quotidiennement. Parmi ces éléments favorables, il y en a un qui est très important, c'est ce qu'on appelle la méthode relative de calcul qui est le système qui a été généralisé par la jurisprudence du Tribunal fédéral et qui consiste à faire évoluer les loyers en fonction de trois critères: le 40 pour cent de l'augmentation du coût de la vie, l'évolution des charges d'exploitation et malheureusement aussi les intérêts hypothécaires.

Notre proposition de minorité implique que nous maintenions la méthode relative de calcul, mais en supprimant le troisième élément qui est les intérêts hypothécaires.

Cette proposition, en commission, a été considérée comme beaucoup trop simple, et on nous a dit: «Ecoutez, avec cette proposition, vous déséquilibrez complètement un système», qui serait prétendument équilibré. Mais cet argument-là, je dois dire, n'est absolument pas convaincant en ce sens que, précisément, le troisième élément, les intérêts hypothécaires et leur effet sur les loyers, déséquilibre le système. Ce système est déséquilibré, et pour l'équilibrer, on peut, tout simplement, en gardant ses avantages, supprimer le lien entre intérêts hypothécaires et loyers.

Je dois dire que je m'étonne que le Conseil fédéral et l'administration se soient lancés dans un exercice aussi difficile qui est celui de changer complètement la loi actuelle alors que, manifestement, une modification plus restreinte avait beaucoup plus de chance de succès. Aujourd'hui, il y a un certain consensus entre ce qui concerne la critique du lien entre intérêts hypothécaires et loyers. Pourquoi ne pas limiter la modification de la loi sur ce consensus, Monsieur le Conseiller fédéral? Ce serait la chose la plus raisonnable. C'est ce que propose la minorité en faisant ainsi des concessions, parce que nous renonçons de la sorte à tous les autres grands avantages de l'initiative populaire. Et je regrette que cette proposition, encore une fois, simple, très simple, pas trop simple, mais très simple, n'ait pas été davantage approfondie en commission et par l'administration.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Die CVP-Fraktion lässt mitteilen, dass sie die Mehrheit unterstützen wird.

Thanel Anita (S, ZH): Während der Kommissionsberatungen sowie gestern und heute hat es sich gezeigt, dass die grösstmögliche Uneinigkeit über das «Wie weiter?» im Mietrecht besteht. Herr de Dardel hat nun die einzige Gemeinsamkeit in diesem Saal herausgeschält und einen sehr guten, bestechenden Vorschlag gemacht. Ich bitte Sie im Namen der SP-Fraktion, den Antrag der Minderheit de Dardel zu unterstützen.

Wir haben bereits gestern und auch heute wiederholt gehört, dass eine der Hauptschwächen des geltenden Rechtes die unselige Koppelung der Mietzinse an den variablen Hypothekenzinssatz ist. Darin – und immerhin darin – besteht Einigkeit. So ist beispielsweise die Nationalbank dagegen, weil die Verbindung von einerseits Geld- und Kapitalmarkt und andererseits Wohnungsmarkt sachfremd ist, weil es sich um zwei sich unterschiedlich entwickelnde Märkte handelt. Auch der Bundesrat ist gegen diese Koppelung, weil sie die Mietzinserhöhungen beschleunigt und weil die Senkungen eben in der Vergangenheit nicht genügend weitergegeben worden sind.

Wir haben gestern schon ausgeführt, weshalb wir gegen diese Koppelung sind. Wir haben auch auf die Studien verwiesen, wonach die Mieterinnen und Mieter während der letzten Jahre 18,8 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlt haben. Herr Hegetschweiler, Sie haben gestern gesagt, das sei ein «Samichlaus»-Märchen von uns. Das ist ein Schlagwort von Ihnen, ich hätte eigentlich lieber eine sachliche Begründung, weshalb die Mietzinse während der letzten zehn Jahre trotz sinkenden Hypothekenzinsen immer und stetig angestiegen sind. Ich denke, unsere Behauptung ist trotz Beginn des Monats Dezember kein «Samichlaus»-Märchen. Es kommt dazu, dass, selbst wenn die Vermieter diese Hypothekenzinssenkungen weitergeben würden, die daraus resultierenden Schwankungen nicht wünschbar sind.

Jetzt liegen verschiedene Lösungsvarianten vor, die beste ist immer noch unsere Volksinitiative «Ja zu fairen Mietern». Das Volk wird darüber entscheiden. Es gibt den Entwurf des Bundesrates. Da sind die Meinungen geteilt, Sie werden es in den nächsten zwei Stunden wiederholt hören. Und es gibt das Wundermittel von Herrn de Dardel, der eine Verstärkung der Mieten anstrebt, indem die Koppelung im geltenden Recht einfach gestrichen wird und sich die Mietzinsentwicklung nach den Kostensteigerungen und effektiven Mehrleistungen der Vermieterschaft bestimmt. Leider hat sich auf der bürgerlichen Seite niemand die Mühe genommen, sich mit dieser Idee auseinander zu setzen.

Der Bundesrat hat zumindest dazu Stellung genommen und sich die Frage gestellt, ob das Streichen eines einzigen Kriteriums das ganze System ins Wanken, aus dem Gleichgewicht, bringt. Das stimmt für dieses Kriterium nicht. Weshalb?

1. Dieses System ist – und war während der letzten zehn Jahre – nicht im Gleichgewicht, weil eben die Hypothekenzinssenkungen nicht gleich weitergegeben werden wie die Hypothekenzinserhöhungen. Wir machen eine Korrektur; wir wollen mit dieser Streichung das System ins Gleichgewicht bringen und eine Ungerechtigkeit ausmerzen.

2. Eine weitere Überlegung ist, dass das Finanzierungsrisiko eigentlich zum Unternehmerrisiko gehört und auch im Umstand berücksichtigt wird, dass die Vermieter einen angemessenen Ertrag erzielen können. Wir wären auch bereit, darüber zu diskutieren, ob das Streichen dieses einen Kriteriums allenfalls bei der Frage, welches der zulässige Ertrag nach Artikel 269 OR ist, zu berücksichtigen sei. Es ist so, dass dieser Ertrag heute vom Bundesgericht definiert ist. Es besteht also die Möglichkeit, das so genannte Finanzierungsrisiko des Vermieters beim zulässigen Ertrag zu berücksichtigen.

Ich bitte Sie deshalb, den Antrag der Minderheit de Dardel zu unterstützen.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Die SVP-Fraktion und die liberale Fraktion lassen mitteilen, dass sie die Mehrheit unterstützen. Die grüne Fraktion unterstützt die Minderheit de Dardel.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Vielleicht zuerst ein Wort zu Frau Thanel, weil sie mich um eine Erklärung gebeten hat, warum die Mieten auch in den letzten Jahren gestiegen sind: Zuerst zu diesen 18,8 Milliarden Franken, die von den Hauseigentümern ungerechtfertigterweise eingezogen worden sein sollen. Herr Strahm hat gestern von 5 Milliarden Franken gesprochen; vielleicht müssen Sie sich absprechen, damit Sie mit den gleichen Zahlen operieren.

Es gibt aber Gründe, warum die Mieten im Durchschnitt nicht gefallen sind. Es sind sehr viele Mieten zurückgegangen, aber in den letzten Jahren sind Gebühren und Abgaben teurer geworden. Wir hatten eine Teuerung, die sich auch auf die Mieten niederschlug. Sie war nicht so hoch, aber immerhin. Was immer wieder unterschlagen wird: Wir haben im Wohnungsmarkt laufend neue Wohnungen, die in der Regel teurer sind als die bisherigen. Es werden Wohnungen saniert, das führt berechtigterweise zu Mietzinsaufschlägen. Diese Mechanismen bewirken natürlich, dass das Mietzinsniveau leicht steigt, in der Regel etwa parallel zum Teuerungsindex. Das ist aber statistisch belegbar und absolut in Ordnung.

Nun zum Antrag der Minderheit de Dardel: Herr de Dardel will alles beim heutigen Mietrecht belassen, aber die Hypothekenzinsen von den Mietzinsen abkoppeln. Dieser Vorschlag muss, gelinde gesagt, als etwas perfid bezeichnet werden. Herr de Dardel möchte im Ernst bei der Kostenteuerung bleiben und ausgerechnet das wichtigste und mit Abstand grösste Kostenelement abkoppeln, nämlich den Hypothekenzins. Das ist unglaublich, weil das einfach nicht geht.

Herr de Dardel sagt auch, das System habe Fehler. Da sind wir auch etwas kritisch. Darum verlangen wir auch, dass die Verordnung der Bundesversammlung unterstellt wird und nicht dem Bundesrat. Wir verlangen auch genügend Freiräume, weil wir nicht sicher sind, ob dieses System dann in der Praxis den Anforderungen genügen wird.

Immerhin muss gesagt werden, dass mit dem neuen System der Vermieter in Zukunft weit mehr Risiko übernehmen muss als unter dem heutigen Mietrecht. Steigt beispielsweise der Hypothekenzinssatz von 4 auf 5 Prozent, dann schwillt die Hypothekenzinsbelastung um 25 Prozent an. Der Mietzins müsste bei den heutigen Überwälzungssätzen um 17,5 Prozent steigen, um diese Mehrkosten zu kompensieren. Der Landesindex der Konsumentenpreise, der dann für viele Verhältnisse massgebend sein soll, wird wegen dieser Hypothekenzinserhöhung nur etwa um 1 Prozent steigen. Also bleiben über 15 Prozent der zusätzlichen Kosten beim Vermieter.

Es ist also offensichtlich, dass die Teuerung allein kein valabler Ersatz für die jetzt noch gültige Überwälzung der Hypothekenzinsen auf die Mieten ist, und dies noch viel weniger, wenn diese Anpassung nur zu 80 Prozent erfolgen dürfte.

Hier zeigt es sich sehr klar, dass der Vermieter nach dieser Mietrechtsrevision massive Mehrkosten auf sich nehmen muss. Wenn man alle diese Faktoren berücksichtigt, dann ist es ganz klar – es ist auch von Herrn Bundesrat Couchepin gesagt worden –, dass mit dem Antrag der Minderheit de Dardel das Gleichgewicht gestört würde, und zwar in einem Ausmass, das nicht zulässig wäre. Wenn wir abkoppeln wollten, dann müssten wir als Gegenstück die Marktmiete einführen; das wollen Sie aber auch nicht. Also ist auch dieser Antrag der Minderheit de Dardel untauglich.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Vous avez bien compris qu'il ne s'agissait pas là de discuter de l'article 253b alinéa 2 en tant que tel, mais bien de parler d'une chose plus fondamentale, c'est-à-dire d'en rester à la solution que nous connaissons aujourd'hui, avec une seule modification proposée par la minorité de Dardel qui veut enlever du Code des obligations le lien entre les intérêts hypothécaires et les loyers, ce qui – nous l'avons déjà dit à de multiples reprises aujourd'hui – est l'élément déterminant qui nous appelle à repousser l'initiative populaire.

Vous venez d'entrer en matière sur le contre-projet du Conseil fédéral. Laissez-moi vous dire que, si vous suiviez la minorité de Dardel, vous annihileriez en quelque sorte le vote que vous venez de faire. Avec une seule modification, on ne peut pas parler d'un contre-projet. Il s'agit simplement d'une modification partielle de la loi qui aurait quelques influences, nous en sommes bien d'accord, mais pas suffisantes pour faire un contre-projet. En vérité, il s'agit là bien sûr d'une proposition subsidiaire de M. de Dardel, puisqu'il ne voulait pas, avec son parti et les milieux qu'il représente, entrer en matière sur le contre-projet.

De plus, il faut relever que cette proposition de minorité relativement anodine, et qui prône la simplicité, ne l'est pas tant que ça. Comme vous le redira sans doute M. Couchepin, conseiller fédéral, modifier un seul point dans le panel du système complexe que nous connaissons aujourd'hui aboutit à des déséquilibres que nous ne pouvons accepter. C'est la raison pour laquelle je vous propose, avec la majorité de la commission – qui l'a décidé par 14 voix contre 7 –, de rejeter la proposition de minorité de Dardel.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Les débats se poursuivent dans une grande harmonie. Puisque M. Glasson m'invite à évoquer un argument, je vais le faire. Il a raison de dire que si on supprime un élément d'un système complexe, l'ensemble du système est en déséquilibre et le système ne marche plus. Or, c'est le cas ici. Le système actuel est basé sur les coûts; un des coûts essentiel est le coût hypothécaire. Si on supprime la référence au coût hypothécaire, on met en déséquilibre l'ensemble du système.

Qu'est-ce qu'il resterait comme éléments de coût et que seraient les critères relatifs qui permettraient l'augmentation des loyers, dans le système tel que souhaité par la minorité de Dardel? Il en resterait deux. C'est l'évolution des charges d'exploitation et l'évolution du coût de la vie à 40 pour cent seulement.

Un tel système serait de nature à décourager alors là définitivement les investisseurs autres que les investisseurs publics éventuellement à investir dans le domaine immobilier. Le résultat concret serait à court terme un avantage illusoire pour les locataires, à moyen terme une dégradation de la situation des locataires, qui ne verraient plus le marché répondre à leur demande.

Le système actuel n'a pas seulement comme désavantage celui de coupler les taux hypothécaires et les loyers; il y en a d'autres aussi. Si on adoptait la proposition de la minorité de Dardel, on garderait ces désavantages complémentaires, et j'en ai évoqué un: la difficile possibilité pour l'investisseur de trouver un rendement qui justifie un investissement dans le domaine immobilier.

C'est la raison pour laquelle je vous invite à repousser la proposition de la minorité de Dardel.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Wir stimmen über das ganze Konzept der Minderheit de Dardel ab. Mit dieser Abstimmung wird entschieden, ob dieses Konzept weitergeführt wird oder nicht.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 90 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 62 Stimmen

Art. 259I

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(Leuthard Hausin, Eggly, Hegetschweiler, Joder)

Abs. 1

Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so stellt die Schlichtungsbehörde dies fest.

Abs. 2

Wenn der Mieter in der Folge nicht innert 30 Tagen den Richter anruft, fallen die hinterlegten Mietzinse dem Vermieter zu.

Art. 259I

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(Leuthard Hausin, Eggly, Hegetschweiler, Joder)

Al. 1

L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord. Si elle n'y parvient pas, elle en prend acte.

Al. 2

Si le locataire ne saisit pas le juge dans un délai de 30 jours, les loyers déposés en garantie sont acquis au bailleur.

Joder Rudolf (V, BE): Es geht hier um das Verfahren bei Hinterlegung des Mietzinses bei Mängeln an der Mietsache während der Mietdauer. Gemäss Antrag der Minderheit soll die Schlichtungsbehörde versuchen, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so soll die Schlichtungsbehörde dies feststellen, aber materiell keinen Entscheid fällen.

Wenn die Schlichtungsbehörde bei Nichteinigung wie nach geltendem Recht einen Entscheid zu fällen hat, muss sie oft ein aufwendiges und kompliziertes Beweisverfahren durchführen. Sie muss Art, Ursache und Ausmass eines geltend gemachten Mangels abklären. Dies ist in der Praxis oft mit starken Verzögerungen des Verfahrens verbunden, das Monate dauern kann. Diese Verzögerung steht im Widerspruch zum einfachen und raschen Verfahren vor der Schlichtungsbehörde, das nach geltendem Bundesrecht verlangt wird. Hinzu kommt, dass der Vermieter während der Zeit des Verfahrens keinen Mietzins erhält und so unter Druck gerät, da er seinerseits die bei ihm auflaufenden Kosten zu bezahlen hat.

Dieses Ungleichgewicht zwischen Mieter und Vermieter muss korrigiert werden. Die heutige Regelung ist auch nicht prozessökonomisch, weil die Feststellungen im Beweisverfahren vor der Schlichtungsbehörde für ein allfällig nachfolgendes Verfahren vor dem Richter nicht verbindlich sind. Dass der Mieter Klage erheben muss, wie das gemäss Absatz 2 beantragt wird, ist folgerichtig, weil er ja einen Mangel an der Mietsache geltend macht.

Ich bitte Sie deshalb, dem Antrag der Minderheit zuzustimmen.

Thanei Anita (S, ZH): Ich bitte Sie, der Mehrheit zuzustimmen. Das ist jetzt ein Antrag, welcher der Minderheit Leuthard Hausin von einem Vermietersanwaltsbüro aus der Stadt Zürich zugestellt wurde. Das ist noch legitim. Nicht mehr legitim ist, dass der Vertreter der Minderheit offensichtlich den Inhalt seines Antrages nicht verstanden hat.

Worum geht es? Das Hinterlegungsverfahren bei Mängeln wurde erst im Jahr 1990 ins geltende Mietrecht aufgenommen. Es ist eigentlich das einzige Instrument dieses Rechtes, welches sich wirklich bewährt hat. Eine Mieterin bzw. ein Mieter macht einen Mangel geltend, setzt dem Vermieter eine Frist, kann die Hinterlegung der Mietzinse androhen und im Fall, dass der Vermieter nicht tätig wird, die Mietzinse hinterlegen. Es findet eine Schlichtungsverhandlung statt. Die Schlichtungsbehörde entscheidet anlässlich einer einzigen Verhandlung. Es gibt keine Verzögerung, wie es heute der Vertreter der Minderheit glauben machen will.

Dieser behauptet, das weitere Schicksal der hinterlegten Gelder sei zu lange unsicher. Diese Verfahren würden zu lange dauern, was nicht prozessökonomisch sei. Von Bundesrechts wegen sei ein einfaches und rasches Verfahren für die Schlichtungsbehörde vorgesehen. Dieses Verfahren ist im Übrigen auch für das Mietgericht vorgesehen. Das Verfahren wird nur noch komplizierter, wenn die Schlich-

tungsbehörde nicht entscheiden kann. Heute hat man innert kürzester Frist einen Entscheid der Schlichtungsbehörde, die sowohl über den Bestand der Mängel, über die Pflichten von Vermieter und Mieter als auch über das Schicksal der hinterlegten Gelder entscheidet.

Dieser Antrag hat nur ein Ziel: Es ist den Vermietern seit 1990 ein Dorn im Auge, dass der Mieterschaft ein wirksames Mittel zur Bekämpfung von Mängeln in die Hand gegeben wurde. Zum Ziel hat dieser Antrag nämlich Folgendes: Wenn die Schlichtungsbehörde nicht entscheidungsbefugt ist, sondern nur einen Vorschlag unterbreiten kann, dann – das weiss die Vermieterseite genau – wagt es ein grosser Teil der Mieterinnen und Mieter schlichtweg nicht, das Mietgericht anzurufen, weil ein solches Verfahren nämlich mit Kosten verbunden ist. Genau das will die Minderheit. Sie will damit einen wirksamen Schutz im Bereich der Mängelrechte der Mieterschaft vereiteln.

Ich bitte Sie deshalb, der Mehrheit zu folgen.

Cina Jean-Michel (C, VS): Die CVP-Fraktion unterstützt die Minderheit, die von unserer Kollegin, Frau Leuthard, angeführt wird. Es macht wenig Sinn, und es ist prozessökonomisch nicht zu vertreten, dass der Vermieter gezwungen wird, einen Prozess zur Herausgabe des hinterlegten Mietzinses anzustrengen, wenn der Mieter seinerseits nach erfolgter Einigungsverhandlung den Weg ans Gericht nicht beschreiten will.

Ich bitte Sie somit namens der CVP-Fraktion, die Minderheit Leuthard Hausin zu unterstützen.

Thanel Anita (S, ZH): Ich bin ja ein sehr freundlicher Mensch, aber was Sie jetzt gesagt haben, ist schlichtweg falsch. Wenn die Schlichtungsbehörde entscheiden kann, wird sie in den Fällen, in denen ein Mieter oder eine Mieterin die Mietzinse zu Unrecht hinterlegt hat, entscheiden, dass die Gelder herausgegeben werden. Weshalb sind Sie gegen diese Entscheidungsbefugnis und begründen das noch mit Prozessökonomie? Mit der Entscheidungsbefugnis haben Sie nach der Schlichtungsverhandlung einen Entscheid

Cina Jean-Michel (C, VS): So wie ich es verstanden habe, geht es ja darum: Im Fall, wenn keine Einigung erzielt wird, muss entweder der Vermieter oder der Mieter den Weg ans Gericht beschreiten. Wenn der Mieter den Weg ans Gericht nicht beschreitet, bleibt das Schicksal der hinterlegten Mietzinse offen. Wenn der Mieter dann wirklich nicht weitergeht, sollen die hinterlegten Mietzinse automatisch an den Vermieter zurückfallen.

Thanel Anita (S, ZH): Das stimmt nicht, aber ich erkläre es Ihnen gerne.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Die FDP-Fraktion lässt mitteilen, dass sie die Minderheit unterstützt.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Il s'agit d'une question de procédure d'abord. Le droit actuel prévoit que l'autorité de conciliation peut, en cas d'insuccès dans ses efforts pour accorder les parties, prendre une décision quant aux prétentions des parties et à l'affectation des loyers. Dans les 30 jours, la partie succombant peut saisir le juge, sans quoi la décision est définitive. La minorité Leuthard propose qu'en cas d'insuccès, l'autorité de conciliation prenne acte de cet état de fait et que les loyers déposés en garantie soient acquis au bailleur si le locataire ne saisit pas le juge dans les 30 jours.

Par 8 voix contre 7 et avec 2 abstentions, la commission vous propose de rejeter la proposition de minorité Leuthard Hausin.

En effet, elle refuse l'automatisme préconisé par la proposition de minorité et propose de maintenir le pouvoir de décision des autorités de conciliation dans le cadre de la consignation de loyers. Suivre la minorité amènerait davan-

tage de litiges devant les tribunaux, puisque aucune autorité n'aurait tranché une première fois le litige. Si la commission de conciliation peut trancher une fois, les parties hésitent alors davantage à recourir une nouvelle fois au tribunal et à un tribunal supérieur. Il y a donc là une économie de procédure.

Nous vous proposons de rejeter la proposition de minorité Leuthard Hausin.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je crois que les problèmes de procédure que nous aurons évoqués tout au long de cette discussion ont leur importance, même s'ils ne touchent pas au noyau central des propositions.

Ici, il y a déjà une orientation qui serait donnée si on allait dans le sens de la proposition de minorité Leuthard Hausin. Le Conseil fédéral, dans sa proposition, voudrait rendre le moins dramatique possible les discussions relatives au conflit relevant du droit de bail, raison pour laquelle il veut donner des compétences à une commission de conciliation, une compétence relativement élevée, puisqu'elle porterait jusqu'à des litiges de 20 000 francs. Je crois que si, comme le veut le Conseil fédéral, on va dans la direction d'une plus grande transparence, c'est-à-dire de plus de marché, il faut en même temps éviter que, du fait des procédures utilisées, cette transparence soit paralysée, parce que les locataires en particulier n'oseraient pas recourir à une autorité de conciliation par crainte des frais, par crainte de la longueur de la procédure par rapport au montant du litige.

Nous voulons renforcer la commission de conciliation. La minorité Leuthard Hausin voudrait, elle, diminuer sa compétence et notamment lui enlever la possibilité de fixer le destin des loyers qui ont été déposés en garantie. Je suis convaincu que la proposition de minorité Leuthard Hausin aboutirait à une augmentation des difficultés de procédure, à un durcissement des fronts et aussi à l'introduction de davantage de juridisme dans le système des loyers. C'est ce que nous voudrions éviter.

C'est la raison pour laquelle nous vous prions de laisser la compétence à la commission de conciliation de juger du destin des loyers déposés en garantie et ne pas fixer d'emblée que ces loyers, si le locataire n'agit pas dans un délai de 30 jours, sont acquis automatiquement au bailleur. Avec la majorité de la commission, nous vous proposons de repousser la proposition de minorité Leuthard Hausin.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit 77 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit 76 Stimmen

Art. 269

Antrag der Kommission

Mehrheit

Abs. 1, 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 3

.... Absatz 2 mindestens einmal jährlich zur Aktualisierung

Abs. 4

.... Absätze 2 und 3 sowie durch Genossenschaften oder Gemeinwesen vermietete Wohnungen sind nicht zu berücksichtigen.

Der Bundesrat setzt fest, wie die Vergleichsmieten zu definieren und zu erfassen sind, insbesondere bezüglich Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Wohnräume. Ferner sind zu regeln:

- a. die Datenerhebung und -verwaltung;
- b. die einheitliche Erfassung der massgebenden Fläche;
- c. die einheitliche Erfassung von Nebenkosten unter Berücksichtigung besonderer vertraglicher Regelungen.

Abs. 5

Der Bund ermöglicht jeder interessierten Person die Konsultation der ermittelten Vergleichsmieten bezogen auf ein bestimmtes Mietobjekt. Er kann dafür eine Gebühr erheben.

Minderheit I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)
Unverändert

Minderheit II

(Thanei, Aepli Wartmann, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Tschäppät)

Abs. 1

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die statistische Miete überschreiten.

Abs. 2

Streichen

Abs. 3

Der Bund erstellt die notwendigen Statistiken. Diese werden regelmässig aktualisiert. Dabei haben Kantone sowie Mieter- und Vermieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, ein Mitspracherecht.

Abs. 4

Massgebende Kriterien für die Statistiken sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Mietobjekte. Mietobjekte im Sinne von Artikel 253b Absätze 2 und 3 sowie solche, bei welchen das bestehende Mietverhältnis seit weniger als fünf Jahren besteht, sind nicht zu berücksichtigen.

Minderheit IIIa

(Bosshard, Baumann J. Alexander, Glasson, Hegetschweiler, Joder, Laubacher, Mathys, Messmer)

Abs. 1

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die orts- und quartierüblichen Mietzinse um mehr als 20 Prozent überschreiten.

Minderheit IIIb

(Hegetschweiler, Abate, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Joder, Laubacher, Leuthard Hausin, Messmer, Vallender)

Abs. 4

(Gemäss Antrag der Mehrheit, aber)

.... berücksichtigen.

Die Bundesversammlung setzt fest

Minderheit IV

(Joder, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Laubacher, Mathys, Messmer, Vallender)

Abs. 1

Mietzinse sind nicht missbräuchlich, wenn sie die orts- und quartierüblichen Mietzinse nicht um mehr als 20 Prozent überschreiten oder wenn sie im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen.

Eventualantrag Robbiani

(falls der Antrag der Minderheit II abgelehnt wird)

Abs. 1

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die orts- und quartierüblichen Mietzinse um mehr als 5 Prozent überschreiten.

Antrag Studer Heiner**Abs. 1**

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die orts- und quartierüblichen Mietzinse um mehr als 15 Prozent, bei den seit 1970 erstellten oder erneuerten Bauten um mehr als 10 Prozent überschreiten.

Antrag Steiner**Abs. 1**

Mietzinse sind nicht missbräuchlich, wenn sie die orts- und quartierüblichen Mietzinse nicht um mehr als 15 Prozent überschreiten oder wenn sie im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen.

Eventualantrag Thanei

(falls der Antrag der Minderheit II abgelehnt wird)

Abs. 2

Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit kann durch Vergleichsmieten erbracht werden.

Eventualantrag Schwaab

(falls die Anträge der Minderheiten I und II abgelehnt werden)

Abs. 2

Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit eines Mietzinses kann bei Wohnräumen durch Vergleichsmieten und bei Geschäftsräumen durch fünf vergleichbare Objekte erbracht werden.

Antrag Aeschbacher**Abs. 4**

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 269**Proposition de la commission****Majorité****Al. 1, 2**

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 3

.... selon l'alinéa 2 au moins une fois par an sur la base de statistiques des loyers ou d'autres instruments appropriés. Elle entend

Al. 4

.... alinéas 2 et 3, ainsi que les habitations louées par des coopératives ou des collectivités publiques ne sont pas prises en compte.

Le Conseil fédéral arrête la méthode de définition et de saisie des loyers comparatifs, notamment en ce qui concerne la situation, la surface, l'état, l'équipement et l'âge des habitations. En outre, il fixe:

a. la collecte et la gestion des données;

b. la saisie uniforme de la superficie déterminante;

c. la saisie uniforme des frais annexes compte tenu de dispositions contractuelles particulières.

Al. 5

La Confédération permet à toute personne intéressée la consultation des loyers comparatifs établis concernant un objet locatif déterminé. A cet effet, elle peut prélever un émoulement.

Minorité I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Inchangé

Minorité II

(Thanei, Aepli Wartmann, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Tschäppät)

Al. 1

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils dépassent le loyer statistique.

Al. 2**Biffer****Al. 3**

La Confédération dresse les statistiques nécessaires. Celles-ci sont régulièrement mises à jour. A cet égard, les cantons ainsi que les associations de locataires et de bailleurs ou les organisations qui représentent des intérêts similaires ont le droit d'être consultés.

Al. 4

Sont notamment considérés comme des critères déterminants pour les statistiques la situation, la surface, l'état, l'équipement et l'âge des choses louées. Ne sont pas prises en compte les choses louées au sens de l'article 253b alinéas 2 et 3, ni celles qui font l'objet d'un même contrat de bail depuis moins de cinq ans.

Minorité IIIa

(Bosshard, Baumann J. Alexander, Glasson, Hegetschweiler, Joder, Laubacher, Mathys, Messmer)

Al. 1

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils dépassent de plus de 20 pour cent les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

Minorité IIIb

(Hegetschweiler, Abate, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Joder, Laubacher, Leuthard Hausin, Messmer, Vallender)

Al. 4

(Selon la proposition de la majorité, mais)

.... pas prises en compte.

L'Assemblée fédérale arrête En outre, elle fixe

Minorité IV

(Joder, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Laubacher, Mathys, Messmer, Vallender)

Al. 1

Les loyers ne sont pas abusifs lorsqu'ils ne dépassent pas de plus de 20 pour cent les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, ou lorsqu'ils se situent dans la limite du rendement brut permettant de couvrir les coûts.

Proposition subsidiaire Robbiani

(au cas où la proposition de la minorité II serait rejetée)

Al. 1

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils dépassent de plus de 5 pour cent les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

Proposition Studer Heiner

Al. 1

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils dépassent de plus de 15 pour cent les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, ou de plus de 10 pour cent s'il s'agit d'un bâtiment construit ou rénové en 1970 ou après cette année.

Proposition Steiner

Al. 1

Les loyers ne sont pas abusifs lorsqu'ils ne dépassent pas plus de 15 pour cent les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, ou lorsqu'ils se situent dans la limite du rendement brut permettant de couvrir les coûts.

Proposition subsidiaire Thanei

(au cas où la proposition de la minorité II serait rejetée)

Al. 2

La preuve que le loyer se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier peut être apportée par les loyers comparatifs.

Proposition subsidiaire Schwaab

(au cas où les propositions des minorités I et II seraient rejetées)

Al. 2

La preuve que le loyer se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier peut être apportée par les loyers comparatifs pour les habitations et par la présentation de cinq objets comparables pour les locaux commerciaux.

Proposition Aeschbacher

Al. 4

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Thanei Anita (S, ZH): Bei Artikel 269 geht es um eine Grundsatzfrage, nämlich darum, wie die missbräuchliche Mierte zu definieren ist. Darüber wurde in der Kommission lange diskutiert. Verschiedene Arbeitsgruppen und auch der Bundesrat haben schon diverse Vorschläge unterbreitet. Nach einem ersten Gegenentwurf des Bundesrates sollte eine kompliziert berechnete Bruttorendite für die Bestimmung der Missbräuchlichkeit der Mietzinsen massgeblich sein. Dieser Vorschlag wurde von allen Seiten in der Luft

zerrissen. Der Bundesrat ist noch einmal über die Bücher gegangen.

Sein zweiter Entwurf bedeutet einen Systemwechsel, eine Abkehr von der heutigen Kostenmiete in Richtung Marktmierte. Demgemäss und nach dem Antrag der Mehrheit der Kommission soll eine Mierte missbräuchlich sein, wenn sie die orts- und quartierüblichen Mietzinse um 15 Prozent übersteigt. Diese Orts- und Quartierüblichkeit kann für Wohnungen anhand von Statistiken, für Geschäftsräume anhand von drei Vergleichsobjekten erbracht werden. Das vom Bundesrat favorisierte Standort-, Nutzungs- und Landwertberechnungsmodell (SNL-Modell) ist bereits sehr eigentümergefreundlich. Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass nach der Vorstellung des Bundesrates lediglich 2,5 Prozent der Mieten nicht in diese Bandbreite der Missbräuchlichkeit fallen würden. Es ist eine Tatsache, dass bereits heute mehr als 2,5 Prozent der Mietzinsen missbräuchlich sind. Wenn man natürlich Statistiken mit einer derart weiten Bandbreite erstellt, dann sind irgendwann keine Mietzinsen mehr missbräuchlich.

Die Mehrheit der Kommission hat auf diese bereits eigentümergefreundlichen Statistiken noch einen drauf gegeben, und zwar so, dass Wohnungen von Genossenschaften und Gemeinwesen nicht berücksichtigt werden sollen, d. h., die Statistiken werden derart verfälscht, dass das preisgünstige Wohnsegment gar nicht mehr berücksichtigt wird.

Meine Minderheit II, die immerhin die Mehrheit der Bevölkerung vertritt, geht von einem anderen System aus. Wir wollen die Missbräuchlichkeit der Mieten sowohl bei Anfangsmietzinsen als auch nach Handänderungen nicht anhand der Orts- und Quartierüblichkeit definiert wissen, sondern anhand von effektiven Statistiken, die ein Abbild des gesamten Wohnungsbestandes darstellen. Eine solche Statistik weist dann bereits eine genügende Bandbreite aus, weshalb sich ein zusätzlicher Prozentsatz erübrigt. Es geht nicht an, von einer statistischen Bandbreite auszugehen und dann noch festzuhalten, dass eine Mierte erst missbräuchlich sei, wenn sie 15 Prozent über dieser Bandbreite liege.

Da bei Neuvermietungen notorisch Mietzinserhöhungen ohne Gegenleistungen vorgenommen werden und es pro Jahr 17 Prozent Wohnungswechsel gibt, ist es auch sehr wichtig, dass die Neumietzinsen in den Statistiken nicht berücksichtigt werden, sonst können wir nicht mehr von einem effektiven Mieterschutz sprechen.

Ich möchte noch etwas zum Streichungsantrag der Minderheit II zu Absatz 2 sagen. Es ist eine relativ wichtige Bestimmung, insbesondere auch für die SVP – ich weiss nicht, ob Sie den Inhalt dieser Bestimmung noch nicht zur Kenntnis genommen haben. Hier geht es nämlich um die Geschäftsmieten. Der Bundesrat und die Mehrheit der Kommission wollen den Schutz für die Geschäftsmieten praktisch streichen, indem dort die Missbräuchlichkeit anhand von drei Vergleichsobjekten bestimmt werden kann. Das heisst, es wird für die professionellen Verwaltungen ein Leichtes sein, für sämtliche Geschäftsmieten drei hohe Vergleichsmieten herbeizuziehen, um so zu ihrem übersetzten Gewinn zu kommen. Ich möchte Sie darauf aufmerksam machen: Es gibt nicht nur Banken, die Grossmieter sind; es gibt die KMU, es gibt die kleinen Handwerksbetriebe. Für diese ist die Höhe der Mierte von existenzieller Bedeutung. Wir werden es auch hier nicht akzeptieren, dass der Schutz von kleinen Handwerksbetrieben praktisch gestrichen wird.

Ich möchte noch ganz kurz zu einem Minderheitsantrag Stellung nehmen, weil das für mich wirklich das absolute Ende des Mieterschutzes ist. Eine Minderheit Bosshard will nämlich neben diesen bereits eigentümergefreundlichen Statistiken wohlweislich die Berufung auf die Bruttorendite zulassen. Damit wird die Missbrauchsgesetzgebung gänzlich gestrichen. Das Ziel dieses Minderheitsantrages ist nämlich Folgendes: Für die wenigen Mietzinse, welche gemäss den eigentümergefreundlichen Statistiken missbräuchlich sind, könnten sich die Vermieter auf die Bruttorendite berufen.

Herr Bosshard und meine weiteren Herren dieser Seite: Seien Sie – nein, Damen haben diese Anträge nicht gestellt – doch ehrlich, stehen Sie dazu und sagen Sie: Es gibt

keine missbräuchlichen Mietzinse! Dann wären Sie ehrlich und müssten sich nicht darüber Gedanken machen wie Herr Hegetschweiler, was man mit diesen 2,5 Prozent allenfalls missbräuchlicher Mietzinse machen könnte.

Herr Hegetschweiler, wenn Sie mir übrigens einmal zuhören, möchte ich Ihnen auch noch etwas antworten – meine Zeit ist jedoch abgelaufen, ich sage es Ihnen nachher. (*Heiterkeit*)

Bosshard Walter (R, ZH): Beim Minderheitsantrag IIIa geht es nicht um die kostendeckende Bruttorendite, wie Frau Thanei gesagt hat. Vielmehr geht es darum, die Limite von 15 auf 20 Prozent zu erhöhen, was in der Eintretensdebatte auch diskutiert wurde. Es geht also nur um diese Frage.

Bei der Umschreibung des missbräuchlichen Mietzinses handelt es sich – dessen sind wir uns bewusst – zweifellos um eine zentrale Bestimmung der vorliegenden Mietrechtsrevision. Daher gilt es einmal mehr festzuhalten, dass es sich um eine eigentliche Missbrauchsgesetzgebung, d. h. um die Bekämpfung des Missbrauchs handeln muss, und nicht mehr.

Die Botschaft des Bundesrates sagt nicht, welche Erfahrungswerte oder Erhebungen dazu geführt haben, die Missbrauchsgrenze bei einem Wert anzusetzen, der 15 Prozent über dem statistisch ermittelten Vergleichsmietzins liegt. Hier muss ganz klar eine Diskussion geführt werden. Aber eine Mietpreis-Strukturserhebung des Bundesamtes für Statistik betreffend Mietzinse im Jahr 1996 – sie wurde 1998 veröffentlicht – hat gezeigt, dass sich die Differenz zwischen dem statistischen Mittelwert für Mietzinse gewisser Wohnungskategorien und dem oberen oder unteren Wert zum teuersten bzw. billigsten Preissegment durchwegs in der Bandbreite von 20 bis 30 Prozent bewegt. Das zeigt, dass dem natürlichen Preisspektrum gleichartiger Wohnungen mit der vom Bundesrat und von der Kommissionmehrheit vorgeschlagenen Limite von 15 Prozent nicht Rechnung getragen wird.

Ich beantrage deshalb namens der Minderheit IIIa, die Limite für missbräuchliche Mietzinse auf 20 Prozent über dem statistisch ermittelten orts- und quartierüblichen Mietzins festzulegen.

Joder Rudolf (V, BE): Dieser Antrag beinhaltet zwei Elemente. Das erste Element ist die Erhöhung der Bandbreite auf 20 Prozent, die wesentlichsten Argumente hat soeben Herr Bosshard dargelegt. Grundsätzlich kann man festhalten: Je gröber der Raster der Statistik, umso grösser muss die Bandbreite sein. Standortgüte, Unterhaltszustand usw. sind künstlich zu werten und enthalten deshalb gewisse Unsicherheiten. Da es hier um die sehr wichtige Definition des missbräuchlichen Mietzinses geht, also um die Abgrenzung mit entscheidenden und schwerwiegenden Rechtsfolgen, sollte nach meiner Meinung die Bandbreite vergrössert werden.

Beim zweiten Element beantrage ich Ihnen, für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit alternativ und zusätzlich die kostendeckende Bruttorendite als Kriterium zu verankern. Gleich wie im geltenden Recht sollte dem Vermieter ermöglicht werden, dass er sich auf die individuelle und konkrete Kostenstruktur und Kostensituation berufen kann. Es ist nicht richtig, wenn man sich bei der Überprüfung der Missbräuchlichkeit einzig auf die statistisch erhobene Vergleichsmiete abstützt. Dies kann zur Folge haben, dass ein Vermieter gezwungen wird, sein Objekt unter dem kostendeckenden Niveau zu vermieten. Das ist nach meiner Meinung klar verstossend.

Ähnliche Überlegungen machte sich anfänglich – wie bereits erwähnt – übrigens auch der Bundesrat, wenn er im ersten Entwurf zum Gegenvorschlag als Kriterium für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit den Begriff des «unangemessenen Bruttoertrages» gesetzlich verankern wollte. Ich bitte Sie höflich, dem Antrag der Minderheit IV zuzustimmen.

Robbiani Meinrado (C, TI): En ce qui concerne cet alinéa, j'aimerais souligner que cette disposition va avoir un retombée qui n'est pas prioritairement de nature et d'importance juridiques. Il est en effet improbable qu'elle exerce un impact remarquable au niveau du contentieux juridique. Les cas effectifs de recours devraient résulter très restreints.

L'aspect vraiment décisif de cette marge de 15 pour cent consiste, à mon avis, dans le message erroné qu'elle lance au marché et dans l'impact qu'elle va avoir sur l'évolution des loyers. Elle va exercer un effet incitatif à des hausses progressives de loyer. Il n'est pas indispensable d'avoir une astuce au-dessus de la moyenne pour profiter en tant que bailleur de cette occasion d'augmenter les loyers jusqu'à 15 pour cent sans entrer dans une quelconque sphère d'abus. On risque donc visiblement de stimuler une spirale d'augmentations de loyer d'autant plus dangereuse si on retient le taux de rotation des locataires qui se situe aujourd'hui au moins autour de 15 pour cent.

C'est la raison pour laquelle je propose qu'on réduise la portée quantitative de la solution du Conseil fédéral et de la commission à 5 pour cent, afin de diminuer son effet incitatif potentiel à des hausses injustifiées de loyer. J'espère que cette proposition puisse constituer un élément qui permette aux deux fronts qui se sont constitués au sein de la commission de se rapprocher.

Studer Heiner (E, AG): Ich bin weder Mieter noch Vermieter, wohne mit meiner Familie auch nicht unter einer Brücke, bin also in dieser Sache nicht Interessenvertreter, sondern einfach dankbar, dass wir mein Elternhaus bewohnen können. Aber ich habe die Sorge, dass dieser Gegenvorschlag zu einseitig zugunsten der Vermieter verändert wird.

Ich beantrage Ihnen, Absatz 1 wie folgt zu formulieren: «Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die orts- und quartierüblichen Mietzinse um mehr als 15 Prozent, bei den seit 1970 erstellten oder erneuerten Bauten um mehr als 10 Prozent überschreiten.»

Der Bundesrat schlägt zur Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Miete die Abstützung auf die Orts- und Quartierüblichkeit bzw. die Vergleichsmiete vor, wobei eine Miete, die diese Bezugsgrösse um nicht mehr als 15 Prozent übersteigt, als nicht missbräuchlich gilt. Eine solche Toleranzbreite ist im Lichte des blossen Missbrauchsschutzes richtig. Mit der Wahl von 15 Prozent hat der Bundesrat signalisiert, dass nicht einfach starre Grössen festgelegt werden können, sondern dass es einen gewissen Spielraum und Flexibilität braucht.

Der Bundesrat hat in seiner Botschaft aber auch gesagt, dass die Details des Vergleichsmietekonzeptes noch ausgearbeitet werden müssen. Dafür hat er sich in den Übergangsbestimmungen einen Zeitraum von drei Jahren gesetzt. Das heisst, dass nach diesem Zeitraum auch die Frage der zweckmässigen Bandbreite nochmals aufs Tapet gebracht werden müsste.

Die vorberatende Kommission hat diesen generellen Verweis auf weitere Abklärungen zu Recht als etwas unbefriedigend taxiert und damals die Verwaltung beauftragt, das Vergleichsmietemodell bereits vor der Eintretensdiskussion weiter zu verfeinern und Analysen zur Anwendbarkeit durchzuführen. Aus diesem Grunde wurden ja damals die Beratungen verschoben. Während dieser Zeit wurde die Zusatzstudie erstellt, welche die Brauchbarkeit des Vergleichsmietemodells wissenschaftlich bestätigte, aber auch darauf hinwies, dass für die Festlegung des Toleranzbereiches ein differenziertes Vorgehen wünschbar wäre.

Die entsprechende Studie haben die Ratsmitglieder erhalten. Sie zeigt, dass eine einheitliche Toleranzmarge von 15 Prozent bei neueren Wohnungen praktisch alle Fälle des jeweiligen Wohnungstyps einschliesst und somit den vollen Markt abbildet und das Konzept der Missbrauchsverhütung illusorisch macht.

Von den Experten wird deshalb empfohlen, zwischen den vor und nach 1970 erstellten und renovierten Wohnungen zu unterscheiden. Für die ersteren bestätigen die statistischen

Untersuchungen die Zweckmässigkeit einer Marge von 15 Prozent, für die anderen, jüngeren Objekte ist eine solche von 10 Prozent sachgerecht. Mit meinem Antrag soll dieser Unterscheidung Rechnung getragen werden.

Nachdem die Kommission diese Zusatzabklärungen im Hinblick auf die frühzeitige Festlegung eines statistisch vertretbaren Vergleichsmodellens ausdrücklich gewünscht und in Auftrag gegeben hat, sehe ich nicht ein, weshalb von den Ergebnissen nicht Gebrauch gemacht wurde und weshalb diese in den Beratungen keine nähere Erörterung fanden.

Steiner Rudolf (R, SO): Grundsätzlich ist zu begrüessen, dass ein Kriterium zur Beurteilung von Gebräuchlichkeit oder Missbräuchlichkeit von Mietzinsen herangezogen werden soll, das in der Praxis einfacher zu handhaben sein wird als bisherige Kriterien. Als Modifikation des Antrages der Minderheit IV (Joder) übernehme ich aber bezüglich der Reserve den Ansatz des Bundesrates von 15 Prozent. Ich hoffe, damit eine Brücke zum Konsens zu bauen.

Wie Kollege Joder bereits ausgeführt hat, genügt dieses Kriterium der Reserve alleine nicht. Aufgrund des geltenden Rechtes und der dazu entwickelten Praxis bestehen viele Mietverhältnisse, die ausserhalb dieser neuen Bandbreite liegen würden. Diese bisher unangefochtenen Mietverhältnisse wären dann plötzlich missbräuchlich. Anfechtungsverfahren, Streit und Unfrieden zwischen Vermietern und Mietern wären vorprogrammiert. Um dem vorzubeugen und um für bestehende Mietverhältnisse Rechtssicherheit zu gewährleisten, muss ergänzend zur Bandbreite von 15 oder eventuell 20 Prozent auch auf die kostendeckende Bruttorendite abgestellt werden können. Die Bedeutung dieser Bemessungsgrundlage ist übrigens im Rahmen der Eintretensdebatte auch von Kollege Strahm ausdrücklich anerkannt worden.

Ich bitte Sie also, meinem Antrag im Sinne eines Konsenses zuzustimmen.

Schwaab Jean Jacques (S, VD): Comme on l'a déjà relevé et comme on l'a vu au fil des votes, le camp des défenseurs des locataires s'est singulièrement réduit non seulement au fil des années, mais aussi au fil de ce débat. A quelques exceptions près, il se résume à la gauche du Parlement. Mais il est plus étonnant encore que même les locataires de locaux commerciaux, parmi lesquels on trouve un grand nombre de petits artisans et de commerçants indépendants, ne trouvent plus de défenseurs parmi les membres des partis qui prétendent défendre la libre entreprise et les petites et moyennes entreprises.

Selon le Conseil fédéral, il suffirait de présenter trois objets comparables pour établir qu'un loyer n'est pas abusif et qu'en conséquence, il peut être augmenté non seulement selon l'évolution des prix, mais également sur la base des loyers usuels dans le quartier. Ce critère est tout à fait insuffisant pour quatre raisons au moins.

1. Trois objets n'ont aucune valeur démonstrative d'un loyer usuel. Ce nombre est manifestement trop faible sur le plan mathématique et statistique. Le Tribunal fédéral, dans sa jurisprudence sur le droit actuel, a fixé à au minimum cinq le nombre d'objets comparables pour valider une statistique ou une comparaison.

2. Le plus souvent, il est très facile pour un propriétaire de trouver trois locaux situés dans le même quartier dont le loyer est extrêmement ou excessivement cher pour toutes sortes de raisons: par exemple, parce qu'ils ont été loués à une période de haute conjoncture ou qu'ils sont particulièrement bien situés, ou encore parce que l'activité ou le commerce exercés dans ces locaux procurent des marges très élevées.

3. Le prix des loyers commerciaux dépend non seulement de la comparaison des locaux eux-mêmes, mais également de la durée du bail, de même que d'autres facteurs comme notamment le chiffre d'affaires, ce qui diminue bien évidemment la pertinence du critère comparatif.

4. Le critère comparatif n'est acceptable que s'il existe effectivement d'autres locaux comparables. S'il n'y en a pas, on doit considérer que ce critère n'est pas applicable et il faut donc y renoncer. A défaut, on risque de condamner à la fermeture, voire à la faillite tel ou tel commerçant dont la marge brute ne lui permet tout simplement plus de payer le même loyer que son voisin – ou que ses trois voisins, puisqu'il faudrait trouver trois loyers comparables.

Il en va non seulement de la protection des locataires de locaux commerciaux, mais aussi de la protection des consommateurs. En effet, vous le savez bien, le loyer constitue, selon les commerces ou les entreprises, un élément très important des charges et donc de la formation des prix.

Pour garantir un prix du marché, il convient de se fonder sur un échantillon comparatif suffisamment large et à cet égard trois objets sont insuffisants, cinq constituent un minimum. Si vous deviez rejeter la proposition de minorité I (de Dardel) qui demande d'en rester au droit actuel, il faudrait alors modifier l'article 269 alinéa 2 et introduire le chiffre de cinq objets.

Puisque j'ai la parole, je profite de faire la même proposition s'agissant des dispositions transitoires jusqu'à l'établissement des statistiques. Il faudrait, là aussi, si les autres propositions de minorité n'étaient pas acceptées, fixer à au moins cinq le nombre de loyers de comparables pour déterminer si oui ou non un loyer peut être augmenté.

Enfin, je ferais une remarque sur la proposition Steiner à l'article 269 alinéa 1er, qui me paraît être le comble de l'arrogance des milieux immobiliers et qui démontre bien que ceux-ci défendent ici leurs profits, et non pas les intérêts de l'économie en général ni ceux de leurs locataires en particulier. Ils veulent le beurre et l'argent du beurre, c'est-à-dire pouvoir augmenter un loyer lorsque celui-ci est inférieur de 15 pour cent au loyer statistique, mais également en invoquant le critère actuel du rendement brut. Cette proposition n'est pas acceptable non plus.

Thanel Anita (S, ZH): Es geht hier um einen Eventualantrag zu Artikel 269 Absatz 2. Der Hauptantrag ist ja der Antrag der Minderheit II (Thanei). In Absatz 2 gemäss Minderheit II sind sowohl für Wohnräume wie auch für Geschäftsräume statistische Mieten als Grenze zur Missbräuchlichkeit vorgesehen. Ich stelle einen Eventualantrag, falls der Antrag der Minderheit II in diesem Rat wider Erwarten keine Mehrheit finden wird.

Es geht um folgende Frage: Im Entwurf des Bundesrates wird der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzins für Wohnräume anhand der SNL-Methode und für Geschäftsräume anhand von drei Vergleichsobjekten erbracht. Ich habe bereits vorher darauf hingewiesen, dass wir diesen Rückschritt bezüglich Schutz für Geschäftsmieten nicht akzeptieren können. Für grössere Verwaltungen und professionelle Vermieter wird es ein Leichtes sein, drei Vergleichsobjekte zu finden, die ihrerseits missbräuchlich sein können. Denn dort gibt es keine Überprüfung. So kann der Anfangsmietzins willkürlich angesetzt und gemäss Voriage von Bundesrat und Kommission für Rechtsfragen auch alle vier Jahre an diese Orts- und Quartierüblichkeit angepasst werden. Ich bitte Sie deshalb, dass auch für Geschäftsmieten solche Statistiken vorgesehen werden, anhand derer die Missbräuchlichkeit überprüft werden kann. Die Verwaltung hat uns bereits mitgeteilt, dass das grundsätzlich möglich ist. Es ist eine Frage des politischen Willens. Diesbezüglich rufe ich Ihnen noch einmal die kleinen Handwerksbetriebe in Erinnerung, für die die Höhe des Mietzins eine existenzielle Frage ist.

Ich nehme nun die Gelegenheit wahr, Herrn Hegetschweiler etwas zu sagen, da mir noch zwei Minuten bleiben und ich vorher nicht mehr sprechen durfte. Herr Hegetschweiler, Sie haben offensichtlich generell ein Problem mit dieser statistischen Methode, wonach neu 2,5 Prozent der Wohnmietzins missbräuchlich sein sollen. Ich glaube, Sie machen hier einen Überlegungsfehler, weil gegenwärtig nachgewiesenermassen mehr als 2,5 Prozent der Mietzins

missbräuchlich sind, wenn dies nach der heutigen Methode berechnet würde. Wenn wir jetzt ein neues System wählen und die Statistiken oder bzw. die Bandbreiten derart ausweiten, dass nur noch 2,5 Prozent der Mietzinse missbräuchlich sind, ist das eine wesentliche Verschlechterung des Mieterschutzes und sicher nicht das, was Sie befürchten.

Ménétreay-Savary Anne-Catherine (G, VD): Les Verts appuient la minorité II (Thanei). Le modèle informatique élaboré par l'Office fédéral du logement sur la base du travail du professeur Geiger permet de dégager une ligne des loyers moyenne sur laquelle se regroupent 68 pour cent des logements. Avec l'intervalle de confiance, soit la marge tolérée autour de la moyenne, on couvre 95 pour cent des logements. Il reste donc 5 pour cent de logements hors norme, dont vraisemblablement, ça a déjà été dit, 2,5 pour cent se situent en dessous de la moyenne et 2,5 pour cent au-dessus. Pour définir l'abus, 2,5 pour cent, c'est peu. Mais il faut commencer par dire que les 2,5 pour cent qui sont en dessous vont sans doute s'adapter à la moyenne et ils pourront même aller jusqu'à 15 pour cent au-dessus de la moyenne. C'est ainsi que s'inaugure la spirale infernale de l'augmentation de loyer.

Entre parenthèses, je voudrais dire que la statistique prend en compte toutes sortes de caractéristiques, mais pas le bilan énergétique des bâtiments, ni leur isolation, ni les matériaux de construction. Je constate ainsi que l'«hedonic price» n'est pas un «environmental price», et nous le regrettons.

Le système du contre-projet est donc scientifiquement correct, mais politiquement dangereux. Mais il y a pire. Les propositions de minorité IIIa et IV veulent encore élever cette marge de tolérance à 20 pour cent au-dessus de la moyenne. A ce moment-là, il n'y a tout simplement plus de critère d'abus. Tous les loyers sont acceptables, c'est la loi du marché. Sur ce point, je voudrais rappeler les propos de M. Couchepin, conseiller fédéral, que M. Mariétan a d'ailleurs cités hier. C'est la preuve, Monsieur le Conseiller fédéral, que les paroles du Gouvernement sont reçues avec une quasi-vénération! Vous avez dit: «Si on met la limite à 20 pour cent au-dessus de la moyenne, c'est comme si on supprimait complètement la protection des locataires.» Mais pour les milieux immobiliers, ce n'est pas encore assez pour leur insatiable appétit. Il faut pouvoir dépasser la norme et ajouter encore la couverture des investissements – selon la proposition de minorité IV –, et là j'irai plus loin que M. Schwaab: ce n'est pas seulement le beurre et l'argent du beurre, mais encore le sourire de la laitière. (*Hilarité*)

Selon les arguments de la minorité IV, tant que quelqu'un est d'accord de payer, même si c'est trop cher, c'est qu'il n'y a pas d'abus. Au fond, selon cette logique, tant que vous ne vous révoltez pas et que vous acceptez l'intolérable, c'est que l'intolérable n'est pas tel, mais qu'il est légitime.

Au contraire, la proposition de minorité II (Thanei) s'en tient à la moyenne statistique stricte, en fonction des caractéristiques de la chose louée: tout ce qui ne fait pas partie des loyers usuels peut être contesté.

Sur tout ce système des prix, orienté avec constance à la hausse, pèse toujours la menace d'un chantage, le spectre de la pénurie. M. Hegetschweiler manie avec habileté cet argument de la peur d'investir des milieux immobiliers selon les conditions du marché.

En commission, M. Couchepin, conseiller fédéral, entonnait le même refrain – et là, j'ai un peu moins de vénération! –, affirmant que la pénurie est plus grave que l'abus. Je ne sais pas s'il assume toujours ses paroles, mais pour notre compte, nous ne voulons pas nous laisser enfermer dans ce choix désespéré entre la peste et le choléra, et nous estimons que la proposition de minorité II (Thanei) permet de passer entre les écueils.

Pour éviter de revenir à cette tribune, j'ajouterais que le groupe écologiste approuve le principe de l'utilisation de la statistique seulement pour le loyer initial – c'est la minorité II (de Dardel) à l'article 269a et la minorité I (de Dardel) à l'article 269b.

Nous appuierons également la minorité II (Thanei) à l'article 269b pour l'indexation à 60 pour cent des loyers à l'indice du coût de la vie.

A cet égard, il faut dire que le loyer entre déjà dans le calcul de l'indice et qu'il en constitue le 22 pour cent. Réindexer à 100 pour cent, c'est mettre en marche un mécanisme d'auto-alimentation du renchérissement, et nous n'en voulons pas.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Frau Thanei, ich habe das System sehr gut verstanden, wie Sie sicher auch. Sie vermischen aber zwei Kriterien: Die absolut zulässige Miete nach unserem neuen Vergleichsmiete-System und Renditeüberlegungen. Sie behaupten einfach, heute seien über zweieinhalb Prozent der Mieten missbräuchlich, weil zu hohe Renditen erzielt würden. Das ist eine Behauptung; Sie können das überhaupt nicht belegen.

Zur Frage der zulässigen Bandbreite: Im Verlauf der Kommissionsarbeit ist die Toleranzgrenze vielfach diskutiert und in verschiedensten Versionen besprochen worden. In der Botschaft beträgt sie 15 Prozent, in Alternativversionen der Verwaltung waren es dann einmal 10 bis 20, ein andermal 10 bis 15 Prozent. Am wenigsten auf Gegenliebe stiess der Vorschlag des Bundesrates, die Grenzwerte durch ihn festlegen zu lassen. Wir tun vermutlich gut daran, wenn wir diese Grenze bei 20 Prozent festlegen.

Der Botschaft des Bundesrates ist nicht zu entnehmen, welche Erfahrungswerte, Erhebungen und andere Überlegungen dazu geführt haben, die Missbrauchsgrenze bei 15 Prozent festzulegen. Eine Mietpreiserhebung des Bundesamtes für Statistik aus dem Jahr 1996 hat immerhin gezeigt, dass die Differenz zwischen dem statistischen Mittelwert für Mietzinse, dem oberen oder unteren Wert, dem teuersten und billigsten Wohnungsangebot also, durchwegs in der Bandbreite von zwanzig bis dreissig Prozent liegt.

Verfehlt ist auch eine Passage in der Botschaft. Ich möchte Herrn Bundesrat Couchepin doch bitten, dazu Stellung zu nehmen. Hier steht ausdrücklich: «Beruft sich die Vermieterschaft im laufenden Mietverhältnis auf diese Reserve» – die nicht ausgeschöpft ist –, «muss sie auf Anfechtung der Mieterschaft hin die Gründe für die Erhöhung vor der zuständigen Schlichtungsbehörde respektive Gerichtsinstanz darlegen und beweisen.» In der Kommission ist immer gesagt worden, dieser Passus gelte nicht. Ich möchte das hier doch ausdrücklich bestätigt haben.

Frau Thanei verlangt zwar den Systemwechsel. Ihr Vorschlag ist aber derart mieterfreundlich und einseitig gegen alle legitimen Interessen der Vermieter gerichtet, dass ich fast nicht glauben kann, dass sie ihn im Ernst gestellt hat. Sie will kein Vergleichsmietemodell gemäss bundesrätlichem Vorschlag und schon gar keine zulässige Bandbreite, innerhalb welcher die Mieten zu liegen hätten. Einziges Kriterium wäre – nach meinem Verständnis ihres Vorschlages – die Durchschnittsmiete. Alles, was darüber liegt, ist missbräuchlich – kein Spielraum, keine Bandbreite, nichts dergleichen. Bei vergleichbaren Wohnungen wären von 100 Mietverhältnissen also 50 missbräuchlich, und die Miete müsste gesenkt werden. Der neue Durchschnitt würde natürlich tiefer liegen als der vorherige, was zu neuen missbräuchlichen Mieten führen würde. Wenn man das Spiel lange genug fortsetzen würde, tendierten die Mieten gegen null und der Mieter würde gratis wohnen. Es handelt sich also um etwas ökonomisch Unsinniges. Zum Trost sollen die Kantone sowie die Mieter- und Vermietersverbände ein Mitspracherecht erhalten. Ich frage mich bloss, worüber sie sich bei dieser gesetzlichen Vorgabe noch unterhalten sollten. Der Antrag Robbiani geht etwas weiter und sieht vor, dass Mietzinse dann missbräuchlich sind, wenn sie um mehr als 5 Prozent über dem Durchschnitt liegen. Aber auch der Antrag Robbiani ist ungenügend.

Ich bitte Sie also, bei Artikel 269 Absatz 1 dem Antrag der Minderheit IV oder eventuell dem Antrag Steiner zuzustimmen.

Bei den Geschäftsmieten liegen keine Statistiken vor. Statistiken müssten zuerst geschaffen werden, und ein entspre-

chendes Modell kennt man auch noch nicht. Die drei Vergleichsobjekte, die der bundesrätliche Entwurf vorsieht, genügen.

Ich bitte Sie also, bei Artikel 269 Absatz 3 dem Entwurf des Bundesrates zuzustimmen.

Jutzet Erwin (S, FR): Wenn man ein Gesetz ändert, so muss man wissen, wie die heutige Situation aussieht. Heute ist Artikel 269 OR im 2. Abschnitt des Mietrechtes unter dem Titel «Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen» eingebettet. Artikel 269 steht unter dem Randtitel «A. Missbräuchliche Mietzinsen». Dann definiert Artikel 269 die Regel und sagt, dass Mietzinsen missbräuchlich sind, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird oder wenn offensichtlich übersetzte Kaufpreise bezahlt worden sind. Das ist die heutige Lage.

Der Gegenvorschlag definiert den Missbrauch anders. Man kommt weg vom übersetzten Ertrag, weg vom übersetzten Kaufpreis, hin zur Vergleichsmiete. Ich habe es eingangs gesagt: Ich persönlich bin gegen die Vergleichsmiete. Sie wird zu einer Marktmiete führen.

Wenn schon die Vergleichsmiete gelten soll, dann aber nur für Anfangsmietzinsen, wie das die Initiative des Mieterverbandes und der Antrag der Minderheit II (Thanei) vorsehen; eine klare Vergleichsmiete ohne mögliche Überschreitung von 15 Prozent.

Machen wir uns doch keine Illusionen: Eine Bandbreite von 15 Prozent würden von den Eigentümern natürlich ausgenutzt. Nach ein paar Jahren wäre dann die Vergleichsmiete allgemein 15 Prozent höher. Dann könnte das Karussell von neuem zu drehen beginnen; es würden wieder 15 Prozent mehr möglich sein. 15 Prozent ist viel für eine Familie beispielsweise mit einem Einkommen von 4000 Franken und einem Wohnungszins von 1200 Franken; das macht 180 Franken, fast 5 Prozent des Einkommens. Das ist sehr viel Geld und führt gerade für junge Familien zur bekannten neuen Armut.

Der Antrag der Minderheit IIIa (Bosshard) – unterstützt von Herrn Hegetschweiler –, der 20 Prozent vorsieht, ist noch extremer. Ich weiss nicht, meine Herren, ob Sie sich bewusst sind, was Sie hier mit einem um 20 Prozent höheren Wert als die Vergleichsmiete für junge Familien anzurichten im Begriff sind, d. h. 200 bis 300 Franken höhere Ausgaben im Budget einer jungen Familie. Das ist sehr viel Geld!

Der Antrag der Minderheit IV (Joder) und der Antrag Steiner schiessen nun wirklich den Bock ab. Sie wollen den Fünfer und das Weggü, und dazu gerade noch die Bäckerstochter, oder wie Frau Ménétreay gesagt hat: le beurre et la fille du laitier. Sie wollen die Vorteile der Vergleichs- und Marktmiete und – falls diese Methode mit der Vergleichsmiete nicht zum gewünschten Ziel oder Mietzins führt – doch wieder zurückkönnen zur bewährten Kostenmiete, zur kostendeckenden Bruttorendite. De deux choses l'une: entweder Vergleichsmiete oder Kostenmiete! Wir können morgen auch nicht zwei Bundesräte wählen, wir müssen uns entscheiden.

Ich bitte Sie, entscheiden Sie sich für den Antrag der Minderheit II (Thanei).

Cina Jean-Michel (C, VS): Bleiben wir ehrlich und realpolitisch orientiert. Die Missbräuchlichkeit des statistisch ermittelten Mietzinses, bezogen auf die Orts- und Quartierüblichkeit, in Prozenten festzulegen, bleibt letztlich ein politischer Entscheid. Vergleicht man die Palette der diesbezüglichen Anträge, so wird man bald einmal feststellen, dass die von der Kommissionmehrheit festgelegte Quote von 15 Prozent einen tragfähigen Kompromiss darstellt. Bundesrat Couchepin hat sich auch in diesem Sinne geäussert. Namens der CVP-Fraktion bitte ich Sie deshalb, in dieser Frage der Kommissionmehrheit und dem Bundesrat zuzustimmen sowie alle anderslautenden Anträge abzulehnen.

Den Antrag der Minderheit IV und die entsprechenden Einzelanträge, welche wiederum bei der Festlegung der

Missbräuchlichkeit auf Kostenelemente abstellen wollen, Einführung der Bruttorendite, werden wir von der CVP-Fraktion grossmehrheitlich bekämpfen. Es werden zwei Systeme miteinander vermischt. Man kann nicht glaubwürdig eine Annäherung an den Markt wollen und gleichzeitig, wenn dieser Markt bei einem Einzelobjekt nicht spielt, wiederum eine Betrachtung bezogen auf Kostenelemente des Einzelfalles vorziehen. Man würde genau wieder jene Nachteile in Kauf nehmen, die man gerade mit dieser Revision beseitigen wollte. Das System der Bruttorendite und ihrer Festlegung und Beschreibung würde kompliziert sein und deshalb kaum Anwendung finden.

Ich bitte Sie, den Minderheitsantrag IV abzulehnen.

Zu Absatz 2: Die Argumente dafür, die Geschäftsmietzinsen auch dem System der statistischen Vergleichsmieten zu unterwerfen, überzeugen nicht. Geschäftsräumlichkeiten werden oft im nicht ausgebauten Zustand vermietet, so dass ein Vergleich mittels Statistiken kaum möglich ist. Auch die unterschiedlichen Verwendungszwecke lassen einen nationalen Vergleich, basierend auf statistischen Erhebungen, nicht zu.

Namens der CVP-Fraktion bitte ich Sie, in diesem Absatz der Kommissionmehrheit zuzustimmen, und empfehle Ihnen, auch bei Absatz 3 der Mehrheit zuzustimmen.

Eggy Jacques-Simon (L, GE): Je l'ai dit dans le débat d'entrée en matière, et contrairement à ce que dit Mme Ménétreay-Savary, il faut trouver un équilibre entre, d'une part, une protection particulière et une lutte contre les abus et, d'autre part, une logique économique qui permette tout simplement que l'offre du marché soit suffisante. Vouloir au fond dire que ce qui on compte, c'est la lutte contre les abus et que de la pénurie on ne se souciera pas, c'est aller vers un autogol, parce que s'il y a pénurie, la tension fait que ça n'est évidemment pas profitable aux locataires. Par conséquent, tout est affaire d'équilibre.

En y réfléchissant, en ce qui concerne le pourcentage au-delà duquel il y aurait abus, c'est-à-dire la fourchette par rapport au loyer moyen statistique, je crois que les 15 pour cent qui sont proposés par le Conseil fédéral et par la majorité de la commission sont au fond raisonnables, alors qu'avec les 20 pour cent, on va trop loin. Naturellement, il ne s'agit pas d'aller en-dessous des 15 pour cent, mais il me semble que c'est vraiment assez équilibré.

Je vous avoue que j'ai davantage hésité sur la question de savoir s'il fallait prendre en compte le rendement brut permettant de couvrir les coûts. Car, aussi bien n'y a-t-il pas tout de même des cas spéciaux où, évidemment, il y a des travaux spéciaux à faire pour un immeuble? Si on ne permet pas de couvrir les coûts, est-ce qu'on ne risque pas, dans certains cas, de décourager des investissements? Je me réjouis d'entendre M. Couchepin, conseiller fédéral, se prononcer à ce sujet. Ce qui est gênant évidemment, c'est que la minorité IV qui propose cela est celle qui également propose les 20 pour cent. Alors, il y a une autre proposition – c'est la proposition Steiner – qui en reste aux 15 pour cent, mais qui reprend cette idée de «limite du rendement brut permettant de couvrir les coûts». Mais, à la réflexion – en tout cas pour ce qui me concerne –, je me laisse convaincre par l'argument selon lequel on ne peut pas cumuler les deux critères et que, finalement, cette question de la couverture des coûts, qui serait en quelque sorte appréciée, ne correspond pas vraiment à une évaluation du marché, alors que naturellement la comparaison statistique, elle, s'inscrit dans une logique du marché.

Voilà la raison pour laquelle, finalement, je vous propose de suivre la proposition de la majorité de la commission.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Bundesrat Couchepin hat es in seinem Eintretensvotum deutlich gesagt: Hier geht es um einen der Schicksalsartikel dieser Vorlage. Dieser Artikel hängt stark mit den Interessen zusammen, die hier zum Ausgleich gebracht werden sollen – oder eben nicht.

Was jetzt mit einzelnen Minderheitsanträgen vorliegt, ist eine Verschiebung der Balance zuungunsten der Mieterschaft und eine starke Verschiebung zugunsten der Vermieter. Die Minderheiten IIIa und IV, die diese Bandbreite auf 20 Prozent erhöhen möchten, gehen ganz eindeutig zu weit.

Wir haben es gehört: Bereits mit der Bandbreite von 15 Prozent, wie sie der Bundesrat vorschlägt, werden praktisch 97 bis 98 Prozent aller Mietverhältnisse erfasst. Wo soll da überhaupt noch eine Bandbreite für Missbräuchlichkeit bestehen? Die Spirale, die da ihren Anfang nimmt, scheint mir schon bei 15 Prozent äusserst gefährlich zu sein. Es ist doch klar, dass mit der Bandbreite von 15 Prozent bereits ein erheblicher Anteil jener, die auf oder unter dem Mittelwert liegen, Anreize haben, sich entsprechend nach oben anzupassen. Das setzt diese Spirale in Gang.

Wenn sie 15 Prozent aufweist, wird sich diese Spirale schneller drehen. Weist sie sogar 20 Prozent auf, wird es sehr rasch zu einer Überdrehung kommen, und die Gleichgewichte zwischen Vermieter- und Mieterschaft werden über kurz oder lang nicht mehr gewahrt sein. Das kann nicht der Zweck dieser Vorlage sein. Sie peilt ja nicht den Investorenschutz an, sondern sie müsste eigentlich den Sozialschutz im Auge haben.

Vor allem gibt diese Spirale zu denken im Zusammenhang mit den weiteren Anträgen der Mehrheit der Kommission. Auch diese verschlechtern die Situation der Mieterschaft in einer Art und Weise, die zusammen mit diesen Anträgen bei Artikel 269 Absatz 1 nicht hinzunehmen und nicht akzeptabel ist.

Ich möchte zum Schluss noch ein Wort für den Antrag Studer Heiner einlegen. Herr Studer hat vorgeschlagen, bei diesen 15 Prozent zu bleiben die der Bundesrat in seine Fassung aufgenommen hat. 15 Prozent sind schon eine recht grosse Bandbreite. Dazu aber bitte ich Sie zu beachten, dass gemäss Antrag Studer Heiner diese Bandbreite von 15 Prozent für neu erstellte oder renovierte Bauten, die ohnehin hohe Mieten aufweisen, nicht gelten soll; dort soll eine tiefere Bandbreite von 10 Prozent angenommen werden. Mir scheint diese Differenzierung eigentlich eine gute Lösung zu sein, die wir leider in der Kommission nicht diskutieren konnten, die ich Ihnen in der Abstimmung aber gerne empfehlen möchte.

Ich bitte Sie deshalb, die Anträge der Minderheiten IIIa und IV abzulehnen und dem Antrag Studer Heiner in diesem Punkt zu folgen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: In Artikel 269 OR geht es um den Kern der Vorlage, nämlich um die Definition des missbräuchlichen Mietzinses. Heute ist ein Mietzins missbräuchlich, wenn der Vermieter damit einen übersetzten Ertrag erzielt oder wenn er auf einem übersetzten Kaufpreis basiert. Das war unpraktisch, aufwendig und nicht transparent.

Inskünftig sollen alle Mietzinse, welche die Orts- und Quartierüblichkeit um mehr als 15 Prozent übersteigen, nach Auffassung von Bundesrat und Kommissionsmehrheit missbräuchlich sein. Die Bandbreite soll angeben, in welchem Bereich man Mietzinse bedenkenlos ansetzen kann, ohne dass sie missbräuchlich sind. Das der Orts- und Quartierüblichkeit zugrunde liegende Vergleichsmiete-System soll für Wohnungsmieten gelten.

Wie bereits dargelegt, hat die Kommission dieses von Professor Geiger entwickelte SNL-Modell genau untersucht. Es orientiert sich an einer neuen Sicht des Wohnungsmietmarktes, indem es davon ausgeht, dass man nicht nur eine Wohnung mietet, sondern auch den Standort der Wohnung, und dass diese beiden Elemente miteinander für den Mietzins ausschlaggebend sind. Die Kriterien werden Sie noch in Absatz 4 festlegen.

Professor Geiger hat anhand des Entwurfes mehrere Tausend Wohnungen erhoben, und es gab Versuche beim Mietamt der Stadt Bern. Man hat festgestellt, dass bei Wohnungstypen, die fast vollständig definiert werden können, sowie bei neueren Wohnungen die Variation des Miet-

zinses über 90 Prozent und die Standardabweichung unter 100 Franken pro Monat und damit unterhalb der Toleranzgrenze von 15 Prozent liegen. Bei Neuwohnungen liegen fast 95 Prozent der Mietzinse innerhalb einer Toleranz von 10 Prozent. Bei über 30-jährigen Wohnungen liegen die Dinge anders. Hier ist die Streuung grösser, und es gibt deutlich mehr Wohnungen, deren Miete ausserhalb der Bandbreite von 15 Prozent liegt.

Die Mehrheit der Kommission hat sich, gestützt auf diese Analysen Geiger, dem bundesrätlichen Vorschlag einer Toleranz von 15 Prozent angeschlossen und eine Erhöhung auf 20 Prozent abgelehnt, und zwar mit 13 zu 7 Stimmen bei 1 Enthaltung. Wie bereits dargelegt, dürften damit im Durchschnitt aller Mietverhältnisse von neueren und älteren Wohnungen etwa 2,5 Prozent aller Mietverhältnisse ausserhalb dieser Bandbreite liegen. Entsprechend müssten in diesen Fällen die Mietzinse reduziert werden.

Die Minderheiten IIIa und IV möchten die Grenze bei 20 Prozent ansetzen. Das würde nach Ansicht der Mehrheit dazu führen, dass nur wenige Mietzinse überhaupt noch missbräuchlich wären, was aufgrund der Studien Geiger aber eben nicht der Fall ist. Eine Grenze von 20 Prozent würde daher das Gleichgewicht dieser Vorlage erheblich gefährden; diese Minderheiten sind daher abzulehnen.

Die Minderheit IV möchte als zusätzliches Element der Missbräuchlichkeit die kostendeckende Bruttorendite einfügen. Die Bruttorendite ist ein absolutes Anpassungskriterium für neuere Bauten und ein typisches Kostenelement. Sie würde an sich der Initiative entsprechen.

Der Gegenvorschlag geht jedoch neu vom Index und den Mehrleistungen des Vermieters als Kostenelemente aus. Die Einfügung eines zusätzlichen Elementes erachtet die Kommissionsmehrheit als widersprüchlich zum System und zur Vergleichsmiete, die ja den Markt widerspiegeln soll. Die Ermittlung der Bruttorendite hat sich zudem nach den Erfahrungen mit dem geltenden Recht als kompliziert erwiesen. Die Kommission hat daher die Einfügung der Bruttorendite mit 13 zu 8 Stimmen abgelehnt.

Dem System Vergleichsmiete stellt die Minderheit II (Thanei) das System der statistischen Miete gegenüber. Auch bei der Vergleichsmiete haben wir es an sich mit einer statistischen Miete zu tun. Der Unterschied besteht darin, dass bei der statistischen Miete im Gesetz keine Bandbreite festgelegt wird. Die Kommission hat sich daher mit 13 zu 8 Stimmen bei 1 Enthaltung gegen die Minderheit II und für die Fassung des Bundesrates ausgesprochen. Den Antrag der Minderheit I (de Dardel) haben wir bereits bei der Abstimmung über den Hauptantrag derselben Minderheit (Art. 253b Abs. 2 OR) abgelehnt; die Kommission hat diese Anträge mit 15 zu 7 Stimmen abgelehnt.

Zum Antrag Studer Heiner ist festzuhalten, dass dieser der Kommission nicht vorlag. Wir haben zwar über die verschiedenen Möglichkeiten anhand einer Eingabe der Verwaltung diskutiert; sie wurde aber in der Kommission von niemandem übernommen.

Der Antrag Robbiani lag der Kommission ebenfalls nicht vor, wurde jedoch auch im Rahmen der verschiedenen prozentualen Bandbreiten diskutiert. Zu berücksichtigen ist hier, dass viele heutige Mietzinse missbräuchlich würden, wenn die Grenze lediglich bei 5 Prozent festgelegt würde. Wenn wir bei 15 Prozent 2,5 Prozent der Mietverhältnisse ausserhalb der Bandbreite hätten und der Anstieg linear wäre, wären es also 7,5 Prozent oder annähernd 175 000 Mietverhältnisse.

Auch über den Antrag Steiner hat die Kommission nicht entscheiden können, da er in dieser Kombination nicht vorlag. Wie ich bereits erwähnt habe, hat die Kommission betreffend Einfügen des zusätzlichen Kriteriums der kostendeckenden Bruttorendite mit 13 zu 8 Stimmen entschieden, dass dies abzulehnen sei.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Il s'agit ici de définir les loyers abusifs. Ils le sont dans le droit actuel lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix

d'achat manifestement exagéré. La détermination du rendement excessif est compliquée, la jurisprudence est incertaine. Il y a des incertitudes aussi pour les parties, notamment pour le locataire ignorant les valeurs nécessaires pour les calculations, dans le cas de logements anciens dont le prix d'achat est indisponible, etc.

La suppression du taux hypothécaire de référence rend encore plus difficile la détermination des frais de capital. Le système est donc modifié par le projet du Conseil fédéral. A l'article 269 alinéa 1er, il prévoit désormais qu'un loyer est désormais abusif s'il dépasse de plus de 15 pour cent le niveau des loyers comparatifs.

A l'alinéa 2, deux méthodes de comparaison sont introduites. Pour les locaux commerciaux, il s'agit du critère des loyers usuels dans la localité ou le quartier par présentation de trois objets comparables. En ce qui concerne les loyers d'habitation, le loyer est abusif lorsqu'il dépasse les loyers comparatifs selon une statistique des loyers ou un instrument d'estimation comparable.

La Confédération établit ces éléments appropriés devant être régulièrement actualisés, c'est la teneur de l'alinéa 3.

Enfin, à l'alinéa 4, il y a détermination des éléments déterminants de comparaison. Nous y reviendrons dans la suite du débat.

Au plan fondamental, il y a évidemment changement de système aujourd'hui. Comme cela a été dit au sein de la commission, on conteste plutôt les hausses de loyer que le loyer de base. Dans le nouveau système – Geiger ou LUV – utilisé déjà par l'Office fédéral du logement pour examiner les demandes de financement, on voit que les différentes combinaisons formées par le nombre de pièces, l'âge du logement, la durée du bail, déterminent les différents types de logement pour chacun desquels on obtient une droite des loyers usuels du marché, en mettant en corrélation la qualité du lieu d'habitation et le loyer réel effectivement payé par le locataire. Il ressort que le degré de précision et d'exactitude dépend du nombre de caractéristiques relevées: plus leur nombre en est important, plus le résultat est fiable; on le conçoit aisément. On emploie aujourd'hui les données de base utilisées par l'Office fédéral de la statistique. Elles se sont avérées très sûres jusqu'ici. Y aurait-il un doute depuis de récentes révélations, que l'on pourrait suggérer que les propriétaires remplissent soigneusement des questionnaires servant à calculer les loyers usuels du marché.

Des analyses complémentaires, réclamées par la Commission des affaires juridiques, on peut relever ce qui suit. Qu'il s'agisse de l'offre actuelle en logements ou des baux effectifs, le modèle Geiger calcule les augmentations ou les diminutions de loyer qui résultent des changements découlant des caractéristiques du logement ou du lieu d'habitation, ce qui représente la condition essentielle pour son utilisation par les organes de conciliation.

A l'alinéa 1er, la majorité de la commission suit le projet du Conseil fédéral, soit la prise en compte des 15 pour cent de dépassement, pour parler de loyers abusifs. La minorité II considère les loyers comme abusifs s'ils dépassent le loyer statistique. Il faut, aux yeux de la majorité, repousser cette proposition car elle aboutirait rapidement à un prix unique des logements, ce qui irait contre l'intérêt bien compris des locataires, plus personne ne voulant construire de logements ou les entretenir. C'est par 13 voix contre 8 et avec 1 abstention que la majorité vous demande de refuser la proposition de minorité II.

La minorité IIIa, pour sa part, accepte le projet du Conseil fédéral, mais fixe à plus de 20 pour cent le dépassement qui serait considéré comme abusif. Par 13 voix contre 7 et avec 1 abstention, la Commission des affaires juridiques vous propose également de repousser cette proposition de minorité IIIa. Avec le Conseil fédéral, la majorité estime en effet qu'aller jusqu'à 20 pour cent revient à enlever pratiquement toute limite. Il n'y aurait plus, dès lors, de protection réelle pour les locataires, car quasiment plus de loyers abusifs ou dits abusifs.

Concernant enfin la proposition de minorité IV, qui désire maintenir l'élément de rendement brut permettant de couvrir

les coûts et au-delà duquel il y aurait abus, la majorité de la commission propose, par 13 voix contre 8, de la rejeter. Elle estime que l'introduction d'un troisième critère qui plus est, à disposition d'une seule des parties, n'est pas acceptable. On a l'impression d'avoir affaire à une sorte de système au choix ou à la carte. Il faudrait, de plus, fixer avec force précision la notion de rendement brut.

Pour en venir à l'alinéa 2, le projet permet aux parties de dépasser la référence des 15 pour cent pour définir l'abus dans les cas où des conditions spécifiques à la chose louée existent. Cette réserve dont fait usage le bailleur doit pouvoir être démontrée par le bailleur. Il s'agit d'un élément de souplesse que nous vous demandons de maintenir, contrairement à la proposition de minorité II. Celle-ci a été battue en commission, par 14 voix contre 8 et avec 1 abstention.

Concernant les propositions individuelles déposées ici, nous pouvons être très réticents puisque, s'agissant des unes et des autres, elles n'ont généralement pas été discutées au sein de la commission.

Concernant la proposition Studer Heiner, elle correspond à une proposition étudiée par l'administration de différencier selon la date de construction les loyers dits abusifs, ou en tout cas les pourcentages dont il est tenu compte pour fixer ces loyers abusifs. Nous vous demandons de refuser cette proposition que la commission n'a pas voulu reprendre pour elle-même.

La proposition Robbiani n'a pas été traitée, mais sa teneur nous amène à penser qu'elle aurait été rejetée en commission.

La proposition Steiner est à repousser, elle aussi, comme la commission a repoussé la possibilité de prendre en compte le rendement brut permettant de couvrir les coûts, par 13 voix contre 8; c'est la proposition de minorité IV dont nous avons déjà parlé.

Concernant les propositions subsidiaires Schwaab et Thanei à l'article 269 alinéa 2, la commission ne les a pas traitées et elle vous propose également de les rejeter.

En revanche, à titre personnel, je pense qu'il peut y avoir dans le vote à titre préliminaire prévu, notamment entre la proposition Studer Heiner et la proposition subsidiaire Robbiani, une préférence pour la proposition Studer Heiner, qui semble plus proche de la volonté de la majorité de la commission.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Nous avons, avec la discussion sur l'article 269, une discussion cruciale pour le destin de ce projet. Je crois qu'on ne peut pas agir et décider sans tenir compte du cadre, et notamment du cadre constitutionnel, qui nous est posé. Je vous rappelle qu'il existe un article 109 de la Constitution fédérale qui donne compétence à la Confédération «de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs, ainsi que sur l'annulabilité des congés abusifs...». La constitution nous oblige donc à avoir une disposition qui permette de lutter contre les loyers abusifs. En sens contraire, la constitution nous impose de laisser une certaine liberté du marché et de ne légiférer que dans un domaine restreint. Je crois que ce cadre constitutionnel nous condamne à ne pas accepter des solutions extrêmes, aussi bien dans un sens que dans l'autre.

Or, quelle est la solution que préconise le milieu des propriétaires, représenté ici par M. Hegetschweiler? M. Hegetschweiler, avec sa minorité qui se retrouve à plusieurs reprises, voudrait non seulement modifier le critère d'adaptation des loyers – indexation sur le coût de la vie – en le faisant passer de 80 à 100 pour cent, mais aussi modifier le critère d'adaptation des loyers en fonction des loyers usuels, dont nous discutons maintenant, en faisant passer la variation par rapport à la norme statistique de 15 à 20 pour cent, ce qui élimine dans la pratique tous les cas abusifs qui pourraient potentiellement exister. C'est donc contraire à la constitution. Non seulement il modifie donc l'indexation, la variation par rapport à la norme statistique, mais il voudrait encore la possibilité de cumuler ces deux critères à la

hausse. Puis, si par hasard il existait dans la possibilité la plus restreinte, que l'on puisse imaginer encore une possibilité peut-être de trouver un loyer abusif, alors on introduirait un troisième critère, celui de la minorité IV, c'est-à-dire le rendement brut. Puis, pour garantir qu'il n'y a plus de protection des locataires, on prévoit encore la suppression des dispositions relatives à la liquidation des conflits, on rend onéreuses toutes les procédures liées aux conflits!

C'est donc, à mon sens, une atteinte à l'article 109 de la constitution; ce n'est pas conforme à la constitution, ce n'est pas admissible, et il faut dès maintenant donner un signal clair que l'on veut respecter la constitution.

En sens inverse, je crois aussi que le signal doit être donné que l'on ne veut pas un régime rigide de contrôle des loyers, qui ne permettrait aucune variation en fonction d'éléments du marché.

C'est la raison pour laquelle il faut repousser aussi, parce qu'elle ne respecte pas le mandat constitutionnel, la proposition de minorité II (Thanei).

Je reviens donc à l'article 269. La minorité IV voudrait ouvrir une nouvelle possibilité d'adaptation des loyers en fonction du rendement brut. C'est introduire quelque chose de tout à fait étranger à l'ensemble du système préconisé par le contre-projet, qui essaie de se rapprocher du marché ou alors accepte l'indexation comme succédané de l'évolution du marché. Si on introduit cette disposition, on va considérablement compliquer le droit de bail en exigeant du juge, s'il doit se prononcer, de juger en fonction de critères qui sont totalement différents les uns des autres. Quelqu'un, dans une conversation privée, évoquait le cas particulier d'un immeuble qui aurait été construit dans un lieu marécageux, par exemple, et qui aurait coûté particulièrement cher et mériterait pour cette raison d'avoir une *lex specialis* qui permettrait de tenir compte des coûts de la construction. D'abord, on ne peut pas faire une loi pour un cas absolument extraordinaire. Mais en plus, ce cas absolument extraordinaire peut être couvert par les dispositions que nous préconisons. Tout d'abord, les normes statistiques doivent tenir compte de la variété des logements, de la qualité et aussi de l'emplacement. Si l'emplacement est extraordinaire, on ne peut pas appliquer une norme statistique qui tient compte d'un emplacement totalement différent. Mais évidemment que vous risquez, dans ce cas-là, d'avoir un certain conflit, parce que le locataire dira: «Je me réfère à la qualité du logement, je me réfère à la vue que j'ai depuis cet endroit-là.» Le propriétaire dira: «Oui, mais mon logement a été construit dans un secteur particulièrement difficile, et il y avait là un critère dont on n'a pas tenu compte dans la norme statistique.» Alors, pour un cas comme celui-là, c'est évidemment la Conférence de conciliation qui doit dire: «Ce critère statistique ne peut pas être applicable dans ce cas particulier, parce que c'est quelque chose d'extraordinaire.» Mais vous ne pouvez pas changer la loi et renoncer à une protection simplement parce qu'il peut se présenter une fois, dans un cas très rare, un cas extraordinaire qui doit être précisément l'objet de discussion au sein d'une commission de conciliation. Donc, introduire le nouveau critère, c'est introduire un critère bureaucratique supplémentaire qui n'est pas justifié par le système et qui est contraire au marché. Je suis d'ailleurs surpris de voir que ceux qui veulent l'introduire sont précisément ceux qui voudraient plus de marché. En réalité, ils veulent plus de possibilités d'augmentation des loyers, en contradiction avec l'article constitutionnel.

Ensuite, le 20 pour cent: je redis maintenant encore qu'adopter une variation de 20 pour cent par rapport à la norme statistique revient à supprimer pratiquement la disposition protégeant les locataires, puisque selon nos études, il n'y aurait plus d'abus possibles dans la pratique des 2,5 pour cent qui sont des abus potentiels, lesquels disparaîtraient. Non seulement ils disparaîtraient, mais on pourrait aller encore plus loin sans prendre de risques.

Voilà les raisons pour lesquelles la proposition de la minorité IV doit être repoussée.

De même, la proposition Steiner doit être repoussée. Elle accepte 15 pour cent de variation par rapport à la norme sta-

tistique, mais elle voudrait introduire ce critère faux de la limite du rendement brut.

En ce qui concerne la proposition de minorité III, je me suis exprimé.

En ce qui concerne la proposition de minorité II, je me suis exprimé. Elle est aussi contraire à la constitution, parce que c'est abandonner toute possibilité de changement par rapport à la norme statistique. A mon sens, c'est quelque chose qui est contraire à l'esprit de la constitution qui veut préserver un certain marché.

La proposition Robbiani, qui voudrait réduire la variation par rapport à la norme statistique à 5 pour cent, ne convient pas. C'est trop peu. Il y a trop peu d'éléments du marché dans cette proposition. Nous vous proposons d'y renoncer.

La proposition Studer Heiner est assez sympathique puisqu'elle voudrait différencier suivant l'âge des logements la limite des dépassements tolérables. Elle voudrait proposer 10 pour cent pour les logements construits depuis 1970, 15 pour cent pour les logements construits avant 1970. Mais je crois que, même si elle a quelque chose pour elle, il faut aujourd'hui s'en tenir à la solution de la majorité (15 pour cent) et laisser le soin au Conseil des Etats le cas échéant de discuter la proposition Studer Heiner.

La proposition Schwaab voudrait que les locaux commerciaux soient soumis à la règle ordinaire. Les locaux commerciaux ne peuvent pas être soumis à la règle ordinaire parce que la diversité est trop grande. Un logement commercial situé à l'angle d'une rue n'a pas la même valeur qu'un local commercial situé à 10 ou 15 mètres de l'angle de la rue. Je crois qu'il faut un critère différent, plus souple. Et le critère plus souple de la référence à trois locaux situés de la même manière nous paraît suffisant pour introduire la diversité inhérente aux logements commerciaux. M. Cina a donné par ailleurs un argument qui me paraît excellent en disant que souvent les locaux commerciaux sont loués brut. Dans ce cas-là, on aura de très grandes difficultés à trouver quelque chose d'équivalent suivant l'état dans lequel les locaux commerciaux sont remis. Pour les locaux commerciaux, il faut laisser la plus grande place possible au marché et à la souplesse. La solution que l'on préconise, la référence à trois locaux de même nature, nous paraît suffisante et claire.

En fin de compte, il reste la proposition de la majorité de la commission qui est celle du projet du Conseil fédéral. C'est, comme vous le voyez, le chemin médian qui permet d'éviter le conflit programmé que nous aurions, si on adopte d'autres solutions.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Über das Konzept der Minderheit I wurde bereits bei Artikel 253b Absatz 2 entschieden.

Abs. 1 – Al. 1

Erste Eventualabstimmung – Premier vote préliminaire (namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 99.076/1032)

Für den Antrag Studer Heiner 93 Stimmen
Für den Eventualantrag Robbiani 77 Stimmen

**siehe S. 185
voir p. 185**

Zweite Eventualabstimmung – Deuxième vote préliminaire (namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 99.076/1033)

Für den Antrag der Mehrheit 105 Stimmen
Für den Antrag Studer Heiner 72 Stimmen

**siehe S. 186
voir p. 186**

Dritte Eventualabstimmung – Troisième vote préliminaire (namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 99.076/1034)

Für den Antrag der Mehrheit 118 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit IIIa 58 Stimmen

**siehe S. 187
voir p. 187**

Vierte Eventualabstimmung – Quatrième vote préliminaire (namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 99.076/1035)

Für den Antrag Steiner 117 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit IV 43 Stimmen

**siehe S. 188
voir p. 188**

Fünfte Eventualabstimmung – Cinquième vote préliminaire
(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1036)

Für den Antrag der Mehrheit 118 Stimmen

Für den Antrag Steiner 59 Stimmen

**siehe S. 189
voir p. 189**

Präsident (Hess Peter, Präsident): Die folgende Abstimmung gilt für das gesamte Konzept der statistischen Miete.

Definitiv – Définitivement

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1037)

Für den Antrag der Mehrheit 107 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II 70 Stimmen

**siehe S. 190
voir p. 190**

Abs. 2 – Al. 2

Präsident (Hess Peter, Präsident): Der Antrag der Minderheit II (Thanei) entfällt aufgrund der vorhergehenden Abstimmung.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: In Absatz 2 ist die Vergleichsmiete so konzipiert, dass sie für Wohnräume gilt, währenddem bei Geschäftsräumen weiterhin der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit durch drei vergleichbare Objekte erbracht werden soll. Die Diskussion in der Kommission für Rechtsfragen und mit den Fachleuten hat ergeben, dass sich das System der Vergleichsmiete nicht einfach auf Geschäftsräume übertragen lässt. Für diese gelten Besonderheiten punkto Standort und Eigenschaften, sodass die Vergleichsmiete hier eben nicht funktioniert. Konsequenterweise wird jetzt beim Wegfallen des «Systems Thanei» die Streichung beantragt, was die Kommission mit 14 zu 8 Stimmen beschlossen hat.

Der Antrag Schwaab verlangt nun bei Geschäftsräumen fünf vergleichbare Objekte. Dieser Antrag lag der Kommission nicht vor und wurde entsprechend auch nicht diskutiert.

Der Eventualantrag Thanei will neu auch die Vergleichsmiete für Geschäftsräume einführen. Auch dieser Antrag wurde in der Kommission nicht behandelt. Es gelten jedoch dieselben Vorbehalte wie bei der statistischen Miete, wo für beide – Wohn- und Geschäftsräume – das gleiche System gelten soll.

Thanei Anita (S, ZH): Ich möchte einfach darauf hinweisen, dass die Verwaltung klar ausgeführt hat, es sei möglich, solche Statistiken auch für Geschäftsmieten zu erstellen.

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1038)

Für den Eventualantrag Schwaab 95 Stimmen

Für den Eventualantrag Thanei 66 Stimmen

**siehe S. 191
voir p. 191**

Definitiv – Définitivement

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1039)

Für den Antrag der Mehrheit 99 Stimmen

Für den Eventualantrag Schwaab 64 Stimmen

**siehe S. 192
voir p. 192**

Abs. 3 – Al. 3

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1043)

Für den Antrag der Mehrheit 99 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II 63 Stimmen

**siehe S. 193
voir p. 193**

Abs. 4, 5 – Al. 4, 5

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Die statistische Vergleichsmiete ist das Kernstück des bundesrätlichen Gegenvorschlags. Aus Gründen seiner politischen Brisanz darf dieses

Kernstück nicht einfach blanko an den Bundesrat delegiert werden. Vielmehr hat der Gesetzgeber, also die Bundesversammlung, die wesentlichen Parameter der statistischen Vergleichsmiete festzulegen. Dies ist neu nach Artikel 163 der Bundesverfassung möglich, sofern im Gesetz, wie hier im OR, eine ausdrückliche Delegation vorgesehen wird. Eine Parlamentsverordnung macht nicht zuletzt dort Sinn, wo politisch brisante Detailregelungen anstehen, die nicht auf Gesetzesstufe erfolgen können.

Zu Recht wird die Meinung vertreten, dass die Gefahr, eine Parlamentsverordnung könne zu einer Umgehung des Referendums führen, zwar besteht, aber sachlogisch mit jeder Delegation an irgendein Organ verknüpft ist und daher bei den viel zahlreicheren Bundesratsverordnungen erst recht besteht. Ohne Parlamentsverordnung verliert der Gesetzgeber jeglichen Einfluss auf die Entwicklung des Vergleichsmietemodells. Es war in der zur Verfügung stehenden Zeit in der Kommission nicht möglich, die nötigen Eckpfeiler zu setzen und die Delegation an den Bundesrat zur Festlegung der statistischen Vergleichsmiete mit all den Nebenwirkungen auf eine saubere gesetzliche Grundlage zu stellen. Das System der Vergleichsmiete war auch nie Gegenstand eines Vernehmlassungsverfahrens. Das Parlament soll in dieser grundlegenden Frage aber nicht völlige Gestaltungsfreiheit an die Verwaltung delegieren, sondern die Grundzüge selbst in der Parlamentsverordnung festlegen können.

Die Botschaft widmet der Festlegung der Vergleichsmiete nur gerade magere neuneinhalb Zeilen. Der Begleitkommission, wie sie im Vorschlag vorgesehen ist, fehlt die demokratische Legitimation. Sie wird zudem durch die unterschiedlichen Auffassungen der Mieter- und Vermietervertreter weitgehend «parallelisiert», sodass in der Praxis dann meistens das BWO entscheiden würde. Offensichtlich hat aber auch die Mieterseite Vorbehalte. Allerdings schlagen die Mieter das aus meiner Sicht untaugliche Mitspracherecht der Vermieter- und Mietervertretungen vor. Es gibt ein jüngstes Beispiel im Chemikaliengesetz, bei dem der Ständerat die Verordnung auf Parlamentsebene festgelegt hat. Es handelt sich hier also um ein Instrument, von dem in Zukunft sicher mehr Gebrauch gemacht werden wird.

Ich bitte Sie, hier in dieser wichtigen Frage des Vergleichsmietemodells auch die Verordnung durch das Parlament festlegen zu lassen.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Mit meinem Antrag möchte ich dem Entwurf des Bundesrates folgen, diesen hier nochmals zur Diskussion stellen.

Es geht mir insbesondere darum, dass bei den massgeblichen Kriterien, die zur Erhebung der Vergleichsmiete herangezogen werden, eben nicht ein Teil des Wohnungsmarktes ausgeblendet wird. Es geht um genau jenen Teil des Marktes, der mit an und für sich günstigen und relativ tiefen Mietzinsen auch einen Teil der Wirklichkeit darstellt.

Die Mehrheit der Kommission hat in ihrem Antrag die Wohnungen, die die Genossenschaften und die Gemeinwesen vermieten, ausgenommen. Das ist falsch. Wenn Sie, dem Entwurf des Bundesrates folgend, wirklich zur Marktmiete übergehen, die marktwirtschaftlichen Elemente berücksichtigen wollen, dann müssen Sie den Markt auch konsequent abbilden. Der Markt besteht eben nicht nur aus privat vermieteten Wohnungen, Wohnungen, die aus Investitionsgeldern bezahlt und erstellt wurden. Er besteht vielmehr unter anderem – zum Glück, möchte ich sagen – auch aus Wohnungen gemeinnütziger Bauträger. Mit diesen Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger ist ein Teil des Angebots auf diesem Markt auch für sozial schwächere Schichten erschwinglich.

Wenn Sie die Marktmiete wollen – und Sie gehen in diese Richtung –, gehört dazu, dass der ganze Markt abgebildet wird. Es ist ein absolut unverständlicher Verstoß gegen dieses Prinzip – wenn Sie schon dieses Modell wählen –, wenn Sie, der Mehrheit der Kommission folgend, die Genossenschaften und Wohnungen der übrigen gemeinnützigen Wohnbauträger ausnehmen wollen.

Ich möchte Sie daher sehr bitten, in diesem Punkt, diesem Absatz 4 nicht der Kommissionsmehrheit zu folgen.

Im Übrigen habe ich nichts gegen die weiteren Bestimmungen, die die Mehrheit aufgestellt hat. Diese kann man ohne weiteres annehmen – ich möchte das ausdrücklich sagen.

Der Minderheitsantrag IIIb (Hegetschweiler), wie er vorher begründet wurde – das kann ich hier gleich noch anführen –, ist schon deswegen abzulehnen, weil er einen völlig unnötigen Misstrauensantrag gegenüber dem Bundesrat darstellt. Der Bundesrat hat die Übersicht, hat auch das politische Sensorium, um die entsprechenden Kriterien festlegen zu können. Wir müssen das sicher nicht nochmals bei uns beraten und behandeln.

Ich bitte Sie also, in diesem Fall den Minderheitsantrag IIIb (Hegetschweiler) abzulehnen und meinem Einzelantrag zu folgen, einem Einzelantrag, der wirklich dazu führen wird – wenn Sie schon Marktmiete oder eine Abbildung des Marktes wollen –, dass tatsächlich der richtige und ganze Markt abgebildet wird und nicht nur ein Teil davon.

Vallender Dorie (R, AR): Hier geht es um zwei Fragen:

1. Welche Wohnungen sind bei der Festlegung von Vergleichsmieten zu berücksichtigen?
2. Wer soll die Vergleichsmieten definieren, der Bundesrat oder die Bundesversammlung?

Die freisinnige Fraktion hält dafür, dass bei der Festlegung von Vergleichsmieten sowohl Luxuswohnungen, Einfamilienhäuser als auch Genossenschaftswohnungen oder von Gemeinwesen vermietete Wohnungen nicht berücksichtigt werden dürfen. Während auf der einen Seite Luxuswohnungen die Vergleichsmieten in die Höhe drücken würden, würde auf der anderen Seite der Einbezug von genossenschaftlichen Wohnungen die Vergleichsmieten drücken. Unbestritten ist, dass Genossenschaften bei der Festsetzung von Mieten auf einen Gewinnanteil verzichten und damit besonders günstige Mieten verlangen können. Der Einbezug dieser Art von durch Selbsthilfegenossenschaften erbauten Wohnungen ist daher ebenso abzulehnen wie der von Luxuswohnungen. Beide Kategorien würden die Vergleichsmieten verzerren.

Die FDP-Fraktion unterstützt also die Mehrheit.

Nun zur zweiten Frage, wer die Vergleichsmieten definieren soll. Einer der Hauptkritikpunkte der Vorlage ist die Ausserkraftsetzung des Marktes im Mietrecht, d. h., im Wohnungsmarkt können nicht wie in anderen Märkten die Anbieter und Nachfrager den Preis autonom aushandeln. Die Funktion des Preises als Signal, Kontrolle, Anreiz und Sanktion wird weitgehend ausser Kraft gesetzt. Wenn das Preissystem durch staatliche Steuerung teilweise ausser Kraft gesetzt werden soll – und damit scheint man sich in diesem Parlament in bürgerlicher Mehrheit offenbar abgefunden zu haben –, stellt sich die Frage nach der richtigen Entscheidungsinstanz. Der Kollektiventscheid sollte wenigstens möglichst demokratisch legitimiert sein. Am besten demokratisch legitimiert wäre eine Volksabstimmung. Da dies nicht praktikabel ist, bleibt einzig die Bundesversammlung als vom Volk gewählte Vertretung.

Ich bitte Sie daher namens der FDP-Fraktion, die Minderheit IIIb zu unterstützen.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Die CVP-Fraktion lässt mitteilen, dass sie der Mehrheit zustimmt.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: In Absatz 4 geht es um die Definition der massgeblichen Vergleichskriterien. Die Kommission hat die bundesrätliche Version verändert, indem sie durch Genossenschaften oder Gemeinwesen vermietete Objekte nicht berücksichtigen will. Der Antrag Aeschbacher nimmt nun den im Entwurf des Bundesrates enthaltenen Vorschlag wieder auf. Die Mehrheit der Kommission vertritt mit einem Stimmenverhältnis von 12 zu 9 Stimmen die Auffassung, dass es bei Genossenschaftswohnungen nicht um Markt geht, sondern dass dort bei der Mietzinsgestaltung andere Faktoren eine Rolle spielen, dass

vor allem der Mietzins nach anderen Faktoren kalkuliert wird. Der Markt wird entsprechend verzerrt, genau wie bei Luxuswohnungen.

Die Kommission hat sich aber als Korrelat in Artikel 1 der unter Ziffer III enthaltenen Schlussbestimmungen dafür ausgesprochen, dass der Bundesrat für gemeinnützige Wohnbauträger besondere Regeln betreffend Mietzinsgestaltung aufstellen kann. Zusätzlich hat die Kommission den Absatz mit einer Zuständigkeitsnorm bezüglich der Definition und der Erfassung der für die Vergleichsmiete notwendigen Daten ergänzt sowie mit Angaben über den rein technischen Ablauf der Datenerfassung. Hier ergibt sich eine gewisse Sicherheit und Berechenbarkeit, indem dies im Gesetz verankert ist. Die Vergleichsmiete soll dem Publikum auch zugänglich gemacht werden; wir denken an die Möglichkeit, auf die Daten per Internet zuzugreifen zu können.

Die Minderheit II will grundsätzlich die bundesrätliche Version übernehmen und zusätzlich die bestehenden Mietverhältnisse, welche noch keine fünf Jahre bestehen, ausschliessen. Sie begründet dies mit dem Hinweis, dass Neuvermietungen im Vergleich zu länger dauernden Mietverhältnissen teurer sind. Statistisch ist dies fehlerhaft. Mit dem Vergleichsmietesystem vergleichen wir neu auf den Markt kommende Objekte mit den auf dem Markt bestehenden Statistiken, und wir vergleichen alte Objekte mit solchen, die auch alt sind. Also vergleichen wir immer Kategorien. Es macht daher keinen Sinn, irgendwo willkürliche Altersgrenzen zu setzen, da dies statistisch falsch ist.

Die Kommission hat daher mit 14 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung eine Zeitbeschränkung abgelehnt.

Bei der Minderheit IIIb geht es um die Frage, welche Instanz in der Zukunft die Vergleichsmieten definiert und erfasst. Das ist wichtig, um die Dynamik des Vergleichsmietesystems beeinflussen zu können. Die Minderheit will anstelle des Bundesrates die Bundesversammlung mittels Erlass einer Parlamentsverordnung für zuständig erklären. Die Kommission hat sich für die Zuständigkeit des Bundesrates als erlassende Behörde ausgesprochen, mit der Begründung, dass das Parlament zeitlich nicht so rasch wie der Bundesrat reagieren kann und die Gefahr besteht, dass die einander gegenüberstehenden politischen Interessengruppen sich bei ewigen Differenzen hier in diesem Saal nicht einigen können und so das System unflexibel und langatmig wird.

Die Kommission hat sich daher mit 13 zu 8 Stimmen bei 1 Enthaltung für die Version Bundesratsverordnung ausgesprochen.

Giasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Il reste deux sujets de controverse à l'article 269 alinéa 4. Le premier, faut-il exclure des données relatives à la situation, l'équipement, etc., en plus des appartements de luxe et des HLM – selon le projet du Conseil fédéral – les habitations louées par des coopératives ou des collectivités publiques? La majorité de la commission pense que, dans ces cas-là, les loyers sont plus politiques qu'économiques et donc dénués de pertinence à cet égard. Si vous suiviez la majorité de la commission, on écarterait les éléments extrêmes du marché – si on peut dire –, les logements de luxe, d'une part, ceux loués par les coopératives et les collectivités publiques, d'autre part.

Cette prise de position a été acquise, par 12 voix contre 9. Deuxième point de controverse. Est-ce le Conseil fédéral, proposition de la majorité, ou l'Assemblée fédérale, proposition de la minorité IIIb, qui doit arrêter la méthode? Il est apparu à la majorité que c'est une compétence typique de l'exécutif.

Elle vous demande donc de rejeter la proposition de la minorité IIIb.

La proposition de la minorité II a été éliminée dans un vote précédent.

Au final, on peut dire aussi qu'il faut rejeter la proposition Aeschbacher, puisqu'elle reprend le projet du Conseil fédéral et qu'elle a été battue en commission, par 12 voix contre 9.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: La proposition de minorité IIIb (Hegetschweiler), qui voudrait donner à l'Assemblée fédérale compétence de voter les critères qui entrent dans les définitions statistiques, même si elle peut trouver quelque justification théorique, est absolument inapplicable. Imaginez l'extraordinaire débat à 246 députés répartis en deux Chambres sur les critères d'application, la définition du terme. Imaginez que l'on se rende compte, après avoir appliqué pendant six mois l'arrêté de l'Assemblée fédérale, qu'il y a une erreur manifeste ou quelque chose qui doit être modifié pour que la réalité soit mieux appréhendée. Il faut retourner avec un message devant l'Assemblée fédérale, et puis un débat entre les deux Chambres, et puis une procédure de liquidation des divergences, pour finalement aboutir à la définition de choses très simples.

Je suis d'autant plus inquiet que j'entends dire par M. Hegetschweiler que cet arrêté sera hautement politique. Mais précisément, il ne faut pas qu'il soit politique. Il faut qu'il soit le moins politique possible; il faut qu'il soit le plus scientifique possible, pour qu'il soit le reflet le plus fidèle possible de la réalité. Il ne doit pas être politique. On ne doit pas commencer à modifier les termes de l'arrêté en fonction de constellations de forces variables ou des circonstances politiques, et non pas en fonction de la réalité.

C'est la raison pour laquelle je vous recommande de ne pas accepter la proposition de minorité IIIb. Cette proposition a de surcroît un autre désavantage, c'est de vouloir exclure tous les objets qui feraient l'objet d'un contrat de bail depuis moins de cinq ans. Pourquoi 5 ans et pourquoi exclure de la réalité certains contrats de bail?

Donc, la proposition de minorité IIIb doit être repoussée.

Maintenant, arrivons-en à la proposition de la majorité de la commission. Nous maintenons la version du Conseil fédéral et nous sommes reconnaissants à M. Schwaab d'avoir proposé, à titre individuel, que cette solution soit défendue ici non seulement par le Gouvernement, mais aussi par un député, en l'espèce lui-même. Mme Vallender, ma chère collègue d'autrefois, explique qu'il faut le parallélisme entre l'exclusion des logements de luxe et l'exclusion des logements appartenant à des coopératives et à des collectivités publiques. Qu'il faille exclure les logements de luxe est une évidence, puisque les logements de luxe ne sont pas soumis à cette disposition, à cette comparaison avec le loyer usuel, c'est ce qu'on a décidé au début du débat, à l'article 253, c'est-à-dire que ces dispositions légales ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe. Dès l'instant où l'on exclut l'application aux logements de luxe, il est évident qu'on ne va pas les introduire dans la statistique. Par contre, tous les autres logements sont soumis à ces dispositions légales.

Alors, si on allait dans le sens de la proposition de la majorité de la commission, on aurait quelque chose d'extraordinaire: les dispositions légales s'appliqueraient y compris aux logements appartenant à des collectivités publiques ou à des coopératives, mais on n'en tiendrait pas compte pour définir la norme statistique. Bien sûr, certains disent que notre proposition a pour risque une certaine pression à la baisse sur la norme statistique, parce qu'il est vrai que les coopératives et les logements appartenant à des collectivités publiques sont en règle générale moins chers que les autres. C'est possible, mais ça fait partie de la réalité et ce n'est qu'une toute petite part de la réalité. Ce n'est que quelques pour cent de la réalité. C'est normal que la réalité soit influencée par l'ensemble du parc immobilier soumis à la disposition légale et qu'on ne dise pas: «On vous applique la loi, mais on ne vous prend pas en compte pour définir la réalité, mais vous êtes quand même pris en compte.»

M. Müller Erich a déclaré hier qu'il avait dans le passé, et peut-être encore aujourd'hui, été président d'une coopérative qui avait mené une politique fort sage, puisqu'elle avait développé au cours des temps suffisamment de capacité d'autofinancement pour continuellement étendre son champ d'activité et continuellement augmenter le parc immobilier. Je crois que vouloir dire que les coopératives sont toutes

menées de manière économiquement irraisonnable est quelque chose de faux. Il en est la démonstration tout à fait évidente. Sa coopérative essaie d'avoir un rendement normal, de telle sorte que l'on puisse étendre le parc immobilier. Et les coopératives qui ne le font pas – il y en a eu un certain nombre dans le passé – sont assez rapidement éliminées du marché lorsque ce dernier se modifie, ce qui a été le cas au cours de ces dernières années. Il y a un certain nombre de coopératives qui avaient cru que le marché immobilier pouvait être conduit avec une réglementation ou une vision totalement a-économique, en dehors de la réalité économique; ces coopératives ont été éliminées.

Une coopérative d'avenir, qui veut réellement vivre et survivre, se développer et rendre service à la population ne peut pas se permettre d'avoir des loyers qui sont complètement hors de la réalité économique. D'ailleurs, ce serait aussi injuste et asocial parce qu'au lieu de provoquer un certain mouvement parmi ses membres, elle donnerait aux locataires un privilège et ils bénéficieraient de loyers absolument hors de la réalité économique.

Quand on a cette vision des choses qui est dans l'intérêt des coopératives, qui est dans l'intérêt des locataires, des locataires de coopératives et de l'ensemble des locataires, on constate que l'on ne doit pas mettre le doigt – et un doigt négatif – sur les coopératives ou les logements d'utilité publique. On doit les considérer comme des logements dont le but est peut-être le rendement à plus long terme plutôt qu'un rendement individuel. Mais elles doivent être intégrées dans la statistique qui définit la norme médiane à partir de laquelle il y a les variations relativement importantes que vous avez décidées tout à l'heure, puisque, à partir de cette norme statistique, il y a 15 pour cent de variations qui sont possibles. Il ne faut pas commencer à définir la réalité en en coupant une partie, c'est-à-dire les logements coopératifs ou les logements appartenant à des collectivités publiques.

Tout autre est le problème des logements subventionnés. Là, le Conseil fédéral, comme la majorité de la commission d'ailleurs, dit non. Naturellement, les logements subventionnés, eux, ne peuvent pas être inclus dans la statistique. Ils doivent être sortis de la statistique. Là, c'est tout à fait normal parce qu'un logement subventionné n'est pas un logement correspondant à la valeur du marché.

C'est la raison pour laquelle je vous demande de soutenir le projet du Conseil fédéral, d'accepter que la norme statistique soit la plus proche possible de la réalité et qu'on ne la transforme pas en une norme politique, ce qui serait le cas à travers la proposition de minorité IIIb (Hegetschweiler) ou à travers l'exclusion de certains acteurs du marché non subventionnés.

Et puis, lorsqu'on aura abouti dans la définition des critères, il restera encore un point à discuter sur cette norme. Et je suis convaincu que les décisions qui ont été prises jusqu'à maintenant permettent de voir le bout du tunnel et d'inventer une nouvelle solution dans le domaine du droit de bail, qui confirmera la paix entre propriétaires et locataires et permettra l'équilibre que j'ai souhaité depuis le début de ce débat.

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1041)

Für den Antrag der Minderheit 101 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit IIIb 67 Stimmen

siehe S. 194
voir p. 194

Definitiv – Définitivement

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1040)

Für den Antrag der Mehrheit 93 Stimmen
Für den Antrag Aeschbacher 78 Stimmen

siehe S. 195
voir p. 195

Art. 269a

Antrag der Kommission
Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Abs. 1

Unverändert

Abs. 2

Hypothekarzins erhöhungen gelten nicht als Kostensteigerungen im Sinne von Absatz 1 Buchstabe b.

Abs. 3

Streichen

Minderheit II

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Abs. 1

....
b. eine Anpassung an die statistischen Mieten bezwecken, sei es bei einem Mieterwechsel (Anfangsmiete) oder beim nächstfolgenden Vertragsablauf nach einem Eigentümerwechsel (Art. 269d);
....

Art. 269a

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Al. 1

Inchangé

Al. 2

Les majorations du taux des intérêts hypothécaires ne constituent pas des hausses de coûts au sens de l'alinéa 1er lettre b, ci-dessus.

Al. 3

Biffer

Minorité II

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Al. 1

....
b. visent à une adaptation aux loyers statistiques, lors d'un changement de locataire (loyer initial) ou pour la prochaine échéance du contrat après un changement de propriétaire (art. 269d);
....

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Je relève d'abord une question de forme: dans la proposition de minorité II, le terme de «loyers statistiques» doit être modifié compte tenu des décisions prises précédemment. Il s'agit désormais des «loyers usuels du quartier». Cette proposition de minorité II constitue un ensemble avec celle de la minorité I à l'article 269d, qui concerne exactement le même problème.

Les loyers usuels du quartier selon la méthode hédoniste préconisée par le Conseil fédéral ont une très fâcheuse conséquence car ils permettent ce qu'on appelle la «Lockvogelpolitik», c'est-à-dire en français une espèce de chasse au pigeon. Le procédé est le suivant: il consiste pour un bailleur à conclure un bail pour attirer le locataire au départ avec un loyer relativement bas, ou même très bas. Ensuite, après deux, trois ou quatre ans selon la formule du Conseil fédéral, il peut alors s'en référer aux loyers usuels et augmenter très fortement le loyer.

C'est une problématique bien connue de tous les acteurs du marché immobilier. Cette problématique a suscité toute une jurisprudence du Conseil fédéral, elle est même à la base de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant ce qu'on appelle la méthode relative de calcul, qui est fondée sur le principe de la confiance ou sur le principe de la bonne foi. Cette méthode du Tribunal fédéral permet d'empêcher que le

bailleur qui, délibérément, a fixé un loyer trop bas puisse ultérieurement se rattraper en trompant ainsi le locataire. Or, comme le système du Conseil fédéral supprime totalement la méthode relative de calcul, le problème qui se pose avec les loyers usuels du quartier selon la nouvelle formule est que la «Lockvogelpolitik» est en quelque sorte institutionnalisée. Il est tout à fait possible – et il n'y a aucune sanction dans la loi – pour un bailleur de baisser artificiellement le loyer au départ, d'attirer le locataire-pigeon, et ensuite au bout de 4 ans de lui notifier très facilement en consultant Internet une augmentation de loyer de 20 pour cent, et 8 ans plus tard une augmentation supplémentaire encore.

Ce système-là, Monsieur le Conseiller fédéral, est un problème essentiel auquel, malheureusement, l'administration n'a pas pensé.

La minorité II, en suggérant que les loyers usuels du quartier n'interviennent que lorsqu'il y a un changement de propriétaire ou lors du début du bail – ce qui rejoint les règles du droit actuel en matière de loyer usuel du quartier – permet d'empêcher la «Lockvogelpolitik», la chasse au pigeon. Ceci est un problème sur lequel il faut se pencher très sérieusement, parce que cela n'a pas été fait jusqu'à maintenant.

Thanei Anita (S, ZH): Bei Artikel 269a und 269d OR geht es um die Möglichkeiten zur Anpassung der Miete während der Mietdauer. Wir haben bereits in der Eintretensdebatte gesagt, dass die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen aus diesem Artikel einen so genannten Killer- oder Spekulantentartikel gemacht hat. Weshalb? Der bundesrätliche Entwurf sieht in Artikel 269a einerseits die Indexmiete vor; d. h., ein Vermieter kann die Mietzinse während der Mietdauer der Teuerung anpassen. In Artikel 269d sieht der bundesrätliche Entwurf andererseits vor, dass die Mieten alle vier Jahre an die Vergleichsmieten angepasst werden können, sofern die Mieten während vier Jahren überhaupt nicht erhöht worden sind. Eine solche Erhöhung darf 20 Prozent des vorherigen Mietzinses nicht übersteigen.

Die Mehrheit der Kommission hat hier eine Öffnung verlangt, wonach die Vermieter jedes Jahr die Teuerung überwälzen können. Nach vier Jahren können sie zusätzlich überprüfen, ob ihre Mieten unter dem statistischen Mittel sind, und erhalten praktisch als Bonus noch die Möglichkeit, auf die erwähnten 20 Prozent aufzustocken. Man muss sich auch hier wieder einmal vergegenwärtigen, was das für die Mieterinnen und Mieter bedeutet. Stellen Sie sich vor, die Teuerung belaufe sich während vier Jahren auf knapp 2 Prozent jährlich. Das hiesse dann, dass die Vermieter die Mietzinse vier Jahre lang an diese 2 Prozent Teuerung anpassen und am Schluss auf 20 Prozent Erhöhung aufstocken könnten. Innerhalb eines Jahres könnten sie also eine Mietzinserhöhung von 12 Prozent durchsetzen. Zusätzlich sind jeweils noch Mietzinserhöhungen gestützt auf wertvermehrende Investitionen möglich.

Das Ganze muss im Zusammenhang mit der Art und Weise, wie die Statistiken erhoben werden, gesehen werden. Wir haben in diesem Rat vor einer Viertelstunde beschlossen, dass das preisgünstige Wohnungssegment nicht berücksichtigt wird. Einerseits werden also die Statistiken verfälscht und künstlich in die Höhe getrieben, andererseits erhalten die Vermieter als einzige Gruppierung ohne irgendeine Gegenleistung alle vier Jahre einen Bonus, der einzig zulasten der Mieterinnen und Mieter geht. Ich erinnere hier insbesondere die CVP-Fraktion an die jungen Familien, die darauf angewiesen sind, auf dem Wohnungsmarkt preisgünstigen Wohnraum zu finden.

Das heisst: Wenn Sie dieser Änderung zustimmen, dann gibt es im schweizerischen Mietrecht keinen Mieterschutz mehr; dann geht es wirklich nur noch darum, dass die Vermieter übersetzte Gewinne einstreichen können, und zwar ohne dafür irgendeine Gegenleistung erbringen zu müssen. Ich bitte Sie also, sowohl in Artikel 269a als auch in Artikel 269d OR der Minderheit II zu folgen. Ich möchte darauf hinweisen, dass selbst der Bundesrat der Ansicht ist, dass es zu einer Preisspirale, zu einer Mietzinsexplosion führt, die

schlichtwegs nicht sozialverträglich ist, wenn diese beiden Modelle – Indexanpassung jedes Jahr und Anpassung an diese verfälschten Statistiken alle vier Jahre – nebeneinander bestehen.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Die liberale Fraktion lässt mitteilen, dass sie die Mehrheit unterstützt.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): «Wo sind im neuen System die Marktelemente?», muss man sich fragen – und sie wirklich suchen. Ein minimales Marktelement liegt, wenn man die Systemänderung einführt, in der vorgesehenen Möglichkeit von 20 Prozent Aufschlagspotenzial erstmals nach vier Jahren, und dann in diesem Rhythmus weiter. Ein eigentlicher Spielraum ergibt sich allerdings nur bei geringer Teuerung. Wenn diese innerhalb von vier Jahren also erheblich unter 20 Prozent bleibt, dann kann man nach vier Jahren auf diese 20 Prozent angleichen – nach der Fassung der Kommission ist das dem Vermieter möglich, sofern der Wohnungsmarkt dies zulässt. Und es muss ja zuerst möglich sein, das am Markt durchzusetzen. Das ist jedoch keinesfalls sicher und bei genügender Wohnraumversorgung sogar eher unwahrscheinlich – wie Studien schon gezeigt haben. Bei Mieten, die, aus welchen Gründen auch immer, weit unter dem Marktniveau liegen, ist dies überhaupt der einzige Spielraum, der dem Vermieter bleibt, um sich alle vier Jahre dem Markt schrittweise etwas anzunähern. Wenn diese Möglichkeit nicht mehr besteht, man ihm diesen Spielraum nicht mehr geben würde, wäre der Vermieter fast gezwungen, dem Mieter zu kündigen, wenn er seine Mieten auf das Marktniveau anheben will.

Die vorgesehene Kappungsgrenze bei 20 Prozent Aufschlagspotenzial nach vier Jahren dient tatsächlich dem Vertrauensschutz des Mieters und müsste eigentlich umgekehrt auch für den Vermieter in dem Sinne gelten, dass der Mieter einen einmal akzeptierten Mietpreis auch erst frühestens vier Jahre nach Abschluss des Mietvertrages anfechten könnte. Auf jeden Fall ist die neue Formulierung von Artikel 269d, die innerhalb des Vierjahreszyklus die Überwälzung der Teuerung zulässt, der ursprünglichen Formulierung des Bundesrates eindeutig und richtigerweise vorzuziehen – was die Kommissionsmehrheit immerhin auch im Einverständnis mit der Verwaltung beschlossen hat. Es ist auch falsch, wenn in der «Sonntagszeitung» beispielsweise von einer Kumulierung der beiden Rechnungsmodelle gesprochen wird. Das stimmt nicht. Die obere Grenze liegt bei 20 Prozent nach vier Jahren. Auch für den Mieter ist es wahrscheinlich vertraglicher, wenn mögliche Aufschläge in kleinen Schritten erfolgen, als dann auf einmal um diese 20 Prozent. Aus diesen Gründen bitte ich Sie, bei der Fassung der Kommissionsmehrheit zu bleiben.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Bei Artikel 269a handelt es sich um einen Grundsatzartikel des neuen Rechtes, indem dort die möglichen Mietzinserhöhungen festgelegt werden, und zwar abschliessend.

Absatz 1 Litera a verweist auf den Landesindex der Konsumentenpreise, Litera b auf die Anpassung an die Vergleichsmieten und an die orts- und quartierüblichen Mietzinse bei Geschäftsräumen, Litera c auf die Mehrleistungen des Vermieters und auf den Spezialfall der Rahmenmietverträge und Absatz 3 auf die Spezialfälle der Staffelverträge und der Umsatzmieten.

Die Kommission hat sich hier mit 13 zu 11 Stimmen dem Entwurf des Bundesrat angeschlossen.

In Litera b will die Minderheit II entsprechend dem orts- und quartierüblichen Mietzins den Rhythmus der Anpassung ändern. Anpassungen sollen lediglich noch bei einem Mieterwechsel oder bei einem Eigentümerwechsel zulässig sein.

Die Mehrheit der Kommission hat diese Einengung der Anpassungsmöglichkeiten als starr, unflexibles und nicht wettbewerbsneutrales System erachtet. Der entsprechende Antrag wurde in der Kommission mit 11 zu 10 Stimmen bei 3 Enthaltungen abgelehnt.

Giasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: A l'article 269a, la loi énumère de manière exhaustive les motifs d'augmentation des loyers. A l'alinéa 1er lettre b, la loi prévoit l'alignement possible sur «les loyers comparatifs pour les habitations ou sur les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour les locaux commerciaux». La minorité II (de Dardel) propose l'adaptation aux loyers usuels du quartier «lors d'un changement de locataire (loyer initial) ou pour la prochaine échéance du contrat après un changement de propriétaire». Cette même proposition est faite par ailleurs dans le cadre de la procédure à l'article 269d alinéa 1er.

Elle a été rejetée par la commission, par 11 voix contre 10 et avec 3 abstentions, car ceci a été considéré comme trop restrictif pour le bailleur.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: M. Hegetschweiler a raison, il faut repousser la proposition de minorité II. Je soutiens ce point de vue. C'est celui, d'ailleurs, de la majorité de la commission et du Conseil fédéral.

M. de Dardel a argumenté en évoquant le cas assez extraordinaire où quelqu'un, par une politique de prix d'appel, obtient un bailleur à des conditions extraordinairement basses et lorsqu'il est entré dans ses murs, modifie le contrat pour l'adapter à la réalité du marché. C'est quand même un cas assez exceptionnel qu'un bailleur, lorsque le marché lui permettrait d'obtenir davantage, fixe intentionnellement un tarif bas parce qu'ainsi, il a un locataire et il n'attend que l'occasion de faire monter le loyer au prix du marché. C'est vraiment quelque chose d'assez extraordinaire et d'abstrait, d'autant plus qu'il ne pourra modifier son loyer que quatre ans plus tard. Si, alors que le marché vous permettrait d'obtenir une rentabilité plus forte, vous offrez à un locataire inutilement un loyer plus bas, avec l'intention d'augmenter ce loyer quatre ans plus tard, vous avez vraiment un cas qui est irréaliste et qui ne correspond pas à la logique de ce propriétaire cupide et malin qui essaie de tromper son locataire. Les dispositions que nous avons prévues sont largement suffisantes pour éviter ce cas exceptionnel. En réalité, M. de Dardel veut éviter le choix entre les deux possibilités d'adaptation des loyers: l'adaptation selon l'indice du coût de la vie, c'est la lettre a, et l'adaptation selon le marché qui peut se faire de quatre ans en quatre ans, c'est la lettre b.

Nous vous proposons, avec la majorité de la commission, de voter la disposition du projet du Conseil fédéral.

Je crois que M. Hegetschweiler – pour revenir à lui – a dit tout à l'heure que, dans sa conception, il ne voulait pas de cumul des deux systèmes: l'indexation et puis, si l'indexation ne va pas à la hauteur de ce que permettrait le marché, un plus du marché.

Mais c'est bien le cumul qu'il veut avec la proposition de la majorité de la commission; à l'article 269d que nous discutons plus tard, il y a là la possibilité de cumuler les deux systèmes, ce qui est contraire à la conception du Conseil fédéral. Or, pour l'instant, nous sommes alliés et ensemble nous vous invitons à repousser la proposition de la minorité II (de Dardel). Mais à l'article 269d, nous nous séparons de la majorité de la commission: nous ne voulons pas le cumul des deux possibilités d'adaptation, nous voulons que locataires et propriétaires puissent, au début de la période de quatre ans, choisir une méthode et s'y tenir pour la durée de toute la période: pour la période suivante, ils choisiront la méthode la plus adaptée, mais seulement au début, ils ne choisiront pas au début de la période une méthode qu'ils compléteront à la fin par une autre méthode si la première n'a pas été dans leur sens.

Pour l'instant donc, soutenez la proposition de la majorité de la commission.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Über das Konzept der Minderheit I wurde bereits bei Artikel 253b Absatz 2 entschieden. Die Abstimmung über die Minderheit II gilt auch für Artikel 269d Absatz 1.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 105 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II 63 Stimmen

Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen

Le débat sur cet objet est interrompu

Schluss der Sitzung um 13.00 Uhr

La séance est levée à 13 h 00

99.076

**Teilrevision des Mietrechtes
und Volksinitiative
«Ja zu fairen Mieten»**

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

Fortsetzung – Suite

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BB1 1999 9823)

Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht RK-SR 11.12.00

Rapport CAJ-CE 11.12.00

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

2. Obligationenrecht (Miete)

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Art. 269b

Antrag der Kommission

Mehrheit

Abs. 1

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2, 3

Streichen

Minderheit I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Unverändert

Minderheit II

(Thanei, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary)

Abs. 1

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2

Steigerungen des Landesindex dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 höchstens zu drei Fünfteln auf den Mietzins überwält werden.

Abs. 3

Dabei kann höchstens eine Jahresteuierung bis zu 5 Prozent pro Kalenderjahr überwält werden.

Antrag Fasel

Abs. 2, 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Eventualantrag Robbiani

(falls der Antrag der Minderheit II abgelehnt wird)

Abs. 2, 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 269b

Proposition de la commission

Majorité

Al. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2, 3

Biffer

Minorité I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Inchangé

Minorité II

(Thanei, Aepli Wartmann, Aeschbacher, Chiffelle, de Dar-
del, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary)

Al. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2

Sous réserve de l'alinéa 3, les augmentations de l'indice national ne peuvent être répercutées sur le loyer qu'à raison de trois cinquièmes.

Al. 3

L'augmentation annuelle répercutée sur le loyer ne peut pas dépasser 5 pour cent par année civile.

Proposition Fasel**Al. 2, 3**

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition subsidiaire Robblani

(au cas où la proposition de la minorité II serait rejetée)

Al. 2, 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Thanei Anita (S, ZH): Das Modell des Bundesrates sieht eine Indexmiete vor. Bei Artikel 269b geht es nun um die wichtige Frage, um wie viele Prozente die Teuerung jährlich auf die Mieten überwälzt werden kann.

Es liegen uns drei Varianten vor. Der Bundesrat hat eine Anpassung um 80 Prozent mit einer moderaten Schutzklausel beantragt, die Mehrheit will eine Anpassung von 100 Prozent, selbstverständlich ohne Schutzklausel, und die Minderheit II will eine Anpassung von 60 Prozent mit einer wirklichen Schutzklausel.

Der Bundesrat geht in seiner Botschaft davon aus, dass das neue Mietzinsanpassungsmodell im Vergleich zum geltenden Recht verteilungsneutral sein müsse. Wir streben eigentlich eine Verbesserung der Mieterposition an, wollen aber zumindest, dass diese Verteilungsneutralität gewahrt ist.

Nun zu dieser Verteilungsneutralität im Besonderen. Sie wird sowohl bei einer 80-prozentigen als auch sicher bei einer 100-prozentigen Teuerungsanpassung nicht erreicht. Weshalb? Heute können die Mieten zu 40 Prozent an die Teuerung angepasst werden, zusätzlich sind noch eine pauschalisierte Kostenanpassung und die bekannten Anpassungen an Hypothekarzins erhöhungen bzw. -senkungen möglich. Im mittelfristigen Vergleich, während der letzten zehn Jahre, hätte das, wenn die Vermieter korrekt gewesen wären, zu einer Teuerungsanpassung von 60 bis 75 Prozent pro Jahr geführt. Das heisst: Wenn man von einer verteilungspolitischen Neutralität ausgehen wollte, dann könnten heute im neuen Modell höchstens 60 Prozent der Teuerung überwälzt werden.

Weshalb nicht 70 oder eben 75 Prozent? Dies aus folgenden Gründen: Wenn man nämlich, wie dies jetzt im Gegenvorschlag des Bundesrates vorgesehen ist, sämtliche Mieten an den Index bindet, wird dieser dadurch in die Höhe steigen. Denn die Mieten schlagen sich ja ihrerseits mit 22 Prozent in diesem Index nieder. Das Argument der Mehrheit, dass bei heutigen Indexmieten eine Anpassung zu 100 Prozent zulässig sei, verfährt genau aus diesem Grunde nicht. Heute sind Indexverträge nicht so verbreitet. Das heisst: Sie führen nicht zur selben Teuerungsankurbelung, wie wenn sämtliche Mietverhältnisse an den Index gebunden sind. Es kommt hinzu, dass eine Indexmiete heute nur bei Verträgen, die mindestens fünf Jahre dauern sollen, möglich ist. Das heisst: Die Mieterschaft erhält im Gegenzug einen doch etwas verstärkten Kündigungsschutz.

Fazit: Wenn Sie jetzt die Mieten zu 100 oder 80 Prozent an den Index binden, wird dadurch die Teuerung angekurbelt. Das führt im Ergebnis zu einer Verschlechterung im Vergleich zum heutigen Recht. Im Übrigen hat niemand einen gesetzlichen Anspruch auf einen hundertprozentigen Teuerungsausgleich, insbesondere die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht, welche ja schliesslich diese Mieten bezahlen müssen.

Weiter ist eine Schutzklausel unabdingbar. Es hat sich auch dieses Jahr wieder gezeigt, dass irgendein Posten im Warenkorb plötzlich die Teuerung anheizen kann – dieses Jahr waren das beispielsweise die Heizölpreise. Für solche Fälle braucht es eine Schutzklausel. Der Bundesrat hat eine moderate Schutzklausel vorgesehen. Die Minderheit II beantragt, dass wir eine obere Grenze vorsehen. Das heisst: Die Teuerung kann höchstens bis zu 5 Prozent pro Jahr auf die Mieten überwälzt werden.

Ich bitte Sie deshalb, der Minderheit II zu folgen und im Eventualfall dem Bundesrat.

Beck Serge (L, VD): Madame Thanei, j'aimerais savoir pourquoi, lorsque les milleux que vous représentez s'expriment à propos de l'indexation des salaires, ils ne parlent pas des trois cinquièmes ou des quatre cinquièmes, mais revendiquent généralement le cent pour cent d'indexation au coût de la consommation.

Thanei Anita (S, ZH): Das war ja eine Bemerkung, keine Frage. (*Heiterkeit*)

Robblani Meinrado (C, TI): Bien que je soutienne prioritairement la proposition de la minorité II, j'entrevois le cas échéant un compromis possible et acceptable dans le projet du Conseil fédéral. Je n'insiste pas sur les arguments qui peuvent être invoqués pour son soutien: ils sont présentés de manière détaillée dans le message, et ils ont été repris d'ailleurs au début de la discussion par M. Couchepin, conseiller fédéral.

Je souligne toutefois qu'au-delà de 80 pour cent, on se place de toute évidence dans une zone de déséquilibre qui pénalise les locataires et récompense d'une manière totalement injustifiée les bailleurs. Si on garde à l'esprit le fait que les loyers entrent dans le panier type servant à estimer le coût de la vie à peu près dans la mesure d'un cinquième, avec le 80 pour cent les bailleurs ont couvert tous leurs frais, sauf évidemment ceux dont ils sont la source. Il serait donc aberrant, à mon avis, d'aller, comme l'a fait la commission, au-delà de ce que le Conseil fédéral prévoit.

J'insiste également sur l'exigence d'arriver à une solution qui évite d'aggraver ultérieurement l'incapacité de cette révision du Code des obligations à constituer un réel contre-projet à l'initiative populaire que nous avons discutée la semaine passée.

J'invite ce Conseil à rejeter la proposition de la majorité de la commission et à soutenir ma proposition subsidiaire au cas où la proposition de la minorité II serait rejetée.

Vallender Doris (R, AR): Der Bundesrat schlägt eine 80-prozentige Anpassung der Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise als einen der erlaubten Gründe für Mietzinserhöhungen vor.

Positiv ist zu vermerken, dass die Miet- und Hypothekarzinsen entkoppelt werden sollen. Dieser Automatismus hat in der Vergangenheit die Geldpolitik der Nationalbank empfindlich gestört. Aus volkswirtschaftlicher Sicht wäre allerdings eine Liberalisierung zu empfehlen. Dies würde bedeuten, dass sich die Preisbildung am Wohnungsmarkt grundsätzlich nach Angebot und Nachfrage ausrichten sollte und nur definierte Missbräuche verhindert werden müssten.

Leider kann sich der Bundesrat nicht zu diesem Schritt entschliessen. Vielmehr sieht er neu eine Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise vor. Damit soll erreicht werden, dass sich die Inflationseffekte auch in den Mieten niederschlagen. Mit anderen Worten: Dank der Anbindung der Mieten an den Landesindex der Konsumentenpreise soll die reale Miete konstant bleiben.

Allerdings – das ist der Haken an der bundesrätlichen Fassung – sollen nur 80 Prozent der Inflation aufgefangen werden dürfen. Dies bedeutet, dass die Vermieter die Inflation nicht voll ausgleichen dürfen; sie müssen vielmehr einen Teil der Inflation selber tragen. Die Mieter dagegen sollen von einer real gesunkenen Miete profitieren. Um eine Annäherung

an den Markt zu erreichen, schlägt die Mehrheit daher die hundertprozentige Anpassung vor.

Hier befürchtet Bundesrat Couchepin die berühmte Preispirale. Allerdings ist zu fragen: Warum enthält der Entwurf überhaupt eine Indexierung? Warum überlässt der Bundesrat die Anpassung der Mietzinse nicht den Marktteilnehmern? Oder: Warum schlägt der Bundesrat nicht die Anbindung an einen Spezialindex vor, der dann – um den Mietanteil bereinigt – zu 100 Prozent auf die Mietzinse überwält werden kann, ohne Begrenzung nach oben auf 5 Prozent pro Jahr?

Die Inflation muss voll überwält werden können. Die Marktbeobachtung in den letzten 30 Jahre zeigt, dass mit dieser Lösung weniger von den Marktpreisen abgewichen wird als mit einer staatlich verordneten Begrenzung der Überwälzung nach unten.

Diese führt zu Verzerrungen am Wohnungsmarkt und macht Investitionen ins Wohnungsangebot immer weniger attraktiv. Die Verzerrungen am Wohnungsmarkt sind aber gerade eine der Hauptursachen für die gegenüber der Nachfrage zurückhaltende Entwicklung des Wohnungsangebotes gewesen. Nicht der Wohnungsmarkt hat in der Vergangenheit versagt, sondern der Staat hat mit seinem Dirigismus verhindert, dass ein Marktgleichgewicht überhaupt hat entstehen können. Dass die Liberalisierung nicht nur in der Landwirtschaft, sondern auch im Wohnungsmarkt – unter Verbot des Missbrauchs – notwendig wäre, ist bisher noch nicht durchgedrungen.

Die freisinnige Fraktion wird dem Antrag der Mehrheit zustimmen, um der Idee des Marktes ein «Quäntchen» mehr Gehör zu verschaffen.

Cla Jean-Michel (C, VS): Es ist eine unbestrittene Folge des heutigen Systems der Bindung der Mietzinse an den Hypothekenzins, dass das Zinsrisiko vom Vermieter auf den Mieter verlagert wird. Die nun vorgesehene Bindung des Mietzinses an die Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise führt sinnvollerweise dazu, dass neu der Vermieter das Zinsrisiko trägt. Dieser ist an sich eher in der Lage, mit diesem Zinsrisiko adäquat umzugehen. Die Schwankungen beim Hypothekenzins werden also neu vom Vermieter auszugleichen sein. Zur Abgeltung dieses Risikos hat die Überwälzung zu 100 Prozent zu erfolgen, obwohl damit gemäss durchgeführten Simulationsrechnungen eine Veränderung zulasten der Mieter nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. Die Überwälzung zu 100 Prozent entspricht im Übrigen der heutigen Lösung, die offensichtlich keine Probleme geschaffen hat.

Es war übrigens der Bundesrat, der 1996 die Anhebung der Teuerungsüberwälzung von 80 Prozent auf 100 Prozent vorgenommen hat. Eine Rückkehr zu 80 Prozent würde wohl unweigerlich dazu führen, dass die Vermieter kaum mehr von diesem neuen Instrument Gebrauch machen würden. Die Vermieter wären so also gezwungen, die Anwendung der statistischen Vergleichsmiete der Indexierung des Mietzinses vorzuziehen, was für die Mieter nicht unbedingt vorteilhafter wäre. Auch bei den Geschäftsmieten hat die Überwälzung zu 100 Prozent keine nennenswerten Probleme aufgeworfen.

Um aber trotzdem höhere Teuerungsschübe zu verhindern bzw. abzuschwächen, wird die CVP-Fraktion bei Artikel 269b Absatz 3 OR den Antrag Fasel sowie den Eventualantrag Robbiani unterstützen und damit auf die Fassung des Bundesrates einschwenken. Bei Absatz 2 hingegen wird unsere Fraktion der Mehrheit zustimmen. Damit folgt sie der im Vernehmlassungsverfahren bereits geäußerten Ansicht der CVP Schweiz. Alle anders lautenden Anträge werden von der CVP-Fraktion abgelehnt.

Sommaruga Simonetta (S, BE): Es geht in Absatz 2 um die Frage, wie viele Prozente der Teuerung auf die Mietzinse überwält werden dürfen. Der Bundesrat hat, wie wir bereits gehört haben, eine Überwälzung von 80 Prozent der Teuerung vorgesehen.

Im Namen der SP-Fraktion möchte ich Ihnen eine Überwälzung von 60 Prozent der Teuerung beliebt machen, und zwar aus folgenden Gründen: Wenn die Liegenschaften heute mit durchschnittlich 40 Prozent Eigenkapital finanziert werden, dann sollen diese 40 Prozent der Teuerung angepasst werden. Da im revidierten Mietrecht die übrigen Kosten nicht mehr angepasst werden, rechtfertigt es sich, zusätzliche 20 Prozent ebenfalls der Teuerung anzupassen. Damit kommen wir auf die 60 Prozent, die im Antrag der Minderheit II (Thanei) vorgeschlagen werden. Immerhin sind wir uns darin einig, dass mit dieser Revision die Verteilungsneutralität gewahrt werden soll. Diese erreichen wir mit einer Anpassung in der Höhe von 60 Prozent am besten.

Die vom Bundesrat vorgeschlagenen 80 Prozent sind ungenau; das wurde auch in der Kommission zugegeben. Der Antrag der Kommissionmehrheit geht sogar noch weiter und will diesbezüglich gar keine Regelung. Das heisst natürlich nichts anderes, als dass die volle Teuerung, also 100 Prozent, überwält werden kann. Am Beispiel des Ölpreises im letzten Herbst können wir aber zeigen, dass eine hundertprozentige Überwälzung der Teuerung niemals gerechtfertigt ist, denn die hohen Ölpreise im letzten Herbst haben einen Teuerungsschub ausgelöst. Das Öl wird aber separat über die Nebenkosten abgerechnet. Es ist deshalb ungerechtfertigt und unfair, wenn diese Kosten über die Teuerung zusätzlich auch noch auf die Mieten überwält werden. Damit wäre dann die Verteilungsneutralität, auf die man sich doch weitgehend geeinigt hat, nicht mehr gegeben.

In Absatz 3 geht es darum, die Situation zu regeln, wenn die Jahresteuern auf 5 Prozent und höher klettert. Der Bundesrat will hier eine angemessene Reduktion anordnen können, wenn die Jahresteuern während mehr als zwei aufeinander folgenden Jahren die 5-Prozent-Grenze übersteigt. Die Minderheit II (Thanei) möchte die Überwälzung der Jahresteuern auf 5 Prozent beschränken. Wir müssen uns bei dieser Massnahme bewusst sein: Der Mietzins macht innerhalb des Indexes bereits einen beträchtlichen Anteil aus, nämlich 20 Prozent. Steigen die Mietzinse aufgrund einer hohen Teuerung, heizen sich diese beiden Grössen gegenseitig an, was natürlich niemals wünschbar sein kann. Die Minderheit II baut hier eine natürliche Sicherheitsmassnahme ein. Es gibt aber noch einen anderen Grund, der Minderheit II zuzustimmen.

Im bisherigen System, das sich auf den Hypothekenzinssatz stützte, gibt es immer auch eine Korrekturmöglichkeit. Wenn der Hypothekenzinssatz sinkt, muss auch die Miete entsprechend gesenkt werden – oder sie hätte jeweils zumindest gesenkt werden müssen! Mit dem neuen System der Indexierung gibt es diese Korrekturmöglichkeit nicht mehr. Wenn Sie eine hohe Indexierung zulassen, ist das immer wieder die Basis für die nächste Anpassung. Wir müssen deshalb ein Interesse daran haben, dass die Erhöhungsgründe nicht kumuliert werden und dass wir nicht eine Überindexierung haben.

Ich bitte Sie deshalb im Namen der SP-Fraktion, sowohl bei Absatz 2 als auch bei Absatz 3 der Minderheit II zuzustimmen.

Eggy Jacques-Simon (L, GE): Le groupe libéral a déjà eu l'occasion de dire qu'il avait été convaincu par le Conseil fédéral qu'il ne fallait cumuler les motifs de hausse des loyers. Par conséquent, à l'article 269d, nous serons partisans du choix durant une période considérée entre le critère de l'indexation ou le critère des loyers comparatifs.

Mais alors, si nous acceptons l'idée de suivre le Conseil fédéral et non pas la majorité sur la question du non-cumul, alors nous considérons que, quand il y a le système de l'indexation, elle doit être entière. Par conséquent, en ce qui concerne l'article 269b alinéa 2, nous considérons qu'il faut suivre la majorité de la commission, et non pas le Conseil fédéral.

En ce qui concerne l'alinéa 3, c'est-à-dire la précaution par laquelle le Conseil fédéral éventuellement ordonnerait une

réduction appropriée du taux maximum, nous pourrions nous y rallier si c'était: «peut ordonner». Nous partons de l'idée que le Conseil des Etats pourrait corriger ce point-là. A ce moment-là, nous pourrions éventuellement nous rallier à une telle formulation.

Mais dès lors que nous suivons le Conseil fédéral pour qu'il n'y ait pas cumul des deux motifs de hausse durant une période considérée, alors il n'y a aucune raison pour qu'il n'y ait pas, comme dans d'autres domaines, une indexation complète. Après tout, les risques de hausse du taux hypothécaire continueront à reposer largement sur les bailleurs, le risque sera encore renforcé par une tendance à l'unification européenne dans ce domaine.

Par conséquent, si nous voulons vraiment, comme il a été dit, un équilibre entre les intérêts des bailleurs et les intérêts des locataires, en tout cas à l'alinéa 2, le groupe libéral vous recommande de suivre la proposition de la majorité de la commission.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Die grüne Fraktion lässt mitteilen, dass sie die Minderheit II unterstützt und eventuel-
ter den Antrag Robbiani und den Antrag Fasel.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Weder die Volksinitiative noch der indirekte Gegenvorschlag des Bundesrates hatten zum Ziel, die Gleichgewichte, die sich in dieser Frage während Jahren langsam eingespielt haben, entscheidend und gravierend zu verändern. Wir sind aber im Moment daran, diese Gleichgewichte tatsächlich ganz anders und neu zu ordnen, und zwar nicht im Sinne der Volksinitiative, sondern im genau gegenläufigen Sinne. Das kann aber nicht der Zweck der Übung sein, die wir hier mit dem indirekten Gegenvorschlag verfolgen. In diesen Bestimmungen, die wir jetzt diskutieren, ist eine Anlehnung an den Landesindex der Konsumentenpreise zu Recht vorgesehen. Diese Anlehnung macht aber nur dann Sinn, wenn sie auch korrekt ist. Korrekt heisst, dass der Landesindex der Konsumentenpreise, der die Miete ja bereits mit 20 Prozent im Warenkorb berücksichtigt, nicht zu 100 Prozent übernommen werden kann. Deshalb habe ich in der Kommission für die 60 Prozent gestimmt, die hier von der Minderheit II (Thanei) beantragt werden.

Nun liegen die Anträge Robbiani und Fasel zu Artikel 269b Absatz 2 vor, die sich auf den Entwurf des Bundesrates beziehen. Nach eigenem Überlegen und Diskussionen in der Fraktion bin ich zur Ansicht gekommen, dass diese mittlere Lösung des Bundesrates richtig ist. Wird die Miete im Warenkorb des Landesindex der Konsumentenpreise mit 20 Prozent berechnet, so ist es gerechtfertigt, dass eine Anrechnung der Teuerung im Umfang von 80 Prozent stattfindet.

Wir werden deshalb dem Antrag der Minderheit II insoweit folgen, als es darum geht, diesen gegenüber dem Antrag auf eine volle Anrechnung der Teuerung auszumehren. Wird aber die Fassung des Bundesrates zur Diskussion gestellt, werden wir dieser folgen.

Würden wir der Mehrheit folgen, käme es zu einem verhängnisvollen Spiraleffekt – wir haben darüber schon einmal gesprochen –: Wir würden die verschiedenen Erhöhungsmöglichkeiten kumulativ anwenden und kämen von Jahr zu Jahr zu einer höheren Basis, von der aus die Anpassung wieder stattfinden würde. Dies kann aber wirklich nicht der Sinn eines vernünftigen und von beiden Seiten her gerechten Mieterschutzes sein.

Ich bitte Sie daher, dem Antrag der Minderheit II zuzustimmen. Sollte dieser abgelehnt werden, bitte ich Sie, den Eventualantrag Robbiani und schliesslich den Antrag Fasel zu unterstützen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Absatz 2 war in der Kommission bezüglich der Höhe dieser Anpassung wie andere Artikel heftig umstritten. Sie haben es bereits etliche Male gehört: Der Bundesrat hat in seinem Entwurf 80 Prozent der Teuerung als Maximum festgelegt. Die Kommissi-

onsmehrheit – das Ergebnis lautete 13 zu 11 Stimmen – beantragt Streichung von Absatz 2, d. h. die Umwälzung auf den Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 Prozent.

Für Geschäftsräume galt seit der Missbrauchsgesetzgebung von 1972 die Überwälzung der vollen Teuerung. Für Wohnräume hat der Bundesrat mit Verordnung auf den 1. August 1996 ebenfalls eine Anpassung vorgenommen und auch hier die volle Indexteuerung zugelassen, wohlweislich zusätzlich, kumulativ mit allfälligen Hypothekarzins- und Teuerungsanpassungen auf Gebühren und Unterhalt. Der Bundesrat hat damals die Meinung vertreten, dass dies nicht missbräuchlich sei; der vorherige, restriktivere Überwälzungssatz habe sich als zu wenig attraktiv erwiesen. Dieses System der vollen Indexteuerung hat sich in der Praxis eingependelt und kaum zu Rechtsstreitigkeiten geführt. Die Kommissionsmehrheit möchte daran festhalten.

Die Minderheit II begründet einen Satz von drei Fünfteln oder 60 Prozent mit dem Hinweis auf die Tatsache, dass im Warenkorb der Teuerung der Mietmarkt bereits vorhanden ist und so eine volle Teuerung zu einer Spiralentwicklung führt. Die Kommission hat diesen Antrag mit 14 zu 9 Stimmen als unbegründet abgelehnt.

Bei Absatz 3 geht es um eine Sicherungsmassnahme. Der Bundesrat will sich bei zwei aufeinander folgenden Teuerungsjahren mit mehr als 5 Prozent Jahresteuerung die Möglichkeit einräumen, eine Reduktion des höchstanlässigen Überwälzungssatzes zu verfügen. Die Kommissionsmehrheit beantragt Ihnen Streichung dieses Absatzes. In den letzten 40 Jahren gab es nur eine Periode, in der wir während 5 Jahren über 5 Prozent Jahresteuerung hatten, und zwar von 1971 bis 1975. Seither hatten wir nur noch in den Jahren 1981 und 1982 so hohe Teuerungen. Es handelt sich also um absolute Ausnahmesituationen. Zudem wäre auch die Durchführung einer solchen Reduktion problematisch, erfährt man die Teuerung doch erst im Nachhinein, so dass der Bundesrat rückwirkend einen reduzierten Mietzins festlegen müsste.

Nach Ansicht der Kommissionsmehrheit macht die Festlegung einer Begrenzung aufgrund der Geringfügigkeit und der Problematik des Vollzugs daher keinen Sinn. Die Kommission hat den Entwurf des Bundesrates mit 13 zu 9 Stimmen bei 1 Enthaltung und die Lösung, die Ihnen als Antrag der Minderheit II (Thanei) vorliegt, mit 13 zu 8 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt.

Der Antrag Fasel entsprechend der Version Bundesrat wurde von der Kommission wie gesagt mit 13 zu 11 Stimmen abgelehnt, ebenfalls der Eventualantrag Robbiani zu Absatz 2.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: L'article 269b traite de la prise en compte de l'indice suisse des prix à la consommation dont dépendrait désormais l'adaptation du loyer. Cette indexation favoriserait une évolution beaucoup plus stable que jusqu'ici, ce qui devrait être ressenti positivement par les locataires. Cette indexation fait passer en revanche la prise en charge du risque inhérent aux variations du taux d'intérêt du locataire au bailleur. Ce dernier peut cependant mieux maîtriser ce risque. Une forte majorité s'est dégagée pour adapter le rattachement du loyer à l'indice des prix à la consommation plutôt qu'au taux hypothécaire dont on a déjà relevé les défauts.

On relève aussi que les variations de l'indice des prix à la consommation sont relativement réduites par rapport à celles du taux hypothécaire. La hausse de l'indice des loyers a été d'ailleurs plus forte que celle de l'indice des prix: 28 pour cent pour les loyers, alors que le coût de la vie s'est élevé de 18 pour cent entre 1990 et 1998.

La discussion en commission s'est focalisée sur deux points: ce qui est traité à l'alinéa 2 – quelle quotité de report de l'indice des prix à la consommation sur les loyers; et ce qui est traité à l'alinéa 3 – quelle attitude avoir si l'inflation dépasse les 5 pour cent.

Le Conseil fédéral propose de reporter les quatre cinquièmes du relèvement de l'indice des prix, soit 80 pour cent. On satisfait ainsi au principe de neutralité, car il y a lieu d'indi-

quer que les loyers sont déjà pris en compte pour plus de 20 pour cent dans l'établissement de l'indice des prix, et qu'il y aurait ainsi un principe de surindexation en reprenant les 100 pour cent de hausse de l'indice des prix.

La majorité de la commission, pour sa part, propose de biffer l'alinéa 2 et, de ce fait, soutient le report de la totalité de l'indice des prix sur les loyers. La majorité rappelle que le Conseil fédéral lui-même a modifié l'ordonnance sur le bail à loyer en 1996, en rendant possible l'indexation à raison de 100 pour cent, sans que cela ait été dommageable; aller dans le sens des 80 pour cent serait donc un retour en arrière. Elle relève par ailleurs que les loyers commerciaux connaissent aussi le report de 100 pour cent de la hausse du coût de la vie sans qu'ils aient pris véritablement l'ascenseur.

C'est par 13 voix contre 11 que la commission a soutenu cette proposition contre le projet du Conseil fédéral, qui prône les 80 pour cent.

La minorité II soutient un report des trois cinquièmes seulement, soit 60 pour cent, qui seul selon elle permettrait la neutralité des répartitions.

La commission ne partage pas cet avis et vous propose de rejeter la proposition de la minorité II, par 14 voix contre 9.

En ce qui concerne l'alinéa 3, le Conseil fédéral demande de pouvoir ordonner «une réduction appropriée du taux maximum qui peut être reporté sur les loyers» si «le renchérissement annuel dépasse 5 pour cent durant deux années consécutives». S'il y a une forte inflation, les revenus issus des loyers croîtraient plus rapidement que les coûts, dit-il. C'est la raison pour laquelle ces distorsions devraient être corrigées par voie d'ordonnance.

La majorité de la commission demande de biffer également cet alinéa 3. Elle estime que l'inflation est également supportée par les bailleurs: coûts d'entretien et d'exploitation, hausse des taux hypothécaires. Des problèmes de liquidités pourraient donc se poser aussi aux bailleurs.

La décision de renoncer à la solution du Conseil fédéral a été prise par 13 voix contre 9 et avec 1 abstention.

La proposition de la minorité II a été rejetée, par 13 voix contre 8 et avec 1 abstention. Elle souhaitait que l'augmentation annuelle ne puisse être reportée au-delà de 5 pour cent par année civile. Mme Thanei qui est le porte-parole de la minorité II fait notamment état de l'influence de la hausse du coût de l'énergie sur l'indice des prix, alors que les frais de chauffage ne sont pas inclus dans le montant du loyer.

La majorité maintient sa proposition de biffer cet alinéa, soulignant que depuis 18 ans, il n'y a plus eu de renchérissement de 5 pour cent ou plus.

Les propositions Fasei reprennent le projet du Conseil fédéral, qui a été rejeté par la commission avec les scores que je vous ai déjà indiqués. Quant à la proposition subsidiaire Robbiani, elle n'a pas été traitée en commission.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Lorsque nous avons abordé l'ensemble de ce projet, vous avez dit que l'un des buts du contre-projet du Conseil fédéral était de maintenir un certain équilibre entre ce qui est accordé aux bailleurs et ce qui est accordé aux locataires. Il y a trois dispositions qui contribuent au maintien de cet équilibre.

La première décision a été prise dans un sens conforme à ce que souhaitait le Conseil fédéral, c'est la définition de l'écart par rapport à la norme moyenne qui définit l'abus.

Nous abordons maintenant la deuxième décision, qui rompt l'équilibre ou qui au contraire le maintient, c'est le problème de l'indexation. Il y aura un troisième point très important, c'est de savoir si on peut cumuler les deux hausses de loyer, ou si, lorsqu'on a choisi un système, l'indexation, on ne peut pas, à l'issue de la période de quatre ans, en outre corriger encore les loyers en fonction du système dit des loyers comparatifs.

Le Conseil fédéral considère qu'une indexation de 80 pour cent est juste et équitable, parce que, expérimentalement, il a été démontré que cette indexation de 80 pour cent est neutre du point de vue de la répartition des intérêts, des avantages et désavantages entre bailleurs et locataires.

Mme Vallender a regretté que l'on n'aille pas plus loin dans le sens de l'adaptation au marché. Il y a là des dispositions constitutionnelles qui prévoient la protection des locataires et qui ne permettent pas la suppression des dispositions y relatives. Faites la proposition; une motion a été transmise en son temps, Madame Vallender, elle n'a pas abouti ici. Par conséquent je vous invite, si vous voulez changer la constitution, à lancer le processus nécessaire. Pour l'instant, on doit respecter la constitution. La constitution ne permet pas d'introduire la fixation des loyers en fonction du marché.

Alors, quelles sont les raisons, dans le cadre du système que nous avons choisi, qui justifient de ne pas reporter la totalité de l'indexation?

La première raison, c'est simplement une raison de logique. M. Beck a posé à Mme Thanei la question de savoir pourquoi on admettait l'indexation totale, bien que ce ne soit pas une règle légale, dans la plupart des discussions relatives aux salaires, et pourquoi certains milieux refusent cette indexation, avec le Conseil fédéral d'ailleurs dans le cas d'espèce, lorsqu'il s'agit des loyers. Je crois que c'est deux cas totalement différents. Dans le cas d'une hausse des salaires, vous n'avez pas immédiatement le report sur l'indice du coût de la vie, car c'est indirect. Ici, vous avez les loyers qui entrent pour 20 pour cent dans le calcul de l'indice du coût de la vie. Dès l'instant où vous augmentez les loyers de 5 pour cent, et simplement parce que vous avez augmenté les loyers de 5 pour cent, même si aucun autre prix ne change, vous avez déjà le droit d'augmenter de 1 pour cent l'indice des loyers. Dans le cas des salaires, c'est totalement différent parce qu'on peut imaginer que si les salaires augmentaient, le fabricant soit capable, à travers une amélioration de la productivité, l'introduction du capital ou d'autres mesures, d'éviter que la spirale infernale ne s'enclenche. Ici, la spirale s'enclenche automatiquement et, dès l'instant où vous indexez de 5 pour cent, et simplement parce que vous avez indexé de 5 pour cent, vous avez déjà le droit de recommencer à indexer de 1 pour cent. Alors, c'est un système infernal qu'il faut modérer, et la modération intervient à travers une adaptation partielle de l'indexation.

Ensuite, il a été dit à la tribune qu'il était juste d'avoir une indexation à 100 pour cent parce qu'on fait supporter le risque de l'évolution des taux hypothécaires aux bailleurs. Je crois qu'il faut voir les choses un peu plus concrètement. Si les taux hypothécaires montent, c'est en règle générale parce que le coût de la vie monte et que, nominale, les taux hypothécaires montent alors qu'en réalité les taux réels restent à peu près les mêmes, mais que le taux nominal monte en période d'inflation. Dans une période d'inflation, on a le droit de répercuter des hausses de loyers à raison de 80 pour cent selon ce qui a été discuté. Il n'est donc pas vrai de dire que les taux hypothécaires sont un risque seulement pour les bailleurs. Dans la pratique économique, lorsque les taux hypothécaires montent, c'est parce qu'il y a de l'inflation, que celle-ci engendre une augmentation du coût de la vie, et que cette dernière donne le droit de reporter des hausses de loyers. Mais il y a plus.

On a une augmentation du taux hypothécaire parce qu'il y a l'inflation. Il y a dans ce cas un phénomène qui est la diminution de la valeur réelle de la dette et ça, ça profite au bailleur. On sait que, dans des périodes de forte inflation au cours desquelles on peut reporter tout ou partie de l'inflation sur le locataire, la situation est favorable au débiteur, à celui qui a des dettes, notamment hypothécaires, parce que la valeur réelle de la dette qu'il a envers un établissement bancaire diminue. C'est donc faux de dire que le risque de hausse du taux hypothécaire est entièrement mis à la charge du bailleur. Dans la vie pratique, on constate que le risque lié à la hausse du taux hypothécaire a aussi des effets positifs pour le bailleur puisque la valeur réelle de la dette diminue. Enfin, si on ne permet le report de l'indexation qu'à raison de 80 pour cent, et non pas le 100 pour cent, de l'augmentation du coût de la vie, on nous dit qu'ainsi, en permanence, la valeur réelle du rendement va diminuer pour le bailleur. Il faut voir aussi la situation réelle dans ce cas-là. Toutes les années, il y a environ 15 pour cent des locataires qui changent

d'appartement. Donc, en sept ans, tous les appartements – il y a naturellement des exceptions, comme toujours, quand on prend des moyennes – ont pratiquement changé d'occupants. Or, on sait que lorsqu'on change de locataire, on a le droit de remettre le compteur à zéro, c'est-à-dire de partir avec un nouveau loyer, et ainsi, le cas échéant, de récupérer ce qui avait été perdu au cours des dernières années en fonction d'une indexation partielle. Donc, la logique commande de ne pas reporter le 100 pour cent de l'augmentation de l'indice des prix.

C'est une question de bon sens: il y a là une spirale qui n'est pas indirecte, comme c'est le cas lorsqu'il y a évolution des salaires et évolution des prix des marchandises. C'est une logique directe: chaque augmentation de 5 pour cent entraîne une augmentation de 1 pour cent du coût de la vie et, par conséquent, une nouvelle hausse de loyer. Ce n'est pas logique d'admettre un report de 100 pour cent. Ensuite, le risque sur le plan hypothécaire, comme je l'ai dit, n'est pas mis à la charge seulement du bailleur. Il bénéficie aussi au bailleur dans la mesure où la valeur réelle de la dette diminue.

Bref, je vous invite à adopter le projet du Conseil fédéral, et surtout, à ne pas biffer l'alinéa 3. L'alinéa 2 a son importance, l'alinéa 3 aussi; ils contribuent tous deux à l'équilibre du projet. Je vous demande de veiller à cet équilibre et de ne pas chercher une épreuve de force.

Beck Serge (L, VD): Monsieur le Conseiller fédéral, est-ce que vous ne pensez pas que le raisonnement que vous avez tenu concernant le fait que la hausse des intérêts hypothécaires répercute finalement l'inflation ne se tienne que dans un marché financier helvétique fermé? Or, avec le rapprochement en direction de l'Europe, que la large majorité de cette assemblée souhaite et que je souhaite aussi, on constatera sans doute une tendance à la hausse très nette au vu de la perméabilité des marchés financiers. A ce moment-là, ce raisonnement ne sera plus valable et les bailleurs, au sens du nouveau droit, devront supporter la majorité de cette hausse.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Monsieur Beck, je serais très heureux d'avoir avec vous un débat sur les avantages et désavantages de l'adhésion à l'Union européenne, mais je crois que ce n'est pas le cas aujourd'hui. Le Conseil fédéral a dit, dans son rapport sur la politique extérieure, qu'il envisagerait durant la prochaine législature de voir s'il veut reprendre les négociations d'adhésion. Cela nous laisse un certain temps pour discuter ce genre de problème. Ce qu'on a constaté au cours de ces dernières années, c'est en effet un certain rapprochement entre les taux d'intérêt en Suisse et ceux de l'Union européenne, sans pourtant qu'ils ne coïncident, qu'ils ne se rapprochent et qu'ils ne s'égalisent, contrairement à ce que beaucoup pensaient. C'est dire que, dans ce domaine-là, toutes les théories qu'on a faites ne sont pas confirmées par le marché. Pour l'instant en Suisse, on doit constater qu'on n'est pas membre de l'Union européenne, qu'on ne le sera pas dans les années qui viennent, et que s'il devait apparaître que dans le cas d'une adhésion on risquait une hausse des taux réels d'intérêt, parmi les mesures d'accompagnement qui ne manqueront pas d'être discutées au Parlement, il pourrait y avoir une modification de cette disposition du bail à loyer. Je pense qu'il n'est pas indispensable, sur un sujet d'importance, mais secondaire par rapport à l'objectif stratégique du Conseil fédéral, de prendre déjà maintenant des décisions pour une situation hypothétique.

de Dardel Jean-Nils (S, GE): J'étais convaincu par votre explication sur la spirale que provoquerait une indexation à 100 pour cent. Mais je ne comprends pas pourquoi vous ne tenez pas exactement le même raisonnement avec les loyers usuels du quartier. Parce que là, il faudrait effectivement aussi, pour éviter la spirale, que les loyers usuels du quartier soient calculés à un maximum de l'ordre de 80 pour cent du loyer usuel du quartier.

Or, vous faites exactement l'inverse. Vous acceptez 115 pour cent du loyer usuel du quartier. C'est une contradiction. Est-ce que vous pouvez l'expliquer?

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Dans la solution préconisée par le Conseil fédéral, comme vous le savez, il y a deux systèmes qu'on ne veut pas cumuler, mais qui doivent se rapprocher le plus possible du marché. D'ailleurs, contrairement à ce qu'a dit quelqu'un, ces systèmes permettent un rapprochement considérable par rapport au marché.

Dans le cas de l'indexation, l'effet est immédiat. Dans le cas du loyer moyen, du loyer usuel du quartier, il est exact que si l'on augmente par rapport à une moyenne, une norme statistique fait que, petit à petit, une hausse intervient. D'ailleurs, je crois que vous ne l'avez pas contesté. Vous demandiez simplement qu'on applique strictement le système du loyer comparatif, sans variation par rapport à ce loyer comparatif. Nous avons recommandé de rejeter cette proposition pour plusieurs raisons, dont la plus simple est que même si on arrive à définir des groupes de logements et ainsi à définir une moyenne, les logements sont tellement différenciés en fonction de la vue, du quartier, du bruit et d'un certain nombre d'autres éléments, qu'une norme absolument sans souplesse n'est pas acceptable. Nous avons donc défini qu'il y avait abus lorsque la différence était de 15 pour cent.

Dans le cas de la norme statistique des loyers comparatifs, c'est sans automatisme. C'est une discussion qui doit intervenir entre locataire et bailleur, ce qui permet la réadaptation des loyers, tandis que là, vous avez un automatisme qui nous paraît quand même différent. Je dois reconnaître qu'à la fin, il y a une norme statistique dans les deux cas. Simplement, dans un cas, cette norme est absolument claire et rigide, alors que dans l'autre cas, c'est une certaine liberté de fixation du loyer qui intervient et qui permet de fixer le loyer en fonction du bon sens et des relations entre bailleur et locataire.

Vallender Dorle (R, AR): Nachdem Herr Bundesrat Couchepin gesagt hat, ich wolle die Verfassung ändern, muss ich das noch richtig stellen: Dies liegt mir fern. Allerdings besagt Artikel 109 der Bundesverfassung, dass Missbräuche im Mietwesen und missbräuchliche Mietzinse zu verhindern sind. Das will ich mit keinem Wort ändern. Ich möchte nur, dass in diesem schwierigen Mietrecht beide Seiten zu ihrem Recht kommen. Daher bin ich für den vollen Ausgleich der Inflation.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Das ganze Konzept der Minderheit I (de Dardel) wurde bei der Abstimmung zu Artikel 253b Absatz 2 abgelehnt.

Abs. 1 – Al. 1

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit/Minderheit II
Adopté selon la proposition de la majorité/minorité II*

Abs. 2 – Al. 2

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1044)

Für den Antrag der Mehrheit 98 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II 65 Stimmen

*siehe S. 196
voir p. 196*

Definitiv – Définitivement

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1071)

Für den Eventualantrag

Robbiani/Antrag Fasel 90 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit 74 Stimmen

*siehe S. 199
voir p. 199*

Abs. 3 – Al. 3

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1072)

Für den Antrag der Mehrheit 87 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II 81 Stimmen

Definitiv – Définitivement

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1073)

Für den Antrag der Mehrheit 87 Stimmen

Für den Eventualantrag

Robbiani/Antrag Fasel 85 Stimmen

Art. 269c

*Antrag der Kommission**Mehrheit*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary,

Thanei, Tschäppät)

Unverändert

Art. 269c

*Proposition de la commission**Majorité*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary,

Thanei, Tschäppät)

Inchangé

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit**Adopté selon la proposition de la majorité*

Art. 269d

*Antrag der Kommission**Mehrheit**Abs. 1*

.... wenn seit Vertragsabschluss oder seit der letzten Geltendmachung dieses Anpassungsgrundes vier Jahre verstrichen sind sowie bei einer Handänderung der Liegenschaft.

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary,

Thanei, Tschäppät)

Unverändert

Minderheit II

(de Dardel, Aepli Wartmann, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Abs. 1

Anpassungen an die statistischen Mieten sind nur bei einem Mieterwechsel (Anfangsmiete) oder beim nächstfolgenden Vertragsabschluss nach einem Eigentümerwechsel zulässig.

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Studer Heiner

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Eventualantrag Robbiani

(falls der Antrag der Minderheit II abgelehnt wird)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 269d

*Proposition de la commission**Majorité**Al. 1*

.... ne sont possibles que quatre ans après la conclusion du contrat ou quatre ans après la dernière adaptation selon ce

motif ainsi que lors d'un changement du propriétaire de l'immeuble.

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Inchangé

Minorité II

(de Dardel, Aepli Wartmann, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Al. 1

Les adaptations aux loyers statistiques ne sont possibles que lors d'un changement de locataire (loyer initial) ou pour la prochaine échéance du contrat après un changement de propriétaire.

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Studer Heiner

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition subsidiaire Robbiani

(au cas où la proposition de la minorité II serait rejetée)

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Studer Heiner (E, AG): Ich gehe davon aus, dass Herr Bundesrat Couchepin diesen Antrag nicht nur sympathisch findet, sondern ihn als den richtigen ansieht. Ich beantrage Festhalten am ursprünglichen Entwurf des Bundesrates und begründe das wie folgt:

In seinem Konzept stellt der Bundesrat für Mietzinsanpassungen mit der Indexierung und der periodischen Anpassung an die Vergleichsmiete bewusst zwei Varianten zur Verfügung. Die beiden Modelle können sich zwar kurz- und mittelfristig voneinander unterscheiden, doch per saldo führen beide Systeme im Zeitablauf zu einer Ertragsentwicklung, die etwa jener der heutigen Regelung entspricht. Damit wird dem Ziel des Gegenvorschlages, nämlich der Verteilungsneutralität, Rechnung getragen.

Wird der Spielraum im Sinne des Antrages der Kommissionmehrheit erweitert und eine Berufung auf die Vergleichsmiete nach vier Jahren auch dann erlaubt, wenn zwischenzeitlich Erhöhungen gemäss Indexverlauf erfolgt sind, dann wird das Gleichgewicht zwischen Mietern und Vermietern empfindlich zugunsten der Eigentümer gestört. Die Kombination der Erhöhungsgründe drückt die Vergleichsmiete rascher nach oben und generiert dank der wechselseitigen Beanspruchung der Erhöhungsmöglichkeiten unangemessene Erträge. Mit anderen Worten: Es wird eine Mietzinsspirale in Gang gesetzt, die mit dem verfassungsrechtlichen Anliegen des Missbrauchsschutzes nicht vereinbar ist.

Es ist zwar richtig, dass die Mieterschaft bei der Anrufung der Vergleichsmiete je nach Marktsituation in regelmässigen Abständen höhere Mietzinsanpassungen in Kauf nehmen muss; dafür hat sie in den nächsten vier Jahren die Gewissheit eines konstanten Mietzinses. Man wird ihr daher nicht weismachen wollen, dass es zu ihrem Vorteil ist, einen moderateren Mietzinsverlauf mit einer höheren Gesamtbelastung zu erkaufen. Für den Investor stellt die Tatsache, sich für ein bestimmtes Mietzinsmodell für eine gewisse Zeit entscheiden zu müssen, sicher keine Zumutung dar, denn beide Varianten haben ihre Vor- und Nachteile.

Mit der Indexmiete wird eine Möglichkeit angeboten, die bei einer kontinuierlichen Mietzinsentwicklung eine langfristig befriedigende Rendite erlaubt und eher Vermieter anspricht, welche voraussehbare Verhältnisse und einfach zu berechnende Anpassungsgründe schätzen.

Mit der Vergleichsmiete besteht eine Alternative für risikofreudigere Investoren und/oder für konjunkturell ruhigere Zeiten. Sie kann je nach Marktsituation in periodischen Ab-

ständen preislich etwas mehr Flexibilität bieten. Deshalb ist sie zeitlich aber auch restriktiver einzusetzen.

Mit der von der Mehrheit beantragten Durchlässigkeit der beiden Modelle versucht man eben, «den Fünfer und das Weggli» zu bekommen. Das ist für die Mieterschaft inakzeptabel. Es wäre verhängnisvoll, wenn ein gesamthaft gutes Projekt – das endlich die Hoffnung erlaubt, dass man mit einer überfälligen Entkoppelung von Mietzinsen und Hypothekarzins und der Vereinfachung des Mietrechtes weiterkommt – wegen solcher Sonderinteressen scheitern müsste. Ich bitte Sie deshalb dringend, in diesem Punkt der Fassung des Bundesrates zu folgen.

Thanei Anita (S, ZH): Es geht hier um die zentrale Frage der Anpassungsmöglichkeiten der Mietzinse während der Mietdauer, nämlich darum, wie weit die Abkehr von der Kostermiete führen soll, ob wir nur einen Schritt oder einen Meilenschritt in Richtung Markt tun. Dieser Rat hat am letzten Dienstag mit der Ablehnung des Antrages der Minderheit der Dardel zu Artikel 269a OR den Weg für einen eigentlichen Spekulantentartikel geebnet. Demgemäss soll es möglich sein, die Mieten im laufenden Mietverhältnis an die eigentümerfreundlichen, verfälschten Statistiken anzupassen. Die entscheidende Frage, die wir jetzt im Bereich von Artikel 269d OR zu entscheiden haben, ist, wie diese Anpassung erfolgen soll.

Die SP-Fraktion ist grundsätzlich gegen diese Anpassungsmöglichkeit im laufenden Mietverhältnis; wir ziehen aber die Formulierung des Bundesrates dem Antrag der Mehrheit vor. Weshalb? Der Bundesrat hat zumindest die Kombinationsmöglichkeit ausgeschaltet, d. h., gemäss seiner Fassung müsste sich ein Vermieter entscheiden, ob er die Mieten an die Teuerung anpassen will oder – falls er dies während vier Jahren nicht tut – ob er sich nach dieser Frist auf die so genannte statistische Miete berufen will. Der Mehrheit der Kommission genügt diese Möglichkeit nicht. Sie will noch mehr, nämlich die Möglichkeit, dass ein Vermieter die Mietzinse jedes Jahr – ohne Schutzklausel, wie Sie vorher beschlossen haben – an die Teuerung und dann nach vier Jahren noch an die so genannte statistische Miete anpassen kann. Das bedeutet nichts anderes als einen Spekulantentartikel.

Wozu führt er? Er führt zu einer jährlichen Anpassung an die Teuerung und alle vier Jahre zu diesem zusätzlichen Bonus zugunsten der Vermieterschaft, ohne irgendwelche Gegenleistung. Wer erhält in diesem Land alle vier Jahre ohne irgendwelche Gegenleistung einen Bonus? Sicher nicht die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, welche schlussendlich die Mietzinse berappen müssen! Parallel zu dieser Kombination von Teuerung und statistischer Anpassung werden natürlich die Statistiken in die Höhe getrieben. Das führt zu der gefürchteten Preisspirale.

Die grosse Mehrheit unserer Bevölkerung muss nach diesem neuen System mit happigen Mietzinserhöhungen rechnen. Die neueste Einkommenserhebung des Bundesamtes für Statistik zeigt auf, dass ein Viertel aller Haushalte in der Schweiz pro Monat über weniger als 5000 Franken verfügt. Soll dieser Viertel von der Fürsorge abhängig werden, nur damit ein kleiner Teil in der Schweiz übersetzte Gewinne einstreichen kann?

Wenn Sie bei diesem Artikel der Mehrheit zustimmen, vertreten Sie wirklich unverfroren Partikularinteressen. Sie sind ungerecht, und Sie gefährden den sozialen Frieden.

Ich bitte Sie, dem Vorschlag des Bundesrates zuzustimmen, mit dem wir eigentlich auch nicht einverstanden sind, der aber immerhin noch besser ist als der Antrag der Mehrheit.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Es geht um Mietzinsanpassungen an die Vergleichsmieten oder nach Orts- und Quartierüblichkeit. Die unter Artikel 269d vorgeschlagene Bestimmung verhindert – trotz der zentralen Bedeutung des Kriteriums der Orts- und Quartierüblichkeit –, dass Vermieter daran interessiert sein können, sich im laufenden Mietverhältnis auf dieses Kriterium zu berufen. Welcher Vermieter

könnte darauf spekulieren, nach einer Zeitspanne von vier Jahren, in denen der Mietzins überhaupt nicht verändert werden kann, die bei Beginn der entsprechenden Periode nicht voraussehbaren Entwicklungen richtig einschätzen zu können?

Ein minimales Marktelement liegt, wenn man das System gemäss Kommissionsmehrheit einführt, in der Möglichkeit von 20 Prozent Aufschlagspotenzial – erstmals vier Jahre nach Einführung des neuen Systems. Ein eigentlicher Spielraum ergibt sich allerdings nur bei geringer Teuerung. Wenn diese innerhalb von vier Jahren erheblich unter 20 Prozent bleibt, könnte man nach vier Jahren auf diese 20 Prozent angleichen, sofern der Wohnungsmarkt dies zulässt. Das ist jedoch keinesfalls sicher und bei genügender Wohnraumversorgung sogar eher unwahrscheinlich, wie Studien gezeigt haben.

Dass es ein «Spekulantentartikel» sein soll, ist wirklich weit hergeholt; es geht überhaupt nicht um das. Es geht darum, eine Rendite zu erzielen und bei Mieten, die darunter liegen, überhaupt an den Markt heranzukommen. Bei Mieten, die unterhalb des Marktniveaus liegen, ist es überhaupt die einzige Möglichkeit, die dem Vermieter bleibt, um sich alle vier Jahre dem Markt schrittchenweise etwas anzunähern. Wenn diese Möglichkeit nicht mehr bestünde, wäre der Vermieter fast gezwungen, dem Mieter zu kündigen, wenn er seine Mieten auf das Marktniveau anheben wollte.

Die vorgesehene Kappungsgrenze bei 20 Prozent Aufschlagspotenzial nach vier Jahren dient tatsächlich dem Vertrauensschutz des Mieters und müsste umgekehrt auch für den Vermieter in dem Sinne gelten, dass der Mieter einen einmal akzeptierten Mietpreis auch erst frühestens vier Jahre nach Abschluss des Mietvertrages anfechten könnte. Auf jeden Fall ist die neue Formulierung von Artikel 269d, die innerhalb des Vierjahreszyklus die Überwälzung der Teuerung zulässt, der ursprünglichen Formulierung des Bundesrates eindeutig und richtigerweise vorzuziehen, was die Kommissionsmehrheit auch beschlossen hat; immerhin im Einverständnis mit der Verwaltung, die den Formulierungsvorschlag ja lieferte. Die absolute obere Grenze liegt bei 20 Prozent nach vier Jahren. Auch für die Mieter ist es bestimmt verträglicher, wenn mögliche Aufschläge in kleinen Schritten erfolgen, als wenn ein Aufschlag um die ganzen 20 Prozent auf einmal erfolgt.

Aus diesen Gründen bitte ich Sie, der Fassung der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

Cina Jean-Michel (C, VS): Ich habe Verständnis dafür, dass Artikel 269d Absatz 1 in der Fassung der Mehrheit der Kommission als problematisch angesehen wird und anzusehen ist. Nach dem Antrag der Kommissionsmehrheit sollen in der Tat die beiden Systeme der Mietzinsanpassung quasi parallel nebeneinander angewandt, d. h. kumuliert werden können. Diese kombinierte Lösung kann eine Dynamik zur Folge haben, die zu höheren Mietzinsen führen kann und wird. Eine derartige Erhöhungsspirale ist jedoch unerwünscht. Der Vermieter muss sich entscheiden, welche Form der Anpassung er wählt. Das von der Mehrheit der Kommission beschlossene System wird, wie bereits erwähnt, eine Erhöhung der Mietzinse zur Folge haben, weil die jährliche Anpassung an den Konsumentenpreisindex statistisch jeweils genau erfasst wird und für die Berechnung der statistisch ermittelten Vergleichsmiete sofort in Betracht fallen würde.

Mit dem vierjährigen Anpassungsmoratorium, wie der Bundesrat es hingegen de facto vorsieht, wird diese Erhöhungsspirale massiv und im erwünschten Mass entschärft.

Innerhalb der CVP-Fraktion ist diese Auffassung jedoch nicht unumstritten. Trotzdem gehe ich davon aus, dass die Mehrheit der Fraktion den Antrag Studer Heiner unterstützen und somit der Fassung des Bundesrates den Vorzug geben wird.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Absatz 1 ist tatsächlich eine zentrale Bestimmung der Vorlage. Er ist schon

etliche Male als «Schicksalsartikel» bezeichnet worden. Es geht um den Rhythmus und um die Höhe der Anpassung an die Vergleichsmiete bzw. den orts- und quartierüblichen Mietzins.

Nach dem Entwurf des Bundesrates ist eine Anpassung an die Vergleichsmiete nur zulässig, wenn der Mietzins während vier Jahren nicht erhöht worden ist. Dann darf die Anpassung bis zu 20 Prozent des Mietzinses dieser vier Jahre betragen. Man könnte also von 1000 auf 1200 Franken anpassen, sofern die Vergleichsmiete das zulassen würde. Für die Vertragsparteien heisst das auch, dass sie zu Beginn des Mietverhältnisses oder mindestens alle vier Jahre den Anpassungsmodus wählen müssen.

Die Mehrheit der Kommission will eine Anpassung an die Vergleichsmiete grundsätzlich gleich handhaben, also ebenfalls nur alle vier Jahre zulassen, mit dem Höchstsatz von 20 Prozent, dazwischen jedoch eine Anpassung aufgrund weiterer Gründe zulassen. Insbesondere könnte der Vermieter jährlich die Teuerung oder getätigte wertvermehrende Investitionen überwälzen und nach vier Jahren, sofern er noch nicht bei der Vergleichsmiete angelangt ist, zusätzlich den Rest.

Liegt die Vergleichsmiete im obigen Beispiel konstant bei 1200 Franken, so gibt es zwischen den beiden Methoden lediglich den Unterschied, dass sich der Mieter entweder mit einer geringfügigeren jährlichen Anpassung konfrontiert sieht oder nach vier Jahren mit einer eher happigen Erhöhung rechnen muss. Eine Minderheit der Kommission sieht genau hier die Gefahr, weil sich die Vergleichsmiete wegen der zusätzlichen Kombination mit anderen Anpassungsgründen tendenziell eher nach oben entwickeln wird, und hält den Entwurf des Bundesrates daher für den sozial verträglicheren.

Die Kommission hat sich sehr knapp – mit 12 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung – gegen den Entwurf des Bundesrates und damit gegen den Antrag Studer Heiner ausgesprochen und so für die Kombination der Anpassungsgründe votiert.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: L'article 269d a trait à l'adaptation aux loyers comparatifs pour les habitations, ou usuels dans la localité ou le quartier pour les baux commerciaux, qui n'est possible, aux yeux du Conseil fédéral, «que si le loyer n'a pas été majoré pendant quatre ans au moins dans le bail en cours». La majoration ne pourrait alors excéder 20 pour cent du loyer en vigueur quatre ans auparavant.

La majorité de la commission va plus loin que le Conseil fédéral, car l'adaptation serait possible pour elle dans trois cas: soit quatre ans après la conclusion du contrat; ou «quatre ans après la dernière adaptation selon ce motif», soit la comparaison pour les appartements ou l'usage pour les locaux commerciaux; ou alors lors d'un changement de propriétaire.

La commission estime, par 12 voix contre 10 et avec 1 abstention, qu'il ne se justifie pas de bannir le cumul de possibilités d'adaptation contractuelles ou légales pendant quatre ans, car le bailleur pourrait se retrouver dans l'impossibilité de couvrir ses coûts effectifs.

C'est la raison pour laquelle la majorité de la commission vous propose de repousser la proposition Studer Heiner et de suivre sa propre proposition.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Nous arrivons maintenant au troisième point d'équilibre du projet: la question de savoir si les deux méthodes pour l'adaptation des loyers, l'indexation et le loyer comparatif, sont alternatives ou cumulables.

Le Conseil fédéral considère que ces deux méthodes doivent être alternatives. Si on applique une méthode pendant quatre ans, on doit s'y tenir. On ne peut pas dire à la fin des quatre ans que cette méthode n'a pas apporté tout ce qu'on aurait pu espérer en fonction de l'évolution du loyer comparatif, et que tout ce qui n'a pas été obtenu, on peut encore le prendre à la fin des quatre ans. Il n'empêche que, pour les quatre années qui suivent, le propriétaire peut renoncer à

l'indexation, et augmenter les loyers en fonction du loyer comparatif à la fin des quatre années à raison d'un maximum de 20 pour cent pour les quatre ans, ce qui signifie 5 pour cent par an. C'est déjà un montant considérable.

Imaginez la perte de confiance des locataires dans nos institutions si, pendant quatre ans, on leur notifie chaque année des augmentations en rapport avec l'évolution de l'indice du coût de la vie, et puis qu'on leur dise au bout des quatre ans: «Nous avons augmenté vos loyers, mais nous utilisons maintenant une autre méthode et nous constatons qu'en fonction de cette autre méthode, nous pouvons encore augmenter vos loyers de X pour cent supplémentaires – au maximum de 20 pour cent – en plus des augmentations faites chaque année.» Je crois que si on veut créer un conflit entre bailleurs et locataires, il faut adopter cette méthode qui fait que les locataires croient connaître leurs loyers, mais qu'à la fin des quatre ans, on puisse leur dire qu'ils ne connaissent pas leurs loyers réels parce que maintenant, ils vont être réadaptés en fonction d'une autre méthode de calcul.

Je répète: notre système n'interdit pas qu'après quatre ans pendant lesquelles on a adopté le principe de l'indexation des loyers, on attende, les quatre années suivantes, la fin de la période de quatre ans pour indexer en fonction du loyer comparatif. Mais cumuler les deux choses, c'est vraiment provoquer les locataires et absolument aller contre le principe de la bonne foi. Cela étant, il faut se rappeler que les loyers peuvent être adaptés lorsqu'il y a des améliorations considérables, ce n'est pas contesté, lorsqu'il y a un changement de locataire, ce n'est pas contesté.

Je crois que si on ajoutait encore la possibilité de cumuler les deux méthodes, on irait beaucoup trop loin et qu'on mettrait en péril l'ensemble du projet.

C'est la raison pour laquelle nous souhaitons que vous adoptiez la proposition Studer Heiner qui correspond à la version du Conseil fédéral, et que vous rejetiez les autres propositions.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Das ganze Konzept der Minderheit I (de Dardel) wurde bei der Abstimmung zu Artikel 253b Absatz 2 abgelehnt.

Über den Antrag der Minderheit II (de Dardel) wurde bei der Abstimmung zu Artikel 269a Absatz 1 entschieden.

Herr Robbiani hat seinen Eventualantrag zurückgezogen.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1074)

Für den Antrag Studer Heiner 108 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit 59 Stimmen

*Siehe S. 200
Voir p. 200*

Art. 269e

Antrag der Kommission

Mehrheit

Abs. 1–4

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 5

Mietzins erhöhungen bei vereinbarter Staffelung (Art. 269c) oder Mietzinse, die bei Geschäftsräumen von der Umsatzentwicklung abhängig sind, müssen nicht angezeigt werden.

Minderheit I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Streichen

Minderheit II

(de Dardel, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei)

Abs. 1–3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 4

.... zu staffeln, soweit sie 10 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigen. Die Erhöhung, die 10 Prozent übersteigt

Abs. 5

Mietzinserhöhungen bei vereinbarter Staffelung (Art. 269c) oder Mietzinse, die bei Geschäftsräumen von der Umsatzentwicklung abhängig sind, müssen nicht angezeigt werden.

Art. 269e*Proposition de la commission**Majorité**Al. 1-4*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 5

Il n'y a lieu de notifier au locataire, ni les augmentations de loyer qui interviennent selon un échelonnement convenu (art. 269c), ni celles qui, s'agissant d'un local commercial, sont indexées sur le chiffre d'affaires.

Minorité I

(de Dardel, Garbaní, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei, Tschäppät)

*Biffer**Minorité II*

(de Dardel, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Thanei)

Al. 1-3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 4

.... dès qu'elles dépassent 10 pour cent du montant du loyer précédent. Une augmentation supérieure à 10 pour cent ne peut

Al. 5

Il n'y a lieu de notifier au locataire, ni les augmentations de loyer qui interviennent selon un échelonnement convenu (art. 269c), ni celles qui, s'agissant d'un local commercial, sont indexées sur le chiffre d'affaires.

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Il s'agit ici du problème des hausses de loyer en cas de travaux à plus-value ou en cas de changement de propriétaire. Dans la pratique, ces hausses de loyer peuvent être extrêmement importantes. Il n'est pas rare que l'on constate, notamment en cas de rénovations d'immeubles, des augmentations qui atteignent 30 à 60 pour cent, ce qui est évidemment de nature à poser des problèmes majeurs aux locataires.

Dans la situation de pénurie de logements que nous connaissons et qui est endémique en Suisse, pour le locataire qui a de grosses difficultés à assumer de telles augmentations de loyer, dans le meilleur des cas il faut plusieurs années pour trouver un éventuel autre logement meilleur marché ou, avec un peu de chance, pour pouvoir augmenter son revenu et faire face à cette augmentation de loyer. Pour cette raison, il est très usuel, notamment devant les autorités de conciliation, de passer des accords où des hausses très importantes de loyer de ce type sont échelonnées.

Dans son projet, le Conseil fédéral a en fait repris l'idée de cet échelonnement. Simplement, le critère de l'échelonnement est de 20 pour cent maximum par année. La minorité propose des échelonnements de 10 pour cent au maximum par année.

Monsieur le Conseiller fédéral, j'ai lu aujourd'hui que vous deveniez brusquement le Zorro des locataires. Je pense que cette qualification n'est pas encore méritée et qu'avant de pouvoir revêtir un grand chapeau, un masque noir et une cape noire, il faut que vous passiez encore un certain nombre d'exams et d'épreuves!

Alors, voilà la première épreuve qu'on vous propose, à titre d'exemple: c'est de vous rallier à la minorité II de la commission.

La présidente (Maury Pasquier Liliane, première vice-présidente): Le groupe démocrate-chrétien communique qu'il soutient la proposition de la majorité de la commission.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Es geht bei Artikel 269e Absatz 4 um die Überwälzung von Wert vermehrenden Investitionen.

Wert vermehrende Investitionen dürfen auch im geltenden Mietrecht überwältzt werden. Sie müssen zwar ausgewiesen werden, aber es gibt keinen Grund, warum der Vermieter oder der Investor das Risiko eingehen sollte, Investitionen zu tätigen, die er nicht verzinst bekommt. Hier hätte man die Kappungsgrenze eigentlich ganz fallen lassen sollen, nicht zuletzt darum, dass solche Wert vermehrenden Investitionen auch getätigt werden, welche rasch einmal zu Mietzinserhöhungen über 20 Prozent hinausführen können. Die Erschwerung der Überwälzungsmöglichkeit von ausgewiesenen Wert vermehrenden Investitionen hat nichts mit Missbrauchsschutz zu tun. Die Staffelung wird zahlreiche Vermieter zwangsläufig davon abhalten, die konjunkturell erwünschten Investitionen zu tätigen. Es besteht also die Gefahr, dass die Gebäudesubstanz doch nicht so unterhalten wird, wie sie es sollte.

Es gibt schon gar keinen Grund, im ersten Jahr sogar nur 10 Prozent Überwälzung zuzulassen, wie die Minderheit II (de Dardel) dies will. Die Tendenz, Investitionen nicht durchzuführen, würde dabei noch grösser werden. Es würde auch zum Nachteil des Mieters gereichen, weil dann im zweiten Jahr der ganze Rest überwältzt werden könnte. Es ist sicher besser, wenn man im ersten Jahr mindestens diese 20 Prozent überwälzen kann und im zweiten Jahr dann den Rest. Ich bitte Sie, den Antrag der Minderheit II (de Dardel) abzulehnen.

Stump Doris (S, AG): Für die SP-Fraktion ist klar, dass Wert erhaltende Renovationen notwendig sind und Wert vermehrende Investitionen sinnvoll sein können. Leider entsprechen diese aber nicht immer den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter. In der Regel haben diese überhaupt nichts dazu zu sagen; sie werden aber nachher zur Kasse gebeten. Nichts zu sagen haben sie auch bei Handänderungen, welche bekanntlich keine Verbesserung der Wohnqualität bewirken. Sie bringen in der Regel nur höhere Mieten. Es ist verständlich, dass Vermieterinnen und Vermieter Wert vermehrende Investitionen mit Mietzinserhöhungen verzinsen wollen. Dies muss aber in einer Weise geschehen, die für Mieterinnen und Mieter zumutbar und sozialverträglich ist.

Die Lösung der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen gewährt dies genau nicht. Stellen Sie sich vor, Sie wohnen seit Jahren in einer Wohnung, in der Sie sich wohl fühlen. Eines Tages erhalten Sie einen eingeschriebenen Brief mit der Ankündigung einer happigen Mietzinserhöhung. Sie wissen, dass Sie mit Ihrem Einkommen oder mit Ihrer Rente den neuen Mietzins nicht verkraften können. Was können Sie da tun? Sie haben genau zehn Tage Zeit, um Ihre Wohnung zu kündigen – zehn Tage! Wir alle wissen, dass wir eine Wohnung nicht wechseln können wie ein Hemd oder eine Bluse. Zuerst muss eine neue Wohnung zur Verfügung stehen, bevor Sie die alte kündigen können. Dies wird innerhalb von zehn Tagen kaum möglich sein, insbesondere nicht für Personen, die sich eine teure Wohnung nicht leisten können und darauf angewiesen sind, günstig zu wohnen. Die sind, wie meistens, am stärksten benachteiligt.

Sie sind auf dem Wohnungsmarkt erschwerenden Bedingungen ausgesetzt. Sie können nicht einfach dorthin ziehen, wo sie gerne möchten, und müssen unter Umständen eine höhere Miete in Kauf nehmen, die ihren Möglichkeiten eigentlich gar nicht entspricht. Mit der Erhöhung des Mietzinses wird diesen Personen das Messer an den Hals gesetzt; sie geraten in eine unmögliche Situation.

Glücklicherweise hat der Bundesrat das eingesehen und in seinem Entwurf eine Staffelung der Mietzinserhöhung vorgesehen, allerdings erst ab einer Erhöhung, die 20 Prozent des Mietzinses übersteigt. Diese Lösung ist aber gerade in den erwähnten Fällen unrealistisch und allzu belastend. Bei einem Mietzins von 1000 Franken sind 20 Prozent bereits 200 Franken. So massive Budgeterhöhungen innerhalb von drei Monaten sind für viele Familien und auch Einzelperso-

nen – insbesondere Rentnerinnen und Rentner – nicht verkraftbar. Sie sind gezwungen, eine andere Wohnung zu suchen, die halt ihren Bedürfnissen nicht mehr entspricht. Dazu bräuchten sie auch Zeit, die sie nicht haben, weil sie innerhalb von 10 Tagen kündigen müssten.

Der Antrag der Minderheit II stellt eine sozialverträglichere Lösung dar. Im Namen der SP-Fraktion bitte ich Sie deshalb, diesem Antrag zuzustimmen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: In Absatz 4 geht es um eine Kappungsgrenze bei der Anpassung aufgrund von Wert vermehrenden Investitionen oder bei Handänderungen. Hier soll ebenfalls eine Höchstgrenze von 20 Prozent gelten – zum Schutze des Mieters. Erhöhungen darüber hinaus müssen gestaffelt werden.

Ob man die Grenze bei 20 oder 10 Prozent, wie es die Minderheit II verlangt, ansetzt, ist eine politische Frage. Da es sich bei umgebauten Wohnungen in der Regel um ältere Wohnungen mit einem tieferen Zins handelt, hat sich die Mehrheit für 20 Prozent ausgesprochen, also für den Entwurf des Bundesrates. Zusätzlich stellt diese obere Grenze einen Anreiz für Investitionen in eine Liegenschaft dar, einen Anreiz, regelmässig den nötigen Unterhalt am und im Gebäude zu tätigen.

Ich bitte Sie daher, der Kommissionsmehrheit zu folgen. Die Kommission folgte mit 14 zu 7 Stimmen dem Bundesrat.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: L'article 269e a trait au procédé en cas d'augmentations de loyer. A l'alinéa 4, un échelonnement est prévue lorsque les augmentations sont fondées sur une plus-value de la chose louée ou sur un transfert d'immeuble. Il s'agit ici de protéger le locataire d'une trop forte hausse de loyer en une seule fois: celle-ci ne peut excéder 20 pour cent du loyer précédent et le solde est reporté à un an plus tard au moins, les intérêts étant alors rajoutés.

La minorité II propose de s'en tenir au taux de 10 pour cent pour prévoir un échelonnement. De plus, c'est ce qui dépasse les 10 pour cent qui ne pourrait entrer en vigueur qu'après une année au moins. On va là trop loin aux yeux de la majorité de la commission, car on risque alors de décourager les bailleurs d'effectuer des travaux d'entretien importants, d'autant plus qu'ils ne peuvent notifier une hausse de loyer que lorsque les travaux sont terminés et facturés et pour l'échéance du bail. C'est dire qu'ils doivent régler le montant des travaux avant d'avoir vu leur rendement adapté. La commission a donc repoussé la proposition de la minorité II, par 14 voix contre 7, et vous propose d'en faire de même.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je partage naturellement l'opinion des rapporteurs de la commission. Cette limitation à 10 pour cent est négative. Je suis convaincu qu'elle est négative pour l'ensemble du marché immobilier, y compris pour les locataires.

Des rénovations importantes sont généralement faites dans des anciens appartements. Si on limite les possibilités de hausse, on va aussi limiter les possibilités d'amélioration des logements ou alors on va inciter à faire partir le locataire pour pouvoir adapter le loyer avec un nouveau bail, un nouveau locataire. Il y a donc un aspect de protection de l'ancien locataire dans la disposition que nous préconisons. Ajoutons à cela qu'en règle générale, lorsque des transformations importantes sont faites, c'est le plus souvent en accord avec le locataire, sauf dans le cas de gérants immobiliers qui sont des professionnels et qui maintiennent systématiquement les locaux en état. Là, c'est une autre philosophie qui l'emporte, qui est beaucoup plus contrôlée, beaucoup plus limitée. La disposition que nous préconisons touche essentiellement le propriétaire individuel, le propriétaire d'un ancien appartement, qui veut ou qui doit le rénover. Je connais un exemple où une personne est depuis 50 ans dans un appartement dont le loyer n'a pratiquement jamais changé. A un moment, il faut faire des réparations, sinon le bien va totalement perdre sa valeur. Il faut pouvoir

adapter en fonction de l'investissement fait, avec la limite que nous avons donnée – celle de 20 pour cent.

M. de Dardel a posé une question qui incite à une réflexion profonde: Qui est Zorro? Je dirais simplement qu'il ne faut pas confondre Zorro avec Robin des Bois. Robin des Bois est un voleur de grand chemin qui donne toujours le produit de ses rapines au même groupe. Zorro essaye d'intervenir pour rétablir la justice et parfois il libère son père qui est grand propriétaire foncier, mais qui est victime d'un système injuste. Je crois donc que cette épreuve pour devenir Zorro peut être abandonnée parce qu'elle n'est pas décisive pour la définition du caractère littéraire de ceux qui proposent cette disposition.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 100 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II 57 Stimmen

Art. 270

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Unverändert

Minderheit II

(Thanei, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary)

Abs. 1

Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne von Artikel 269 anfechten und dessen Herabsetzung verlangen.

(Rest des Absatzes streichen)

Abs. 2

Anfangsmietzinse müssen auf dem amtlichen Formular mit Hinweis auf die Anfechtungsmöglichkeit angezeigt und begründet werden.

Minderheit III

(Bossard, Abate, Baumann J. Alexander, Glasson, Hegtsweller, Joder, Messmer)

Abs. 1

.... 30 Tagen nach Unterzeichnung des Vertrages bei der Schlichtungsbehörde

Abs. 2

Streichen

Art. 270

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Inchangé

Minorité II

(Thanei, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary)

Al. 1

Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens de l'article 269, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution.

(Biffer le reste de l'alinéa)

Al. 2

Les loyers initiaux doivent être notifiés et motivés au moyen de la formule officielle avec indication des possibilités de recours.

Minorité III

(Bossard, Abate, Baumann J. Alexander, Glasson, Hegetschweiler, Joder, Messmer)

Al. 1

.... qui suivent la signature du bail et en demander

Al. 2

Biffer

Thanel Anita (S, ZH): Bei diesem Artikel geht es um die Frage der Anfechtbarkeit des Anfangsmietzinses. Schon das heutige Recht kennt dieses Institut, es stellt also keine Neuerung dar. Der Bundesrat und die Mehrheit der Kommission wollen die bisherige Regelung beibehalten. Sie gehen also zu Recht davon aus, dass die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses beibehalten werden muss, denn es ist notorisch, dass Mietzinserhöhungen bei Mieterinnen- und Mieterwechsel stattfinden.

Zur Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse ist es deshalb unabdingbar, dass eine Anfechtungsmöglichkeit betreffend Anfangsmietzinse besteht. Es stehen der Mehrheit zwei abweichende Minderheiten gegenüber.

In der Fassung des Bundesrates wird die Anfechtungsmöglichkeit des Anfangsmietzinses an zwei Voraussetzungen geknüpft: Entweder müssen persönliche Voraussetzungen erfüllt sein – d. h.: jemand muss sich beim Abschluss des Vertrages in einer Notlage befunden haben –, oder der Vermieter muss den Mietzins gegenüber dem Vormieter erheblich erhöht haben. Diese Voraussetzungen sind zum einen nicht tauglich, zum anderen nicht systemkongruent.

Die eine Voraussetzung, nämlich die persönliche Notlage, widerspricht der voraussetzungslosen Anfechtungsmöglichkeit während der Mietdauer. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb für die Anfechtung des Anfangsmietzinses zusätzliche Voraussetzungen gelten müssen, die später, während der Mietdauer, nicht erfüllt sein müssen.

Ein untaugliches Kriterium als Voraussetzung ist auch diese «erhebliche Erhöhung des Mietzinses gegenüber dem Vormieter», weil damit zurückhaltende Vermieter, die allenfalls während fünf Jahren die Mieten nicht erhöht haben, bestraft werden.

Hinzu kommt, dass eine Anfechtung ja nur dann erfolgreich ist, wenn der Mietzins missbräuchlich ist, und das muss genügen. Sonst erlaubt dieses neue System, dass ein Grossteil der Mieterinnen und Mieter einen missbräuchlichen Anfangsmietzins zu bezahlen hat. Die Konsequenz davon wäre, dass die Statistiken in die Höhe getrieben würden.

Ich bitte Sie deshalb, als einzige Voraussetzung festzusetzen, dass eine Anfechtung dann möglich ist, wenn die Mietzinse missbräuchlich sind, d. h. bis zu 15 Prozent über dieser so genannten statistischen Mierte. Die Minderheit II verlangt weiter, dass eine Formularpflicht für den Anfangsmietzins besteht. Der Bundesrat überlässt die Einführung einer Formularpflicht im Fall von Wohnungsnot den Kantonen. Auch hier gibt es einige Argumente gegen die Variante des Bundesrates:

1. Es ist nicht einzusehen, weshalb Mieter und Mieterinnen in den verschiedenen Kantonen ungleich geschützt sein sollen.

2. Meine Damen und Herren insbesondere von der bürgerlichen Seite: Zum Markt gehört Transparenz. Dieses Formular macht nichts anderes, als dass es Transparenz schafft. Es kommt noch dazu, dass das Institut der Anfechtung des Anfangsmietzinses in der Praxis praktisch keine Rolle spielt, weil die meisten Mieterinnen und Mieter davon keinen Gebrauch machen. Aber dieses Formular hat eine enorme präventive Wirkung. Wenn es Ihnen ernst ist damit, missbräuchliche Mietzinse zu bekämpfen, dann ist diese Formularpflicht unabdingbar.

Ich bitte Sie deshalb, der Minderheit II zuzustimmen, und zwar sowohl in Bezug auf die Voraussetzungen als auch in Bezug auf die Formularpflicht.

Bosshard Walter (R, ZH): Ich schlage mit meinem Minderheitsantrag vor, dass die Frist für die Anfechtung eines An-

fangsmietzinses mit der Unterzeichnung des Mietvertrages und nicht erst – wie es heute der Fall ist – nach Übernahme der Mietsache zu laufen beginnt. Fristen, die es einer Vertragspartei erlauben, sich vom Vertrag loszusagen, beginnen nach der grundsätzlich einheitlichen Systematik des Privatrechtes stets mit der Unterzeichnung des Vertrages zu laufen. Ich denke da beispielsweise an das Rücktrittsrecht beim Abzahlungsvertrag. Der Abschluss eines Vertrages zwingt die daran beteiligten Parteien, sich über das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung klar zu werden. Zwischen dem Abschluss des Vertrages und dem tatsächlichen Mietbeginn können ja Monate liegen. Das Interesse der Rechtssicherheit gebietet es aber, sicherzustellen, dass nach einer überschaubaren Frist Klarheit über die definitiven Konditionen des Vertrages besteht. Der Mietzins ist zweifellos eine wesentliche Kondition des Mietvertrages.

Im Weiteren schlage ich Ihnen vor, auf die Formularpflicht zur Anzeige des Anfangsmietzinses gänzlich zu verzichten und Artikel 270 Absatz 2 zu streichen.

Ich beantrage Ihnen deshalb, in Artikel 270 Absätze 1 und 2 dem Antrag der Minderheit III zuzustimmen.

Janiak Claude (S, BL): Ich beantrage Ihnen, bei den Absätzen 1 und 2 der Minderheit II (Thanel) zu folgen, d. h., in Absatz 1 die Buchstaben a und b zu streichen und in Absatz 2 bei der Anfangsmiete den Formularzwang generell einzuführen.

Zunächst zum Antrag der Minderheit III (Bossard): Gemäss dem Entwurf des Bundesrates ist davon auszugehen, dass eine Anfechtungsmöglichkeit erst nach Übernahme der Sache besteht. Beim Abschluss eines Mietvertrages liegen die Dinge grundsätzlich anders, als wenn Sie einen Kaufvertrag abschliessen, ab sofort über die gekaufte Sache verfügen und sie vor allem auch prüfen können. Auch beim Kauf ist es so, dass Fristen – ich denke etwa an die Gewährleistung – erst zu laufen beginnen, wenn die Sache den Besitzer gewechselt hat. Erst wenn Sie in eine Wohnung eingezogen sind, können Sie beurteilen, ob der angepriesene Zustand und die Ausstattung der Wohnräume der Realität und damit den vertraglichen Zusicherungen entsprechen, und wie sich Lage und Umgebung auf den Wohnkomfort auswirken. Die in Artikel 269 Absatz 4 des bundesrätlichen Entwurfes stipulierten Vergleichskriterien können mit anderen Worten erst überprüft werden, wenn die Sache übergeben ist. Dieser Fristenlauf entspricht nicht nur der Regelung beim Kauf, sondern wird auch allein den tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere den realen Überprüfungsmöglichkeiten, gerecht.

Ich ersuche Sie deshalb, den Antrag der Minderheit III (Bossard) abzulehnen, und erlaube mir auch, Sie daran zu erinnern, dass dieser Rat in der letzten Legislatur eine Parlamentarische Initiative Hegetschweiler abgelehnt hat, die bereits einmal genau dies verlangte, und zwar nach intensiver Prüfung in der entsprechenden Subkommission. Ich gehe davon aus, dass der Rat also bei der damaligen Meinung bleibt.

Die Voraussetzungen, die gemäss Artikel 270 Absatz 1 Littera a und b an die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses geknüpft werden, erweisen sich aus zwei Gründen als eigenartig: Der neue Artikel 270a Absatz 1 Littera b eröffnet die Möglichkeit der Mietzinsanfechtung während der Mietdauer, wenn der Mietzins die Vergleichsmieten überschreitet, also über dem statistischen Niveau liegt. Es leuchtet nicht ein, weshalb eine Anfechtung während der Mietdauer einfacher sein soll als zu Beginn des Mietverhältnisses. Das ist systemfremd und erst noch den Beziehungen zwischen Vermietern und Mietern abträglich. Es wäre verständlich, dass ein Vermieter den Vorwurf erheben würde, der Mieter hätte bereits zu Beginn der Mierte reklamieren können. Mit der Einführung der statistischen Mierte müssen deshalb konsequenterweise schon zu Beginn der Mierte diejenigen Einwände erhoben werden können, die später, während der Dauer der Mierte, zur Verfügung stehen.

Das amtliche Formular hat sich in den Kantonen, die es kennen, bewährt. Es hat den Vorteil, dass der Anfangsmietzins

transparent ist. Man weiss, worauf er basiert und wie er begründet wird. Das erleichtert vor allem die Arbeit der Gerichte und ist aus verfahrensökonomischen Gründen ein enormer Vorteil. Alle Kantone, die die Formularpflicht kennen, werden Ihnen das bestätigen.

Nicht in Frage kommt für uns ein Rückschritt, wie ihn die Minderheit III (Bosshard) will. Eine Abkehr vom amtlichen Formular greift weit mehr in die Hoheit der Kantone ein als die generelle Pflicht, es einzuführen, weil kantonale Parlamente und in einigen Fällen sogar das Volk dieses der Transparenz dienende Institut eingeführt haben.

Ich beantrage Ihnen deshalb, wie bereits erwähnt, der Minderheit II (Thanei) zu folgen und die Minderheit III (Bosshard) abzulehnen.

Ménétreay-Savary Anne-Catherine (G, VD): Il a été dit de nombreuses fois que les locataires contestent rarement leur loyer: un pour cent, dit-on, et généralement pas les loyers initiaux. Certains en déduisent que c'est parce que les locataires sont tout simplement heureux. Si c'est le cas, tant mieux! Mais d'autres sont un peu moins optimistes. Constatant que les loyers ne sont jamais à la baisse, le professeur von Ungern-Sternberg, de l'Université de Lausanne, estime que la cause est à rechercher «dans l'asymétrie due à la faiblesse structurelle du pouvoir de négociation des locataires relativement à celle des propriétaires».

Ce qui empêche la contestation, c'est la peur des complications, la peur des frais – nous y reviendrons plus loin –, la peur des ennuis, la peur de recevoir son congé. Tous ces éléments jouent un rôle, mais il y en a un autre qui devrait avoir sa place ici, c'est le fait que les locataires ne disposent généralement pas des données informatives nécessaires. Transparence, c'est le maître mot, qui apparaît partout dans les commentaires suscités par cette loi. Or, les représentants des milieux immobiliers craignent cette transparence. Ils estiment même que l'établissement de statistiques qu'on pourrait, de plus, trouver sur Internet, ne pourrait servir qu'à donner des armes aux locataires pour multiplier les procédures. La majorité de la commission, quant à elle, présente un modèle restrictif et concède, comme à regret, une contestation possible, mais sous condition (let. a et b): bail conclu sous la contrainte ou loyer considérablement augmenté, et sans généraliser la formule officielle.

En commission, j'avais proposé, outre la suppression des restrictions apportées par les lettres a et b, que cet article mentionne explicitement que le bailleur doit faire connaître au nouveau locataire le loyer payé par son prédécesseur. On m'a fait remarquer que la formule officielle évoquée à l'alinéa 2 contient obligatoirement ces indications, et je m'y rallie donc.

Je voudrais encore faire une remarque au sujet de la proposition de minorité III (Bosshard) qui voudrait que le délai de recours parte de la signature du bail, et non pas de la réception de la chose louée. Cela n'a l'air de rien, mais c'est assez sournois: comme si le nouveau locataire pouvait, à distance, avant même d'avoir pu apprécier le logement – ses particularités, son état, sa situation – en évaluer la valeur.

A part cela, on aurait pu rêver qu'au lieu de ne parler que de hausses de loyers à toutes les pages de ce projet de loi, on aurait pu, quelque part, prévoir aussi des baisses possibles. Eh bien, non! Les baisses ne se réalisent jamais d'elles-mêmes, il faut toujours les demander. Raison de plus pour donner aux locataires les moyens de le faire.

Le groupe écologiste vous invite donc à soutenir la proposition de minorité II (Thanei) – aussi, d'ailleurs, à l'article 270a qui porte sur les contestations en cours de bail – et à rejeter la proposition de minorité III (Bosshard).

Präsident (Hess Peter, Präsident): Die liberale Fraktion teilt mit, dass sie die Minderheit III unterstützt. Die CVP-Fraktion wird die Mehrheit unterstützen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Absatz 1 nimmt eigentlich die geltende Regelung auf. Unbestritten ist, dass man den Anfangsmietzins anfechten kann.

Die geltende Regelung gibt dafür eine Frist von 30 Tagen nach der Übernahme des Mietobjektes vor.

Die Minderheit III (Bosshard) will diese Frist vorverlegen und bereits mit dem Unterzeichnen des Vertrages beginnen lassen. Die Kommission hat diesen Antrag mit 11 zu 9 Stimmen abgelehnt. Sie ist der Überzeugung, dass der Mieter das Objekt zuerst kennen soll. Er soll darin leben, er soll es bis ins Detail studieren können, damit er beurteilen kann, ob es den Preis, der vereinbart worden ist, wirklich wert ist. Diese Regelung hat in der Praxis kaum zu Problemen geführt.

Die Minderheit II will Litera a und b streichen und damit entsprechend einem Anliegen der Initiative die Anfechtungsmöglichkeiten gegen den Anfangsmietzins ausdehnen. Die Kommission lehnt diese Ausdehnung ab. Zu Beginn eines Mietverhältnisses besteht eine klare Ausgangslage: Beide Parteien müssen sich über Objekt und Mietzins einigen und die Anpassungsmodalitäten regeln. Mit dem Unterzeichnen des Mietvertrages steht die Vereinbarung. Im Nachhinein sollte die Vereinbarung nur in Ausnahmefällen angefochten werden können. Auch beim neuen System der Vergleichsmiete ist das nach Auffassung der Mehrheit nicht anders, kann der Mieter doch die Vergleichsmiete überprüfen und so den Wert seiner Wohnung kontrollieren.

Die Kommission hat den Antrag der Minderheit II daher ebenfalls abgelehnt.

Ich bitte Sie, den Antrag der Mehrheit, der mit dem Entwurf des Bundesrates übereinstimmt, zu übernehmen.

Messmer Werner (R, TG): Auch wenn die Mehrheit am geltenden Recht festhalten will, dass ein Mieter bis 30 Tage nach Übernahme der Sache den Anfangsmietzins anfechten kann, entspricht das trotzdem in keiner Art und Weise dem Rechtsempfinden durchschnittlicher Bürgerinnen und Bürger. Es gibt auch auf der Mieterseite Schlaumeier, und das von der Mehrheit vorgeschlagene Anfechtungsrecht ist geradezu auf solche Schlaumeier zugeschnitten. Es wird nämlich direkt dazu eingeladen, einen Mietvertrag ohne grosse Abklärungen zu unterschreiben und damit den Vermieter in den Glauben zu versetzen, es sei alles in Ordnung. Bewohnt der Mieter die Wohnung dann erst einmal, lässt es sich viel einfacher streiten, kann er doch davon ausgehen, dass der Vermieter nun eher und schneller Hand zu einem Kompromiss bietet, will dieser doch dem Risiko eines erneuten Mieterwechsels mit all seinen Aufwendungen und Unannehmlichkeiten, aber auch der mühsamen Streiterei möglichst aus dem Wege gehen.

Ein Vermieter geht auch mit Recht davon aus, dass sich die Parteien nach Unterzeichnung eines Mietvertrages über alle Punkte, insbesondere den Anfangsmietzins, einig sind, und hört auf, weitere Interessenten zu suchen. Somit darf mit Recht behauptet werden, dass sich das Anfechtungsrecht der Anfangsmiete bis 30 Tage nach Übernahme der Sache gegen Treu und Glauben sowie gegen das Rechtsempfinden richtet.

Hier geht es also einmal darum, nicht den Mieter, sondern den Vermieter vor Missbräuchen zu schützen. Mit einem Anfechtungsrecht bis maximal 30 Tage nach der Vertragsunterzeichnung wird der Wohnungssuchende auch gezwungen, das gewünschte Objekt seriös und vertieft zu beurteilen wie auch vom Vermieter entsprechende Auskünfte einzufordern. Die FDP-Fraktion unterstützt darum den Antrag der Minderheit III. Bei Litera a und b unterstützen wir die Mehrheit, erachten wir es doch als selbstverständlich, dass eine Umschreibung der Anfechtungsgründe in dieses Gesetz gehört und zur Steigerung der Rechtssicherheit beiträgt. Bei Absatz 2 unterstützen wir ebenfalls die Mehrheit.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Je rapporte sur l'article 270 alinéa 2, qui pourrait s'appeler «De l'usage de la formule officielle». Le Conseil fédéral le prévoit en cas de pénurie de logements comme possibilité donnée aux cantons de la prescrire. La minorité II (Thanei) propose de l'imposer; la minorité III (Bosshard), en revanche, propose de supprimer cette obligation pour les loyers initiaux. La minorité

Il (Thanei) estime que l'emploi de la formule officielle a un effet préventif. Le Conseil fédéral souhaite en limiter l'emploi au seul temps de pénurie. La minorité III (Bosshard) estime que la liberté contractuelle doit l'emporter.

La commission propose, par 14 voix contre 5, de rejeter la proposition de minorité II (Thanei) et, par 11 voix contre 8, de rejeter la proposition de minorité III (Bosshard).

Je vous prie de suivre la proposition de la majorité de la commission et, par là, d'opter pour le projet du Conseil fédéral.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: La chose est relativement simple. Le bon sens commande de soutenir le projet du Conseil fédéral lorsqu'en plus il a passé à travers le crible d'une majorité qui souvent a été très critique à l'égard de son projet. Lorsque ces deux groupes sort d'accord, je crois que c'est le bon sens qui commande de ne pas renoncer à la possibilité d'imposer la formule officielle lorsque des cantons ont décidé de le faire. Il ne faut pas non plus en sens inverse imposer à tout prix et en toute circonstance la formule officielle lorsque les cantons ne le souhaitent pas. Je vous invite donc à soutenir la majorité de la commission.

Abs. 1 – Al. 1

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag der Mehrheit 98 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II 57 Stimmen

Definitiv – Définitivement

Für den Antrag der Mehrheit 85 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit III 73 Stimmen

Abs. 2 – Al. 2

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag der Mehrheit 103 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II 57 Stimmen

Definitiv – Définitivement

Für den Antrag der Mehrheit 86 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit III 76 Stimmen

Art. 270a Abs. 1

Antrag der Kommission

Mehrheit

....

c. Streichen

....

Minderheit I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Unverändert

Minderheit II

(Thanei, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary)

....

b. die statistische Miete im Sinne von Artikel 269 überschreit;

....

Art. 270a al. 1

Proposition de la commission

Majorité

....

c. Biffer

....

Minorité I

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Inchangé

Minorité II

(Thanei, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary)

....

b. le loyer dépasse le loyer statistique défini à l'article 269;

....

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 270b Abs. 1; 270c–270e

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Unverändert

Art. 270b al. 1; 270c–270e

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Inchangé

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 271

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(Thanei, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Ménétreay-Savary)

Der Vermieter kann den Mietvertrag kündigen, wenn dafür gerechtfertigte Gründe vorliegen. Er ist für den Kündigungsgrund beweispflichtig. Ungerechtfertigt ist die Kündigung des Vermieters, wenn sie ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder unverhältnismässig ist, insbesondere wenn sie ausgesprochen wird:

a. weil der Mieter in guten Treuen Rechte geltend macht, oder um ihn davon abzuhalten;

b. um im bestehenden Mietverhältnis oder bei Abschluss eines neuen Mietvertrages einen höheren Mietzins zu erzielen;

c. um den Mieter zum Erwerb der Mietsache zu veranlassen.

Art. 271

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(Thanei, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Ménétreay-Savary)

Le bailleur peut donner le congé si des motifs valables le justifient. Il a l'obligation de produire la preuve des motifs. Le congé donné par le bailleur n'est pas justifié s'il n'y a pas un intérêt digne de protection ou s'il est disproportionné, et notamment si ledit congé est donné:

a. parce que le locataire fait valoir des droits de bonne foi ou dans le but d'empêcher celui-ci de les faire valoir;

b. pour obtenir un loyer plus élevé dans le cadre du bail existant ou par la conclusion d'un nouveau bail;

c. pour amener le locataire à acheter le logement loué.

Thanei Anita (S, ZH): Stellen Sie sich vor, Sie erhalten zwischen Weihnachten und Neujahr ohne Grund die Kündigung Ihrer Wohnung und müssen ihrem Vermieter ein missbräuchliches Motiv nachweisen – vielleicht wäre Ihre Silvesterparty leicht getrübt. Oder stellen Sie sich vor, Ihre 90-

jährige Mutter erhält die Kündigung. Vielleicht wären Sie dann bereit, sich irgendwann einmal fünf Minuten mit dem effektiv nicht bestehenden Kündigungsschutz im Mietrecht auseinander zu setzen.

Die Wohnung ist ein spezielles Gut. Sie ist nicht vergleichbar mit einem Hemd oder mit Rindfleisch. Sie bedeutet für alle Heimat. Menschen sind keine Ware, die man x-beliebig in der Schweiz herumschieben kann. Aus meiner Praxis weiss ich, dass die Kündigung für alle Betroffenen jeweils einen Schock darstellt. Die Schweiz ist ein steiniger Boden im Bereich des Kündigungsschutzes. Von 1972 bis 1990 kannten wir praktisch überhaupt keinen Kündigungsschutz. Seit 1990 gibt es einen relativ schwachen Schutz im Mietrecht.

Demgemäss ist eine Kündigung missbräuchlich, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Paradoxerweise muss die Mieterin oder der Mieter diesen Missbrauch beweisen, was in den meisten Fällen schlicht nicht möglich ist, da es sich beim Kündigungsmotiv um eine innere Tatsache handelt. Wenn ich Ihnen beispielsweise sage, Ihre Krawatte sei schön, können Sie mir auch nicht nachweisen, dass ich eigentlich das Gegenteil finde.

Der Kündigungsschutz, so wie er jetzt im Gesetz steht und wie er auch gehandhabt wird, ist zu schwach. Folgende Beispiele werden in der Praxis nicht als Verstoß gegen Treu und Glauben erachtet: Wenn jemandem gekündigt wird, weil er oder sie ab und zu die Schuhe vor der Haustüre abstellt; die Kündigung gegenüber einer 90-jährigen Frau, um die Wohnung irgendeinem entfernten, eher unbekanntem Kollegen weiterzuvermieten. Und was das Schlimmste ist im geltenden Recht: Eine Kündigung ist dann nicht missbräuchlich, wenn man Frau Müller kündigt, um von Herrn Meier eine höhere Miete zu verlangen.

Ich möchte Sie darauf aufmerksam machen, insbesondere Herrn Bundesrat Couchepin, der sich ja für die Mieterinnen und Mieter einsetzen will: Wenn Sie den Kündigungsschutz beim Preisschutzmodell, das Sie jetzt vorsehen, nicht verstärken, dann hat das verheerende Konsequenzen. Weshalb? Von heute auf morgen – ich gehe nicht davon aus, dass das eintreffen wird, aber es wäre möglich – könnten sämtliche Vermieter den Mieterinnen und Mieter kündigen, damit sie vom nächsten Mieter die neue statistische Miete plus 15 Prozent erhalten können.

Hier gibt es einfach einen Änderungsbedarf, den auch Herr Bundesrat Couchepin, der sich für die Mieterinnen und Mieter einsetzen will, einsehen muss.

Was verlangt nun die Minderheit? Wir verlangen eigentlich das Logischste und Klarste auf der Welt: dass eine Kündigung nur dann gültig sein soll, wenn ein gerechtfertigter Grund vorliegt. Logisch ist auch, dass der Vermieter dafür beweispflichtig ist. Mit diesem Modell bleiben Kündigungen weiterhin möglich, zum Beispiel wegen Eigenbedarf; Kündigungen bleiben möglich wegen Vertragsverletzung der Mieterinnen und Mieter, Kündigungen bleiben möglich bei Zahlungsverzug. Das heisst, Sie können praktisch unter jeder Voraussetzung kündigen, es muss einfach ein gerechtfertigter Grund vorliegen, und der Vermieter muss diesen Grund beweisen.

Mein Minderheitsantrag ist im europäischen Vergleich wie immer sehr moderat. Einige europäische Länder sehen eine abschliessende Regelung der Kündigungsmöglichkeiten vor. Wir gehen nicht davon aus, sondern es sollen sämtliche möglichen gerechtfertigten Gründe offen bleiben.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zu unserer Volksinitiative ausgeführt, der Kündigungsschutz habe sich bewährt, es bestehe kein Änderungsbedarf. Ja, weshalb ist wohl der Bundesrat dieser Ansicht? Weil sich die bürgerliche Seite während den letzten zehn Jahren aus der Kündigungsdiskussion verabschiedet hat, weil nämlich der Kündigungsschutz für sie kein Problem mehr ist, da er derart vermieterefreundlich geregelt ist. (Zwischenrufe) Deshalb besteht jetzt für den Bundesrat kein Änderungsbedarf.

Ich bitte Sie, meiner Minderheit zu folgen.

Garbani Valérie (S, NE): J'interviens pour le groupe socialiste sur les deux propositions de minorité Thanei aux arti-

cles 271 et 271a. Ainsi que Mme Thanei vient de le dire, le droit actuel régit de manière très insuffisante et insatisfaisante la protection contre les congés. En effet, globalement la liberté du bailleur de mettre un terme au contrat de bail ne se heurte qu'à une seule limite, celle de respecter les règles de la bonne foi. Le congé peut ainsi être annulé uniquement si le bailleur ne peut se prévaloir d'aucun intérêt digne de protection. Même injustifiée, la résiliation unilatérale du bail par le bailleur demeure valable. La motivation de la résiliation n'est en outre pas une condition de sa validité; le congé doit être motivé uniquement si le locataire le demande, en particulier pour établir si ce congé contrevient aux règles de la bonne foi. De plus, il appartient au locataire de requérir l'annulation du congé, et ce dans le court délai de 30 jours.

Dans une matière aussi complexe que le droit du bail, cela signifie que tous les atouts sont dans la main des bailleurs, en d'autres termes que seule la partie forte au contrat est protégée en matière de congé. Pourtant, la révision du droit du bail de 1990 avait surtout et déjà été fondée sur la volonté de renforcer la protection des locataires contre les congés dans l'esprit de l'initiative populaire fédérale «pour la protection des locataires» lancée en 1981 par l'Asloca et retirée en 1986 au profit du contre-projet direct du Conseil fédéral, principalement en raison, à l'époque, de l'interdiction du double oui.

Les propositions de minorité Thanei ne constituent aucunement une protection totale des locataires contre les congés. Leur but est uniquement de rendre le droit suisse conforme au droit européen et d'instaurer une égalité des armes entre locataires et bailleurs en introduisant un tempérament à la réglementation actuelle, c'est-à-dire le renversement du fardeau de la preuve. Ce ne sera pas au locataire de prouver que le congé est injustifié et donné contrairement aux règles de la bonne foi, mais au bailleur de prouver qu'il est justifié. Dans cet esprit, le bailleur devra motiver sa décision de résiliation d'emblée, et il ne pourra pas se contenter d'une motivation ultérieure éventuellement fondée sur des prétextes construits a posteriori. Le congé ne sera donc plus annulable seulement s'il est abusif, mais il le sera également s'il est considéré comme non pertinent. Pour mémoire, l'initiative populaire fédérale de 1981 demandait que le bailleur ait l'obligation de motiver la résiliation et qu'un congé injustifié puisse être annulé à la requête du locataire.

On l'a dit et répété dans ce débat, la Suisse est le pays en Europe qui a le plus haut taux de locataires. Paradoxalement, c'est le pays qui a la législation la moins protectrice en matière de congé. Compte tenu du droit actuellement en vigueur – très restrictif –, tant les autorités de conciliation que les tribunaux statuent peu dans le sens de l'annulation des congés. Certes, la question de la prolongation du bail doit être examinée d'office si le congé n'est pas annulé, mais obtenir une prolongation de son bail à loyer, même pour la durée maximale de quatre ans, constitue toujours une épée de Damoclès sur la tête des locataires, puisque le locataire a l'obligation de partir. Les effets de la prolongation ne sont donc aucunement analogues à l'annulation du congé.

Pour conclure, il est choquant qu'un locataire devienne la victime d'une procédure d'expulsion, alors que le congé était ab initio abusif et que le locataire n'a pu s'en prévaloir, faute d'avoir réagi dans le court délai de 30 jours, ou faute d'avoir pu apporter la preuve que ce congé ne répondait à aucun intérêt digne de protection du bailleur.

Je vous invite dès lors vivement à soutenir les propositions de minorité Thanei aux articles 271 et 271a.

Bosshard Walter (R, ZH): Der Kündigungsschutz ist zu Recht nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision des Mietrechtes; denn dieser Teil des Mietrechtes hat sich – da habe ich eine andere Ansicht als Frau Thanei – im Grossen und Ganzen bewährt. Der Bundesrat sagt dies denn auch klipp und klar in seiner Botschaft.

Die Initianten wollen aber auch diesen Teil ihrer Initiative im Gegenvorschlag verankern. Der Kündigungsschutz würde, wie dies die vom Nationalrat zur Ablehnung empfohlene

Initiative «Ja zu fairen Mieten» will, massiv erweitert. Das würde den Rahmen einer Missbrauchsgesetzgebung bei weitem sprengen.

Die FDP-Fraktion steht zum heutigen Kündigungsschutz im Sinne eines Schutzes vor Missbrauch. Sie sieht hier keinen weiteren Handlungsbedarf und lehnt eine Verschärfung, wie sie die Minderheit Thanei will, entschieden ab.

Eggly Jacques-Simon (L, GE): Cet article recèle en fait un enjeu assez grave. En effet, nous avons avec la proposition de minorité ce que j'appellerai une proposition inspirée par un esprit de lutte des classes. La lutte est vraiment déclarée entre locataires et bailleurs. Par conséquent, au nom de cette lutte, il faudrait déroger complètement aux principes généraux du droit. Il y a parfaitement possibilité, pour le locataire qui considérerait que le congé est abusif, de contester et de faire valoir que c'est contraire à la bonne foi et qu'il n'y a pas de juste motif. Mais on doit présumer la bonne foi du bailleur, comme on doit la présumer d'une manière générale. Je dois dire que ce renversement du fardeau de la preuve est tout simplement dans l'esprit de l'initiative populaire «pour des loyers loyaux». Si vous voulez échapper à cette idée de lutte des classes et si vous voulez rester fidèles au contre-projet, tel qu'il se dessine, avec une volonté d'équilibre entre les bailleurs et les locataires, avec naturellement des procédures d'arbitrage, des limites, mais en même temps avec l'idée qu'ils sont partenaires et pas ennemis, il ne faut pas renverser le fardeau de la preuve; il faut en rester aux principes généraux du droit et voter la proposition de la majorité; ce que fera le groupe libéral.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Wie beim Eintreten schon erläutert, hat der Bundesrat in seinem Entwurf auf die Revision der Kündigungsbestimmungen im geltenden Recht verzichtet.

Entsprechend einem Anliegen der Volksinitiative nimmt die Minderheit dieses Anliegen wieder auf und beantragt eine Erschwerung der Kündigungsmöglichkeiten. Der Vermieter kann nur bei gerechtfertigten Gründen kündigen, wofür er erst noch beweispflichtig ist. Das ist eine eigentliche Systemänderung gegenüber dem heutigen Recht. Demnach ist eine Kündigung dann missbräuchlich, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. Das ist etwa der Fall, wenn der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zulasten des Mieters durchsetzen will. Gemäss der Minderheit wird dies erschwert, indem eine Kündigung auch missbräuchlich sein soll, wenn sie unverhältnismässig ist. Wann dies der Fall ist, müsste von den Gerichten in zig Präzedenzfällen zuerst wieder definiert werden.

Die Mehrheit der Kommission hält den Systemwechsel für unnötig und die Formulierung des Minderheitsantrages für äusserst problematisch. Er eröffnet den Gerichten wieder viel Ermessen bei der Auslegung dieser Bestimmung.

Die Kommission hat daher den Antrag der Minderheit mit einem Stimmenverhältnis von 11 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt und will es beim heutigen Kündigungsschutz belassen.

Ich empfehle Ihnen daher, der Mehrheit und dem Bundesrat zu folgen.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: En fait, le Conseil fédéral ne touche pas le droit actuel des articles 271 et 271a ayant trait à l'annulabilité du congé, possible lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi selon l'article 271. L'article 271a, quant à lui, prévoit l'annulabilité du congé pour une série de motifs énumérés dans un dispositif complet.

La minorité Thanei, à l'article 271, désire obliger le bailleur de produire la preuve des motifs valables qui justifieraient le congé. Un intérêt digne de protection serait alors exigé. Le congé serait considéré comme disproportionné dans les cas cités sous a, b ou c de ladite proposition de minorité.

L'acceptation de cet amendement amènerait un renversement du système et serait inacceptable dans la mesure où il

s'inscrit contre la liberté contractuelle. Aujourd'hui, le congé est valable sauf s'il a été donné de manière contraire aux règles de la bonne foi. Avec la proposition de minorité, il faudrait, pour le bailleur, alléguer des motifs, tels le non-paiement du loyer ou une violation grave du devoir de diligence. On est là au-delà du mandat constitutionnel de lutte contre les abus. Même si l'énumération de la minorité n'est pas exhaustive, on va, aux yeux de la majorité et du Conseil fédéral, trop loin dans la restriction faite au bailleur de résilier.

La commission, par 11 voix contre 6 et avec 1 abstention, vous invite donc à en rester au droit actuel et à rejeter la proposition de minorité Thanei, Mme Thanei ayant donné aujourd'hui un peu dans le catastrophisme ou le particularisme.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 94 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit 56 Stimmen

Art. 271a

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(Thanei, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Ménétrey-Savary)
Aufgehoben

Art. 271a

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(Thanei, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Ménétrey-Savary)
Abrogé

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 98 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit 56 Stimmen

Präsident (Hess Peter, Präsident): Herr Bundespräsident Ogi hat die SVP-Fraktion zu einem Apéro eingeladen – ungeachtet der Tatsache, dass wir hier Sitzung haben. Ich schlage vor, dass wir die nächsten drei, vier Abstimmungen am Schluss gebündelt durchführen und die Beratung zu den einzelnen Artikeln so durchziehen. – Sie sind damit einverstanden.

Art. 274

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 274a

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Garbani

Abs. 1 Bst. c

c. die nach dem Gesetz erforderlichen Entscheide fällen;

Art. 274a

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Garbani

Ai. 1 let. c

c. de rendre les décisions prévues par la loi;

Präsident (Hess Peter, Präsident): Frau Garbani hat ihren Antrag zurückgezogen.

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

Art. 274d

Antrag der Kommission

Abs. 1, 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 3

Mehrheit

Streichen

Minderheit I

(Ménétreay-Savary, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Thanei)

.... Streitwert von 30 000 Franken; der Streitwert

Minderheit II

(Thanei, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary)

(falls der Antrag der Minderheit I abgelehnt wird)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 4

Mehrheit

Streichen

Minderheit

(Thanei, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 4bis

Mehrheit

(falls eine der Minderheiten bei Absatz 3 obsiegt)

Die Kantone können die Kostenlosigkeit gerichtlicher Verfahren und ein unentgeltliches Verfahren bei Streitwerten vorsehen, welche die in Absatz 3 festgelegte Obergrenze übersteigen.

Abs. 5

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Schwaab

Abs. 3

Das gerichtliche Verfahren ist kostenlos für Streitigkeiten betreffend den Kündigungsschutz und für Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 50 000 Franken; der Streitwert bemisst sich nach der eingeklagten Forderung jeder Partei ohne Rücksicht auf Widerklagebegehren.

Art. 274d

Proposition de la commission

Al. 1, 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 3

Majorité

Biffer

Minorité I

(Ménétreay-Savary, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Thanei)

.... la valeur litigieuse ne dépasse pas 30 000 francs

Minorité II

(Thanei, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary)

(au cas où la proposition de la minorité I serait rejetée)

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 4

Majorité

Biffer

Minorité

(Thanei, de Dardel, Garbani, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary)

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 4bis

Majorité

(au cas où l'une des minorités l'emporterait à l'alinéa 3)

Les cantons peuvent prévoir la gratuité de la procédure judiciaire et l'absence de dépens au-delà des limites posées par l'alinéa 3 ci-dessus.

Al. 5

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Schwaab

Al. 3

La procédure judiciaire est gratuite pour les litiges concernant les congés abusifs et pour les litiges résultant du contrat de bail dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 50 000 francs; le montant de la demande de chaque partie détermine la valeur litigieuse, sans égard aux conclusions reconventionnelles.

Ménétreay-Savary Anne-Catherine (G, VD): Je suis vraiment navrée de devoir parler en l'absence de l'UDC parce que je comptais beaucoup sur son appui. (*Hilarité*)

La proposition de minorité que je voudrais défendre n'a peut-être l'air de rien, mais elle est importante. On peut considérer que la majorité, sur ce plan, a fait preuve d'une certaine incohérence. Il s'agit en effet d'assurer la gratuité des procédures en matière de baux à loyer. Si je parle d'incohérence, c'est parce que récemment notre Conseil a accepté que, dans le droit du travail, la gratuité des procédures soit garantie jusqu'à une valeur litigieuse de 30 000 francs. Le 30 novembre dernier, nous avons décidé de ne pas donner suite à une initiative du canton d'Argovie (00.301) qui voulait supprimer la gratuité des procédures dans les assurances sociales.

Ici, le Conseil fédéral a décidé d'introduire la gratuité des procédures dans le droit du bail. Dans son message, à la page 9158, il le justifie ainsi: «Même les meilleures dispositions de protection des locataires restent finalement peu efficaces si leur utilisation est rendue aléatoire par les risques de frais judiciaires.» Il ajoute d'ailleurs que la crainte de frais de justice pourrait dissuader aussi les propriétaires. Dort acte. Cela dit, je continue à récuser l'idée d'une symétrie. Je considère que dans ce cas-là, comme on dit, il y a une partie qui est plus égale que l'autre. Ensuite, toujours dans le message, le Conseil fédéral ajoute: «La limite concernant les litiges relatifs au droit du bail doit être au moins aussi élevée que celle qui est fixée pour les litiges relevant du droit du travail.» Voilà qui est clair: si nous voulons être cohérents et fidèles à nos décisions précédentes, nous devons donc maintenir la gratuité et porter la valeur litigieuse à 30 000 francs.

Pour notre part, nous pensons que cette disposition est importante pour garantir les droits de la partie la plus faible au contrat de bail. La crainte des frais peut amener les locataires à accepter des arrangements défavorables dans les offices de conciliation. A l'inverse, il faut reconnaître que ce sont parfois les bailleurs qui veulent porter leur cause devant le tribunal, entraînant donc avec eux le locataire qui n'y peut rien.

La majorité de la commission, qui a voulu supprimer la gratuité, croit que les frais de justice vont dissuader les gens de lancer des recours téméraires. Peut-être. Mais peut-être pas ceux qu'on voudrait dissuader. Les querulents ne sont pas découragés par des émoluments à verser. En revanche, les frais arrêtent peut-être ceux dont la cause trouverait une justification. Nous ne voulons pas d'une justice à deux vitesses, surtout dans ces domaines – logement, travail et assurances sociales – où les gens sont sous contrainte puisqu'ils n'ont pas le choix de ne pas se loger, ni travailler, ni s'assurer.

A l'appui de leur proposition de supprimer ce droit, les représentants de la majorité invoquent l'assistance judiciaire. Outre le fait que celle-ci n'est accordée que de manière restrictive, il faut voir aussi ce qu'elle exige de ceux qui la demandent, c'est-à-dire un certificat d'indigence. Beaucoup de

personnes sont réticentes à en passer par là, ce qu'on peut comprendre. Beaucoup de cantons, notamment en Suisse romande, pratiquent déjà la gratuité, il ne faudrait pas maintenant donner l'impression d'un retour en arrière. Encore une fois, ce serait incohérent par rapport à nos décisions précédentes.

C'est pourquoi nous vous recommandons de voter la proposition de minorité prévoyant la gratuité des procédures jusqu'à 30 000 francs.

Schwaab Jean Jacques (S, VD): Je vous dirai que je suis très triste de m'exprimer en l'absence de la majorité des défenseurs des locataires. Enfin, on fera sans eux!

La gratuité de la procédure est restreinte aux cas où la valeur litigieuse ne dépasse pas 20 000 francs selon le projet qui nous est soumis. Mme Ménétreay-Savary nous dit qu'il faut porter ce montant à 30 000 francs par analogie avec le droit du travail. Je crois que sa proposition méconnaît le fait que le calcul est différent dans les deux cas. En matière de bail, le montant de 20 000 francs ou même de 30 000 francs est insuffisant.

En effet, selon l'article 36 alinéa 5 de la loi fédérale d'organisation judiciaire et de la jurisprudence du Tribunal fédéral on doit capitaliser les hausses de loyer annuelles qui sont contestées, ou les baisses demandées, à raison de 5 pour cent, ce qui représente une multiplication par 20. Le seuil de 20 000 francs est très rapidement atteint. Une hausse de loyer de 150 francs par mois, qui représente 1800 francs par année, constitue déjà une valeur litigieuse de 36 000 francs. En droit du travail, c'est simplement le montant réclamé, c'est-à-dire environ six mois de salaire au maximum dans la plupart des cas, qui est déterminant. Et lorsqu'on connaît le montant des émoluments judiciaires dans certains cantons, on réalise facilement l'obstacle que cela constitue lorsqu'il s'agit de contester une augmentation, même relativement modeste.

Si le locataire doit effectuer une avance de frais qui correspond à la moitié, voire à la totalité de l'augmentation annuelle, il hésitera à s'engager même si ses chances de succès sont importantes. En fait, l'absence de gratuité constitue souvent un obstacle absolu à toute intervention judiciaire du locataire pour défendre le peu de droit que lui laisse votre projet, Monsieur le Conseiller fédéral. En outre, le droit actuel ne précise pas, lorsqu'il y a plusieurs locataires d'un même immeuble concernés par une hausse de loyer, s'il convient d'additionner les montants en cause, ce qui évidemment pourrait conduire à exclure de la gratuité la plupart des contestations, même si elles sont très faibles. A mon avis, il convient de préciser que c'est la demande de chacun des locataires qui détermine la valeur litigieuse et il faut porter celle-ci à 50 000 francs. A défaut, l'accès à une juridiction simple et efficace pourrait rester lettre morte.

Mais c'est bien ce que vous veut, semble-t-il, une majorité d'entre vous, qui confond le libéralisme avec une loi de la jungle qui préconise un renard libre dans un poulailler libre. Les locataires ne sont pas des poulets, ils n'ont pas l'intention de se laisser plumer avec les cordes que vous leur destinez!

Je vous demande donc d'accepter ma proposition et de porter ainsi la valeur litigieuse à 50 000 francs.

Janiak Claude (S, BL): Namens der SP-Fraktion ersuche ich Sie, in Absatz 3 der Minderheit Ménétreay-Savary und eventualiter der Minderheit Thanei und damit dem Bundesrat zu folgen. In Bezug auf Absatz 4 ersuche ich Sie, der Minderheit und damit dem Bundesrat zu folgen.

Bei diesem Artikel zeigt sich ganz speziell das Bestreben der Mehrheit, von der bisherigen Konzeption des Mietrechtes wegzukommen, den Bezug zur Sozialgesetzgebung aufzugeben. Das Prinzip der Kostenlosigkeit des Verfahrens ist ein wesentlicher Eckwert der Sozialgesetzgebung. In der Botschaft weist der Bundesrat zu Recht darauf hin, dass die Kostenlosigkeit nach wie vor ihre Berechtigung hat, weil erst sie garantiert, dass die Bestimmungen des Mietrechtes und vor allem des Mieterschutzes nicht blosses Papier bleiben, sondern auch in der Praxis zum Tragen kommen. In der Bot-

schaft heisst es auf Seite 9854: «Das Prozesskostenrisiko ist der Wirksamkeit von mieterrechtlichen Schutzbestimmungen ohne Zweifel abträglich.» Der Mieterschutz darf nicht daran scheitern, dass er wegen Kostenrisiken nicht angerufen wird. Die Betroffenen können deswegen noch lange nicht unüberlegt prozessieren. Weil die in der Regel höheren Vertretungskosten – die eigenen und diejenigen der Gegenpartei – gleichwohl an der Klagepartei, der Mieterschaft in der Regel, hängen bleiben können, müssen Risikoüberlegungen nämlich angestellt werden.

Die Parallele zum Arbeitsrecht, einem anderen Bereich der Rechtsordnung, bei dem ein besonderer Schutz der schwächeren Partei bis heute unbestritten war, ist offenkundig. Dieses Parlament hat das vor kurzem bestätigt, als es nämlich den Grundsatz der Kostenlosigkeit einmal mehr bestätigte und nach intensiver Diskussion die Streitwertgrenze auf 30 000 Franken an hob.

Der Antrag der Minderheit Ménétreay-Savary ist der Lösung des Bundesrates aus diesem Grund vorzuziehen. Eigentlich gehe ich davon aus, dass auch der Bundesrat heute, nachdem die Parlamentarische Initiative Thanei (97.417) durch beide Räte gegangen und angenommen worden ist, eine Streitwertgrenze von 30 000 Franken vorschlagen würde.

In der Diskussion im Ständerat – das sage ich an die Adresse der Vertreter der CVP-, aber auch der FDP-Fraktion; in der SVP-Fraktion habe ich keinen Fürsprecher gefunden, es macht mir deshalb nichts aus, dass ihre Mitglieder jetzt nicht hier sind – hat Herr Cornu von der FDP-Fraktion gesagt, vom kostenlosen Verfahren bei Arbeitsstreitigkeiten halte er sehr viel. Nicht nur für die Beteiligten, sondern auch für den Staat sei es vorteilhaft, denn es wirke einer Überlastung der Gerichte entgegen. Die Mitglieder der CVP-Fraktion bitte ich, ihre Kollegen Epiney und David zu fragen. Sie haben dies im Ständerat ebenfalls bestätigt und befürworten das Gleiche auch für das Mietrecht, weil die Parallelität – gerade vorher habe ich hier im Saal mit Herrn David geredet – natürlich offensichtlich ist.

Ich möchte Sie deshalb bitten, dem Antrag der Minderheit II (Ménétreay-Savary) zuzustimmen. Es gibt dann eine Kohärenz zwischen dem Arbeitsrecht und dem Mietrecht.

Der Bundesrat hat die Gründe, die für die Kostenlosigkeit des Verfahrens sprechen, ja selber aufgelistet.

Cina Jean-Michel (C, VS): Die CVP-Fraktion unterstützt die von der Mehrheit der vorberatenden Kommission verabschiedete Fassung.

Es geht nicht an, dass die Prozessführung im Mietrecht nach dem Giesskannenprinzip vom Staat subventioniert wird. Ich anerkenne zwar, dass dieser Grundsatz im Sozialversicherungsrecht seine berechtigte Geltung haben kann. Dort steht jedoch der betroffene Bürger dem Staat gegenüber, und es geht um staatliche Leistungen. Im Mietrecht stehen sich nun aber zwei Zivilparteien gegenüber, die durchaus beide vermögend sein können und beileibe nicht auf eine Subventionierung ihrer Streitigkeit angewiesen sind. Für Grenzfälle steht die unentgeltliche Rechtspflege zur Verfügung, die erst im Einzelfall und nach Prüfung der kantonal festgelegten Anspruchsvoraussetzungen erteilt wird. Diese Lösung erscheint uns zweckmässig. Die Kostenregelung beim Gerichtsverfahren schafft gewiss auch einen Anreiz dafür, bei den kostenlosen Schlichtungsverfahren eine Lösung zu finden. Die vom Bundesrat neu eingeführte Kostenlosigkeit wurde im Übrigen auch von der Initiative «Ja zu fairen Mieten» nicht verlangt.

Ich bitte Sie namens der CVP-Fraktion, der Kommissionmehrheit zuzustimmen.

Hegetschweller Rolf (R, ZH): Artikel 274d Absatz 3 des Genvorschlages sieht vor, dass inskünftig jedes gerichtliche Verfahren für Streitigkeiten betreffend Kündigungsschutz unentgeltlich sein soll. Ferner soll in allen anderen Rechtsstreitigkeiten bis zu einem Streitwert von 20 000 Franken ein unentgeltliches Verfahren eingeführt werden, gemäss Anträgen sogar bis zu einem Streitwert von 30 000 oder 50 000 Franken. Diese Regelung betrifft grundsätzlich beide

Parteien; sie erfasst allerdings nur die Gerichtskosten, nicht aber Partei- und Prozessentschädigungen.

Eine Rechtfertigung für die Unentgeltlichkeit mietgerichtlicher Verfahren ist nicht erkennbar. Mit dem Sozialschutz lässt sich die entsprechende Regelung nicht erklären, da sie ja auch für die als sozial stärker eingestufte Vermieterpartei zur Anwendung gelangen soll. Sämtliche Prozessordnungen sehen im Übrigen ja zwingend vor, dass einer Partei, welcher die Mittel zur Durchführung eines Prozessverfahrens fehlen, die unentgeltliche Prozessführung und gegebenenfalls ein unentgeltlicher Rechtsvertreter bewilligt werden kann.

Mit einer entsprechenden Regelung des Arbeitsrechtes lässt sich die vorgesehene Gesetzesänderung auch nicht rechtfertigen. Im Unterschied zum Arbeitsrecht erhalten die Parteien in mietrechtlichen Streitigkeiten die zwingend vorgeschriebene Möglichkeit, zunächst ihren Fall durch eine paritätische und in der Regel kompetent zusammengesetzte Schlichtungsbehörde überprüfen zu lassen. Warum diejenige Partei, welche sich mit dieser ersten fachkundigen Überprüfung nicht zufrieden geben will, in der Folge von einer unentgeltlichen Prozessführung profitieren können soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Kostenlosigkeit der gerichtlichen Verfahren würde zu einer Prozessflut führen und die bereits notorisch überlasteten Gerichte weiter überfordern. Die Parteien müssten noch länger auf einen definitiven Entscheid warten, was zu einem weiteren Abbau der Rechtssicherheit führen würde.

Ich bitte Sie, diesen Passus zu streichen, also dem Antrag der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

Janlak Claude (S, BL): Herr Hegetschweiler, Sie haben vorhin ausgeführt, dass sich die Regelung im Mietrecht nicht mit der Regelung im Arbeitsrecht vergleichen lasse. Sie haben das aber nicht begründet. Könnten Sie uns noch erläutern, weshalb das nicht vergleichbar ist?

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Weil wir im Mietrecht diese zwingende Schlichtungsbehörde haben. Die Parteien müssen sich ja in erster Instanz mit der Schlichtungsbehörde auseinandersetzen und erhalten dort einen Ratschlag. Wenn dann eine Partei doch weiter gehen will, dann gibt es unseres Erachtens keinen Grund, diese Verfahren kostenlos zu machen.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Der Entwurf des Bundesrates sieht vor, dass das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde kostenlos sein und von den Kantonen ein einfaches und rasches Verfahren garantiert werden soll. Das ist bei dieser Vorlage unbestritten geblieben. Unter dieser Voraussetzung kann man sich nach Ansicht der evangelischen und unabhängigen Fraktion in guten Treuen überlegen, ob es richtig sei, das gerichtliche Verfahren kostenlos zu gestalten. Es besteht nämlich ein Unterschied zwischen der Situation im Arbeitsrecht und jener im Mietrecht, indem – ganz einfach gesagt – bei Mietstreitigkeiten zuerst die Schlichtungsbehörde angerufen werden muss. Damit steht ein unentgeltliches Verfahren vor einer Behörde zur Verfügung, die den Fall als Erstes einmal prüfen kann.

Im Arbeitsrecht – wo man nicht zu einer Sühneverhandlung gehen muss, sondern direkt zum Arbeitsgericht geht – und im Mietrecht sind die Spiesse in diesem Sinne etwa gleich lang. Im Arbeits- wie im Mietrecht gibt es also so oder so je ein unentgeltliches Verfahren – im Arbeitsrecht direkt vor dem Arbeitsgericht, im Mietrecht vor der Schlichtungsbehörde –, auch wenn wir gemäss Antrag der Kommissionsmehrheit die Unentgeltlichkeit des Verfahrens vor dem Mietgericht streichen. Insofern lässt es sich also durchaus rechtfertigen, dass man beim Mietrecht die Unentgeltlichkeit auf der zweiten Stufe streicht.

Es stehen sich hier möglicherweise sozialpolitische Überlegungen und Überlegungen der Prozessökonomie, also der Verhinderung einer Prozessschwemme gegenüber. Von einem Mitglied des Mietgerichtes Zürich, das sehr viele Fälle zu beurteilen hat, habe ich mir jedenfalls sagen lassen, dass

die Schwelle für ein weiteres Prozessieren nach der Schlichtungsbehörde natürlich wesentlich gesenkt würde, wenn die Unentgeltlichkeit bereits auf eidgenössischer Ebene festgehalten würde.

Damit komme ich zur letzten Überlegung. Auch wenn wir hier die Unentgeltlichkeit nicht einführen, steht es den Kantonen ja weiterhin frei, die unentgeltlichen Verfahren für ihr Kantonsgebiet einzuführen. Wo sie gewünscht werden, wo die sozialpolitischen Überlegungen sehr stark in diese Richtung gehen und eine Mehrheit finden, können wir die unentgeltlichen Verfahren den betreffenden Kantonen überlassen. Aus all diesen Gründen und wegen der Tatsache, dass die Unentgeltlichkeit eben doch zu vermehrter Prozessfreudigkeit beiträgt, sind wir in der evangelischen und unabhängigen Fraktion zur Überzeugung gekommen, dass wir das unentgeltliche Verfahren nicht unterstützen können und der Mehrheit folgen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Die Meinungen bei der Behandlung dieses Artikels waren in der Kommission geteilt. Die Kostenlosigkeit des Schlichtungsverfahrens ist unbestritten. Der Bundesrat will nun aber neu bei gerichtlichen Mietstreitigkeiten bis zu einem Streitwert von 20 000 Franken sowie bei Streitigkeiten des Kündigungsschutzes ebenfalls die Kostenlosigkeit einführen. Eine Minderheit der Kommission will den Streitwert auf 30 000 Franken hinaufsetzen, analog dem Arbeitsrecht, wie dies dieser Rat kürzlich beschlossen hat. Die Kommission hat den erhöhten Streitwert mit 11 zu 5 Stimmen abgelehnt. Sie will das bisherige Recht beibehalten, weshalb es falsch ist zu sagen, die Mehrheit habe sich von der Sozialgesetzgebung verabschiedet.

Vorerst ist festzuhalten, dass der Gegenentwurf bereits verfahrensrechtliche Verbesserungen mit sich bringt. So hat die Schlichtungsbehörde gemäss Artikel 274a Absatz 1 mehr Kompetenzen erhalten und kann neu alle Streitfälle bis zu einem Streitwert von 5000 Franken entscheiden. Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass die überwiegende Zahl der Fälle – mehr als 90 Prozent – vor den Schlichtungsbehörden ein Ende finden, indem sich die Parteien dort einigen oder die Meinung der Schlichtungsbehörde akzeptiert wird. Es gibt also nur wenige gerichtliche Auseinandersetzungen. Ein Teil der Kommission befürchtet, dass sich dies mit der Einführung der Kostenlosigkeit für die gerichtlichen Verfahren ändern könnte. Festzustellen ist überdies, dass zahlreiche Mieter heute über eine Rechtsschutzversicherung verfügen, welche für die Kosten aufkommt, und zudem das Institut der unentgeltlichen Rechtspflege in Härtefällen zur Verfügung steht. Auf der anderen Seite ist in der Regel die Mieterseite die sozial schwächere Partei, was erhöhten Schutz bzw. einen erleichterten Zugang zu den Gerichten erfordert. Es darf nicht sein, dass allein wegen des Prozesskostenrisikos Mieter auf die Ergreifung der Klage verzichten.

Die Kommissionsmehrheit hat – in Abwägung dieser Sozialkomponente mit den Folgen der neu eingeführten Kostenlosigkeit der gerichtlichen Verfahren für den Staat – mit Stichentscheid des Präsidenten mit 8 zu 8 Stimmen bei 1 Enthaltung die Streichung von Absatz 3 beschlossen. Bei Absatz 4 hat die Mehrheit der Kommission mit dem Entscheid, an der Kostenpflicht der gerichtlichen Verfahren festzuhalten, für dessen Streichung votiert, und zwar wiederum mit Stichentscheid des Präsidenten mit 7 zu 7 Stimmen bei 3 Enthaltungen. Entsprechend der Minderheit wäre an der bundesrätlichen Version festzuhalten.

Beim Eventualantrag, der beim Obsiegen einer Minderheit bei Absatz 3 zum Tragen kommt, hat die Kommission festgestellt, dass den Kantonen die Möglichkeit einzuräumen ist, in ihren kantonalen Prozessordnungen zu legiferieren und dabei die Streitwertgrenzen gegenüber dem Obligationenrecht zu erhöhen. Diese Regelung entspräche auch wieder dem Arbeitsrecht. Die Kommission hat daher diesen Eventualantrag mit 10 zu 0 Stimmen bei 3 Enthaltungen gutgeheissen. Der Antrag Schwaab lag der Kommission nicht vor und wurde entsprechend nicht diskutiert. Er wäre angesichts der erhöhten Streitwertgrenze von 50 000 Franken wohl aber

abgelehnt worden. Im Übrigen verweise ich auf den Eventualantrag und die kantonale Kompetenz, in kantonalen Prozessordnungen höhere Streitwertgrenzen als im Obligationenrecht festzuschreiben.

Schwaab Jean Jacques (S, VD): Oui, Madame Leuthard, si vous me le permettez: est-ce que vous avez, dans les travaux de la commission, considéré le fait que pour calculer la valeur litigieuse, on devait multiplier par 20 l'augmentation annuelle de loyer, ce qui représente effectivement très vite un montant important?

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Man hat dies nicht diskutiert, man hat lediglich generell von der Kostenlosigkeit gesprochen und die Kostenfolgen, vor allem für den Staat, ins Feld geführt.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral considère que la gratuité jusqu'à 20 000 francs est une bonne solution. C'est inutile de multiplier les comparaisons trop rigides avec le droit du travail ou d'autres secteurs. Néanmoins, on peut quand même tirer un certain nombre de leçons des expériences faites dans d'autres domaines. On constate que dans le droit du travail, ça n'a pas conduit à la multiplication des conflits, mais au contraire à un apaisement de ceux qui recourent à la justice parce que, lorsque la décision est prise, si elle est contraire à leurs intérêts, il n'y a pas en plus la charge du procès qui rend amère, dans certaines circonstances, la partie la plus faible. Et, dans certaines circonstances, la partie la plus faible, ça peut être même le bailleur.

Je crois que la double procédure que l'on envisage est bonne: la procédure devant l'autorité de conciliation qui est gratuite et ensuite, la procédure judiciaire, aussi gratuite. Ceci n'empêche pas, si un locataire est représenté par un avocat – et pour des montants de cette importance il est probable que les parties recourront à un avocat – qu'il y ait quand même des frais d'avocat à payer. Ceux qui prétendent que cette disposition va entraîner une augmentation massive, parce que tout devient gratuit, du recours à la justice, se trompent. Il faudra encore payer des frais d'avocat. C'est simplement la procédure judiciaire qui est gratuite jusqu'à 20 000 francs. Je ne vois pas pourquoi on en fait un drame. C'est quelque chose qui contribue largement à créer un climat apaisé.

Dans ce cas-là, le Conseil fédéral recommande, une fois n'est pas coutume, de voter à l'alinéa 3 la proposition de minorité subsidiaire Thanei et, par conséquent, de repousser la proposition de minorité Ménétreay-Savary. Dans ce cas, je soutiens le gotha du milieu de la défense des locataires!

Abs. 1, 2 – Al. 1, 2
Angenommen – Adopté

Abs. 3 – Al. 3

Erste Eventualabstimmung – Premier vote préliminaire
Für den Antrag Schwaab 53 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit I 23 Stimmen

Zweite Eventualabstimmung – Deuxième vote préliminaire
Für den Eventualantrag der Minderheit II 69 Stimmen
Für den Antrag Schwaab 45 Stimmen

Definitiv – Définitivement
Für den Antrag der Mehrheit 99 Stimmen
Für den Eventualantrag der Minderheit II 57 Stimmen

Abs. 4 – Al. 4

Präsident (Hess Peter, Präsident): Der Antrag der Minderheit zu Absatz 4 entfällt.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité

Abs. 4bis – Al. 4bis

Präsident (Hess Peter, Präsident): Der Eventualantrag entfällt.

Abs. 5 – Al. 5
Angenommen – Adopté

Ziff. II Art. 1, 2
Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Ch. II art. 1, 2
Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Ziff. II Art. 3
Antrag der Kommission
Mehrheit
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit
(de Dardel, Aeschbacher, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Abs. 1
Bei der ersten Mietzinsanpassung nach Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung ist der Vermieter verpflichtet, den unter dem alten Recht erfolgten und nicht auf die Mietzinse übertragenen Hypothekarzinsenkungen in den Mietzinsen vollumfänglich Rechnung zu tragen.

Abs. 1bis
Kommt der Vermieter der in Absatz 1 erwähnten Pflicht nicht nach, steht dem Mieter das Recht zu, bei späteren Mietzinsanpassungen die Mietzinssenkungen aufgrund der vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung erfolgten Hypothekarzinsenkungen geltend zu machen.

Abs. 2, 3
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Keller

Abs. 1
Bei einem Mietverhältnis, das vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen hat, gilt der bei Inkrafttreten des neuen Rechtes massgebende Mietzins auf der Grundlage des dazumaligen Standes des Landesindexes der Konsumentenpreise als Basis für künftige Mietzinsanpassungen nach dem neuen Recht.

Abs. 2, 3
Streichen

Ch. II art. 3
Proposition de la commission
Majorité
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité
(de Dardel, Aeschbacher, Chiffelle, Gross Jost, Jutzet, Ménétreay-Savary, Thanei, Tschäppät)

Al. 1
Lors de la première adaptation du loyer après l'entrée en vigueur de la présente modification, le bailleur a l'obligation de répercuter complètement sur le loyer la baisse des intérêts hypothécaires qu'il a omis de répercuter sous l'empire de l'ancien droit.

Al. 1bis
Si le bailleur ne remplit pas son obligation selon l'alinéa 1er ci-dessus, le locataire est en droit, lors des adaptations ultérieures du loyer, de faire valoir le facteur de baisse de loyer fondé sur la baisse des intérêts hypothécaires pendant la période précédant l'entrée en vigueur de la présente modification.

Al. 2, 3
Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Proposition Keller**Al. 1*

En ce qui concerne les baux ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification, c'est le loyer applicable au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit, calculé sur la base des chiffres les plus récents de l'indice suisse des prix à la consommation, qui sert de base pour les futures adaptations de loyer auxquelles il sera procédé en vertu du nouveau droit.

Al. 2, 3

Biffer

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Avec cette disposition, nous évoquons un problème très important qui est celui du passage entre le système actuel qui lie les loyers aux intérêts hypothécaires à un nouveau système où les intérêts hypothécaires ne jouent plus de rôle.

Vous savez que, de 1989 à 1992, les loyers ont explosé en Suisse à cause de la hausse des intérêts hypothécaires et qu'ultérieurement, jusqu'en 1999/2000, les loyers qui auraient dû baisser normalement selon l'application usuelle de la loi, n'ont pas baissé. De la sorte, les propriétaires ont encaissé des bénéfices supplémentaires extrêmement importants qui ont été estimés, par une expertise indépendante de l'institut BASS de Berne, à un montant total de plus de 18 milliards de francs entre 1989 et 1999.

Cette situation, qui est extrêmement choquante, a conduit le Conseil fédéral à prévoir une disposition transitoire qui préconise que, lors de la première adaptation de loyer en vertu du nouveau droit, le bailleur doit tenir compte de la baisse des intérêts hypothécaires qu'il n'a pas encore répercutée sur le loyer. Or, la plupart des bailleurs en Suisse n'ont pas reporté la baisse des intérêts hypothécaires sur les loyers dans les dix années précédentes.

Cette situation a été prise en considération par le Conseil fédéral, mais de manière insuffisante parce qu'on sait très bien que seule une petite minorité de locataires conteste les hausses de loyers. Dans ces conditions, dans l'immense majorité des cas, si on se limite à tenir compte de l'injustice qui s'est produite ces dernières années, à n'en tenir compte qu'une seule fois, c'est-à-dire au moment de la première adaptation, la solution adoptée ne conduit pas véritablement à redresser l'injustice. Pour cette raison, la minorité préconise que le locataire puisse invoquer la non-répercussion de la baisse des intérêts hypothécaires non seulement une première fois, lors de la première adaptation de loyer au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit, mais également ultérieurement lors des adaptations suivantes.

C'est la seule manière de rétablir l'injustice qui s'est produite. Et cette injustice est précisément à l'origine du lancement de l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» parce que c'est sur cette question de la non-répercussion de la baisse des intérêts hypothécaires que les associations de locataires se sont mobilisées pour trouver une solution.

Keller Robert (V, ZH): Artikel 3 der Übergangsbestimmungen verlangt sinngemäss, dass in laufenden Mietverhältnissen der Mietzins dem allenfalls reduzierten Zinssatz der Hypotheken anzupassen ist. Erst dann kann er, gestützt auf die Bestimmungen des neuen Rechtes, erhöht werden. Die Vermieter werden dadurch gezwungen, Mietzinssenkungen seit der letzten massgebenden Mietzinsfestlegung zu gewähren. Dies aber nur, wenn der Mietzins noch auf einem höheren Niveau als auf dem bei Inkrafttreten des neuen Rechtes massgebenden Satz für erste Hypotheken beruht. Dies auch in Fällen, in denen bis heute die entsprechenden Senkungsbegehren von Mietern nicht gestellt wurden oder der Mietzins nach Massgabe des Mietvertrages von Veränderungen des Hypothekenzinssatzes gar nicht betroffen wird.

Der Wortlaut von Artikel 3 Absatz 3 ist nicht klar: Kann der Vermieter eine rechnerisch ermittelte Reduktion des Mietzinses gestützt auf einen tieferen Hypothekenzinssatz verweigern? Reichen dafür die Hinweise auf relative Erhöhungs-

gründe bzw. auf absolute Missbrauchskriterien – denken Sie an Kostensteigerungen, Mehrleistungen, Kosten aus grösseren, umfangreichen Überholungen? Der Wortlaut von Absatz 1 der erwähnten Bestimmung scheint dies auszuschliessen; dies entgegen den Bemerkungen des Bundesrates in der Botschaft zu Absatz 3.

Selbst wenn eine entsprechende Kompensation zulässig wäre, ist die Regelung gemäss Gegenvorschlag abzulehnen. Jeder Vermieter würde gezwungen, auch nicht verlangte Senkungen an die Mieter weiterzugeben.

Damit würde er auch gezwungen, die Gründe nachzuweisen, die einer Reduktion entgegenstanden. Aufgrund der kritisierten Fehlentwicklung ist absehbar, dass der geforderte Nachweis häufig scheitern wird. Dies bedeutet indessen keineswegs, dass entsprechende Mietzinse «missbräuchlich» sein müssen.

Es ist nicht einzusehen, weshalb die Frage einer allfälligen Missbräuchlichkeit nicht nach neuem Recht beurteilt werden soll. Das neue Recht verfolgt ja gerade den Zweck, die Beurteilung missbräuchlicher Mietzinse zu vereinfachen. Die Mietzinse werden von der Entwicklung des Hypothekenzinsses abgekoppelt.

Darum empfehle ich Ihnen, bei Absatz 1 meinem Antrag zuzustimmen und die Absätze 2 und 3 zu streichen.

Thanel Anita (S, ZH): Ich ersuche Sie im Namen der SP-Fraktion, den Minderheitsantrag de Dardel zu unterstützen und den Antrag Keller abzulehnen.

Ganz kurz zur Begründung: In Artikel 3 befinden wir über eine wichtige Frage, nämlich von welcher Basis wir nach dem Systemwechsel in der Mietzinsgestaltung ausgehen sollen. Das Hauptthema in diesem Rat, vor allem in der letzten Woche, war nämlich die Frage, zu was diese unselige Koppelung von Hypothekenzinssatz und Mietzins geführt hat. Sie haben letzte Woche bestritten, dass ein grosser Teil der Vermieter, wie wir ausgeführt haben, die Senkungen nicht weitergegeben haben. Heute widersprechen Sie sich, indem Sie nämlich der Ansicht sind, es sei keine Korrektur fällig. Wenn unsere Angaben von letzter Woche nicht zutreffen würden, müssten Sie Ihren Antrag, Herr Keller, gar nicht stellen.

Jetzt zum Inhalt: Der Bundesrat hat zu Recht erkannt, dass die Basis bei der Einführung des neuen Systems bereinigt werden muss, und zwar nach altem Recht. Das heisst, dass diejenigen Vermieter, welche die Senkungen nicht weitergegeben haben, diese Senkungen noch weitergeben müssen. Leidtragende Ihres Antrages, Herr Keller, wären u. a. auch die fairen Vermieter, nämlich jene, die alle Senkungen weitergegeben haben. Diese können die Miete nämlich auch nicht auf das beim Inkrafttreten des neuen Rechtes verbindliche Niveau anheben.

Zum Bundesrat: Das Problem ist, dass sein Vorschlag nicht genügt. Er genügt nämlich in jenen Fällen nicht, in denen die Mieter und Mieterinnen bei einer ersten Erhöhung keine Anfechtung machen; dann ist das Thema Hypothekenzins endgültig vom Tisch. Deshalb muss dem Antrag der Minderheit de Dardel gefolgt werden, damit diese Ungerechtigkeit behoben wird.

Nun noch ein letztes Wort zum Antrag Keller: Sie haben gesagt, die Bestimmung des Bundesrates und auch der Minderheit sei unklar. Sie haben Absatz 3 offensichtlich nicht gelesen. Dort steht nämlich klar, dass die Mietzinsanpassungen nach altem Recht erfolgen, d. h., dem Vermieter bleiben sämtliche Einwendungen nach altem Recht, um diese Basis zu bereinigen.

Ich bitte Sie, auf jeden Fall den Antrag Keller abzuweisen. Er würde nämlich dazu führen, dass die fairen Vermieter bestraft werden und auch jene Mieterinnen und Mieter, welche bereits während der letzten zehn Jahre diese 18,8 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlt haben.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Was haben wir im geltenden Recht an Variablen bei einer Mietzinserhöhung? Es ist der Hypozins, es sind die Unterhaltsteuerungen, und es sind die Kapitalsteuerungen, d. h. die Indexierung. Mit diesen drei Va-

riablen kann man im geltenden Recht bei Mietzinserhöhungen argumentieren.

Nun würde es sich eigentlich, wenn es um die Übergangsbestimmung geht, darum handeln, für alle diese drei Faktoren die richtige Einstiegshöhe ins neue Recht festzulegen. Der Bundesrat hat dies mit Artikel 3 der Übergangsbestimmungen für den Hypozins getan und erklärt, dass sowohl nicht weitergegebene Senkungen als auch nicht geltend gemachte Erhöhungen noch nachgeholt werden können. Diese Vorschrift schützt also zu gleichen Teilen die Mieter wie die Vermietersseite.

Der Bundesrat hat sich aber nicht zur Frage geäußert, was Übergangsrechtlich mit den beiden anderen Positionen, die ich erwähnt habe – Index und Unterhaltsteuerung –, geschehen soll. Hier liegt vermutlich einer der Gründe, die Herrn Keller dazu geführt haben, seinen Antrag zu stellen. Aber: Mit seinem Antrag schüttert Herr Keller das Kind mit dem Bade aus. Das Kind, das sind die anständigen Vermieter, und solche sind eben nicht nur Genossenschaften, sondern auch viele Private, bei denen menschliche Überlegungen vor allzu grossem Profittendenken stehen.

Herr Keller hat auch versichert, er gehöre wohl zu dieser Gruppe und nicht zu jener, die sich um unredliche Profite bemühe. Diese anständigen Vermieter also werden mit dem Antrag Keller für dumm verkauft und durch das Streichen von Absatz 2 für einen anständigen Umgang mit dem Mieter direkt bestraft.

Ich gehöre mit meiner Fraktion zu jenen, die den Minderheitsantrag unterstützen. Mir geht es insbesondere um Absatz 2. Auch diejenigen Vermieter und Mieter, die keine Rechtskenntnisse haben – das ist sicher eine Mehrheit auf Mieter-, aber auch auf Vermietersseite –, sollen später noch geltend machen können, es seien atrechtliche Hypozinssenkungen oder -erhöhungen nicht gewährt worden. Wenn wir eine Einstiegsrente aufgrund des Zeitpunktes des Inkrafttretens des neuen Rechtes festlegen, ist das nicht mehr möglich.

Ich ersuche Sie somit, im Sinne der Unterstützung der vielen, anständigen Vermieter den Antrag Keller abzulehnen und dem Antrag der Minderheit zuzustimmen.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Es ist rührend, wie sich Frau Thanei und Herr Aeschbacher für die anständigen Vermieter einsetzen. Das höre ich in dieser Debatte heute zum ersten Mal und danke dafür.

Es gibt aber natürlich auch Mietzinssenkungen oder Hypothekzinssenkungen, die nicht weitergegeben worden sind, weil sie durch andere Leistungen kompensiert worden sind, beispielsweise durch Investitionen oder Unterhaltsarbeiten. Das ist der Normalfall.

Artikel 3 der Übergangsbestimmungen verlangt ja, dass bei laufenden Mietverhältnissen der Mietzins allenfalls an einen reduzierten Hypothekzinssatz anzupassen ist, bevor man ihn, gestützt auf die Bestimmungen des neuen Rechtes, erhöhen kann. Damit sollen die Vermieter gezwungen werden, seit der letzten massgebenden Mietzinsfestlegung die Senkungen zu gewähren, falls der Mietzins auf einem höheren als dem bei Inkrafttreten des neuen Rechtes massgebenden Hypothekzinssatz beruht. Dies auch in Fällen, in denen bis heute seitens der Mieterschaft keine entsprechenden Senkungsbegehren gestellt worden sind, oder in Fällen, in denen die Mietzinse von Veränderungen des Hypothekzinssatzes gar nicht betroffen sind.

Es ist nicht einzusehen, warum die Frage einer allfälligen Missbräuchlichkeit des Mietzinses noch nach altem und nicht nach neuem Recht beurteilt werden soll. Gerade das neue Recht hat ja zum Ziel, die Beurteilung missbräuchlicher Mietzinse zu vereinfachen und diese von der Entwicklung der Hypothekzinssätze abzukoppeln.

Der Antrag Keller geht davon aus, dass man mit Inkrafttreten des neuen Rechtes diesen Schritt vollzieht. Ich bitte Sie deshalb, den Antrag Keller zu unterstützen, auf jeden Fall aber den Antrag der Minderheit de Dardel abzulehnen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Bei einem Systemwechsel sind die Übergangsbestimmungen immer besonders wichtig. Wenn sich nun der Hypothekarzins in der Zukunft nicht mehr auf den Mietzins auswirken soll, so stellt sich die Frage, was mit den bisherigen Mietverhältnissen passiert. Absatz 1 im Entwurf des Bundesrates, den die Kommissionsmehrheit übernommen hat, sieht vor, dass der Vermieter den Mietzins nur erhöhen kann, wenn er den Mietzins an den Hypothekarzins anpasst, d. h. einen allfälligen Senkungsanspruch des Mieters berücksichtigt.

Entgegen den Ausführungen von Frau Thanei hat die Kommission sehr wohl diskutiert, dass tendenziell in der Vergangenheit Hypothekzinssenkungen nicht im gleichen Ausmass weitergegeben wurden wie -erhöhungen. Umso mehr erweist sich eben diese Lösung in Absatz 1 nach dem Entwurf des Bundesrates als sachlich korrekt und auch nötig.

Das will an sich auch die Minderheit in den Absätzen 1 und 1bis, jedoch beinhaltet dieser Antrag sämtliche nicht weitergegebenen Senkungen, während die bundesrätliche Version auf die Situation zum Zeitpunkt des Inkrafttretens abstellt.

Die Kommission hat den Antrag der Minderheit mit 14 zu 8 Stimmen abgelehnt.

Der Antrag Keller lag der Kommission vor und wurde entsprechend auch diskutiert. Man hat sich vor allem daran gestossen, dass mit dem Begriff «dannzumaligen» ein irreführender Begriff im Text vorhanden ist, der wieder auslegungsbedürftig wäre. Der Antrag wurde daher mit 14 zu 7 Stimmen abgelehnt. Ich empfehle Ihnen, dasselbe zu tun.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Le Conseil fédéral veut que les bailleurs qui ont reporté sur les loyers les baisses des taux hypothécaires ne soient pas désavantagés par rapport à ceux qui ne l'ont pas fait. Les locataires, pour leur part, doivent pouvoir garder leur droit à une diminution de loyer.

Ces deux objectifs visent à l'équité et réclament que le bailleur adapte d'abord les loyers en fonction du taux hypothécaire faisant foi à l'entrée en vigueur du nouveau droit, lors de la première augmentation de loyer intervenant selon les nouvelles dispositions dans la mesure où le loyer précédent était basé sur un taux hypothécaire plus élevé. Ensuite, l'adaptation selon le nouveau droit interviendrait sur la base du loyer ainsi déterminé.

La minorité de Dardel, pour sa part, propose que le bailleur ait l'obligation, lors de la première adaptation du loyer selon le nouveau droit, de répercuter complètement sur le loyer la baisse des intérêts hypothécaires qu'il n'aurait pas effectuée sous l'ancien droit.

L'alinéa 1bis complète le dispositif: le locataire aurait le droit de faire valoir la baisse de loyer fondée sur la baisse des intérêts hypothécaires pendant la période précédant l'entrée en vigueur du nouveau droit, lors des adaptations ultérieures de loyer, si le bailleur ne remplit pas l'obligation de l'alinéa 1er.

La majorité de la commission soutient le projet du Conseil fédéral en estimant que la proposition de minorité va trop loin, est difficile d'application et met en péril la sécurité du droit en laissant survivre l'application de l'ancien droit longtemps puisque la mise en oeuvre de l'alinéa 1bis permettrait au locataire d'agir non seulement lors de la première adaptation du loyer, mais encore lors d'adaptations ultérieures. La majorité suit donc le Conseil fédéral et estime nécessaire de limiter autant que faire se peut l'application du droit transitoire. Sa décision a été prise par 14 voix contre 8.

Quant à la proposition Keller, elle a été discutée dans le cadre d'une proposition déposée par Mme Vallender qui en était en tout cas proche et elle a été repoussée par la commission, par 14 voix contre 7.

La commission ne désire pas qu'il y ait une coupure trop abrupte entre les deux systèmes et qu'il y ait une disposition transitoire qui permette de faire agréablement et dans la meilleure des formules la transition entre les deux systèmes.

Couchevin Pascal, conseiller fédéral: Situation typique: à droite, la proposition Keller qui voudrait donner une prime à ceux qui n'ont pas appliqué les dispositions actuelles et qui n'ont pas réduit les loyers en fonction de l'évolution à la baisse du taux hypothécaire. C'est injuste qu'on abandonne ce droit; ce serait une prime à ceux qui n'ont pas respecté les dispositions légales en défaveur du locataire. A gauche, la proposition de minorité de Dardel, lequel veut être tellement sûr que l'on applique la baisse du loyer consécutive à une baisse des taux hypothécaires qu'il prolonge dans le temps la possibilité d'exiger cette baisse et finit, comme l'ont dit les deux rapporteurs, par provoquer l'insécurité du droit. L'insécurité du droit, c'est généralement quelque chose qui ne profite pas aux plus faibles.

Le Conseil fédéral veut, à travers des dispositions transitoires, donner la possibilité d'appliquer les baisses de loyer consécutives à des baisses du taux hypothécaire, mais elle veut que si cela ne se fait pas lors de la première adaptation, s'il n'y a pas eu de contestation lors de la première adaptation, l'affaire soit oubliée, abandonnée. Il ne faut pas que ce genre de contentieux puisse être trop longtemps prolongé. Là aussi, il y va de maintenir une paix propriétaire/locataire.

Nous vous invitons donc à soutenir la proposition de la majorité.

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag Keller 77 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 56 Stimmen

Definitiv – Définitivement

Für den Antrag der Mehrheit 99 Stimmen

Für den Antrag Keller 52 Stimmen

Ziff. II Art. 4, 5

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Ch. II art. 4, 5

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Ziff. II Art. 6

Antrag der Kommission

Mehrheit

Streichen

Minderheit

(Thanei, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Tschäppät)

Abs. 1

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2

Solange die Statistiken noch nicht vorliegen, bestimmt sich die Missbräuchlichkeit nach dem alten Recht.

Eventualantrag Schwaab

Abs. 2

(falls der Antrag der Minderheit abgelehnt wird) Solange die Mietspiegel noch nicht vorliegen, hat diejenige Partei die Vergleichsmieten nachzuweisen, die sich darauf beruft. Der Nachweis kann durch fünf vergleichbare Objekte erbracht werden.

Ch. II art. 6

Proposition de la commission

Majorité

Biffer

Minorité

(Thanei, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Chiffelle, de Dardel, Gross Jost, Jutzet, Ménétrey-Savary, Tschäppät)

Al. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2

Le caractère abusif se définit d'après l'ancien droit jusqu'à ce que les statistiques soient disponibles.

Proposition subsidiaire Schwaab

Al. 2

(au cas où la proposition de la minorité serait rejetée)

Aussi longtemps que les statistiques des loyers ne sont pas disponibles, les loyers comparatifs doivent être fournis par la partie souhaitant les invoquer. La preuve peut être apportée par la présentation de cinq objets comparables.

Präsident (Hess Peter, Präsident): Der Antrag der Minderheit und der Antrag Schwaab sind bereits erledigt.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Ziff. II Art. 7

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Ch. II art. 7

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Ziff. III

Antrag der Kommission

Titel

Schlussbestimmungen

Art. 1

Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.

Art. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Ch. III

Proposition de la commission

Titre

Dispositions finales

Art. 1

Le Conseil fédéral peut édicter des dispositions spéciales réglant la formation des loyers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Art. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Präsident (Hess Peter, Präsident): Auf Seite 18 der Fahne heisst der Titel unter der Ziffer III Schlussbestimmungen und nicht Übergangsbestimmungen.

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/1091)

Für Annahme des Entwurfes 95 Stimmen

Dagegen 55 Stimmen

Siehe S. 201

Abschreibung – Classement

Voir p. 201

Antrag des Bundesrates

Abschreiben der parlamentarischen Vorstösse gemäss Brief an die eidgenössischen Räte

Proposition du Conseil fédéral
Classer les interventions parlementaires
selon lettre aux Chambres fédérales

Angenommen – Adopté

1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

1. Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux»

Fristverlängerung gemäss Artikel 27 Absatz 5bis GVG

Antrag der Kommission

Die Frist für die Behandlung der Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» wird um ein Jahr verlängert.

Prolongation du délai selon l'article 27 alinéa 5bis LREC

Proposition de la commission

Le délai pour traiter l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» est prolongé d'une année.

Angenommen – Adopté

faire la même chose, et je tiens à préciser que notre proposition est conforme à la loi sur les rapports entre les Conseils. Je crois que j'ai été suffisamment complet.

Angenommen – Adopté

99.076

**Teilrevision des Mietrechtes
und Volksinitiative
«Ja zu fairen Mieten»**

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

Frist – Délai

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BB1 1999 9823)

Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht BK-SR 11.12.00

Rapport CAJ-CE 11.12.00

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

1. Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux»

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt einstimmig, die Frist zur Behandlung der Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» um ein Jahr zu verlängern.

Proposition de la commission

La commission propose, à l'unanimité, de prolonger d'un an le délai pour le traitement de l'initiative populaire «pour des loyers loyaux».

Marty Dick (R, TI), pour la commission: Je serai très bref. Le Conseil national a adopté il y a exactement trois jours un projet de révision partielle du droit de bail dans le Code des obligations. C'est un contre-projet indirect à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux». Le Conseil national a également décidé la prolongation du délai. Nous proposons de

99.076

Teilrevision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

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

Zweitrat – Deuxième Conseil

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BB1 1999 9823)

Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht RK-SR 11.12.00Rapport CAJ-CE 11.12.00

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Le président (Cottier Anton, président): Nous examinons d'abord le contre-projet, c'est-à-dire la modification du Code des obligations.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Die wichtigste Feststellung: Auch Ihre Kommission beantragt keine perfekte Lösung. Was wir erreichen können, ist lediglich eine etwas bessere oder eine etwas weniger problematische Lösung. Es sei versucht, die Problematik in vier Schritten zu skizzieren: die Problemlage, die Perspektiven für eine Mehrheitslösung, das Konzept Ihrer Kommission und eine kurze Würdigung.

Zunächst zur Problemlage. Sie lässt sich mit folgenden Stichworten umschreiben: Die Mietrechtsproblematik hat eine gesellschafts- und eine staatspolitische Dimension. Sie basiert auf komplexen Anforderungen der Bundesverfassung. Es liegt eine problematische Volksinitiative vor, und die Mietrechtsproblematik basiert auf einer schwierigen gesetzlichen Lage.

Darf ich diese vier Stichworte kurz erläutern? Zur gesellschafts- und staatspolitischen Bedeutung: Wir sind ein Volk von Mietern. Zwei Drittel unserer Bevölkerung leben in Mietwohnungen, und nur etwa ein Drittel verfügt über Wohneigentum. Wir sind damit Spitzenreiter in Westeuropa, sowohl was die Mieterquote als auch – negativ – was die Eigentümerquote anbetrifft. Die Mieter geben etwa 25 Prozent ihrer Haushaltsausgaben für die Miete aus. Daraus ersieht man die soziale Bedeutung, aber auch die politische Sensibilität dieses Themas. Genauso müssen wir aber die Bedeutung des Hauseigentums als aktuelles und künftiges Eigenheim, aber auch als Kapitalanlage unterstreichen, das ist wichtig. Dazu gehört – auch aus der Sicht des Mieters – das Investitionsinteresse der Hauseigentümer. Dabei ist die langfristige Perspektive von der kurzfristigen zu unterscheiden. Die kurzfristige hat in letzter Zeit etwas an Bedeutung gewonnen.

Neben der Bedeutung für die Mieter und Hauseigentümer besitzt die Vorlage – das möchte ich unterstreichen – eine staatspolitische Dimension. Es geht um Spannungen zwischen Stadt und Land, zwischen Kernstädten und Agglomerationen, zwischen gewissen Westschweizer Kantonen und dem Gros der Deutschschweizer Kantone. Es geht auch um Spannungen zwischen Berg- und Mittellandgebieten. Die Mietrechtsvorlage hat eine Bedeutung für die Kohärenz unseres Landes.

Eine zweite Bemerkung zum Hintergrund, zur Ausrichtung auf die Bundesverfassung: Die Gesetzgebung über das Mietrecht muss ganz komplexen Anforderungen genügen, namentlich dem Missbrauchsschutz. Es geht um das Mietwesen, es geht aber auch um die Eigentumsgarantie, um die

Wirtschaftsfreiheit und um die Eigentumsförderung. Das ist vor allem der Mieterschutzauftrag.

Die Diskussion in der Kommission lässt sich wie folgt zusammenfassen: Der Missbrauchs begriff erfordert eine absolute Grenze, unabhängig von der zufälligen wirtschaftlichen Situation des Mieters und unabhängig vom Markt. Der Schutzauftrag führt gelegentlich zu Einschränkungen gegenüber dem Markt. Er rechtfertigt aber keine staatliche Festsetzung der Mietzinsen und keine Mietzinskontrolle im landläufigen Sinn. Die Besonderheiten des Mietmarktes sind selbstverständlich zu berücksichtigen: Ich nenne sowohl die durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses von 6 bis 7 Jahren – das spielt für unsere Diskussion dann eine Rolle – als auch die strukturelle Schwäche des Mieters, das Investitions- und Erneuerungsinteresse des Hauseigentümers, die Eigenheiten von Angebot und Nachfrage sowie die geringe Beweglichkeit beim Wohnungswechsel. Bundesrat und Nationalrat haben sich um eine ausgewogene Lösung, um die Verteilungsneutralität bemüht. Das muss auch für uns die Richtschnur sein. Die Mieter müssen das Investitions-, Unterhalts-, Erneuerungs- und Gewinninteresse der Vermieter anerkennen, letztlich auch in ihrem eigenen Interesse. Die Vermieter haben aber auch die Missbrauchsschranke als sozialen Schutz zu akzeptieren. Diese Verteilungsneutralität gewährt dem Gesetzgeber und damit auch uns einen breiten Entscheidungsspielraum.

Eine dritte Bemerkung zum Hintergrund: Es ist eine problematische Volksinitiative. Die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» ist dreifach problematisch: inhaltlich, funktionell und gesetzgeberisch bzw. verfassungsrechtlich. Inhaltlich ist sie problematisch, indem sie das bestehende System der Kostenmiete übernimmt und einfach perfektionieren, den Kündigungsschutz noch verstärken und namentlich den Hypothekenzins als Massstab beibehalten will. Sie ist funktionell problematisch, weil sie aus den Schlichtungsstellen kleine Gerichte macht. Sie ist verfassungsrechtlich und gesetzgeberisch problematisch, weil sie im Grunde genommen eine Gesetzesinitiative ist. Sie greift einzelne Punkte aus der Gesetzgebung heraus, hebt sie auf Verfassungsebene und schafft damit ein Problem. Wenn man einfach einzelne Bestimmungen aus einem zusammenhängenden Gesamtwerk herausnimmt und ihnen einen höheren Rang gibt, gibt das erhebliche Probleme bei der Anwendung; sie sind voraussehbar.

Schliesslich besteht eine schwierige gesetzliche Ausgangslage. Die heutige Gesetzgebung ist ein Geflecht, das im Laufe etwa einer Generation schrittweise entstanden ist. Es hängt eng zusammen. Wir können nicht einfach Einzelpunkte revidieren, ohne dass es auf viele andere Stellen Auswirkungen hat. Sie sehen das deutlich am Minderheitsantrag zu den Geschäftsräumen. Diese eine Änderung zieht einen ganzen Rattenschwanz von Folgeänderungen nach sich.

Es gibt ein weiteres Problem: Irgendwie scheint die Mietrechtsdiskussion in der Schweiz auf zwei Ebenen abzulaufen. Wir können eine obere und eine untere Ebene unterscheiden. Die obere Ebene, wenn ich es etwas salopp ausdrücken darf, ist die Ebene der Profis: die Ebene der Verbände, der Gerichte, der Anwälte, der Immobilienbranche usw. Diese kennen das Gesetz, operieren mit dem Gesetz, funktionieren im Alltag mit dem Gesetz.

Aber auf der unteren Ebene ist das breite Volk der Mieter, zu dem ich mich auch zähle. Sie sind von der Gesetzesebene weit entfernt. An der Front, bei den vielen Mietern und Vermietern, herrscht im Wesentlichen Ruhe und soweit ersichtlich auch Zufriedenheit mit dem heutigen Zustand. Die Diskussion ist eine Diskussion auf der abgehobenen Ebene des Parlamentes und der Profis, und das muss man bei der Beurteilung dieses Geschäfts bedenken.

Die Realität ist jedenfalls die, dass ganz wenige formelle Streitverfahren hängig sind – es geht um eine Anzahl im Promillebereich. Normalerweise erledigt man diese Fälle mit dem gesunden Menschenverstand, und mit dem allgemeinen Vertragsrecht kommt man durch, ohne dass das allzu grosse Schwierigkeiten bereitet. So viel zum Hintergrund.

Zu den Perspektiven für eine Mehrheitslösung, wir sind ja Zweitrat: Eine Mehrheitslösung muss sich meines Erachtens auf mindestens vier Pfeiler abstützen:

1. Es geht um das Ziel, den Mieterfrieden zu erhalten.
2. Wir stellen fest, dass – auch auf der oberen Ebene – die Einsicht wächst, dass wir vernünftigerweise eine gemeinsame, vermittelnde Lösung, einen indirekten Gegenvorschlag, finden müssen.
3. Die Zielvorstellungen nähern sich immer mehr an, meine ich. Es gibt eine gemeinsame Basis.
4. Es gibt damit auch die Möglichkeit einer Vermittlungsvariante, daran müssen Stände- und Nationalrat arbeiten.

Das zentrale Ziel des Mieterfriedens liegt im allgemeinen Interesse. Damit müssen sich auch die Profis auseinander setzen, und das wollen sie auch. Ich möchte dankbar anerkennen: Ein wichtiger Grund für diesen Mieterfrieden ist der Einfluss der Verbände, die sehr viel Arbeit an Beratung, Vermittlung und Schlichtung leisten. Das muss dankbar anerkannt werden.

Zur wachsenden Einsicht: Wenn nicht vieles täuscht, ist ein Annäherungsprozess im Gang, auch zwischen den Verbänden. Dafür dürfen wir dankbar sein, über Einzelheiten müssen wir sicher diskutieren.

Zu den gemeinsamen Zielvorstellungen: Dieser Annäherungsprozess ist umso leichter, als in vielen Bereichen gemeinsame Zielvorstellungen auszumachen sind. Im Negativen: Man ist sich heute weitgehend einig – ich habe jedenfalls keine wesentlich andere Stimme gehört –, dass wir uns vom Hypothekarzins lösen sollten und dass die Kostenmiete kein tauglicher Ansatz ist. In unserer Kommission war dies ebenfalls unbestritten. Positiv ausgedrückt: Wir müssen versuchen, eine vereinfachte, transparente, praktikable, voraussehbare, berechenbare – eine auch für die Vermieter berechenbare – Lösung mit wenigen Mietzinsprüngen sowie eine Regelung des Problems der Handänderungen zu finden.

Das führt zu den Anträgen der Kommission für Rechtsfragen. Zunächst zur Entstehung und zum Vorgehen: Der Hintergrund war selbstverständlich der Entwurf des Bundesrates vom 15. September 1999 und der Beschluss des Nationalrates vom 5. Dezember 2000. Darauf gestützt haben wir eine Reihe von Anhörungen durchgeführt. Wir haben vor allem drei Experten beigezogen: für die rechtlichen Fragen Herrn Bundesgerichtspräsident Hans Peter Walter, für die ökonomischen Fragen Herrn Professor Bernd Schips vom KOF der ETH Zürich sowie Madame Christine Habermacher-Droz, die Präsidentin des Mietgerichtes des Kantons Waadt. Dazu sind noch Privatgutachten eingereicht worden, die uns sicher geholfen haben.

Welche Fragen stellen sich konzeptionell? Es sind im Grunde genommen nur drei Hauptfragen und dann ein paar Einzelfragen. Die erste Frage ist diejenige nach dem Anwendungsbereich der Mieterschutzbestimmungen, insbesondere das Problem der Geschäftsräume. Zweitens geht es um die Modellwahl und die Ausgestaltung der Missbrauchsgrenze, und drittens um die Verfahrensproblematik Mittelung, Nichtigkeit und Anfechtung.

Zur Missbrauchsgrenze zunächst noch ein paar allgemeine Erläuterungen: Hier stellen sich zwei Fragen, nämlich die eigentliche Modellwahl und dann die Ausgestaltung der Missbrauchsgrenze. Bei der Modellwahl – «embarras de richesse» – haben Sie mindestens vier Grundmodelle vor sich: die Marktmiete mit Grenzen, die Kostenmiete, die Indexmiete und die Vergleichsmiete. Bezogen auf das Verfahren haben wir mindestens fünf Varianten: den Antrag Ihrer Kommission, den Beschluss des Nationalrates, den heutigen Zustand, die Volksinitiative und den modifizierten Antrag Dettling.

Die Kommission schlägt Ihnen beim Modell im Wesentlichen eine Kombination zwischen Vergleichsmiete und Indexmiete vor, also eine doppelte Missbrauchsgrenze. Der Missbrauch liegt in einem Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung, in einer Störung des Äquivalenzprinzips, im übersetzten Mietpreis. Die Verfassung will die Mieter vor missbräuchlicher Ausnutzung der Machtposition des Vermieters

schützen. Der Auftrag ist naturgemäss in zwei Richtungen zu konkretisieren. Wir benötigen eine absolute Grenze, die unabhängig vom Einzelfall gezogen werden muss. Sie drängt sich vor allem für den Anfangsmietzins, aber auch für die Mietzinserhöhungen und bei den Handänderungen auf. Hauptsächlich im Rahmen der Mietzinserhöhungen, der Mietzinsanpassungen ist sinnvollerweise die relative Methode zu verwenden. Das heisst, man stellt auf die Entwicklung des Mietzinses seit der letzten Festlegung ab. Die relative Methode besagt, ob diese Entwicklung gerechtfertigt sei. Sie benötigt daher in grösseren Zeitabschnitten eine Kontrolle. Es muss ermittelt werden, ob sie im Ergebnis nicht missbräuchlich und damit verfassungswidrig wird; das ist die Funktion der absoluten Grenze.

Unproblematisch und wichtig aus der Sicht des Investors ist die Mietzinserhöhung infolge Mehrleistungen des Vermieters. Ein Anfangsmietzins und eine Mietzinserhöhung ohne Mehrleistungen des Vermieters müssten an einer absoluten Grenze aufgehalten werden können. Aber Mehrleistungen müssen umgelegt werden können.

Das bisherige Konzept von Bundesrat und Nationalrat stellt für die Mietzinserhöhung im Wesentlichen teils auf die Vergleichsmiete, teils auf den Landesindex der Konsumentenpreise – kurz den Index – ab. Es werden zwei Modelle alternativ nebeneinander angeboten, aber sie sind nicht kumulierbar. Mit der Vergleichsmiete, wie sie der Nationalrat beschlossen hat, ist ein Erhöhungs- und ein Anpassungskriterium gemeint. Die Vergleichsmiete soll in jedem Fall der Erhöhung verwendbar sein. Das ist die Idee des nationalrätlichen Beschlusses. Der Gesetzestext ist auch so abgefasst. Ich meine, dass er sogar noch weitergeht. Der Gesetzestext ist so abgefasst, dass Befürchtungen am Platz sind, und zwar aus der Sicht der Vermieter und der Mieter. Man befürchtet jedenfalls in unserer Kommission, dass die Vergleichsmiete zu einem alltäglichen Steuerungsmittel wird, eben abgehoben auf einer höheren Ebene der Verbände, der Immobilienbranche, der Anwälte und anderer Profis; aufwendig, bürokratisch, nur scheinbar berechenbar, aber für den Alltag nicht überzeugend.

Ich darf Ihnen mitteilen, dass in der Kommission kein einziges Mitglied dieses Modell vertreten hat. Man war sich darin einig, dass dieser Weg nicht optimal ist. Die Kommission hat sich für einen anderen Ansatz als der Nationalrat entschlossen. Sie hat versucht, die Indexmiete, die der Nationalrat auch beschlossen hat, zu verallgemeinern. Sie ist natürlich nur eine relative Methode, darum muss sie mit der absoluten kombiniert werden. Für die absolute Methode ist es durchaus tauglich, die Vergleichsmiete als reine Möglichkeit auch anhand von statistischem Material zu evaluieren und festzustellen, ob das Band der Missbräuchlichkeit überschritten ist oder nicht. Das ist eine wichtige Präzisierung gegenüber dem Konzept des Nationalrates. Für die Mietzinserhöhungen ist ausschliesslich dieses vereinfachte Konzept mit zwei Missbrauchsgrenzen vorgeschlagen worden. Eine begleitende, relative Grenze in Form des Index ist das eine, und das andere ist zusätzlich die absolute Grenze anhand des Vergleichs mit anderen Mieten. Dieser zusätzliche Schutz für den Mieter erlaubt es dann umgekehrt, dem Vermieter mehr entgegenzukommen, beim Index bis zu 100 Prozent und nicht nur 80 Prozent, wie es der Nationalrat beschlossen hat. Für Mehrinvestitionen wird ein Anreiz geschaffen, indem ein Zuschlag von bis zu 20 Prozent im Gesetz festgeschrieben wird. Damit wird das Ganze verlässlicher.

Das führt mich zusammenfassend zum Konzept Ihrer Kommission bzw. der Kommissionsmehrheit. Die Konzeptbeschlüsse lauten im Wesentlichen wie folgt: Wir beantragen Ihnen erstens die Unterstellung der Geschäftsräume unter dieses Gesetz. Zweitens schlagen wir die absolute Missbrauchsgrenze vor, die auf einem Vergleich basiert und immer gelten soll: bei der Anfangsmiete, bei Handänderungen, Mietzinserhöhungen. Drittens soll es eine relative Missbrauchsgrenze geben, basierend auf den Mietzinserhöhungen nach dem Landesindex der Konsumentenpreise.

Ich beantrage Ihnen Eintreten und bitte Sie, dabei Folgendes zu berücksichtigen: Wir haben eine Verantwortung

wahrzunehmen und müssen versuchen, einen Scherbenhaufen zu vermeiden. Wir sollten versuchen, einen indirekten Gegenvorschlag zustande zu bringen. Die Ausgangslage ist zwar schwierig, die Volksinitiative zeigt keinen tauglichen Ausweg an, der Ansatz der Initiative ist dem heutigen, problematischen Zustand verpflichtet. Es sollte gelingen, den unbefriedigenden Status quo verlassen zu können. Wir haben nicht die Absicht, eine ideale Lösung zu kreieren; das wird uns auch hier kaum gelingen. Es kann nur darum gehen, weniger Probleme zu verursachen als heute. Das Mietrecht wird ein Flickenteppich bleiben. Die an sich nötige Totalrevision mit inhaltlichen Ergänzungen ist heute unseres Erachtens nicht machbar. Es kann nur darum gehen, ein Stück weiterzukommen.

Wenn wir auf die Urteile unserer Experten und Fachleute abstellen, lautet die ökonomische und die rechtliche Beurteilung – auch jene unseres Experten, des Bundesgerichtspräsidenten Hans Peter Walter – auf ein Nein zur Vierprozentregel; sie sei verfassungsrechtlich so kaum haltbar. Der Präsident der Nationalbank hat am Schluss unserer Beratungen zuhänden der Kommission für Rechtsfragen nochmals bestätigt, dass das heutige System mit der Bindung an den Hypothekenzins aus seiner Sicht unbefriedigend sei. Die Indexation zu 100 Prozent bedeute immer noch eine gewisse Bremse und damit eine Einbusse an ökonomischer Effizienz. Jedenfalls sei eine Begrenzung auf 80 Prozent nicht ratsam. – Professor Schips schliesst sich der positiven Beurteilung der 100-Prozent-Indexation an: sie sei ökonomisch jedenfalls besser als eine 4-Prozent-Regel.

So viel zum Antrag auf Eintreten.

Dettling Toni (R, SZ): Ich möchte mich beim Eintreten relativ kurz halten und erst nachher die einzelnen Anträge und insbesondere auch den vorgeschlagenen Systemwechsel begründen. Erlauben Sie mir aber, zum Eintreten ganz kurz meine Interessenbindung offen zu legen – sie liegt wahrscheinlich schon blank, aber ich mache das hier trotzdem noch einmal –: Ich bin Präsident des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes, einer Vermieterorganisation, und habe in dieser Eigenschaft auch das Modell des «dritten Weges» eingebracht.

Ich ersuche Sie, auf die Vorlage einzutreten und den «dritten Weg» zu unterstützen, und zwar integral. Warum? Das Mietrecht und die Mietrechtsverhältnisse bilden in der Praxis stets gesellschaftspolitischen Zündstoff, wie das bereits Herr Pfisterer angeführt hat. Es geht einerseits um die Befriedigung eines Grundbedürfnisses. Andererseits betrifft das Wohnen die Grosszahl der Einwohner eines Landes. In der Schweiz kennen wir zirka 2,2 Millionen Wohn-Mietverhältnisse und etwa 300 000 bis 400 000 Vermieter, also eine ganze Schar von Leuten, die von diesen Bestimmungen betroffen sind. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass in allen europäischen Staaten breite und teils heftige Diskussionen über das richtige Mietrecht geführt werden. Im Vordergrund stehen dabei naturgemäss in erster Linie die Fragen der Festlegung von Mietzinsen sowie die Regelung des Kündigungsrechtes. Daraus entstehen dann teils sehr komplexe Gesetzgebungen, sowohl in rechtlicher wie ökonomischer Hinsicht, aber auch mit sozialpolitischen Aspekten. Diese an sich sehr komplexen Gesetzgebungen werden – wie das gerade auch in der Schweiz der Fall ist – durch die Praxis noch wesentlich verkompliziert. Insgesamt entsteht daraus ein Dschungel von vielfältigen Vorschriften, welcher kaum mehr überblickbar ist. Die Vorschriften werden in der Praxis auch häufig umgangen, was immer nach noch mehr Regelung ruft. Aufgrund dieser Situation haben wir im vergangenen Frühjahr beim GfS-Forschungsinstitut eine repräsentative Umfrage in Auftrag gegeben. Was hat diese repräsentative Umfrage zutage gebracht? 60 Prozent der Mieter sind mit ihrem Mietverhältnis sehr zufrieden, über 90 Prozent sind zufrieden. Sie wollen also im Prinzip keine Änderung, sondern sind mit ihrem Mietverhältnis grundsätzlich einverstanden.

An die 60 Prozent der befragten Mieter halten ein gutes, ausreichendes Wohnungsangebot für den besten Mieter-

schutz. Das gilt es hier zu betonen, und das gilt es auch bei einer Gesetzesrevision zu berücksichtigen. Am ehesten konsensfähig ist noch eine Vereinfachung des Mietrechtes, weil sehr viele Mieter in der Praxis grosse Probleme bei dessen Anwendung haben.

Aufgrund dieser Überlegungen und der Ergebnisse der Mieterbefragung haben wir das Modell «dritter Weg» konzipiert – als einfaches, transparentes, kalkulierbares Modell. Dieses Modell schafft auch gewisse Investitionsanreize, soweit das zufolge Mieterschutz überhaupt möglich ist. Es stellt die Parteiabmachung an den Anfang des Mieterverhältnisses. In der Folge gilt die 4-Prozent-Regel, welche immerhin den Markt in gewissem Umfang zum Tragen kommen lässt. Nicht zu vergessen ist, dass bei diesem «dritten Weg» ein zweijähriges Zinsmoratorium vorgeschaltet wird. Dieses wirkt entsprechend kündigungsvorbereitend und hat gerade in der Gesamtmechanik eine sehr wichtige Funktion.

Demgegenüber ist das Mehrheitsmodell aufgrund der Indexbindung nicht kalkulierbar. Zudem bewirkt es – das ist ganz entscheidend – eine völlige Einfrierung der Mietzinsen auf dem Anfangsniveau. Schliesslich bringt es auch keine Kündigungsvorbereitung. Insoweit ist diese Lösung der Kommissionmehrheit ein amputiertes Modell «dritter Weg» und kann so – wie ich glaube – nicht realisiert werden.

Es wird immer wieder gesagt, das Modell «dritter Weg» sei grundsätzlich einleuchtend, jedoch sei die 4-Prozent-Regel weit überzogen, und deshalb sei die Vorlage auch in einer Volksabstimmung chancenlos. Wir befinden uns in der parlamentarischen Auseinandersetzung. Wenn Sie dieses Modell jetzt «abklemmen», entfällt jede weitere Diskussion zwischen den Räten. Dann werden wir die Mietrechtsdiskussion auf den alten Pfaden weiterführen und werden so nicht zu einer innovativen neuen Lösung kommen.

Deshalb möchte ich Sie bitten – nicht zuletzt auch, um eine Diskussion zwischen Vermieter und Mieter zu lancieren –, die Minderheitsanträge zu unterstützen und das Modell «dritter Weg» integral zu übernehmen.

Epiney Simon (C, VS): L'initiative populaire «pour des loyers loyaux» a obligé votre commission à trouver des accommodements entre des intérêts apparemment contradictoires. Il s'agissait en effet d'élaborer un concept qui respecte la norme constitutionnelle réprimant les abus locatifs, qui prévoit des règles simples où propriétaires et locataires trouvent leur compte, qui n'aboutisse ni à une étatisation des loyers, ni à une libéralisation désordonnée du marché, qui garantisse un retour sur investissement sans assécher le locataire, qui définisse un cadre juridique plus clair, plus simple dans lequel chacun peut se reconnaître.

A l'instar du Conseil fédéral et du Conseil national, nous avons estimé que l'initiative, qui veut calculer des loyers sur la base d'un taux hypothécaire moyen lissé sur cinq ans, n'était pas acceptable et qu'il convenait dès lors de faire un contre-projet à cette initiative.

Nous avons défini comme objectif, d'une part, de supprimer le couplage des loyers avec le taux d'intérêt et, d'autre part, d'examiner plusieurs variantes. Nous avons d'abord imaginé que nous pourrions introduire en Suisse la liberté totale du marché. Nous avons immédiatement renoncé à cette possibilité, car elle est contraire à la constitution, ensuite elle n'est politiquement pas défendable puisque 75 pour cent des Suisses sont des locataires. Nous avons également estimé qu'elle menaçait la paix des loyers que nous connaissons depuis quelques années dans ce pays.

Nous avons examiné ensuite le concept basé sur la valeur de rendement. Là aussi, nous avons écarté cette possibilité, car nous avons estimé que le calcul de la valeur de rendement est difficile à faire, qu'il incorpore des risques d'arbitraire et qu'il n'a pas donné de très bons résultats en Suisse jusqu'à présent, sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments que j'appellerai classiques.

Nous nous sommes donc arrêtés sur deux autres variantes que nous avons retenues comme étant acceptables pour la cohésion du pays. Nous avons d'abord admis la valeur com-

parative. Comme critère alternatif, nous avons défini qu'un loyer est abusif lorsqu'il dépasse de 15 pour cent le loyer demandé pour des locaux comparables. Et cet examen, pour savoir si un loyer est abusif, peut être fait par le locataire en début de bail, puis répété à intervalles de cinq ans.

Nous avons accepté, comme autre concept, que le loyer peut être indexé selon l'indice suisse des prix à la consommation. Vous l'avez entendu tout à l'heure de la part de M. Pfisterer, ce système est simple. La référence à l'indice précité est largement connue et acceptée par la population, en rappelant que, de 1990 à 1998, les loyers ont augmenté en Suisse d'environ 28 pour cent, alors que le coût de la vie a augmenté de 18 pour cent. C'est donc un indice qui, a priori, est plutôt favorable au locataire au niveau des chiffres. La divergence que nous avons avec le Conseil national consiste dans le fait que la commission vous propose d'accepter une indexation à 100 pour cent et non pas à 80 pour cent. Le Conseil fédéral et le Conseil national ont estimé que 80 pour cent, c'était plus sage parce que, dans l'indice, 20 pour cent concernent déjà le loyer. On compterait donc à double le loyer, selon le Conseil fédéral et le Conseil national, en prenant 100 pour cent.

Après avoir entendu différents professeurs, ainsi que le président de la Banque nationale suisse, nous sommes arrivés à la conclusion que l'indexation à 100 pour cent est tout à fait appropriée et qu'elle est aussi dans l'intérêt du locataire parce que, en Suisse, si les loyers sont chers, c'est parce qu'il n'y a pas suffisamment d'offre sur le marché du logement. C'est un peu comme dans le pétrole: plus vous avez de pétrole sur le marché, plus les prix baissent, et moins vous avez de pétrole sur le marché, plus les prix augmentent. C'est une règle économique que nous connaissons bien. Donc, de l'avis de beaucoup d'experts en matière économique, c'est dans l'intérêt du locataire qu'il faut inciter les gens à investir dans l'immobilier au lieu de les dissuader, car un désintérêt pour ce marché serait, à court terme, préjudiciable aux intérêts du locataire.

Brièvement: comment pourrait-on définir le concept que nous avons essayé d'élaborer dans le sillage de ce qui avait été décidé au Conseil national? Nous avons d'abord dit qu'il faut partir du principe qu'en Suisse, la liberté des contrats doit rester la règle et que locataires et propriétaires sont libres de contracter. Nous avons admis qu'ils sont libres notamment d'échelonner les loyers. Ils sont libres de se référer aux conventions-cadres, lorsqu'elles existent. Les parties sont libres d'accepter qu'en cas de plus-value apportée à l'objet, la répercussion sur les loyers puisse également se faire.

Ensuite, nous avons soumis les locaux commerciaux aux mesures qui protègent les locataires. Nous avons eu à ce sujet un très vaste débat pour se demander s'il était justifié que les PME soient également l'objet de mesures de protection particulières puisqu'on doit normalement attendre d'un entrepreneur qu'il soit capable de conclure un contrat en toute connaissance de cause, comme on exige de lui qu'il connaisse un peu la comptabilité, qu'il soit capable de mener un commerce, qu'il connaisse le droit du travail, etc. Donc, on pourrait légitimement attendre de lui qu'il soit capable de conclure également un contrat de bail sans être spécialement en position de faiblesse. Finalement, nous avons plutôt opté pour la protection des PME, parce que la tendance actuelle est de dire: «Dès qu'une entreprise a pignon sur rue, a une clientèle particulière, fait de bonnes affaires et commence à être reconnue par la clientèle – pensons à un coiffeur, à un boucher, etc. –, le propriétaire rompt le contrat dès qu'il le peut pour profiter du fait que le locataire a apporté une espèce de plus-value à son local commercial. De la sorte, il abuse de la situation pour imposer une augmentation de loyer.» C'est pour cette raison que nous avons finalement penché, après de longues discussions, en faveur également d'une protection des loyers commerciaux.

Deuxièmement, nous avons essayé de définir quand un loyer est abusif puisque cette question a donné l'occasion à la jurisprudence de développer toute une série de concepts qui provoquent une certaine insécurité juridique. Comme

évoqué précédemment, un loyer est abusif lorsque, par comparaison avec d'autres loyers du quartier, il dépasse de plus de 15 pour cent cette valeur de référence. Il est également abusif s'il dépasse l'indice suisse des prix à la consommation. A cet effet, le locataire devra accepter une fois par année une augmentation de son loyer sur la base de la moyenne des deux années précédentes. Il est entendu que le locataire pourra contester son loyer, soit au début dans les 30 jours après la signature, soit après un délai de cinq ans.

La commission a passé également beaucoup de temps à examiner la proposition de minorité Dettling. La proposition Dettling a l'avantage d'être très simple, avec l'inconvénient d'être simpliste. Elle supprime le couplage avec le taux hypothécaire. Elle a l'avantage de rendre, apparemment en tout cas, attractif l'investissement dans l'immobilier. Mais, de l'avis de votre commission, elle a toute une série d'inconvénients.

D'abord, elle est plutôt contraire à la constitution en matière de protection des locataires. Elle nous paraît politiquement suicidaire en votation populaire, puisque, je l'ai rappelé tout à l'heure, 75 pour cent des Suisses sont des locataires. Ensuite, elle ignore complètement le contexte économique. Elle contrevient à l'équilibre entre prestations et contre-prestations. Elle ne tient compte ni du fait que nous pourrions nous trouver dans une période d'inflation, ni que nous pourrions être dans une région où il y a pénurie ou, au contraire, surabondance de logements. Bref, c'est un espèce de taux martial qui serait décrété qui ne nous paraît pas conforme à la philosophie qui a prévalu jusqu'à maintenant dans le cadre des rapports entre propriétaires et locataires.

C'est pour cette raison que nous vous invitons à suivre les propositions de la majorité de la commission, qui sont des propositions qui se rapprochent du projet et du Conseil fédéral et des décisions du Conseil national.

Schweiger Rolf (R, ZG): Die Hauptfunktion des Mietrechtes besteht darin, das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter zu regeln. Davon will ich im Rahmen der Eintretensdebatte nicht sprechen. Das Mietrecht hat nämlich auch wichtige Nebenwirkungen. Es beeinflusst – dies ist entscheidend – in wichtiger Art und Weise die Investitionstätigkeit im Immobilienbereich. Dies ist in zweifacher Hinsicht wichtig:

1. Die Baubranche ist ein bedeutsamer volkswirtschaftlicher Zweig.

2. Die Menge des zur Verfügung stehenden Wohnraumes beeinflusst das Marktgeschehen und damit auch die Höhe der Mietzinse in entscheidender Art und Weise.

Diese beiden Nebenwirkungen des Mietrechtes müssten uns an sich, vorerst nur volkswirtschaftlich betrachtet, zu einer Konsequenz veranlassen: nämlich die Vertragsfreiheit im Mietrecht nur so weit einzuschränken, dass die Bereitschaft zu Investitionen in Mietobjekte nicht so weit sinkt, dass auf dem Mietmarkt Mangelsituationen entstehen. Sind solche Mangelsituationen nämlich einmal entstanden, haben sie zwangsläufig auch soziale Probleme zur Folge. Dann nützen auch rigoroseste Mietbestimmungen nichts, um solche sozialen Probleme, nämlich das ungenügende Vorhandensein angemessenen Wohnraums zu verkraftbaren Bedingungen auch für Einkommensschwächere, befriedigend lösen zu können. Investitionen tätigt man dann, wenn man, positiv gesagt, eine gewisse Gewähr dafür hat, aus dem Investitionsobjekt eine angemessene Rendite erzielen zu können, oder wenn man, negativ gesagt, nicht Gefahr läuft, hieraus über längere Zeit Verluste einfahren zu müssen.

Wie sieht nun die Situation aus, wenn ein Investor vor seiner Investitionsentscheidung steht, also vor dem Augenblick, sich darüber entscheiden zu müssen, ob er eine Immobilie erstellen will oder nicht? Die Rendite der eigentlichen Anlagekosten, der Bau- und Landkosten, lässt sich ohne grössere Probleme kalkulieren. Wenig problematisch, weil einigermassen überschaubar, ist auch die Kalkulation des laufenden Aufwandes und der längerfristig anfallenden Instandstellungen. Völlig anders gestaltet sich die Kalkula-

tionssituation dann, wenn Immobilien teilweise fremdfinanziert sind, was auf den überwiegenden Teil der kommerziellen Investitionen im Immobilienbereich zutrifft. Die Hypothekarzinsentwicklung ist nicht voraussehbar, wie alle Erfahrungen gezeigt haben. Diese Nichtvoraussehbarkeit veranlasst einen Investor, prinzipiell betrachtet, zu zwei möglichen Reaktionen:

1. Der Vermieter kann sich vornehmen, auf die sich ändernden Hypothekarzinsätze durch Erhöhung bzw. Senkung der Mietzinse reagieren zu wollen.

2. Er kann in Tiefzinsphasen Reserven anlegen, um sie in Hochzinsphasen abbauen zu können.

Das bisherige Mietrecht basiert auf der ersterwähnten Variante, somit auf der Möglichkeit, Hypothekarzinsätze sprunghaft zu überwälzen und dann wieder rückgängig machen zu können. Mit dem neuen Recht sollen die mit dieser Variante verbundenen Schwankungen der Mietzinse im Interesse der Mieter bei laufenden Verträgen zu Recht vermieden werden. Konsequenterweise müsste dies bedeuten, dem Investor die zweite Variante, nämlich die Bildung und Auflösung von Reserven, zu ermöglichen. Wird dies nun aber einem Investor durch zu einschränkende Vorschriften bezüglich Mietzinserhöhungen verunmöglicht, bleibt ihm, rein betriebswirtschaftlich betrachtet, nichts anderes übrig, als eben doch wieder auf die Variante mit den Mietzinsprüngen zu wechseln. Wenn nun aber bei laufenden Verträgen von Gesetzes wegen solche Mietzinsprüngen nicht mehr möglich sind, resultieren – wieder extrem beurteilt – zwei mögliche Szenarien:

1. Man nimmt in Kauf, dass in Zeiten, in denen sich die Hypothekarzinsätze stark verändern, Kündigungswellen zum Zwecke der Änderung der Mietzinse erfolgen.

2. Man räumt dem Investor eben doch die Möglichkeit ein, Schwankungen des Hypothekarzinses durch Reservenbildungen und Reservenauflösungen längerfristig aufzufangen.

Kündigungswellen sind volkswirtschaftlich, aber auch für das Verhältnis zwischen der Vermieterschaft und den Mieterinnen und Mietern schädlich. Vermeiden lassen sich aber solche Kündigungswellen nur dann, wenn der Vermieter bei laufenden Verträgen längerfristig angemessene Mietzinserhöhungen vornehmen kann. Das Konzept der Kommissionsmehrheit erlaubt eine solche, auf eine längerfristige und deshalb für einen Investor bei seiner Entscheidungsfindung massgebende Optik abstellende Mietzinspolitik nicht. Der Vermieter wird vielmehr auf ein enges Korsett, nämlich den Index, beschränkt. Ein solches Korsett kann beispielsweise bei Situationen ansteigender Kapitalzinsen dazu führen, dass keinerlei Flexibilität besteht. Mangelnde Flexibilitätsmöglichkeiten sind aber für jeden Investor genau das, was ihn am ehesten von positiven Investitionsentscheiden abhält. Die Unmöglichkeit, sich wechselnden Umständen anpassen zu können, widerspricht dem, was sonst jedes Marktgeschehen bestimmt.

Die von der Kommissionsminderheit Dettling vorgeschlagene Lösung von jährlichen Steigerungsmöglichkeiten von maximal 4 Prozent ist auch nicht das marktwirtschaftlich perfekte «Gelbe vom Ei». Das Konzept der Minderheit Dettling bewirkt jedoch einen gewissen massvollen Freiraum, marktwirtschaftliche Gegebenheiten auch ohne Änderungskündigungen angemessen und einigermaßen flexibel berücksichtigen zu können. Nur das kann auch zukünftig positive Investitionsentscheide bewirken. Nur solche positiven Entscheide bieten uns eine gewisse Gewähr dafür, auch zukünftig über genügend Wohnraum verfügen zu können, der es erlaubt, dass die Marktkräfte auch tatsächlich spielen.

Diese Mietzinspolitik liegt auch im Interesse der Mieter. Es nützt dem Mieter nichts, wenn ihn das Gesetz vor vermeintlich etwas höheren Mietzinsen schützt, er dafür aber in Kauf nehmen muss, dereinst eine für seine Bedürfnisse geeignete Wohnung gar nicht mehr finden zu können.

Wegen der Missbrauchsbestimmungen unserer Verfassung wäre ein gemäss der Minderheit vorgesehener marktwirtschaftlicher Freiraum dann problematisch, wenn er zu sozial-schädlichem Verhalten führen könnte. Dem aber ist nicht

so. Zum einen wirken die Marktkräfte auch auf den Vermieter. Dies sowie der Umstand, dass der überwiegende Teil der Vermieterschaft die Interessen der Mieter sehr wohl in ihre Handlungsweise einzubeziehen pflegen, machen es wahrscheinlich, dass die gesetzlichen Erhöhungsmaxima dann und nur dann ausgeschöpft werden, wenn wirtschaftliche Gründe dies auch tatsächlich notwendig machen. Zum anderen sind die Erhöhungsmaxima von 4 Prozent dann, wenn sie voll beansprucht werden sollten, für den überwiegenden Teil der Mieter verträglich, zumal ihnen anfänglich ein zweijähriges Belassen des Anfangsmietzinses garantiert ist. Als Drittes kommt hinzu, dass im Extremfall die Herabsetzung des Mietzinses in zeitlich vernünftigen Abständen dann verlangt werden kann, wenn sich vorherige Heraufsetzungen des Mietzinses als durch den Markt nicht gerechtfertigt erweisen.

Die politische Entscheidung, die wir heute zu treffen haben, besteht nun darin, den für eine notwendige Investitionstätigkeit erforderlichen marktwirtschaftlichen Rahmen zu schaffen. Mit dem Minderheitsantrag Dettling tun wir dies. Stimmen wir der Minderheit zu, haben wir eine gewisse Sicherheit dafür, dass Immobilieninvestitionen auch zukünftig als vernünftige wirtschaftliche Anlage betrachtet werden. Unterstützen wir dagegen die Mehrheit, schaffen wir eine Situation, bei der sich die Bewältigung zusätzlicher Risiken von Immobilieninvestitionen als so unsicher erweisen könnten, dass von einem Entscheid zu solchen Investitionen abgesehen wird. Ist aber einmal eine solche Situation erreicht, so ist die Volkswirtschaft als Ganzes Opfer einer solchen Entwicklung.

Ich meine, dass wir solches nicht wollen können, weshalb ich Ihnen Eintreten und Zustimmung zur Minderheit Dettling beantrage.

Stadler Hansruedi (C, UR): Erlauben Sie mir, zum Eintreten folgende Bemerkungen zu machen: Das heutige Mietrecht stammt aus dem Jahre 1990. Im Vollzug erweist es sich als kompliziert. Die vom Parlament damals verabschiedeten Grundsätze sind insbesondere noch durch das Bundesgericht und die Verordnung konkretisiert worden. Dies hat nochmals zu einer Verkomplizierung geführt. Es ist eigentlich unhaltbar, ja, für unseren Rechtsstaat bedenklich, dass heute die beiden Vertragsparteien die sich bietenden Probleme ohne fachlichen Beistand oft nicht mehr meistern können. Deshalb ist es verständlich, dass sowohl die Vermieter wie auch die Mieter seit Jahren eine Revision des bestehenden Rechtes fordern. Auch die Vernehmlassung hat gezeigt, dass breite Kreise der Bevölkerung eine Vereinfachung des Mietrechtes wünschen. Der Revisionsbedarf ist somit gegeben. Heute liegt eine ganze Palette von Lösungsvorschlägen vor uns, von der Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» über den Gegenvorschlag des Bundesrates, den Beschluss des Nationalrates – der auf dem Gegenvorschlag des Bundesrates basiert –, der Konzeption der Mehrheit unserer Kommission bis hin zu einer neuen Konzeption der Kommissionsminderheit.

Bevor man aber einen Variantenvergleich anstellt, bedarf es meines Erachtens einer weiteren Vorbemerkung: Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Gut zwei Drittel der Bevölkerung sind Mieter, das Verhältnis unter uns im Rat dürfte etwas anders aussehen. Die Höhe des Mietzinses hat eine grosse volkswirtschaftliche und sozialpolitische Bedeutung. Jede Lösung muss in Zukunft einfach und auch transparent sein. Für mich ist der Ausgleich der Interessen zwischen Mietern und Vermietern ein entscheidendes Kriterium. Der Mietfrieden darf nicht in Frage gestellt werden, wie es heute bereits mehrmals erwähnt wurde. Wir müssen uns deshalb auch immer wieder fragen, welche Verteilungswirkung die verschiedenen vorgeschlagenen Varianten haben. Die Revisionsvorschläge haben auch Auswirkungen auf die Entwicklung der Teuerung. Der Mietzins ist ein Bestandteil des Warenkorbes, allfällige Prozentsprünge beeinflussen auch die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise, es gibt volkswirtschaftliche Auswirkungen.

gen auf die Investitionsfreudigkeit. Es stellt sich auch die Frage des Bezugs zum bzw. der Abkoppelung vom Markt. Gestützt auf diese Grundsatzfragen besteht meines Erachtens eine weitgehende Einigkeit bezüglich der Abkoppelung des Hypothekarzinses. Man teilt auch die Meinung, dass die Kostenmiete erhebliche Probleme bringt, ebenso ist eine Vereinfachung gefragt, d. h. mehr Transparenz und Klarheit sowie die Vorausssehbarkeit für beide Vertragsparteien. Auch ist meines Erachtens eine verteilungsneutrale Lösung anzustreben.

Kurz zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»: Man kann sich hier der ablehnenden Beurteilung des Bundesrates anschliessen. Die Volksinitiative zementiert als alleinige Mietzinsanpassungsmethode die Kostenmiete. Einzelne Vorschläge gehen zwar in die richtige Richtung, aber auch der Vorschlag der Festlegung eines geglätteten Hypothekarzinses würde das Problem nicht lösen, sondern nur verlagern. Die Volksinitiative ist deshalb abzulehnen.

Zum Antrag der Kommissionsmehrheit: Dieser wurde vom Kommissionssprecher eingehend dargelegt. Ich möchte nichts wiederholen und lediglich darauf hinweisen, dass wir darauf verzichtet haben, Artikel 269b Absatz 2 gemäss dem Entwurf des Bundesrates und dem Beschluss des Nationalrates in unseren Antrag aufzunehmen. Ich glaube, dass es gerade in unserem System entscheidend ist, dass eine Überwälzung zu hundert Prozent erfolgen kann. Um aber möglichen Entwicklungen doch die Spitze zu brechen, haben wir den ursprünglichen Absatz 3 des gleichen Artikels des Entwurfes des Bundesrates aufgegriffen, wonach der Bundesrat «eine angemessene Reduktion des höchstzulässigen Überwälzungssatzes» anordnen kann, wenn die Jahresteuern während mehr als zwei aufeinander folgenden Jahren fünf Prozent übersteigt. Wesentlich ist für mich, dass auf der Basis des Antrages der Kommissionsmehrheit meines Erachtens ein Konsens mit dem Nationalrat gefunden werden kann.

Zum Konzept der Kommissionsminderheit: Ich anerkenne die Einfachheit, die Klarheit und die Kalkulierbarkeit des Antrages sowohl für die Mieter als auch für die Vermieter. Ich möchte hier beim Eintreten auf zwei wesentliche Differenzen hinweisen und verzichte dann in der Detailberatung auf die entsprechenden Ausführungen. Die Konzeption der Minderheit schliesst einmal die Geschäftsmieten aus. Die Geschäftsräume werden zwar in Artikel 109 der Bundesverfassung nicht ausdrücklich erwähnt, und ebenso wenig sind sie in der alten Verfassung ausdrücklich erwähnt worden. Der Einschluss der Geschäftsräume in den Schutzbereich der Verfassungsbestimmung ergibt sich aber aus der Entstehungsgeschichte dieses Artikels der Bundesverfassung. Das Schweigen der Verfassungsbestimmung widerspiegelt keineswegs den Willen, diese Räume dem Schutzbereich der Bestimmungen zu entziehen. Daran hat auch die Nachführung der Bundesverfassung nichts geändert. Es ist daher davon auszugehen, dass Artikel 109 der Bundesverfassung neben Wohnräumen grundsätzlich auch Geschäftsräume umfasst.

Eine andere Frage ist aber, ob bei Geschäftsräumen gegenüber missbräuchlichen Mietzinsen spezifische Schutzbedürfnisse bestehen, die ein differenziertes Schutzregime erfordern. Der Antrag der Minderheit verneint bei den Mietzinsen für Geschäftsräume generell das Schutzbedürfnis. Dieses Schutzbedürfnis mag allenfalls für Grossbetriebe nicht ausgewiesen sein. Ich meine aber, dass es ein Schutzbedürfnis für das so genannte Kleingewerbe gibt, d. h. für die bescheidenen Büro- und Praxisräume, die kleinen Ladengeschäfte, Werkstätten, Gastwirtschaftsbetriebe usw. Hier besteht erfahrungsgemäss ein ausgewiesener Bedarf an einer Mietzinsüberwachung. Diese Betriebe haben häufig keine grossen Alternativen. Solche Schutzbedürfnisse müssen nach dem verbindlichen, umfassenden Verfassungsauftrag gemäss Artikel 109 der Bundesverfassung durch den Gesetzgeber abgedeckt werden. Klammern wir als Gesetzgeber diese Geschäftsräume trotz der bestehenden Schutzbedürfnisse vollständig aus, so wird der Verfassungsauftrag nicht erfüllt.

Ich meine im Weiteren, dass wir uns auch nicht auf eine Differenzierung zwischen KMU und Grossbetrieben einlassen sollten. Dieser Punkt (Einbezug der Geschäftsmieten) ist eine wesentliche Differenz zwischen der Konzeption der Mehrheit und dem Konzept der Minderheit.

Zur zweiten wesentlichen Differenz: Die 4 Prozent gemäss Kommissionsminderheit – der so genannte «dritte Weg» – liegen zwar unterhalb des mittleren Anstiegs der Wohnungsmieten in den letzten zwanzig Jahren, orientieren sich aber wiederum nicht an einem mietzinsrelevanten Parameter und stehen insbesondere in keinem Zusammenhang mit dem Realwert des Mietobjektes. Wird davon ausgegangen, dass sich der Realwert eines Mietobjektes im Wesentlichen teuerabhängig verändert, kann ein starrer Satz von 4 Prozent sowohl zu Verzerrungen nach oben wie auch zu Verzerrungen nach unten führen. Zwar ist der Einheitssatz klar voraussehbar und damit beidseits kalkulierbar, und er dient damit grundsätzlich der Rechtssicherheit, doch schliesst er weder Missbrauch noch Konflikte mit Grundrechten wie der Eigentumsgarantie und/oder der Wirtschaftsfreiheit aus. Zu beachten ist im Weiteren, dass der Erhöhungssatz von jährlich 4 Prozent nicht linear, sondern progressiv ausgestaltet ist, das heisst, dass er sich nicht unverändert auf der Anfangsmiete berechnet, sondern auf der jeweiligen bereits erhöhten Miete des Vorjahres. Dies trifft zwar auch auf den Teuerungsindex zu, doch ist dieser marktabhängig und variabel, wogegen die vorgeschlagenen 4 Prozent marktunabhängig und fix sind.

Ich ersuche Sie deshalb, auf die Vorlage einzutreten und dem Konzept der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

Studer Jean (S, NE): Je n'entends pas reprendre l'ensemble des chiffres qui ont été évoqués à propos de la particularité du marché locatif suisse, mais je crois qu'il est important de relever que, parmi les trois millions de logements qui sont en gros sur le marché locatif, quatre cinquièmes se trouvent en zone urbaine, à savoir dans des zones où, le plus souvent, sévissent en tout cas des tensions, quand ce n'est pas la pénurie en matière de logement. D'où la sensibilité qu'a cette question du loyer sur le plan de la politique en général de ce pays.

Il est utile de rappeler à celles et ceux qui croient qu'il faut accorder une plus grande marge de manœuvre aux investisseurs que depuis 1917, depuis qu'il existe un droit privé fédéral en matière de contrat, il n'y a jamais eu dans ce pays de totale liberté dans les rapports entre propriétaires et bailleurs. C'est un peu faux, ce que je vous dis: Il y a eu 18 mois de totale liberté. Mais cette totale liberté a entraîné de telles tensions sociales que l'Assemblée fédérale a dû prendre des arrêtés urgents en 1972. Et ce sont ces arrêtés urgents qui – ils ont subi quelques modifications –, dans le cadre général, régissent encore les relations entre bailleurs et locataires.

Que peut-on faire comme analyse du système en vigueur? On peut prendre plusieurs références. On peut dire, le Conseil fédéral nous le rappelle dans le message, qu'il y a un pour cent de contestation devant les autorités de conciliation, environ 30 000 par année pour 3 millions de logements. On a trouvé qu'un pour cent, ce n'est pas beaucoup de contestations dans un domaine aussi sensible. Et puis on pourrait se dire que s'il y a si peu de contestations, c'est que la loi marche! Mais on sait aussi, M. Epiney nous l'a rappelé, que l'indice des loyers augmente plus que l'indice des prix à la consommation. En gros, l'indice des loyers est supérieur de 50 pour cent à l'indice des prix. On voit là que le système ne marche pas lorsque, pour un bien de consommation particulier, on doit payer 50 pour cent de plus que ce qu'on paie en général pour tous les autres biens de consommation.

On estime que cette raison de l'augmentation supérieure du loyer résulte du couplage entre le loyer et le taux hypothécaire. L'analyse doit être un peu plus fine. Ce qui pose problème, c'est ce que j'appellerai l'effet crémaillère du couplage, c'est-à-dire que le couplage joue surtout à la hausse, que le taux monte. Il est vrai que les propriétaires, les bailleurs ont peu de retenue, et on les comprend, à ré-

percuter sur le loyer les hausses du taux hypothécaire. Mais l'effet du couplage ne joue pas beaucoup à la baisse. Justement, il n'y a qu'un effet crémaillère à la hausse, mais il n'y a pas d'effet pour la descente. C'est parce que les baisses de taux hypothécaire ne sont pas systématiquement reportées sur le loyer qu'on peut enregistrer une hausse des loyers supérieure à l'indice des prix à la consommation.

En fait, on a un effet qui est un peu à sens unique. C'est ce constat-là, réel, qui a amené finalement les associations de locataires à déposer leur initiative populaire, en proposant, s'agissant de l'augmentation de loyers, un taux hypothécaire lissé et le Conseil fédéral a fait son contre-projet. Le contre-projet du Conseil fédéral et du Conseil national définit plusieurs étapes, que ce soit au début du bail ou en cours du bail, et prévoit en cours du bail la possibilité d'adapter les loyers selon le système du loyer comparatif. S'il y a une chose assez exceptionnelle qu'a réussie le Conseil fédéral, c'est de mettre d'accord en tout cas l'association que préside M. Dettling et les locataires pour dire tous ensemble le mal qu'ils pensaient de ce système du loyer comparatif. C'est vrai qu'il peut être surprenant pour les habitués de la politique fédérale de voir Toni Dettling et Jean Studer partager ensemble et avec vigueur le même engouement pour critiquer le projet du Conseil fédéral.

On est tout à fait d'accord les deux, et je crois que c'est le sens de la raison. Car, quand vous avez trois millions de logements en Suisse, comment pouvez-vous vraiment certifier que vous allez en trouver deux ou trois semblables pour faire des comparaisons? Il y a une telle diversité sur notre marché locatif, selon l'ancienneté, la surface, la situation, qu'on se rend bien compte qu'on peut peut-être fantasmer sur un système qui permettrait d'avoir des comparaisons bien opérationnelles, mais que, dans la réalité, c'est quelque chose qui reste très difficile. Il suffit de penser aux logements des membres de sa famille ou des logements d'amis et se demander s'ils peuvent être comparés les uns avec les autres pour se rendre compte que c'est difficile.

C'est non seulement difficile pour les parlementaires que nous sommes, mais c'est même difficile pour les juges fédéraux. On a déjà un système de comparaison dans le droit actuel et le Tribunal fédéral est assez strict sur l'identité qui doit exister entre des objets. Il vient de dire récemment dans une décision de l'année passée qu'on ne pouvait pas, par exemple, comparer deux logements qui ont le même nombre de pièces, la même surface et qui sont au même étage, si l'un a un double vitrage et l'autre pas, parce qu'il y a là un confort qu'apporte le double vitrage sur le plan thermique, mais aussi sur le plan de l'insonorisation, que ne présente pas celui qui n'a pas de double vitrage. Et le Tribunal fédéral a encore dit: «On ne peut pas comparer non plus deux logements identiques en ce qui concerne le nombre de pièces, la surface, la situation, si l'un est abonné à un télé-réseau pour recevoir la télévision et l'autre pas.» On se rend donc bien compte combien le système du loyer comparatif, comme motif pour adapter le loyer en cours de bail, peut être source, finalement, de plus de complications qu'autre chose. Sur ce plan, on doit remercier M. Dettling d'avoir amené la commission à essayer de réfléchir à une autre solution. J'ai dit remercier d'avoir amené la commission à réfléchir à une autre solution, à savoir à une solution simple et pratique. Malheureusement, M. Dettling ne s'est pas arrêté sur la simplicité et la praticabilité. (*Hilarité*) Certes, il a fait une proposition simple, pratique, mais totalement incompréhensible politiquement. On eu beaucoup de contacts avec M. Dettling – et j'espère encore en avoir – et malgré tous ces contacts, je lui demande, chaque fois que je le vois: «Toni, comment peux-tu me justifier tes 4 pour cent?» Aujourd'hui, j'aurai peut-être une réponse à cette question, mais jusqu'à maintenant, je ne n'en ai pas eu. Quand je lui dis: «Toni, dans ce pays, on a eu ces dernières années une faible inflation; on a eu des taux de 0,7 ou 0,5 ou 0,8 pour cent. Comment peut-on remplir le mandat de la constitution de lutter contre des loyers abusifs, si le loyer peut augmenter de 4 pour cent, alors que l'indice des prix à la consommation ne varie que de 0,5 à 1 ou 1,5 pour cent?»

La question est encore un peu plus pointue parce que le système que nous propose la minorité Dettling prévoit non seulement un taux totalement arbitraire – pourquoi n'est-ce pas 3 ou 6 pour cent? Je n'ai d'ailleurs pas encore eu d'explication sur ce point –, mais un taux arbitraire cumulé. Ce qu'on vous propose, ce n'est pas 4 pour cent par année sur le loyer de base, c'est 4 pour cent du dernier loyer payé; c'est le système des intérêts composés qui fait que votre loyer augmente gentiment du début – ce sont les deux ans de délai d'attente –, mais après c'est la fusée Ariane, ça monte exponentiellement. Ce système extrêmement pervers ne correspond en tout cas pas au mandat constitutionnel de lutter contre les loyers abusifs et, surtout, ne correspond pas à l'activité économique.

Quand M. Epiney nous disait qu'une telle proposition était politiquement suicidaire, il avait raison. Les gens ne peuvent pas comprendre que dans n'importe quelle situation économique, notamment dans des situations de stabilité des prix – comme on essaye de la conserver depuis quelques années dans ce pays –, on puisse admettre qu'un bien, et un bien essentiel qui concerne 70 à 75 pour cent de la population, puisse augmenter chaque année de 4 pour cent.

Alors, retenons les deux premières qualités de la proposition de minorité Dettling: la simplicité et la praticabilité. La commission propose finalement de retenir, comme motif de hausse du loyer pendant le bail, l'indexation au coût de la vie. M. Couchepin, conseiller fédéral, avait fait un plaidoyer convaincant devant le Conseil national pour dire pourquoi on devrait en rester à 80 pour cent de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). La commission est d'avis qu'elle peut faire le pas pour aller jusqu'à 100 pour cent, ce qui présente aussi des garanties pour les investisseurs auxquels pensait M. Schweiger. En tout cas, l'IPC reste une référence que tout le monde comprend. D'abord, c'est une référence à laquelle tout le monde peut avoir accès simplement. On comprend qu'en fait, on ait quelque chose qui suive un peu la marche de l'économie et la marche générale de l'évolution des coûts. Sur ce plan, j'estime que le travail fait par la commission est bon.

S'agissant des critères pour apprécier quand un loyer est abusif, que ce soit au début du bail ou en cours de bail, la majorité de la commission, pour des raisons d'intelligence politique, a retenu quand même l'idée du loyer comparatif. Je vous ai dit tout le mal que je pensais du loyer comparatif avant, je continue de penser que ce n'est pas une bonne solution. Mais je constate que les cinq dernières années il y a eu en Suisse 1500 contestations du loyer initial: pour toute la Suisse, pour trois millions de logements, durant les cinq dernières années. J'imagine donc que ce mauvais système n'aura pas de mauvais effets et de mauvaises conséquences, car la possibilité de contester le loyer initial est utilisée de façon assez marginale.

On a vu enfin que la loi a un grand effet préventif et son effet préventif, aux yeux de la majorité de la commission, doit être assuré par la référence à l'indice suisse des prix à la consommation. Je pense que c'est une bonne solution.

C'est dans cette perspective que je vous invite à entrer en matière.

Lauri Hans (V, BE): Der Berichterstatter hat auf die grosse gesellschafts- und wirtschaftspolitische Bedeutung hingewiesen, die dieser Teilrevision des Mietrechtes zukommt. Es geht in der Tat darum, einen tauglichen Kompromiss in einem grossen Spannungsverhältnis zwischen verschiedenen Aspekten zu finden. Diese Aufgabe empfinde ich als umso anspruchsvoller, als sich die von der Kommission für Rechtsfragen beigezogenen Experten gemäss den schriftlichen Unterlagen der Kommission in kaum einem Fall klar dazu geäussert haben, dieser oder jener Problemlösung sei eindeutig zuzustimmen, da damit die angestrebten Ziele erreicht werden könnten. Dies gilt insbesondere für die entscheidenden wirtschaftlichen Effekte, die mit der Revision erreicht werden sollen, sei dies auf der Mieter- oder auf der Vermieterseite.

Der Berichterstatter hat auch sehr gut das Spannungsfeld ausgeleuchtet, in dem wir uns befinden. Um Ihnen Wiederholungen zu ersparen, möchte ich nur einen Aspekt noch einmal hervorheben, nämlich die Notwendigkeit, privaten Investoren in Konkurrenz zu anderen Anlagemöglichkeiten – das ist das Entscheidende – genügend Anreize für Investitionen in Mietwohnungen zu belassen.

An dieser Stelle ist auf eine Äusserung des von der Kommission beigezogenen Experten Schips von der ETHZ zu verweisen, der sich mit der Attraktivität von Investitionen in Wohngebäuden befasst hat und zum Schluss gekommen ist, der Rückzug privater und institutioneller Investoren aus diesem Anlagebereich sei augenfällig. Die Daten zeigten zudem deutlich, «dass gesamthaft gesehen in den letzten Jahrzehnten vor allem bei den Wohngebäuden die notwendigen Unterhaltsinvestitionen nicht oder nicht ausreichend getätigt werden konnten und so die Bausubstanz vernachlässigt wurde». Wie Kollege Schweiger schon erwähnt hat, ist aber nur bei genügender Investitionstätigkeit ein Markt zu schaffen, der dann letztlich auch für den Mieter gute Rahmenbedingungen abgibt.

Ich gehe davon aus, dass die Volksinitiative gemäss Empfehlung von Bundesrat und Nationalrat abgelehnt werden soll und der geltende Rechtszustand zu verbessern ist. Mit unserem Berichterstatter sehe ich, dass an sich zahlreiche Möglichkeiten bestehen, weiter vorzugehen. Im Vordergrund stehen aber doch eigentlich nur zwei Varianten, nämlich die der Mehrheit der Kommission und die der Minderheit. Ich äussere mich im Folgenden deshalb nur zu diesen beiden.

Der bedeutendste Konzeptunterschied zwischen der Mehrheit und der Minderheit der Kommission findet sich im Artikel 269a über die Mietzinserhöhung im Allgemeinen. Wir haben darüber jetzt schon einiges gehört. Die Mehrheit will Mietzinserhöhungen zulassen, wenn sie sich auf die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise stützen, und zwar soll diese Stützung zu 100 Prozent erfolgen. Im Konzept der Minderheit soll eine Mietzinserhöhung während der ersten zwei Jahre nach Mietbeginn ausgeschlossen sein und dann – das ist auch wichtig – bis zu 4 Prozent pro Jahr möglich sein, ohne dass sie missbräuchlich wäre. Die Minderheit hat die Argumente der Einfachheit und guten Planbarkeit auf ihrer Seite. Sie betont, die 4 Prozent seien eine obere Grenze. Ob sie ausgeschöpft werden könnte, bestimme der Markt. Auch sei offen, ob mit ihr der berechtigte Anspruch des Investors auf einen Anlageerfolg erfüllt werden könne, der Vorschlag beinhaltet für diesen also auch ein Risiko.

Man muss sich indessen bewusst sein, dass der maximale Mieterhöhungssatz von 4 Prozent pro Jahr umgesetzt als Zinseszinsformel und damit als Exponentialfunktion – das wurde soeben richtig ausgeführt – schon nach wenigen Jahren zu beachtlichen Mietzinssteigerungen führt. Bei einer angenommenen Teuerung von durchschnittlich 2 Prozent und einer Mietzinsentwicklung im Umfang dieser Teuerung beträgt im sechsten Jahr die Differenz zwischen den beiden Modellen bereits knapp 6 Prozent, im zehnten Jahr 14 Prozent. Bei 3 Prozent Teuerung beträgt die Differenz im sechsten Jahr allerdings bloss knapp 1 Prozent und im zehnten rund 5 Prozent, das ist zuzugeben.

Ich glaube aber trotzdem nicht, dass wegen der potenziellen Übersteuerungsgefahr, die in diesem Mechanismus steckt, der eine Entwicklung unabhängig von der tatsächlichen Entwicklung der Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten zulässt, die Ziele des Mieterfriedens und der Verteilungsneutralität mit genügender Zuverlässigkeit sichergestellt werden können. Dies gilt umso mehr – darauf wurde zu Recht hingewiesen –, als die Teuerung in den zurückliegenden Jahren relativ tief war. Niemand weiss, wie sie sich in der Zukunft entwickeln wird. Es ist aber eine neue Tatsache, dass sich das Gros der Löhne nicht mehr mit Selbstverständlichkeit deutlich schneller entwickelt als die Teuerung. Die Frage des Mieterfriedens ist hier also ernsthaft zur Diskussion gestellt.

Diese Argumentation wäre dann falsch, wenn der Mieter den Auswirkungen mit einem Wohnungswechsel ausweichen

könnte. Ich zweifle indessen, ob es selbst bei einem beachtlichen Leerwohnungsbestand oft dazu kommen würde, da die Transaktionskosten den Mieter in zahlreichen Fällen eben doch davon abhalten würden und da Wohnungen generell nicht ein rasch auswechselbares Gut darstellen.

Zu diskutieren wird meines Erachtens in der Detailberatung noch sein, ob für den Vermieter der Anpassungsmechanismus über die Teuerung in jedem Fall genügt, oder ob neben der Anpassungsmöglichkeit bei Mehrleistungen gemäss Artikel 269d bis OR eine weitere Möglichkeit geschaffen werden muss. Die Diskussion darüber wird bei der Behandlung von Artikel 269a Absatz 2 zu führen sein, wenn es um den Eventualantrag der Minderheit Dettling gehen wird.

Es gibt einen zweiten wesentlichen Unterschied zwischen den beiden Modellen, auf den Kollege Stadler hingewiesen hat, nämlich den generellen Ausschluss von Geschäftsräumen. Meines Erachtens kommt dieser generelle Ausschluss nicht in Frage, weil damit ein Verstoss gegen die Verfassung vorliegen würde, mindestens in der Lesart des Bundesamtes für Justiz und auch in der Lesart des als Experten beigezogenen Bundesgerichtspräsidenten.

Ich habe Verständnis dafür, dass gewisse Geschäftsräume vom Schutz auszuschliessen sind, umso mehr, als wir eine entsprechende Mitteilung vom Gewerbeverband erhalten haben, man sei zu einem solchen Kompromiss bereit. Das Problem ist nur, dass uns heute keine differenzierte Regelung vorliegt und eine solche in der Plenumsdiskussion mit Sicherheit auch nicht erarbeitet werden kann. Die Schlussfolgerung daraus ist die, dass ich dafür plädieren werde, an der Unterstellung auch der Geschäftsräume festzuhalten und dem Nationalrat und seiner Kommission für Rechtsfragen dann allenfalls die Möglichkeit zu eröffnen, eine differenziertere Lösung zu umschreiben, analog der Lösung bei den Luxuswohnungen, wo eine solche Differenzierung, wenn auch in einem anderen Bereich, ebenfalls möglich gewesen ist.

Zusammengefasst: Ich werde mich also auf dem Weg der Kommissionsmehrheit bewegen und zur gegebenen Zeit dann noch weiterdiskutieren wollen, ob die Fortentwicklung mit dem Teuerungsindex allenfalls eine Erweiterung erfahren muss.

Spoerry Vreni (R, ZH): Diese Eintretensdebatte hat es gezeigt: Es handelt sich beim Mietrecht um eine komplexe Materie, natürlich ganz besonders für jene, die der Kommission nicht angehört haben. Es ist offensichtlich schwierig, in diesem wichtigen Bereich eine Lösung zu finden, die für alle Seiten fair und befriedigend ist. Aus meiner Sicht sind sämtliche Modelle, die auf dem Tisch liegen, inklusive jenem von Bundesrat und Nationalrat, insofern ein wichtiger Fortschritt, als sie die Entkoppelung von Hypothekarzins und Mietzins vorsehen.

Mit Bezug auf die Mietzinsgestaltung verfolgt der Bundesrat mit seiner Vorlage zwei wichtige Ziele: Zum Ersten will er im Interesse der Mieter in Zukunft Mietzinssprünge von grösserem Umfang praktisch ausschliessen und eine ruhigere Mietzinsentwicklung sicherstellen. Zum Zweiten will er mit der Einführung gewisser Marktelemente dem Mechanismus von Angebot und Nachfrage besser gerecht werden, um damit auch den Investoren einen gewissen Anreiz zu geben, wie das insbesondere die Kollegen Schweiger und Lauri ausgeführt haben. Das erste Ziel erreicht der Bundesrat durch die Indexierung der Mieten. Das zweite Ziel erreicht er durch mögliche Mietzinsanpassungen an die Vergleichsmiete, also an orts- und quartierübliche Mieten.

Die Kommission hat nun offensichtlich im Grundsatz von diesem Konzept des Bundesrates Abstand genommen und schlägt andere Wege vor. Sowohl die Kommissionsmehrheit als auch die Kommissionsminderheit erteilen der Vergleichsmiete eine Absage. Der Hauptgrund scheint darin zu liegen, dass man dieser Vergleichsmiete nicht traut. Eigentlich bedauere ich dies. Denn wenn das statistische Material zur Feststellung der orts- und quartierüblichen Mieten verlässlich zusammengestellt werden könnte, dann schiene mir dies ein taugliches Instrument, um in Ergänzung der Index-

miete ein Marktelement ins Mietrecht einzuführen. Ich gehe davon aus, dass Herr Bundesrat Couchepin zu diesem offensichtlich umstrittenen Instrument der Vergleichsmiete aus seiner Sicht noch einige Ausführungen machen wird.

Uns liegen nun aber zwei Modelle vor, jenes der Kommissionsmehrheit und jenes der Kommissionsminderheit. Die Kommissionsmehrheit stützt sich allein auf den Index ab, wobei dieser im Gegensatz zur bundesrätlichen Fassung nicht zu 80, sondern zu 100 Prozent zum Tragen kommt. Trotzdem befriedigt mich dieses Modell nicht. Es zementiert die Kostenmiete und enthält keinerlei Marktelemente. Das steht im Widerspruch zur bundesrätlichen Zielsetzung, das Spiel von Angebot und Nachfrage doch auch in Betracht zu ziehen. Einmal zu tief angesetzte Mietzinse werden mit dem Modell der Mehrheit auf diesem Niveau eingefroren. Das kann mittel- und langfristig Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben, wie sie unsere beiden Kollegen vorhin sehr eingehend dargelegt haben. Auch die Experten sagen, dass es Auswirkungen geben kann, die auch aus der Sicht des Mieters nicht positiv sind.

Die Minderheit Dettling geht demgegenüber neue Wege. Ihr Modell beinhaltet auch einen Automatismus, der aber einen gewissen Spielraum offen lässt. Ob dieser Spielraum richtig austariert ist und ob dieses Modell schon völlig ausgereift ist, darüber kann man wohl diskutieren, es stellt aber eine echte Alternative zum Modell des Nationalrates dar. Wenn man schon das Modell des Nationalrates und des Bundesrates ablehnt, dann wäre es vielleicht der Mühe wert, die Alternative Dettling einmal noch etwas genauer anzuschauen – was im Differenzbereinigungsverfahren gemacht werden könnte. Sollte in diesem Saal die Kommissionsmehrheit obsiegen, dann ist für mich unbedingbar, dass der Eventualantrag der Minderheit Dettling bei Artikel 269a Absatz 2 angenommen wird, wie das auch Herr Lauri sehr eingehend ausgeführt hat. Damit würde auch beim reinen Indexmodell der Kommissionsmehrheit doch noch ein Marktelement eingefügt, womit eine vernünftige Annäherung an das Modell des Bundesrates und des Nationalrates erfolgen würde.

In diesem Sinne bin ich für Eintreten auf die Vorlage, die – wie Herr Lauri das auch ausgeführt hat – in der Detailberatung bei diesen Punkten sicher noch diskutiert werden muss.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je crois que le mot de la fin, c'est M. Pfisterer Thomas qui l'a dit au début de son intervention: il n'y a pas de solution satisfaisante, il n'y a en tout cas pas de solution parfaite. Mais il faudra essayer, au cours de ce débat, de trouver une voie acceptable à la fois sur le plan de l'équité et sur le plan politique. Trouver cette voie, c'est ce à quoi se sont employés aussi bien les auteurs du projet du Conseil fédéral que les défenseurs de la solution de la majorité de la commission du Conseil des Etats. Je reviendrai sur le modèle proposé par la minorité Dettling à l'article 269a qui, à mon sens, ne vise pas à trouver une solution de compromis politiquement acceptable, mais cherche à favoriser l'un des camps en présence, celui des propriétaires, alors que l'initiative va dans l'autre sens.

On a évoqué le droit actuel, c'est vrai que c'est quelque chose d'assez extraordinaire que de constater que le droit n'est pratiquement pas utilisé. L'immense majorité des gens, propriétaires ou locataires, n'ont pas conscience du droit en vigueur et de son incroyable complexité. C'est exactement le contraire de ce que tous les législateurs des pays démocratiques ont imaginé, lorsqu'ils voulaient que le Code civil soit accessible à chaque citoyen ou citoyenne. Là, c'est au contraire un domaine pour spécialistes. De temps en temps, lorsque je mène des discussions avec les partenaires sociaux – si je puis utiliser cette expression pour qualifier les propriétaires et les locataires –, j'ai l'impression que, de par la complexité du droit en la matière, ils ont le sentiment d'appartenir à un petit groupe qui s'estime seul compétent pour connaître le droit, ce qui leur fait plaisir, mais leur fait parfois rejeter des solutions qui permettraient de simplifier les choses. En conséquence, ils perdraient la compétence néces-

saire à la maîtrise de la haute technicité requise en ce domaine. Donc, c'est un droit formellement extrêmement compliqué. Le résultat, c'est que les citoyens ne l'utilisent pas et ils se débrouillent sans recourir au droit.

Néanmoins, ça a un désavantage, c'est que ça occupe les tribunaux. Même s'il y a très, très peu de citoyens qui recourent au droit et qui engagent des procédures de règlement de litiges relatifs au loyer, ces quelques litiges occupent pas mal de monde dans le monde judiciaire et dans le monde du barreau aussi. On m'a dit qu'au Tribunal fédéral, il y a pratiquement une cour – six juges – qui est occupée à 40 pour cent avec les litiges relatifs au droit de bail. Cela signifie que, conclusion très simple, si on parvient à simplifier le droit de bail, peut-être qu'on libère un juge fédéral et demi. Cela résoudrait peut-être des problèmes ailleurs, et c'est un objectif auquel le Conseil fédéral s'attache.

Le droit actuel est donc très compliqué. Il est peu ou pas utilisé, mais ceux qui l'utilisent provoquent des encombrements et des difficultés judiciaires qui aboutissent au fait que la machine judiciaire produit des jugements extrêmement compliqués qui ne sont accessibles qu'à un petit groupe de spécialistes. Matériellement, on l'a relevé – sur ce point-là, je crois qu'il n'y a pas de divergences entre les orateurs qui se sont exprimés –, le droit actuel a une grande faiblesse, c'est celle de lier l'évolution du taux hypothécaire à l'évolution des loyers.

L'initiative populaire «pour des loyers loyaux» veut changer cela en supprimant le couplage entre le taux hypothécaire et l'augmentation des loyers. Elle a raison, mais ce qu'elle propose en contre-partie ne va pas dans le sens de la simplification et donne la priorité exclusivement aux intérêts des locataires, aux dépens de ceux des propriétaires. Or, nous sommes convaincus qu'un certain équilibre entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires profite aux deux parties. A court terme, les locataires peuvent considérer comme une victoire le fait d'introduire des réglementations supplémentaires qui les protègent. A moyen terme, c'est déjà un échec pour eux, parce que cela signifie que les investisseurs vont se détourner de ce marché et que, à moyen terme, il y aura une grave pénurie de logements et les locataires seront les premières victimes d'un excès de protectionnisme. On le voit d'ailleurs dans d'autres domaines aussi, dans celui de la législation sur le travail, par exemple: si on va trop loin dans la protection contre les licenciements, on aboutit au fait que les entreprises renoncent à engager des personnes de peur d'être ensuite, si l'essai n'est pas concluant, obligées de garder des collaborateurs dont ils ne seraient pas satisfaits. Ici, c'est la même chose: si on va trop loin dans le sens de la protection des locataires, on provoque, à moyen terme, un assèchement du marché immobilier et une hausse massive des loyers. Les locataires, eux-mêmes, ont intérêt à ne pas exagérer dans le sens de la protection. C'est malheureusement ce que fait l'initiative. C'est la raison pour laquelle le Conseil fédéral la repousse, tout en reconnaissant le bien-fondé d'un de ses objectifs, c'est-à-dire le découplage des loyers et du taux hypothécaire.

En sens inverse, la proposition de minorité Dettling va trop loin dans le sens de la protection du propriétaire. Elle est totalement étrangère au marché, et il est assez curieux de voir que les milieux des propriétaires qui, en principe, adhèrent à l'idée du marché, veulent introduire un système dans lequel le marché est totalement absent. Je reviendrai sur la problématique de l'indice du coût de la vie. S'il y a quelque chose qui est éloigné du marché, c'est bien le recours exclusif, et encore avec un chiffre fixe, à l'indice du coût de la vie comme seul élément d'évolution des loyers.

Faites un petit calcul; Monsieur Studer l'a fait. Avec le système de la minorité Dettling, qui est celui des intérêts composés à 4 pour cent, théoriquement, après 12 ou 13 ans, si mes souvenirs sont exacts, un loyer double même si le coût de la vie n'a augmenté que de 10 ou 15 pour cent durant cette période. C'est un système qui ne répond pas au mandat constitutionnel de protection des locataires. Voilà pourquoi nous pensons qu'aussi bien l'initiative populaire que la solution de la minorité Dettling ne sont pas des solutions

équilibrées parce qu'elles défendent les intérêts exclusifs d'un des deux groupes en présence.

Le fait que les propriétaires et les organisations de locataires soient d'accord pour contester le point de vue du Conseil fédéral, c'est pour moi plutôt un élément de suspicion parce que quand l'eau et le feu disent qu'ils peuvent se marier, il y a une loi de la physique qui ne marche pas. Lorsque propriétaires et locataires disent qu'ils ont la même opinion, c'est une loi de la politique qui ne doit pas jouer. Mais c'est une opinion négative, alors ça peut arriver, en politique, que l'eau et le feu se marient pour repousser un troisième élément. C'est l'explication: en réalité, vous n'êtes d'accord sur rien, sinon pour dire que vous ne voulez pas le système du Conseil fédéral. Est-ce que, d'une certaine manière, c'est juste puisque le système du Conseil fédéral ne veut donner de privilèges ni aux propriétaires ni aux locataires, mais recherche un équilibre? Et parce qu'on recherche un équilibre, évidemment qu'aucun des deux camps, dans la période de combat – à la fin, on peut toujours trouver une conciliation –, ne peut se rallier au projet du Conseil fédéral.

Donc, j'essaie de voir quelle est la meilleure solution entre le contre-projet du Conseil fédéral et celui du Conseil des Etats. Pour nous – et je crois que sur la plupart des points, les critères d'appréciation sont les mêmes que ceux de la commission du Conseil des Etats –, il y a un certain nombre de critères pour juger d'une solution. Tout d'abord, nous voulons supprimer la liaison entre taux hypothécaire et loyer. Votre solution, comme la nôtre, aboutit à ce résultat. Nous voulons simplifier la législation et rendre le droit praticable. D'une certaine manière, votre solution est plus simple que la nôtre puisqu'elle ne prévoit qu'une possibilité d'évolution, celle en fonction de l'indice du coût de la vie, et renonce au système du loyer comparatif.

L'ennui avec votre solution, c'est que, même si elle est un peu plus simple, elle a moins d'éléments de marché que la nôtre. Pour l'évolution des loyers, le cas des loyers d'entrée étant réservé, le recours exclusif à l'indice du coût de la vie est quelque chose d'étranger au marché. L'indice du coût de la vie n'est pas un instrument du marché. C'est une référence qui a un certain intérêt, mais qui n'a pas beaucoup de rapport avec le marché. J'ai dit à un de mes collaborateurs que le recours exclusif à l'indice du coût de la vie me fait penser à la bonne soeur qui soignait à l'infirmerie les internes au collège où j'étais. Lorsqu'un interne tombait malade, la responsable lui donnait deux aspirines et du thé de tilleul. Après trois ou quatre jours, elle le renvoyait à l'école, ce qui allait très bien parce que c'était une clientèle jeune, et finalement qui avait besoin d'aller à l'infirmerie de temps en temps pour bénéficier du lit chaud et d'un peu d'affection. C'est ce que la responsable donnait. Mais si on appliquait la même méthode à l'ensemble du système de santé, probablement que ça ne marcherait pas et qu'il faudrait différencier un peu. Dès qu'on s'éloigne de la clientèle jeune, deux aspirines, un peu d'affection et du thé de tilleul ne suffisent pas, en règle générale, pour remettre quelqu'un d'aplomb.

L'indice du coût de la vie, c'est un peu ça: deux aspirines et le thé de tilleul. C'est une solution qui n'est pas applicable à l'ensemble du pays. Par définition, le marché du logement est quelque chose de très local. Vous ne pouvez pas d'un côté, comme le dit M. Studer, affirmer: «Finalement, le loyer, le logement est quelque chose de tellement spécifique qu'il n'y a pratiquement aucune possibilité de comparer un logement avec un autre.» Il évoque le cas d'un logement qui aurait un double vitrage et d'un autre qui n'en aurait pas. C'est tomber dans l'excès contraire que de dire que c'est tellement différent qu'on n'arrive pas à définir des normes statistiques qui permettent de servir de référence. Je crois que vous allez trop loin.

En sens inverse, la minorité Dettling et le contre-projet du Conseil des Etats écartent pratiquement toutes les différences ou presque et disent: «Le seul élément de référence pour faire évoluer les loyers, c'est l'indice du coût de la vie, qui est le même à Zurich qu'à Genève, à Genève qu'à Sion ou à Stans.» Croyez-moi, le marché du logement est très différent d'une localité à l'autre, d'un quartier à l'autre. Cela

ne va pas jusqu'au point où l'on peut dire que chaque logement est si différent qu'on ne peut pas faire des comparaisons. Il y a quand même des spécificités locales qui justifient qu'on utilise un instrument plus fin que l'indice du coût de la vie.

La commission du Conseil des Etats l'a compris puisqu'elle admet que, pour le loyer d'entrée, on doit recourir à autre chose qu'à l'indice du coût de la vie. Vous admettez que, pour le loyer d'entrée, le loyer peut être fixé librement, avec le contrôle de l'abus. Pour ce contrôle, à quoi recourt-on? Précisément au loyer comparatif! Tout le monde est d'accord de recourir, pour le loyer d'entrée, au loyer comparatif. Si c'était vraiment un instrument inadéquat et impossible, vous ne l'utiliseriez pas pour le loyer d'entrée. Vous diriez: «C'est quelque chose d'inadéquat, d'inopportun, on ne l'utilise jamais.» Si vous l'admettez pour le contrôle du loyer d'entrée, c'est donc quand même quelque chose de fiable, sur lequel on peut compter et qui permet des comparaisons. Et vous l'admettez comme nous non pas pour fixer le loyer, mais pour juger si un loyer est abusif. Dans notre solution, le loyer comparatif n'est pas utilisé pour fixer le loyer; on ne veut pas dire quel est le loyer absolument exact.

Dans notre solution, le loyer comparatif est utilisé pour dire si un loyer est abusif ou non. Comme vous le savez, nous disons que si le loyer proposé est de 15 pour cent plus élevé que le loyer comparatif, nous considérons cela comme abusif. Entre 0 et 15 pour cent, il y a une marge qui est précisément la marge de discussion, la marge du marché, la marge des circonstances particulières qui permet de tenir compte du fait qu'il peut y avoir dans tel ou tel logement des spécifications particulières. Cela permet aussi de tenir compte de la marge statistique d'erreurs qui peut être de 1, 2 ou 3 pour cent, ne soyons pas mesquins sur ce point-là.

Finalement, on a une limite qui est de l'ordre de 15 pour cent qui permet de dire que si l'on dépasse ce 15 pour cent, ça devient abusif. Avec le loyer comparatif, nous ne voulons pas fixer un loyer.

On ne dit pas: «Le loyer exact, c'est ça et toute différence par rapport au loyer comparatif constitue un abus.» Nous disons simplement que, lorsqu'il y a un loyer qui est 15 pour cent au-delà du loyer comparatif, on peut admettre qu'il y a un abus et que c'est quelque chose qui ne doit pas être protégé. L'instrument que nous préconisons n'est pas un instrument de précision qui permet au gramme près de définir la dose. C'est un instrument qui est évolué, qui est relativement précis, mais qui permet un certain nombre de divergences, raison pour laquelle on ne le pratique pas comme indication pour définir le loyer, mais seulement pour marquer la limite à partir de laquelle il y a abus.

Revenons à la solution du Conseil des Etats. Elle est probablement plus simple que la nôtre, mais beaucoup plus éloignée du marché, puisqu'elle revient à donner à tout le monde la même solution, quel que soit le marché régional; ça évolue en fonction de l'indice des prix à la consommation, et seulement en fonction de lui.

Il y a une autre obligation à laquelle on est tenu, c'est naturellement de remplir le mandat constitutionnel, MM. Studer et Epléy l'ont rappelé. Nous avons l'obligation de protéger les locataires. La solution de la minorité Dettling le fait de manière très molle. En effet, elle fixe un plafond à l'évolution de l'indice des prix. Comme l'a dit M. Studer, mettez 6 pour cent, pourquoi pas? puisque, semble-t-il, vous considérez que vous avez rempli l'obligation de protéger le locataire à partir du moment où un plafond est fixé. Un plafond à 4 pour cent s'il y a 0 pour cent ou moins de 1 pour cent d'inflation, c'est beaucoup trop et ce n'est pas protéger le locataire.

Par contre, si l'inflation monte, 4 pour cent sont insuffisants sur la durée. Fixer un chiffre de 4 pour cent simplement parce qu'on veut pouvoir remplir le mandat constitutionnel, ça ne me paraît pas tout à fait acceptable.

En conclusion, il faut essayer de classer les différentes solutions. Puisqu'il n'y a pas de solution parfaite, il faut se demander quelle est la solution la moins imparfaite, celle qui est susceptible de réunir le consensus politique, ou en tout cas une majorité politique, et celle qui respecte aussi le

mandat constitutionnel – protection des locataires –, celle qui permet aussi de maintenir une incitation à investir dans le domaine immobilier.

Lorsqu'on fait une évaluation en fonction de l'ensemble de ces critères des différentes solutions préconisées, j'arrive à la conclusion Immodeste que la meilleure solution est de toute évidence celle du Conseil fédéral. Ensuite, celle qui est un peu plus mauvaise mais plus proche de celle du Conseil fédéral, c'est la solution du Conseil des Etats. Et puis, très loin derrière, le statu quo. Le statu quo a au moins l'avantage de provoquer une incitation au changement. Si on devait repousser toutes les solutions, l'initiative populaire, la solution du Conseil des Etats, la solution de la minorité Dettling, la solution du Conseil fédéral, il reste le couplage taux hypothécaire loyer. Et ça, c'est faux; c'est insupportable.

Et cela nous obligera à recommencer des travaux. Mais on n'inventera pas la poudre et on n'arrivera pas à trouver des solutions très différentes de celles qui sont préconisées aujourd'hui. La pire des solutions pour supprimer cette chose négative qu'est le couplage taux hypothécaire/loyer, ce serait d'aller dans la direction d'un des deux camps sans tenir compte des intérêts légitimes de l'autre; d'un côté, c'est l'initiative populaire et, de l'autre, c'est la solution de la minorité Dettling.

Alors, je reprends. La pire des solutions, c'est d'accepter la solution de la minorité Dettling ou l'initiative populaire. Ensuite, il y a le statu quo, parce qu'au moins, cela incite au changement. Ensuite, c'est la solution du Conseil des Etats, qui a la grande faiblesse d'être très éloignée du marché et de recourir à l'indice du coût de la vie comme seul élément de référence des loyers en cours d'existence. La meilleure solution, c'est celle qui, timidement, essaye d'introduire un peu de marché dans tout ce droit, qui simplifie les choses et qui ne cherche pas à définir un loyer, mais qui cherche à définir les abus, c'est la solution du Conseil fédéral. Quelqu'un m'a demandé: «Est-ce que vous êtes prêt à vous rallier à la solution du Conseil des Etats?» Je répète qu'elle est moins bonne que la nôtre, mais elle est mieux que toutes les autres solutions.

Alors, je vous invite à entrer en matière sur le contre-projet du Conseil fédéral et d'avoir le courage de le faire – parce qu'il faut un certain courage –, car le marché fait peur à beaucoup de gens.

M. Dettling a dit avec raison à plusieurs reprises: «Il y a un élément d'insécurité dans la solution du Conseil fédéral.» Eh oui, le marché est quelque chose de peu sûr, parce qu'on ne sait pas à l'avance ce qu'il va décider. Il faut un peu de courage pour aller dans le sens du marché, mais nous devons le faire tout en respectant le mandat constitutionnel qui exige que l'on protège le locataire, ce que nous faisons par le biais du loyer comparatif. Plus 15 pour cent par rapport au loyer comparatif constitue un abus ou une présomption d'abus. Nous considérons que c'est un abus. C'est une solution qui respecte le mandat constitutionnel.

Le Conseil national, après avoir eu les mêmes débats que vous, est arrivé à la conclusion que la solution du Conseil fédéral n'était pas idéale – il n'y a pas de solution idéale –, mais que c'était la moins mauvaise.

Je vous remercie d'accepter la moins mauvaise des solutions.

2. Obligationenrecht (Miete)

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen
L'entrée en matière est décidée sans opposition*

Detailberatung – Examen de détail

Titel und Ingress

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Titre et préambule

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Art. 253b

Antrag der Kommission

Abs. 1

Mehrheit

Unverändert

Minderheit

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

.... Überlassung von Wohnräumen gegen Entgelt regeln. (Der Bezug auf «Geschäftsräume» ist in den Art. 269 Abs. 1, 2ter; 269aa; 269a Abs. 1 Bst. cter; 274d Titel, Abs. 1 zu streichen)

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Antrag Schweiger

Abs. 1

.... Geschäftsräumen örtlich gebundener Kleinbetriebe gegen Entgelt regeln.

Art. 253b

Proposition de la commission

Al. 1

Majorité

Inchangé

Minorité

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

.... l'usage d'habitations. (Biffer la référence aux locaux commerciaux aux art. 269 al. 1er, 2ter; 269aa; 269a al. 1er let. cter; 274d titre, al. 1er)

Al. 2

Adhérer à la décision du Conseil national

Proposition Schweiger

Al. 1

.... ou de locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité.

Abs. 1 – Al. 1

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Ich versuche beim Rapportieren, Ihnen jeweils kurz das geltende Recht, den Beschluss des Nationalrates, dann den Antrag der Kommission bzw. der Kommissionsmehrheit und die Argumente zu schildern. Bei Artikel 253b Absatz 1 ist das geltende Recht an sich identisch mit dem Antrag der Kommissionsmehrheit. Der Nationalrat hat nichts geändert, die Mehrheit beantragt Zustimmung, also keinen Ausschluss der Geschäftsräume vom Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen. Ich beantrage Ihnen, dass die Minderheit zuerst ihre Position vertritt, damit ich nachher darauf antworten kann, sonst muss ich zweimal sprechen.

Schweiger Rolf (R, ZG): Wenn es um die Frage geht, ob Geschäftsräumlichkeiten den Mietzinsgestaltungsbestimmungen unterliegen sollten, denken viele primär an Klein- und Kleinstverhältnisse, an einen Coiffeurladen, an eine kleine Schreinerei, an das Schneideratelier einer Einzelunternehmerin. Solche Mietverhältnisse sind in der Schweiz aber nicht – zumindest nicht mehr – die Regel, sie sind die Ausnahme. Die Regel ist, dass Mietverhältnisse über Geschäftsräumlichkeiten in der überwiegenden Zahl mit eigentlichen kleineren, mittleren und grösseren Unternehmungen abgeschlossen werden; mit Unternehmerinnen und Unternehmern also, die sich im geschäftlichen Alltag mit komplexen Fragen auseinander setzen müssen und sich in der

Vielzahl der Fälle auch tatsächlich kompetent auseinander setzen. Des Sozialschutzes bedarf deshalb die überwiegende Zahl der Mieter von Geschäftslokalitäten nicht. Es ist vom Geist der Verfassung her nicht zulässig, für Personen, die einen Schutz nicht nötig haben, einen Schutz vorzusehen. Vielmehr hat immer dann, wenn dem nicht soziale Gründe entgegenstehen, die Vertragsfreiheit zu spielen, somit also etwas, was moderne Unternehmungen sonst vehement für sich selbst beanspruchen. Ich sehe nicht ein, warum dies im Mietrecht anders sein sollte. Wir haben heute nicht mehr eine kleinst- und kleingewerbliche Struktur. Wir haben eine moderne, auf Flexibilität angewiesene Wirtschaft, und ich meine, dass dies auch im Mietrecht so gelten soll.

Diese eher rechtsdogmatische Überlegung ist aber nicht der Hauptgrund, warum die Minderheit und ich persönlich meinen, im Mietrecht sollten Geschäftsräumlichkeiten nicht den Wohnungen gleichzustellen sein. Für mich ist der Hauptgrund vielmehr folgender: Das Korsett der Missbrauchsgesetzgebung, welche die Mietzinsgestaltung bestimmend bezüglich der Mietverhältnisse über Geschäftslokalitäten prägt, passt in einer Vielzahl von Fällen schlicht nicht und kann wegen der Unterschiede der Interessenlagen und Gegebenheiten auch nicht passen. Diese Beurteilung gilt es zu begründen, was ich anhand von Beispielen wie folgt zu tun versuche:

Ein erstes Beispiel: Mietverhältnisse über Geschäfte sind – schon was die Anfangsmiete anbetrifft – sehr oft vielschichtiger als solche über Wohnräumlichkeiten, beispielsweise deshalb, weil in solchen Mietverträgen auch Regelungen über Inneneinrichtungen und Ähnliches getroffen werden. Nehmen wir nun einmal an, der Vermieter übernehme solche Innenausbauten auf seine Kosten, um so beispielsweise die Liquidität gerade eines jungen Unternehmens zu schonen. Er gewährt diesem auch andere Erleichterungen, die sich finanziell nur schwer quantifizieren lassen. Als Korrelat zu diesem Entgegenkommen wird ein etwas höherer Mietzins vereinbart. Der Mieter kann nun aber dann, wenn der resultierende Mietzins über demjenigen liegt, den vergleichbare Lokalitäten aufweisen, den Mietzins gleichwohl anfechten. Dem Richter ist gemäss dem Gesetzeswortlaut nur gestattet, den Mietzins als solchen zu beurteilen, für das Mietverhältnis ähnlich wichtige andere Bestimmungen hingegen nicht.

Ein zweites Beispiel: Über Wohnungsmieten existieren Statistiken, und die Vergleichbarkeit von Wohnungsmietzinsen ist deshalb einigermassen gesichert. Für Geschäftslokalitäten bestehen vergleichbare Statistiken nicht, dies auch deshalb, weil bei Geschäftslokalitäten die Variabilität und die Unterschiede viel grösser sind als bei Wohnungen. Bei Anfechtungen der Anfangsmietzinse müsste deshalb auf konkrete Einzelobjekte abgestellt werden. Wer nun aber die Mietrechtspraxis kennt, weiss, dass hieraus für den Richter enorme, ja praktisch vielfach unlösbare Probleme entstehen. Gleichwohl muss er aber entscheiden. Urteile sind deshalb oft eine Lotteriede und abhängig von nichtsignifikanten Zufälligkeiten.

Ein drittes Beispiel: Mietverhältnisse über Geschäftslokalitäten sind – vorab im Interesse des Mieters – in aller Regel langfristige, zehn, fünfzehn Jahre dauernde Verhältnisse, und sie sind oftmals noch mit Verlängerungsoptionen gekoppelt. Es ist nun aber für einen Vermieter schlechterdings nicht zumutbar, solche langfristigen Bindungen einzugehen, wenn der Mietzins zum Voraus nach relativ starren Kriterien für eine Zeitspanne von nahezu einem Jahrzehnt oder länger festgelegt werden muss. Bei langfristigen Mietverträgen muss ein Vermieter die Möglichkeit haben, auf mögliche, bei Mietbeginn nicht definitiv voraussehbare Situationen reagieren zu können, so z. B. auf sich verändernde Gegebenheiten bei den Kapitalzinsen. Dies aber wäre ihm nach den von uns vorgesehenen Fassungen nicht möglich. Die Konsequenz wäre, dass langfristige Mietverträge gar nicht mehr abgeschlossen würden, somit der Vermieter also zu etwas gezwungen würde, was gerade die Mieter nicht wollen können. Geschäftliche Mieter wollen längerfristig disponieren

können. Wenn das Gesetz dies im Mietrecht praktisch verunmöglicht, sind letztlich unsere Unternehmer, unsere Geschäfte, unsere Firmen Opfer hiervon.

Ein viertes Beispiel: Es kann auch im Interesse der Mieter liegen, dass für Mietzinsanpassungen – um so eine gewisse Glättung zu erreichen – verschiedene Indizes und Indikatoren vorgesehen werden, so beispielsweise Anteile des Baukostenindex, der Landesindex für Konsumentenpreise, die Hypothekarzinsänderungen, die Libor-Zinssätze, die Rendite von Bundesobligationen usw. Solche Kombinationen von verschiedenen Indizes sind wirtschaftlich sehr vernünftig. Das Mietrecht aber würde sie nicht zulassen. Opfer hiervon könnten auch die Mieter von Geschäftslokalitäten sein, weil ihnen verunmöglicht würde, für die Gestaltung des Mietzinses vernünftigste wirtschaftliche Kriterien zur Anwendung zu bringen.

Ein fünftes Beispiel: Im Wirtschaftsleben sind Verträge nach dem von mir so genannten Wenn-Dann-Prinzip häufig im Interesse beider Vertragsparteien. Man vereinbart also, dass beim Eintreffen gewisser Umstände eine bestimmte, zum Voraus vereinbarte Konsequenz greifen soll. So können Vermieter, ähnlich wie bei Venture-Capital-Investitionen, beispielsweise einem Jungunternehmer mässige, für die Anfangsphase gedachte Mietzinse zugestehen, die später einmal mit Gewinnbeteiligungen kompensiert werden sollten. Nach den neu vorgesehenen Bestimmungen wäre dies nicht möglich. Mietzinse dürfen nur an den Umsatz, nicht aber an Gewinne und Ähnliches gekoppelt werden. So wird manchem Jungunternehmer eine Startphase verunmöglicht, was sich bei einer unternehmerfreundlichen Mietzinsgesetzgebung vermeiden liesse.

Ein sechstes und letztes Beispiel: Ein Mieter, z. B. jemand, dem wegen der Art seines Betriebes daran gelegen ist, ästhetisch optimale Geschäftslokalitäten zu haben, kann daran interessiert sein, dass Erneuerungen des Mietgegenstandes häufiger als gemeinhin üblich vorgenommen werden. Der Vermieter wäre hierzu bereit, wenn die Erneuerungskosten stärker vom Mieter getragen würden, als es gemäss der Mietzinsgesetzgebung möglich ist. Auch der Mieter wäre hierzu bereit. Dem Vermieter ist aber eine entsprechende Vereinbarung gleichwohl nicht möglich, weil sie trotz des vorgängigen Einverständnisses des Mieters angefochten werden könnte.

Die Liste dieser Beispiele, die sich beliebig verlängern liesse, zeigt, dass ein starres Mietrecht sich für ein zeitgemässes Geschäftsleben, das den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalles und den wechselseitigen Interessenlagen Rechnung tragen kann, nicht eignet. Dies ist insbesondere auch deshalb unverständlich, weil aus vernünftigsten Gründen – Flexibilität, Schonung der Liquidität – heute immer mehr Firmen dazu übergehen, Geschäftsräume nicht im Eigentum haben, sondern mieten zu wollen. Wir können die Wirtschaft beschränken und so tun, als ob wir in der Schweiz noch kleingewerbliche Strukturen wie vor dreissig oder vierzig Jahren hätten. Ob dies allerdings zukunftsträchtig ist, steht auf einem anderen Blatt. Festzustellen ist immerhin, dass Beschränkungen der freien Entfaltung der Unternehmerkräfte noch immer dazu beigetragen haben, die Wirtschaft zu beeinträchtigen. Warum dies ausgerechnet beim Mietrecht anders sein sollte, kann wohl nicht einleuchtend begründet werden.

Deshalb beantrage ich Ihnen, meinem Minderheitsantrag zuzustimmen und Geschäftslokalitäten von der Mietrechtsrevision auszunehmen.

Ich komme in diesem Zusammenhang auf den Vorschlag von Kollege Lauri zu sprechen, der meint, man solle die Geschäftsräumlichkeiten im Mietrecht belassen und den Nationalrat einladen, Ausnahmen hiervon vorzusehen. Ich meine, dass eine solche Vorgehensweise falsch wäre. Vielmehr bin ich der Auffassung, dass der Ständerat zum Ausdruck bringen will, dass er im Zeichen einer modernen Wirtschaft Geschäftslokalitäten eben nicht im Mietrecht verankert haben will. Ich meine, dass der Ständerat zum Ausdruck bringen muss, dass wir im Interesse einer modernen, zeitgemässen Wirtschaft, auch im Interesse der Mieter, im Mietrecht Ver-

tragsfreiheit wollen. Diesen Standpunkt sollen wir vertreten. Wenn dann der Nationalrat der Auffassung sein sollte, aus irgendwelchen Gründen wären Ausnahmen von diesem Grundsatz richtig, soll der Ständerat dies dann tun. Aber ich meine, die klare Festlegung dessen, was wir im Grundsatz als richtig erachten, sollte der Ständerat hier durch eine klare Entscheidung bestimmen und festlegen dürfen.

Ich meine, wir sollten in diesem Sinne entscheiden, und beantrage Ihnen in diesem Sinne Zustimmung zur Minderheit.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Zum Begriff «Geschäftsräume»: Unter «Geschäftsraum» ist jeder Raum zu verstehen, der dem Betrieb eines Gewerbes oder einer Industrie dient. Gedacht wird an Büros, Werkstätten, Verkaufsräume, Lager usw. Das Wort Raum ist eigentlich zu eng; gedacht ist an einen auf Dauer angelegten, abgeschlossenen Bereich eines Hauses, der einer wirtschaftlichen, erwerbsorientierten Tätigkeit dient. Der Begriff muss also expansiv verstanden werden. Selbstverständlich ist ein gemischter Gebrauch eines Raumes als Wohnung und als Werkstatt, Büro usw. möglich. Das zeigt, dass die Abgrenzung oft schwierig ist. Es ist selbstverständlich richtig, wie Herr Schweiger gesagt hat, dass der Vergleich nicht oder nur schwer statistisch machbar ist. Aber immerhin: Vergleichsobjekte sind hier viel häufiger als bei den Wohnungen. Eine Schreinerei bleibt eine Schreinerei usw.

Zum gesetzgeberischen Spielraum: Nach den Überlegungen Ihrer Kommission und der Diskussion mit den Experten lässt sich schliessen, dass wir einen gewissen Spielraum haben. Der Sozialschutz von Geschäftsräumen ist weder zwingend vorgeschrieben noch verboten. Aus der Entstehungsgeschichte, aber vor allem aus dem aktuellen Sinn der Verfassung und dem Zusammenhang mit der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit ist – wie Herr Schweiger unterstrichen hat – zu schliessen, dass nach dem sozialen Schutzbedürfnis differenziert werden darf. Die diesbezüglich immer wieder angeführte Stelle im Kommentar zur Bundesverfassung dürfte nach unserer Diskussion aus einem Missverständnis über die Bedeutung der Rechtsprechung entstanden sein. Das Schutzbedürfnis ist deshalb zu relativieren, weil der unternehmerisch tätige Gewerbetreibende – so lautet auch die Argumentation des Gewerbeverbandes – in seinem Geschäft ganz andere Entscheidungen treffen muss, als nur über die Miete seines Objektes zu befinden. Dennoch: Er ist aus zwei Gründen tendenziell der schwächere Partner – hier beginnt die Diskussion der Gewerbetreibenden: Einerseits hängt er oft von der örtlichen Umgebung ab, z. B. der Coiffeur, der Bäcker, der Besitzer des Ladens um die Ecke usw. Natürlich kann er den Standort seines Geschäftes verschieben; damit verliert er aber tendenziell seine Kundschaft. Andererseits können vor allem kleinere Betriebe durch den Zwang zum Umzug in verfassungswidriger Weise bedrängt werden. Sie machen immerhin den Grossteil der Betriebe unseres Landes aus. Der Kündigungsschutz genügt für sie allein nicht, vor allem dann nicht, wenn die Miete unbezahlbar hoch ist.

Herr Schweiger hat Recht, wenn er sagt, dass im Geschäftsleben Mischformen zulässig sein müssen; aber das ist bisher schon akzeptiert. Nach der bisherigen Praxis – wenn ich sie richtig nachgesehen habe – bietet das auch keine Probleme. Es muss einfach auch der Mietanteil im Gesamtgeschäft den Mieterschutzbestimmungen unterstellt werden; man muss ihn ausschelden. Das ist nicht einfach, aber es ist möglich. Beim Übrigen besteht dann kein Schutzbedürfnis. Dies ist gerade ein Beispiel für einen Bereich, in dem eben das Gesetz nicht immer allzu ernst genommen wird. Ich habe auf diese Problematik hingewiesen.

Nun hat sich die Kommission – im Sinne einer Antwort an Herrn Lauri – mit dem Problem der Differenzierung befasst. Die Differenzierung ist an sich möglich. Wir haben versucht, Differenzierungsmöglichkeiten zu finden, und beantragen Ihnen, sie ins Gesetz aufzunehmen. Wir haben Möglichkeiten gesucht, nach der Grundfläche, nach der Art des Betriebes usw. zu differenzieren. Weder wir selbst noch die uns bera-

tenden Fachleute, vor allem auch jene der Verwaltung, sind zu irgendeinem vernünftigen Gesichtspunkt gelangt, der vor der Rechtsgleichheit haltbar ist und sachlich begründet werden kann. Das ist das Ergebnis. Es hat niemand in der Kommission irgendeinen derartigen Antrag gestellt oder konkretisiert.

Die unverkennbaren sachlichen Schwierigkeiten, die uns Herr Schweiger meines Erachtens überzeugend dargelegt hat, lassen sich doch wohl im Wesentlichen durch vertragliche Gestaltung auffangen. Das gehört auch zur unternehmerischen Verantwortung. Gesamthaft führt dies in haltbarer Weise zum Schluss, mit dem Nationalrat und dem Bundesrat am geltenden Recht festzuhalten. Dabei darf auch berücksichtigt werden, dass natürlich ein referendumpolitisches Argument dahinter steckt. Das ist klar.

Mit diesen Argumenten beantrage ich Ihnen, der Mehrheit zuzustimmen.

Studer Jean (S, NE): Je vous inviterai aussi à suivre la majorité de la commission. Tant M. Schweiger que M. Pfisterer ont relevé, avec des avis divergents, les exigences de la Constitution fédérale. Parmi les personnes qui s'intéressent dans le détail à la Constitution fédérale, une personne, M. Junod, est d'avis que l'article 109 n'oblige pas le législateur, s'agissant des loyers à intégrer les locaux commerciaux dans la protection contre la résiliation, mais de nombreuses autres personnes sont d'un avis contraire. L'Office fédéral de la justice nous l'a écrit à plusieurs reprises. Et nous avons aussi entendu, comme expert, M. Hans Peter Walter, président du Tribunal fédéral, qui nous a dit qu'effectivement, en règle générale, l'article 109 oblige à prendre en considération les locaux commerciaux. On pourrait imaginer des distinctions à faire, mais s'agissant en particulier de ce qu'on appelle «les petits locaux commerciaux», l'affaire est claire, l'article 109 de la constitution contraint le législateur à prendre des dispositions de protection. M. Walter a ajouté dans sa prise de position: «Hier besteht erfahrungsgemäss ausgewiesener Bedarf an einer Mietzinsüberwachung.» Lorsqu'un juge fédéral – sur le plan de la théorie mais aussi sur le plan de la pratique; parce qu'il voit arriver des dossiers – estime qu'il y a un besoin de protection dans ce domaine, je verrais mal pourquoi, finalement, on écarterait ses appréciations. Je constate également que, à ma connaissance en tout cas, la situation actuelle qui intègre les locaux commerciaux ne pose pas de gros problèmes. En fait, toute l'argumentation de la minorité tourne autour de cela, et je vais être un peu simpliste: l'UBS n'a pas besoin de la protection contre les loyers.

Je vous invite à vous rappeler notre débat sur la loi sur les fusions et l'attention que nous avons portée à cette occasion sur les petites et moyennes entreprises. Pour définir les critères d'exclusion des petites et moyennes entreprises, on a défini plusieurs points d'accrochage, dont l'un était le chiffre d'affaires. J'ai repris les données que nous avait fournies l'administration pour essayer de voir de quoi on parlait lorsqu'on mentionnait les petites et moyennes entreprises. On avait notamment demandé à la Division principale de la taxe sur la valeur ajoutée des renseignements sur les catégories de chiffres d'affaires.

Je dois vous rappeler que, d'après ces informations-là, 75 pour cent des personnes assujetties à la TVA ne réalisent pas un chiffre d'affaires supérieur à 1 million de francs. Si on va un peu plus loin dans l'analyse – je prends ici les chiffres de 1999 –, elles sont en gros 83 à 84 pour cent à ne pas faire un chiffre d'affaires supérieur à 5 millions de francs. Cela veut dire que si je reprends le résumé simpliste que j'ai fait de l'argumentation de M. Schweiger, l'UBS est vraiment très minoritaire. Les entreprises qui réalisent un chiffre d'affaires tel que, effectivement, on pourrait considérer que le loyer n'est pas leur souci principal, sont très peu nombreuses en Suisse. Par contre, nombreuses sont en Suisse – je crois qu'on ne peut pas le répéter chaque fois qu'on parle d'autre chose que du loyer – les petites et moyennes entreprises qui n'ont pas un chiffre d'affaires supérieur à 1 million

de francs; 75 pour cent des personnes assujetties à la TVA n'ont pas un chiffre d'affaires supérieur à 1 million de francs. Or, ce sont ces personnes-là qui doivent être protégées contre des augmentations libres de loyer. Si vous excluez ces entreprises-là du champ d'application de l'article 253b, leur loyer peut être augmenté totalement librement.

On peut rétorquer qu'elles sont protégées contre la résiliation. Mais quand vous ne pouvez plus payer le loyer, une protection contre la résiliation ne sert pas à grand-chose. Donc je crois qu'il y a encore une nécessité d'avoir une intervention du législateur sur ce point, au vu de la réalité du tissu économique du pays. Les petites entreprises doivent bénéficier de la protection. Je verrais mal qu'on crée tout d'un coup un revirement par rapport à une pratique qui, finalement, ne pose aucun problème depuis une trentaine d'années, puisque maintenant les entreprises commerciales sont englobées dans le cadre de la protection contre les loyers.

Lauri Hans (V, BE): Es mag Sie jetzt vielleicht erstaunen, dass ich Sie bitte, dem Antrag der Minderheit zuzustimmen. Ich tue dies, obwohl ich in keiner Art und Weise von meiner früher geäusserten Position abrücken möchte, wonach ein Teil unserer Wirtschaft ebenfalls unter das Schutzregime fallen müsste. Das ist also nach wie vor meine Auffassung. Diese wird auch klar gestützt durch die Ihnen schon zitierten Gutachten zur Verfassungslage, eines davon erstellt durch den Präsidenten des Bundesgerichtes, das andere durch das Bundesamt für Justiz, die beide klar zur Auffassung kommen, die Bestimmungen über die Missbrauchsgesetzgebung umfassten eben beispielsweise auch das Gewerbe, die Wirtschaft. In beiden Gutachten wird dann gesagt, dass eine Differenzierung möglich ist – ich wiederhole dies –, in analoger Weise, wie das beim luxuriösen Wohnungsbau der Fall ist. Das dünkt mich also klar.

Auf der anderen Seite akzeptiere ich das Argument, dass die umfassende Unterstellung der Geschäftsräume unter die Missbrauchsbestimmungen zu Problemen führen kann; das wurde uns eindrücklich dargestellt. Ich muss noch einmal sagen: Das Papier des Gewerbeverbandes, das wir alle erhalten haben, besagt selbst ja auch, dass die Wirtschaft diesen Bestimmungen nicht umfassend, sondern nur zum Teil unterstellt werden müsse.

Wenn wir nun dem Antrag der Minderheit nicht zustimmen, dann wird diese Frage nie mehr geprüft, denn wir schaffen dann keine echte Differenz zum Nationalrat. Nur in diesem Sinn, weil es nämlich darum geht, jetzt diese Differenz zu schaffen, damit die Frage noch einmal geprüft werden kann, unterstütze ich diesen Antrag.

Ich glaube nicht, Herr Kollege Studer, dass wir hier in der Diskussion irgendeine bessere Lösung oder einen Konsens finden können, sondern nur dieser Weg über die nationalrätliche Kommission führt uns vielleicht einen Schritt weiter. Dieser Weg ist ja völlig risikolos; denn wenn der Nationalrat da keinen Weg findet, dann wird er an seinem Beschluss festhalten, und wir haben dann, wenn das Geschäft das zweite Mal bei uns ist, die Möglichkeit, die Unterstellung der Geschäftsräume definitiv ebenfalls im Gesetz zu belassen.

Schweiger Rolf (R, ZG): Ich freue mich, dass Herr Kollege Lauri die Art und Weise des von mir vorgeschlagenen Vorgehens ebenfalls als richtig empfindet. Im Sinne der beginnenden vorweihnächtlichen Zeit bin auch ich bereit, Kollege Lauri in dem Sinne entgegenzukommen, dass auch ich es durchaus richtig finde, wenn der Nationalrat die Frage prüft, dass mit Bezug auf gewisse kleingewerbliche Strukturen allenfalls Ausnahmeregelungen vorgesehen werden können.

Ich halte aber nochmals fest, dass im Grundsatz das Einbeziehen der Geschäftsmieten in die Mietgesetzgebung für die Geschäftswelt und auch für das Gewerbe kontraproduktiv und ein Elengoal sein könnte. Herr Kollege Pfisterer hat das Beispiel erwähnt, dass gerade Gewerbebetriebe daran interessiert sind, längerfristig an einem Ort bleiben zu können. Wenn wir das neue Mietrecht beschliessen, wäre ein

Vermieter schlechterdings unvernünftig, wenn er bereit wäre, langfristige Mietverträge überhaupt noch einzugehen. Jemand, der in wirtschaftlichen Kategorien denkt, kann doch nicht einen zehn-, fünfzehn- oder zwanzigjährigen Vertrag abschliessen und als einziges Kriterium den Index für die Anpassung der Mietzinse haben. Wenn es aber so weit kommt, dass die Vermieterschaft nicht mehr bereit ist, längerfristige Mietverträge abzuschliessen, dann lebt das Gewerbe dauernd unter dem Damoklesschwert, dass eben Kündigungen erfolgen könnten. Das ist das eine.

Herr Pfisterer hat weiter gesagt, es würden schon Möglichkeiten zur Verfügung stehen, vertraglich gewisse Sachen zu regeln. Genau das finde ich auch, und man kann doch nicht so tun, als ob ein Grossteil der Unternehmerschaft nicht fähig wäre, vernünftige Verträge abzuschliessen, und zwar Verträge, die unter Umständen für den Mieter «freundlicher» sind als die gesetzliche Regelung. Wo ist das Problem bei einem Vermieter? Ein Vermieter, der bereit ist, einen Mietvertrag von fünfzehn Jahren einzugehen, sagt, dass das einzig relevante bzw. das grösste Risiko für ihn darin bestehe, dass sich die Zinssituation bei seinen Fremdkapitalien ändere. Er muss also ein Ventil schaffen können, damit solche Situationen aufgefangen werden können. Das ist etwas anderes als bei kurzfristig vermieteten Wohnungen. Der Vermieter kann also bereit sein, dem Gewerbetreibenden durchaus mässige Mietzinsen einzuräumen, wenn der Mieter seinerseits anerkennt, dass der Vermieter in Spezialsituationen berechnete Interessen zur Erhöhung der Mietzinse hat. Solche absolut vernünftigen Regelungen verunmöglichen zu wollen, kann doch nicht Sinn einer zielgerichteten, modernen Gesetzgebung sein. Ich meine, dass es auch im Interesse eines modernen Unternehmertums in der Schweiz liegt, in diesem Punkt flexibel sein zu können. Kann es dies nicht, resultiert für sie letztlich ein Elengoal, was ich Sie zu vermeiden bitte.

David Eugen (C, SG): Aufgrund meiner Erfahrungen im praktischen Mietrecht bin ich der Überzeugung, dass wir die Geschäftsmiete im Gesetz belassen müssen. Es ist so, wie hier viele ausgeführt haben, dass unsere Klein- und Mittelbetriebe vor allem in Agglomerationen dieses Mietrecht brauchen. Denn für diese Betriebe ist der Standort von ausschlaggebender Bedeutung; der Präsident hat es gesagt. Das heisst, wenn sie den Standort verlieren, verlieren sie in vielen Fällen auch ihre geschäftliche Existenz.

Ich selber habe in St. Gallen solche Fälle erlebt, wo sich die Existenzfrage stellte. Ohne das Bestehen des jetzigen Mietrechtes wäre zum Nachteil dieser betroffenen Gewerbetreibenden entschieden worden. Sehr oft ist es so, dass beispielsweise kapitalkräftige Ladenketten in eine Stadt einziehen und dann die bestehenden Strukturen zerstören, wenn sie viel höhere Mieten anbieten können.

Wenn wir das machen würden, was die Minderheit Schweiger beantragt, würde die Vermieterschaft das in vielen Fällen auch machen wollen. Wenn ich einen Interessenten mit einem höheren Mietangebot habe, wäre es mir gemäss ihrem Antrag praktisch möglich, dem jetzigen Mieter zu sagen: Entweder du zahlst mir diese Miete, oder das Mietverhältnis ist zu Ende. Er kann ihm nämlich einen entsprechenden Aufschlag machen, und der Betreffende kann den Aufschlag einfach nicht bezahlen und wird seinen Laden räumen müssen. Ich glaube nicht, dass das eine zweckmässige Lösung ist. Wir müssen für diese Klein- und Mittelbetriebe die jetzigen Regelungen des Mietrechtes beibehalten. Dabei sehe ich in diesen Regelungen keinen einseitigen Schutzmechanismus, sondern eine Rahmenordnung, die Stabilität und Berechenbarkeit für beide Parteien beinhaltet. Das verhält sich im Prinzip nicht anders als beim Wohnungsmieter. Aber es ist für den Geschäftsmieter nach meiner Überzeugung noch wichtiger als für den Wohnungsmieter.

Das Hauptargument der Minderheit Schweiger geht dahin, man habe keine vertraglichen Möglichkeiten, um auch die berechtigten Interessen des Vermieters umzusetzen. Das stimmt nicht. Wir haben verschiedene Formen von Mietzins-

anpassung, die man ohne weiteres in diese Verträge aufnehmen kann. Ich erinnere insbesondere an die Staffelmiete, an die Umsatzmiete. Ich erinnere auch an die Lösung mit der Vergleichsmiete, die die Kommission ja jetzt beantragt, die im Übrigen nicht vereinfacht wird. In Artikel 269 Absatz 2ter des Obligationenrechtes soll ja jetzt gemäss Antrag der Mehrheit stehen, dass man auf drei vergleichbare Objekte abstellen kann. Es sind also Varianten da, die dem Vermieter und allenfalls auch dem Mieter viele Kombinations- und Änderungsmöglichkeiten innerhalb des gesetzlichen Rahmens bieten. Damit ist die Argumentation, es seien keine Verträge möglich, die der Interessenlage der Vermieter Rechnung tragen, unzutreffend.

Ich möchte jetzt zum Zweiten noch auf die Argumentation von Kollege Lauri eingehen. Man könnte durchaus sagen, man könne das alles nochmals überprüfen. Aber der Antrag, jetzt die Geschäftsmiete einfach einmal vorsorglich zu streichen, könnte nur dann richtig sein, wenn man wirklich irgendwo ein Kriterium sähe, das sinnvollerweise eine Abgrenzung ermöglichen würde zwischen den KMU und den grossen Betrieben, die man hier nicht schützen möchte. So ein Kriterium – das hat der Berichterstatter gesagt – ist nicht gefunden worden.

Ich möchte jetzt kurz einige dieser Kriterien beleuchten und dann fragen: Können wir sie verwenden? Können wir die Fläche des gemieteten Raumes nehmen? Nach meiner Meinung können wir das nicht. Das kann sehr unterschiedlich sein. An der Fläche können wir nicht anknüpfen. Wir können auch nicht die Branche nehmen. Die eine Branche würde diskriminiert, die andere nicht. Wir können ja nicht sagen, Bäckereien, Metzgereien, Blumenläden usw. seien dem Gesetz unterstellt, andere, Bijouterien beispielsweise, seien ihm nicht unterstellt. Auch das Kriterium des täglichen Bedarfs – einer, der Lebensmittel verkauft, ist unterstellt, einer der Kleider oder Elektroapparate verkauft, ist nicht unterstellt – geht nicht. Ich finde, dass auch der Umsatz nicht geeignet ist, denn die Umsatzzahlen können erstens stark schwanken, und zweitens geben sie keine Auskunft über die Ertragskraft. Dann kommt das entscheidende Moment: Wollen wir den Ertrag eines Unternehmens als Abgrenzungskriterium für das Mietrecht nehmen? Abgesehen von der Rechtsunsicherheit, die das auslösen würde, ist auch klar, dass die Erträge jedes Jahr schwanken. Einmal ist der Ertrag gut, einmal schlecht. Man würde eigentlich noch die prämiieren, die nicht gut arbeiten, denn die wären dann dem Recht unterstellt und die anderen nicht. Es gibt kein gutes Kriterium, um die Geschäftsmiete zu differenzieren.

Ich teile die Meinung der Kommissionsmehrheit, die sich diese Frage intensiv gewidmet hat, dass wir jetzt nicht mit der Hoffnung, später noch irgendwie ein Kriterium zu finden, im Rat den Weg beschreiten sollten, die Geschäftsmiete aus dem Entwurf zu streichen. Das wäre effektiv nur zu rechtfertigen, wenn ein solches Kriterium irgendwo in der jetzigen Diskussion benannt worden wäre, was aber nicht der Fall war.

Epiney Simon (C, VS): Un commerçant très avisé, qui fait partie d'une association patronale des commerçants que je préside, me racontait un jour: «Quels sont à ton avis les trois critères qui font qu'un commerce peut marcher?» Il m'a dit: «1. la situation; 2. la situation; 3. la situation.»

En interrogeant quelques commerçants sur les problèmes qu'ils pouvaient rencontrer en matière de contrat de bail, j'ai été frappé de constater à quel point les commerçants redoutent qu'aucune protection en matière de bail ne leur soit octroyée dans le futur.

Lorsqu'un petit commerçant veut essayer de concurrencer une grande surface – et vous savez que les petits commerçants sont aujourd'hui à l'agonie –, il recherche d'abord une position stratégique. Dès qu'il a découvert cette position stratégique, il est confronté à un problème de cherté du loyer. Il arrive très difficilement à obtenir un contrat de bail à long terme, et il se trouve généralement confronté au bout de 5 ans à une discussion extrêmement tendue avec son

propriétaire. Et lorsqu'il a réussi à acquérir une certaine notoriété, à se faire une clientèle, le propriétaire profite de cette situation pour augmenter le loyer parce qu'il se trouve en position de force.

Ensuite, la plupart des commerçants doivent procéder à des investissements très importants. On a évoqué le problème du boucher. Pensez au boulanger qui doit investir dans un four qui lui coûte passé 100 000 francs. Bref, toute une série de petites et moyennes entreprises doivent procéder à des investissements importants. Et le jour où ils quittent ce local, ces commerçants ne peuvent pas reprendre tel quel leur investissement, comme c'est le cas pour un avocat qui lui, c'est très facile, reprend ses affaires et change d'endroit.

Donc il y a pour toute une catégorie de commerçants un véritable besoin de protection. Je crois que les dispositions qu'a arrêtées la majorité de la commission sont vraiment raisonnables. Je vous rappelle par exemple que, dans un contrat de bail, on peut prévoir dès le départ un échelonnement du loyer. Donc le propriétaire est déjà protégé par cette mesure, comme il est protégé par l'indexation pleine qu'on lui octroie. Dès lors, ne pas soumettre les commerçants à ce besoin de protection serait à mon avis une erreur et dommageable dans le futur.

C'est pour cette raison que je vous invite à soutenir la proposition de la majorité de la commission.

Detting Toni (R, SZ): Ich möchte dem, was Herr Kollege Schwegler sehr ausführlich dargestellt hat, nicht sehr viel beifügen. Meines Erachtens ist den Gründen für eine Ausklammerung der Geschäftsmieten von der Regelung bezüglich missbräuchlichen Mietzinsen eigentlich grundsätzlich nichts mehr beizufügen.

Erlauben Sie mir dennoch zwei Bemerkungen, vor allem als Replik auf das Votum von Herrn Kollege David: Er hat vorgegeben, dass eigentlich eine relativ grosse Dispositionsfreiheit für die Regelung der Geschäftsmieten bestehe. Dem ist aber nicht so; wir haben vielmehr eine abschliessende Regelung im Gesetz, die auch die Geschäftsmieten umfasst. Es ist zwar richtig, dass eine Umsatzmiete möglich ist, ebenso eine Staffelmiete. Aber es ist eben grundsätzlich nicht richtig, dass die Vergleichsmiete in der gleichen Art wie bei Wohnungsmieten zur Anwendung kommt. Die Vergleichsmiete wird bei den Geschäftsmieten anhand von drei Vergleichsobjekten speziell eruiert. In der Praxis – das kann ich Ihnen aus eigener Erfahrung sagen – ist es gar nicht machbar, drei Vergleichsobjekte zu präsentieren, die den Vergleich mit der betreffenden angefochtenen Miete gestatten. Denn bei den Vergleichsobjekten müssen Sie fünf Kriterien erfüllen: die gleiche Lage, die gleiche Fläche, den gleichen Zustand, die gleiche Ausstattung und das gleiche Alter. Wo finden Sie einen vergleichbaren Coiffeursalon am gleichen Ort, mit all diesen Kriterien? Das können Sie vergessen; deshalb spielt die gesetzlich vorgeschriebene Vergleichbarkeit in der Praxis nicht.

Um den Schutz vor überzogenen Mieten zu umgehen, wird – wie Herr Kollege David sagt – in der Praxis vielfach eine Umsatzmiete fixiert. Diese Umsatzmiete ist dann aber nicht anfechtbar. Ja, Sie können eine gestaffelte Umsatzmiete vorsehen. Ebenso ist auch eine Mietzinsstaffelung möglich. Das alles ist in der Praxis an sich möglich; es ist aber nicht praxistauglich, denn wie Herr Kollege Schwegler gesagt hat, verhandeln Vermieter und Mieter in der Praxis und müssen sich dabei über die Dauer des Mietvertrages und über die speziellen Bedingungen aussprechen. Das können sie nur zweckmässig tun, wenn sie eine möglichst grosse Dispositionsfreiheit haben.

Deshalb ersuche ich Sie – weil das Mietrecht zwingend und vor allem für die Geschäftsmieten nicht praktikabel ist –, die Geschäftsmieten von den Regelungen über missbräuchliche Mietzinse auszuklammern.

Stadler Hansruedi (C, UR): Gerade das letzte Votum zeigt eigentlich, dass drei Varianten auf dem Tisch liegen. Die erste Variante will die Geschäftsmieten generell einbezie-

hen; dies entspricht dem Antrag der Kommissionsmehrheit. Die zweite Variante lehnt einen Einbezug der Geschäftsmieten generell ab; die Minderheit Dettling hat einen entsprechenden Antrag deponiert. Die dritte Variante wünscht eine differenzierte Lösung; dies ist die Meinung von Kollege Lauri und die in der vorweihnächtlichen Stimmung geläuterte Meinung von Kollege Schweiger.

Nun stellt sich für mich die grundsätzliche Frage des weiteren Vorgehens. Wenn wir eine Differenz zum Nationalrat schaffen, vereinigen sich die Meinungen Dettling und Lauri, und ich kann nicht genau beurteilen, ob die Mehrheit für eine differenzierte Lösung oder gegen einen generellen Einbezug der Geschäftsmieten ist. Wenn ich allenfalls einen Ordnungsantrag stellen würde, diesen Punkt der Beratung auszusetzen und die Kommission zu beauftragen, eine differenzierte Lösung zu unterbreiten, wüsste ich bei dieser Abstimmung zumindest, ob die Mehrheit für eine differenzierte Lösung ist oder nicht. Ich stelle im jetzigen Zeitpunkt keinen Ordnungsantrag, mache aber darauf aufmerksam, dass wir mit der Schaffung einer Differenz zum Nationalrat in diesem Rat immer noch nicht wissen, ob die Mehrheit eine differenzierte Lösung will oder grundsätzlich gegen einen Einbezug der Geschäftsmieten ist. Diese Frage würde offen bleiben.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Das Stichwort «Ordnungsantrag» muss mich auf die Bühne bzw. ans Mikrofon rufen. Ich habe den gleichen Eindruck wie Herr Stadler, dass sich da eine mögliche Mittellösung abzeichnet. Ich knüpfte an das Votum von Herrn Lauri und an die weihnächtliche Stimmung von Herrn Schweiger an. Die Lösung könnte darin bestehen, dass man dem Nationalrat die Gelegenheit gibt, entweder eine Mittellösung oder allenfalls sogar eine Totallösung, die die Geschäftsräume ausnimmt, zu finden. Das könnte, wenn ich die Diskussion in der Kommission zusammenfasse, auf der Linie liegen, dass man die örtlich gebundenen sowie die Kleinbetriebe hier der Gesetzgebung unterstellt, aber die anderen nicht. Das sind die beiden Kategorien, die wir in die Diskussion eingebracht haben. Ich habe jetzt beim Präsidenten handschriftlich einen derartigen möglichen Antrag deponiert, aber ein Mitglied des Rates müsste ihn aufnehmen. Ich bin, so glaube ich, doch an den Mehrheitsantrag gebunden. Es müsste dann also in Artikel 253b Absatz 1 heissen: «... die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen von örtlich gebundenen sowie Kleinbetrieben gegen Entgelt regeln.» Mit dieser Formel hätten wir die Mittellösung angedeutet, aber materiell zum Ausdruck gebracht. Dann könnte der Nationalrat – und nicht wieder wir in einer Strafübung – eine bessere Lösung erfinden.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral approuve la proposition de la majorité de la commission, essentiellement pour la raison qu'à notre avis, l'interprétation de la constitution ne permet pas d'écarter les locaux à usage commercial de la protection à garantir aux locataires. On l'a dit, beaucoup de petits commerçants dépendent directement d'une clientèle locale et de ce fait, d'un contrat de bail stable. La preuve est aussi apportée par la pratique. Une part importante des cas traités par les commissions de conciliation concerne des locaux commerciaux. C'est donc bien la preuve qu'il y a là un problème.

M. Lauri souhaiterait un critère plus subtil que celui général des locaux commerciaux. Sur ce point-là, M. David a été tout à fait convaincant: il n'y a pas de critère possible au niveau légal. On risquerait, en introduisant ce type de législation, de multiplier les conflits et, finalement, de ne pas apporter de clarté, mais au contraire des difficultés supplémentaires.

M. Schweiger a un souci que je partage aussi: s'il y a trop de protection en faveur du petit commerçant, le risque est grand qu'on le congédie pour tenir compte de l'évolution du marché. Mais la réponse à cela, ce n'est pas de supprimer toute protection, c'est d'adhérer à la solution du Conseil fédéral qui prévoit non seulement l'évolution en fonction de

l'indice du coût de la vie, mais aussi en fonction du marché. La solution du Conseil fédéral consiste à dire que les propriétaires ont la possibilité de choisir soit l'indice du coût de la vie – 80 pour cent ou 100 pour cent, c'est un point secondaire –, soit pas d'évolution du loyer pendant un certain nombre d'années et après, indexation en fonction du marché, avec toujours la règle de l'abus si on est 15 pour cent en dessus des loyers de référence définis statistiquement ou en fonction du quartier.

C'est, Monsieur Schweiger, la réponse à votre préoccupation. La solution ne réside dans l'exclusion des petits commerçants de la protection, mais dans l'adoption du projet du Conseil fédéral. Celui-ci introduit l'élément de marché qui permettra de préserver les commerçants du risque d'être congédiés parce que si leur loyer évolue en fonction de l'indice du coût de la vie seulement, c'est par trop éloigné des coûts réels du marché.

Aujourd'hui, nous avons à discuter le point de savoir si les locaux commerciaux peuvent jouir de la protection. La réponse est clairement oui. Mais ça implique ensuite qu'on prenne des dispositions pour éviter que cette mesure ne se retourne contre les petits commerçants.

Le président (Cottier Anton, président): Je viens d'être saisi d'une proposition Schweiger qui va dans le sens des déclarations du rapporteur. Je suggère de suspendre le traitement du présent alinéa en attendant la traduction et la distribution de la proposition Schweiger. Il faut que les choses se fassent sérieusement, d'autant plus que nous sommes un peu une commission ce matin. (*Hilarité*)

Verschoben – Renvoyé

Abs. 2 – Al. 2

Adopté

Art. 259I

Antrag der Kommission

Strelchen

Proposition de la commission

Biffer

Adopté

Zweiter Abschnitt Titel

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Minderheit

(Schweiger, Bürgli, Dettling, Slongo)

.... bei der Miete von Wohnräumen

Chapitre II titre

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil national

Minorité

(Schweiger, Bürgli, Dettling, Slongo)

.... de baux d'habitations.

Le président (Cottier Anton, président): Le titre du chapitre II est en relation directe avec la discussion sur la proposition Schweiger qui aura lieu tout à l'heure.

Verschoben – Renvoyé

Art. 269

Antrag der Kommission

Abs. 1

Mehrheit

Mietzinsen sind missbräuchlich, wenn sie die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume um mehr als 15 Prozent überschreiten. Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Räume.

Minderheit

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die Mietzinse vergleichbarer Wohnräume um mehr als 15 Prozent überschreiten. Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Wohnung.

Abs. 2

Streichen

Abs. 2bis**Mehrheit**

Eine Überprüfung des Mietzinses nach Absatz 1 kann vom Mieter erstmals auf den Ablauf von fünf Jahren ab Mietbeginn und danach jeweils auf den Ablauf von fünf weiteren Jahren verlangt werden.

Minderheit

(Stadler, Berger, Brunner Christiane, Marty Dick, Studer Jean)

Eine Überprüfung des Mietzinses nach Absatz 1 kann vom Mieter erstmals auf den Ablauf von drei Jahren ab Mietbeginn und danach jeweils auf den Ablauf von drei weiteren Jahren verlangt werden.

Abs. 2ter**Mehrheit**

Bei dieser Überprüfung ist bei Wohnräumen auf Vergleichsmieten und bei Geschäftsräumen auf drei vergleichbare Objekte abzustellen.

Minderheit

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

Bei dieser Überprüfung ist auf Vergleichsmieten abzustellen.

Abs. 3

Der Bund sorgt für die regelmässige statistische Erfassung der Vergleichsmieten. Er hört

Abs. 4, 5

Streichen

Antrag Dettling**Abs. 1**

.... und Alter der Räume. Wohnräume im Sinne von Artikel 253b Absätze 2 und 3 sowie durch Genossenschaften oder Gemeinwesen vermietete Wohnungen sind nicht zu berücksichtigen.

Art. 269**Proposition de la commission****Al. 1****Majorité**

Le loyer est abusif lorsqu'il dépasse de plus de 15 pour cent le loyer demandé pour des locaux d'habitation ou commerciaux comparables. Les critères de comparaison sont la situation, la surface, l'état, l'équipement et l'âge des locaux.

Minorité

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

Le loyer est abusif lorsqu'il dépasse de plus de 15 pour cent le loyer demandé pour des habitations comparables. Les critères de comparaison sont la situation, la surface, l'état, l'équipement et l'âge des habitations.

Al. 2

Biffer

Al. 2bis**Majorité**

Le contrôle du loyer selon l'alinéa 1er peut être exigé par le locataire pour la première fois après l'écoulement d'un délai de cinq ans à compter du début du bail, et ensuite de cinq ans en cinq ans.

Minorité

(Stadler, Berger, Brunner Christiane, Marty Dick, Studer Jean)

.... délai de trois ans de trois ans en trois ans.

Al. 2ter**Majorité**

Ce contrôle s'effectue sur la base de loyers comparatifs pour les habitations et sur la base de trois objets comparables pour les locaux commerciaux.

Minorité

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

Ce contrôle s'effectue sur la base de loyers comparatifs.

Al. 3

La Confédération veille à ce que les loyers comparatifs fassent régulièrement l'objet d'un relevé statistique. Elle entend

Al. 4, 5

Biffer

Proposition Dettling**Al. 1**

.... et l'âge des locaux. Les locaux d'habitation au sens de l'article 253b alinéas 2 et 3 ainsi que les logements loués par des coopératives ou des collectivités ne sont pas à prendre en considération.

Dettling Toni (R, SZ): Ich muss Sie zunächst um Verständnis bitten, dass ich trotz Einsitznahme in der Kommission für Rechtsfragen noch einen Einzelantrag stelle. Leider haben sich die Verhandlungen in der Kommission am Schluss etwas überschlagen. Wenn ich richtig sehe, ist mein Anliegen schlichtweg vergessen gegangen. Deshalb liefere ich heute diesen Antrag nach. Er entspricht im Übrigen dem Beschluss des Nationalrates.

Um was geht es? In Artikel 269 Absatz 1 wird die Vergleichsmiete definiert. Es wird hier festgehalten: «Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Räume.» In Artikel 269 Absatz 3 wird dann festgehalten, dass der Bund «für die regelmässige statistische Erfassung der Vergleichsmieten» sorgt und dabei die Vermieter- und Mieterorganisationen anhört.

In der Kommission für Rechtsfragen des Ständerates ist bei Artikel 269 Absatz 4 vergessen gegangen – oder jedenfalls wurde es nicht diskutiert –, die Ausnahmen vom Einbezug bestimmter Wohnräume in die statistische Vergleichsmiete ausdrücklich auf Gesetzesstufe zu regeln. Ich schlage deshalb eine Ergänzung mit dem genau gleichen Wortlaut vor, wie ihn der Nationalrat beschlossen hat. Sie sehen das auf Seite 8 der Fahne, erste Spalte, und dazu kommt noch der Satz gemäss Beschluss des Nationalrates in der Spalte zwei. Es handelt sich nämlich um die vier folgenden Kategorien, die vom Einbezug in die Vergleichsmiete auf Gesetzesstufe ausdrücklich ausgeschlossen sein sollen. Zunächst sind es jene, die in Artikel 253b Absatz 2 aufgezählt sind: die so genannten luxuriösen Wohnungen. Ebenso wenig gehören die in Artikel 253b Absatz 3 erwähnten subventionierten Wohnungen oder die der Mietzinskontrolle unterstellten Wohnungen zur statistischen Vergleichsbasis.

Nun gibt es aber auch Wohnräume, und zwar nicht wenige, die durch Genossenschaften, und Wohnräume, die durch Gemeinwesen vermietet werden. Hier hat der Nationalrat, wie ich glaube, eine richtige Lösung getroffen, wonach auch diese aus dem Einbezug in die Vergleichsmiete ausgeklammert werden sollen. Bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmiete dürfen nämlich nur diejenigen Mietobjekte berücksichtigt werden, die nach marktmässigen Kriterien vermietet werden. Dies trifft für sämtliche Genossenschaftswohnungen nicht zu, da die Genossenschaften von Gesetzes wegen einen nicht kommerziellen Selbsthilfezweck verfolgen. Bei Genossenschaftswohnungen besteht somit kein Bedarf, dass auf dem investierten Eigenkapital eine bestimmte Rendite erwirtschaftet wird. Ein solches ist dem Genossenschaftsgedanken im Gegenteil geradezu fremd. Da die Ausschlussbestimmung von Artikel 253b Absatz 3 OR lediglich diejenigen Genossenschaftswohnungen erfasst, deren Mietzinsgestaltung aufgrund geleisteter Subventionen

von der öffentlichen Hand kontrolliert wird, nicht aber alle anderen Genossenschaften, die so genannt frei tragende Wohnungen anbieten, bedarf der Gesetzestext insoweit einer Korrektur.

Bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmiete können die von der öffentlichen Hand vermieteten Mietobjekte, auch wenn diese als Privatrechtssubjekt fungieren, ebenfalls nicht in Betracht fallen. Denn auch bei der Vermietung von gemeindeeigenen Wohnungen wird nicht das Ziel verfolgt, auf dem investierten Kapital die maximal zulässige Rendite zu erwirtschaften. Im Vordergrund steht nämlich regelmässig die Absicht, ein Minimum an preisgünstigem Wohnraum auf dem Markt anbieten zu können. Dieser Wohnraum soll sozial Schwächeren – u. a. Fürsorgeabhängigen – oder aber auch Gemeindeangestellten zur Verfügung gestellt werden. Gerade in grösseren Ortschaften und Städten verfügt die öffentliche Hand über eine nicht unbeträchtliche Anzahl von Wohnungen, die nach solchen nicht marktwirtschaftlich orientierten Kriterien zur Vermietung angeboten werden. Sie dürften die Statistiken erheblich verfälschen und sind deshalb bei deren Erhebung ausser Acht zu lassen. Zusammenfassend schlage ich Ihnen hier mit Bezug auf die Definition der Vergleichsmiete vor, die vom Nationalrat mehrheitlich verabschiedete Fassung zu übernehmen, und bitte Sie, meinem Einzelantrag zuzustimmen.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Jetzt müssen wir vorsichtig sein, dass wir das Pferd nicht am Schwanz aufzäumen. Das, was Ihnen jetzt vorgetragen wurde, bezieht sich auf Absatz 4 dieser Bestimmung. Ich empfehle Ihnen, dass wir jetzt Absatz um Absatz durchberaten. Am Schluss können wir dann auch Absatz 4 behandeln. Ich weiss nicht, warum der Antragsteller sich auf Absatz 1 bezogen hat.

Le président (Cottier Anton, président): Est-ce que M. Dettling accepte que sa proposition concerne l'alinéa 4? Votre proposition se réfère à l'alinéa 1er. Corrigez-vous votre proposition?

Dettling Toni (R, SZ): Für mich spielt nicht die Einordnung die entscheidende Rolle, sondern natürlich das Materielle. Indessen habe ich mich auf Absatz 1 abgestützt, in dem es heisst: «Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Räume.» Im Anschluss daran sind dann die Ausnahmen vorzusehen. Aber ich lege keinen besonderen Wert darauf, ob das unter Absatz 3 oder unter Absatz 4 behandelt wird. Das spielt für mich keine Rolle.

Schweiger Rolf (R, ZG): Dadurch, dass unsere Kommission den wesentlichen Inhalt von Absatz 4 in Absatz 1 hineingenommen hat, gehört die Präzisierung dessen, was in Absatz 1 steht, ebenfalls in Absatz 1. Es wäre systematisch falsch, in Absatz 4 etwas zu bestimmen, das dann durch Absätze unterbrochen wird und nicht mehr auf Absatz 1 Bezug nimmt. Meines Erachtens gehört es systematisch in Absatz 1.

Studer Jean (S, NE): Sur le plan formel, je comprends l'argumentation développée par M. Schweiger. Mais sur le plan matériel, j'ai quelque chose à dire.

Il me paraît évident que, dans la mesure où les logements de luxe échappent à l'application du contrôle des loyers, on ne puisse pas comparer des logements de luxe. Cela me paraît aller de soi. Peut-être que pour certains, ça vaut mieux si on l'écrit, mais pour moi, c'est déjà clair dans la mesure où les logements de luxe sont exclus de la comparaison. Donc, on est d'accord sur ce point.

Dans son développement, M. Dettling a parlé des déséquilibres que peuvent induire dans le marché les logements subventionnés, en particulier ceux qui bénéficient des programmes HLM, comme on dit. Je comprends que les logements subventionnés puissent effectivement introduire un

certain déséquilibre dans le fonctionnement du marché. Cependant, la proposition qui nous est faite ne parle pas des logements subventionnés, mais des «logements loués par des coopératives ou des collectivités». Or, il y a de nombreux logements loués par des coopératives ou des collectivités publiques qui ne sont pas des logements subventionnés. Tous les logements qui, au début, sont subventionnés et qui sortent du cadre HLM, restent propriété des coopératives ou des collectivités publiques, mais ne sont plus subventionnés et ils sont soumis aux règles du marché. Je ne vois dès lors pas pourquoi, parce que ce serait une coopérative ou une caisse de pensions qui louerait – Je vous rappelle que les caisses de pensions sont aussi soumises à certaine rentabilité –, on sortirait ces logements de la comparaison. Et ça me semble d'autant plus dommageable qu'on constate que ces logements, qui sont construits par des collectivités publiques, sont souvent des locatifs assez grands, qui sont faits en un certain nombre d'exemplaires qui se ressemblent; c'est en gros des projets importants qui sont le fait des collectivités publiques. Il n'est pas rare que, dans un pâté d'immeubles, on trouve un des immeubles qui est propriété de la commune, un autre immeuble qui est propriété d'un investisseur institutionnel, etc. Je ne comprends pas pourquoi, si deux immeubles sont identiques, on prendrait l'un en considération parce qu'il appartient à la Rentenanstalt et pas l'autre parce que c'est la commune de Neuchâtel qui le loue, mais sans subventions. Je ne crois pas qu'on puisse introduire cette distinction.

David Eugen (C, SG): Ich teile die Meinung von Kollege Dettling, dass das in Absatz 1 gehört, anschliessend an den jetzigen Schlussatz. Ich bedaure, dass er inhaltlich zwei Sachverhalte zusammenmischet. Wie Herr Studer sagte, ist es richtig, dass ein Teil des Satzes dorthin gehört, nämlich: «Wohnräume im Sinne von Artikel 253b Absätze 2 und 3 sind nicht zu berücksichtigen». Das ist klar, das betrifft die subventionierten Wohnungen. Das muss gesagt werden und gehört ins Gesetz. Er fügt aber bei, dass auch andere Wohnungen, nämlich einfach jene, die von Genossenschaften oder Gemeinwesen vermietet sind, nicht berücksichtigt werden. Das ist nicht korrekt, denn die werden marktmässig vermietet und nicht subventioniert, also sollen sie in der Statistik berücksichtigt werden. Ich bin der Meinung, wir sollten hier unterscheiden und dem ersten Teil des Antrages Dettling zustimmen – das ist richtig –, nämlich: «Wohnräume im Sinne von Artikel 253b Absätze 2 und 3 sind nicht zu berücksichtigen.»

Was er zusätzlich beifügen will und was über das hinausgeht, was der Nationalrat beschlossen hat, sollten wir hingegen weglassen. Ich möchte Kollege Dettling bitten, seinen Antrag in diesem Sinne zu korrigieren.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Ich habe höflicherweise Herrn Dettling den Vorrang lassen wollen. Wenn Sie gleichzeitig Absatz 4 diskutieren wollen, dann können wir uns dort die Diskussion sparen.

1. Sachlich ist darauf aufmerksam zu machen, dass dieser Antrag über das hinausgeht, was der Nationalrat beschlossen hat; Herr David hat darauf hingewiesen.

2. Dennoch müssten wir natürlich auch alle teuren Wohnungen ausschliessen. Ob es sich nun um Luxuswohnungen handelt oder nicht, wir müssten alle teuren Wohnungen ausschliessen.

3. Schliesslich gehört auch ein strukturelles Problem dazu: Wenn die Vergleichsmiete, wie das in Artikel 269 beantragt wird, nicht mehr ein Anpassungskriterium, sondern ein Überprüfungs-kriterium ist, dann hat das eine andere Bedeutung. Es geht einfach darum, dass man dies statistisch vollständig erfasst, die Statistik vollständig zur Verfügung stellt. Eine andere Frage ist es dann, wie man diese Statistik auswertet, denn es sind ja nur Zahlen. Statistiken kann man so oder anders auswerten, sie haben keine normative Bedeutung. Die Frage ist einfach, ob man die Statistik vollständig erstellen will oder nicht. Das ist im Grunde die Frage. Es

scheint mir an sich naheliegend zu sein, sie vollständig zu erstellen.

Dettling Toni (R, SZ): Ich habe nichts Neues erfunden; wie Sie sehen, stützt sich mein Antrag auf die Fassung des Nationalrates ab. Dabei sind ganz klar Ausnahmen vorgesehen. Sie sehen das auf Seite 8 der Fahne, erste und zweite Spalte. Ich betone noch einmal: Es geht nicht um die subventionierten Wohnungen. Vielmehr geht es um die Wohnungen der Genossenschaften, die unter anderen, vielfach nicht marktmässigen Kriterien vermietet werden. Dasselbe gilt auch für Wohnungen, die durch die öffentliche Hand vermietet werden. Ich habe mir sagen lassen, dass in der Stadt Zürich in der Grössenordnung von etwa 25 bis 30 Prozent der vermieteten Wohnungen zu diesen beiden Kategorien gehören – das ist eine erhebliche Zahl –, die unter den Marktpreisen vermietet werden. Um den statistischen Anforderungen einer korrekten Vergleichsmiete gerecht zu werden, müssen wir die entsprechenden Ausnahmen auf Gesetzesstufe stipulieren.

Schweiger Rolf (R, ZG): Ganz kurz: Herr Kollege David hat gesagt, dass Genossenschaftswohnungen und auch öffentlich erstellte Wohnungen marktmässig vermietet würden. Dem ist in aller Regel nicht so. Vor allem Gemeinden stellen Wohnraum für Sozialfälle zur Verfügung, bei dem beispielsweise die Bodenpreise nicht Berücksichtigung finden und wo die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten der öffentlichen Gemeinwesen voll durchschlagen. Wenn die Vergleichsmiete ein Marktelement sein muss, darf man solche als marktwidrig festgestellten Mietzinse, die bei den Gemeinden oft zu Recht als marktwidrig festgelegt wurden, nicht berücksichtigen.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je crois qu'il est tout à fait clair qu'il faut rejeter la proposition Dettling. Il y a d'abord un problème de logique. On a exclu tout à l'heure les logements luxueux de la comparaison, c'est en ordre. Et si on les exclut, on les exclut naturellement de la statistique qui définit le marché. Mais M. Dettling ne propose pas d'exclure de la protection des locataires les logements appartenant à des coopératives ou à des collectivités publiques, parce qu'il peut arriver que des logements appartenant à une coopérative – j'ai vécu ça dans ma vie professionnelle – soient abusifs, parce que la coopérative a mal géré des affaires et que, tout d'un coup, elle essaie de se sauver en augmentant les loyers. Personne ne conteste qu'un locataire d'une société coopérative puisse recourir, le cas échéant, à la protection des locataires. Ce sont des cas exceptionnels, mais ce sont des cas qui existent. Si on admet alors que ces logements sont soumis à la protection des locataires, au nom de quoi tout d'un coup dit-on: «Ils sont soumis à la protection des locataires, mais ils ne font pas partie du marché»?

M. Dettling dit que ce sont des cas relativement importants dans certaines villes. A Zurich, entre les logements appartenant aux coopératives et les logements appartenant à la commune, ça représente environ 25 pour cent. C'est une proportion importante, et il faudrait exclure ces logements du contrôle des loyers. Mais c'est précisément un argument en faveur de leur prise en considération. L'argument, qu'ils représentent une proportion importante, conduit certains à dire qu'il faut les exclure de la statistique définissant le marché, mais c'est exactement le contraire qu'il faut faire. S'il ne s'agissait que de cas exceptionnels, on pourrait dire que ça n'a aucune importance de les exclure. Mais si ça représente 25 pour cent du marché, il faut les inclure. Prendre alors prétexte que c'est important en disant qu'il faut les exclure des loyers comparatifs qui définissent le loyer du marché, c'est fausser la définition du marché. Ils font partie du marché! 25 pour cent de l'offre sur le marché provient des coopératives ou des logements communaux.

Dans la ville que je présidais autrefois, je connaissais un propriétaire et agent immobilier qui dominait le marché.

D'une manière générale, il avait des tarifs plus bas, parce qu'il construisait toujours le même type de logement. Il discutait de l'architecture, mais ce n'est pas le problème. Finalement, le logement était confortable et bon marché. Mais j'entendais toujours les autres propriétaires dire: «Il faudrait absolument ne pas tenir compte de ces logements, parce que c'est un propriétaire qui fait cela de manière efficace, qu'il a des moyens supplémentaires, et qu'il nous prive, nous constructeurs ordinaires, de la possibilité d'avoir des loyers correspondants à nos besoins.» Il avait développé une certaine efficacité, il avait développé un système qui avait ses avantages et ses défauts; mais ces logements se trouvaient sur le marché. Alors, dans une ville comme Zurich où 25 pour cent des logements appartiennent à des coopératives ou à la commune, le marché doit tenir compte de cet élément-là. Si on dit: «On les exclut parce qu'ils représentent une proportion importante», vous aurez finalement une définition artificielle du marché. La proposition Dettling doit être repoussée.

A l'échelle de la Suisse, cela n'a pas d'importance, parce qu'on peut considérer que les logements appartenant aux coopératives et aux communes n'ont pratiquement pas d'influence sur le marché du logement de l'ensemble du pays. Mais sur certains marchés particuliers, ces logements sont quantitativement importants et ne renoncer à les prendre en considération, c'est commencer à construire un loyer de référence qui ne tient pas compte de la réalité. Je voulais faire des comparaisons avec d'autres secteurs, mais je crois que c'est inutile. Cela ne tiendrait tout simplement pas compte de la réalité si on venait à suivre la proposition Dettling.

C'est la raison pour laquelle je vous invite instamment à rejeter la proposition Dettling, au nom du marché et d'une définition loyale du marché.

Art. 269 Abs. 1 – Art. 269 al. 1

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Dettling 16 Stimmen

Dagegen 17 Stimmen

*Art. 253b Abs. 1, zweiter Abschnitt Titel
Art. 253b al. 1, chapitre II titre*

Le président (Cottler Anton, président): Vous avez reçu la proposition Schweiger. Nous pouvons donc revenir à l'article 253b alinéa 1er.

Studer Jean (S, NE): La formulation de la proposition Schweiger m'oblige à rendre attentif le Conseil à ce qu'est un local commercial. Le local commercial n'est pas seulement le local de l'entreprise, c'est aussi par exemple le local d'une association, d'un secrétariat politique, d'un chœur mixte qui répète chaque semaine. Alors, si on limite la protection contre les loyers abusifs, comme le propose M. Schweiger, aux petites entreprises, il faut savoir – c'est simplement pour une question de clarification – que sont néanmoins exclues de la protection non seulement ce qu'on appellera la moyenne ou la grande entreprise, mais aussi toutes les activités associatives qui se déroulent dans des locaux commerciaux.

Je comprends l'idée qui est à la base de la proposition Schweiger. On a essayé de réfléchir à d'éventuels critères dans le cadre du travail en sous-commission, mais il a été difficile de tout englober. En fait, la démarche de compromis que fait M. Schweiger crée des problèmes pour savoir ce qu'est une petite entreprise – ce n'est pas facile –, liée à une localité – ce qui n'est pas forcément facile non plus –, et exclut de toute façon ce qu'on aura défini comme moyenne ou grande entreprise, et encore tout ce qui relève du domaine associatif.

Je pense que les personnes qui forment une association, qui louent un deux-pièces pour disposer d'un petit bureau auraient de la peine à comprendre qu'elles doivent subir toutes les augmentations de loyer qui pourraient leur être signi-

fiées, alors que le coiffeur qui est juste en bas de la maison serait, lui, protégé contre les loyers abusifs. C'est pourquoi je vous invite encore une fois à en rester à la situation actuelle et à soutenir la proposition de la majorité.

Schweiger Rolf (R, ZG): Man muss diesem Antrag den richtigen Stellenwert zumessen. Herr Lauri hat zum Ausdruck gebracht, dass gewisse Ausnahmen von der vollständigen Streichung der Geschäftsräumlichkeiten aus dem Gesetz richtig wären. Wir sind uns bewusst, dass eine Überprüfung der Frage, welche Ausnahmen richtig sind, in unserem Rat hier und heute nicht möglich ist. Wir sind aber wohl ebenfalls der Meinung, dass dem Nationalrat ein Zeichen gegeben werden soll, sich dieser Frage anzunehmen. So verstanden ist der Antrag nur das Vehikel, um im parlamentarischen Verfahren die Möglichkeit zu wahren, dies auch tatsächlich zu tun.

Wenn Sie den Antrag in diesem relativen Sinne verstehen und die Medien das allenfalls sogar kommunizieren könnten, dann glaube ich, dass es richtig wäre, in dieser Art und Weise vorzugehen, weil der Text in der Tat nur eine sekundäre Rolle spielt; das taktische Element steht im Vordergrund.

Wickl Franz (C, LU): Wir sind hier Gesetzgeber und nicht irgendwelche Taktiker! Wenn wir aber Gesetzgeber sind, müssen wir hier Gesetzestexte verabschieden, die in der Praxis wirklich haltbar sind. Wenn Sie Ausdrücke wie «örtlich gebundene Kleinbetriebe» verwenden, ist das wirklich Juristenfutter. Denn was heisst «örtlich», was heisst «Kleinbetrieb»? Ist mit «örtlich» ein Weiler gemeint oder eine Vorstadt? Ist «Kleinbetrieb» ein KMU, ist es ein Handwerker mit zwei Angestellten? So dürfen wir nicht legislieren. Demzufolge gibt es gar nichts anderes, als der Mehrheit der Kommission zuzustimmen.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: L'intervention de M. Wickl est l'expression du bon sens législatif. Si on en était encore au stade de la procédure de consultation, «Vernehmlassung», je crois que, dans ce cas-là, on pourrait souhaiter qu'un sujet soit encore discuté. Mais s'il est un sujet qui a été longuement discuté, c'est bien celui-là, il est discuté depuis des années. Croyez-moi, ce n'est pas simplement en créant une divergence aujourd'hui que vous permettrez à la commission du Conseil national de trouver la solution idéale. Si c'était le cas, je dirais bravo, allons-y! Ce sujet a été discuté en commission du Conseil national, traité au Conseil national, il a été abordé en commission du Conseil des Etats et il est abordé maintenant. Et tout d'un coup, au moment de décider, on se demande si on ne pourrait pas encore une fois essayer de réfléchir à un critère qui permettrait de trouver une solution et de prendre en considération les intérêts souhaitables de certaines catégories de commerçants. M. Wickl a raison, il y a un moment où le législateur doit avoir le courage de trancher en sachant que la loi ne peut pas prendre en compte toutes les finesses de l'existence, ou alors il ne faut pas faire de loi et renoncer à tout. Mais on sent bien que là il faut une protection des locataires de locaux commerciaux, et il n'y a pas de moyen d'échapper à la solution de la majorité de la commission.

Le président (Cottier Anton, président): Nous opposons d'abord la proposition de la minorité Schweiger à la proposition individuelle Schweiger.

Schweiger Rolf (R, ZG): Wäre es nicht gescheiter, zuerst die Kommissionsminderheit der Kommissionsmehrheit gegenüberzustellen? Ich glaube, dass damit eine bessere Willensbildung möglich ist.

Le président (Cottier Anton, président): Wir stimmen so ab, wie ich es gesagt habe. Über den Antrag der Mehrheit wird erst am Schluss abgestimmt.

Nous passons au premier vote. Je trahis aucun secret si je dis que M. Schweiger va gagner. *(Hilarité)*

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag Schweiger 18 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit Schweiger 15 Stimmen

Definitiv – Définitivement

Für den Antrag Schweiger 19 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit 18 Stimmen

Le président (Cottier Anton, président): Ce vote vaut aussi pour l'article 269 alinéas 1er et 2er, l'article 269aa, l'article 269a alinéa 1er lettre cter et l'article 274d titre et alinéa 1er.

Le vote sur la proposition Schweiger vaut aussi pour le titre du chapitre II. La Commission de rédaction aura encore un peu de travail. Aber man sagt mir, dass Herr Schweiger diese Kommission präsidieren.

Art. 269 Abs. 1 – Art. 269 al. 1

Le président (Cottier Anton, président): Les deux premières phrases sont donc adoptées dans la version de la proposition Schweiger à l'article 253b alinéa 1er.

Angenommen gemäss modifiziertem Antrag der Mehrheit Adopté selon la proposition modifiée de la majorité

Art. 269 Abs. 2 – Art. 269 al. 2

Angenommen – Adopté

Art. 269 Abs. 2bis – Art. 269 al. 2bis

Stadler Hansruedi (C, UR): Zu diesem Punkt kann ich mich kurz halten. Wie ich bereits in der Eintretensdebatte erwähnt habe, ist für mich bei dieser Vorlage immer die Frage der Verteilungswirkung wichtig; eine verteilungsneutrale Lösung ist anzustreben. An diesem Ziel richtet sich der Minderheitsantrag. Es geht um den Überprüfungszeitraum; im Gegensatz zum Entwurf des Bundesrates und zum Beschluss des Nationalrates wird hier auf eine laufende Überprüfung verzichtet. Uns von der Minderheit erscheint ein Überprüfungsintervall von fünf Jahren als zu lange, angemessen wäre ein Überprüfungszeitraum von zwei bis vier Jahren. Die Kommissionsminderheit beantragt Ihnen heute einen Überprüfungszeitraum von drei Jahren. Ich ersuche Sie, diesem Antrag zuzustimmen.

Pflisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Im geltenden Recht und in der Fassung des Nationalrates gibt es keine entsprechende Bestimmung. Die Mehrheit Ihrer Kommission beantragt, die Überprüfung während der Dauer des Mietverhältnisses alle fünf Jahre zuzulassen, und natürlich schon am Anfang innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache. Die Differenz zwischen Mehrheit und Minderheit bezieht sich auf drei oder fünf Jahre. Die normale Mietdauer beträgt sechs bis sieben Jahre, Herr Stadler hat das gesagt. Die vorgeschlagene Regelung führt also im Normalfall zu mindestens zwei Schutzmöglichkeiten für den Mieter, um sich gegen laufende Mietzinserhöhungen zu wehren. Hier hilft ihm der relative Massstab des Indexes. Er kann sich aber auch absolut zur Wehr setzen, und zwar wiederum an zwei Stationen, einerseits am Anfang und dann alle fünf Jahre. Die Fünfjahresfrist genügt, wenn man bedenkt, dass die durchschnittliche Mietdauer sechs bis sieben Jahre beträgt. Der Mieter hat also in dieser doch relativ kurzen Frist zwei Mal die Möglichkeit zu einer derartigen Grundsatzüberprüfung, und – das ist wichtig – die praktische Erfahrung zeigt, dass kaum mehr gewünscht wird. Jedenfalls liegen die Wünsche nach Überprüfungen am Anfang des Mietverhältnisses im Promillebereich.

Namens der Mehrheit beantrage ich Ihnen, bei fünf Jahren zu bleiben.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Pour nous, il nous paraît important que ce délai soit raccourci. La solution du Conseil national, qui était aussi la nôtre, ne prévoyait pas de délai. La commission propose cinq ans. Cela nous paraît vraiment sauter d'un extrême à l'autre. Trois ans est quand même une assez longue durée. Il s'agit ici de la possibilité de demander que l'on soit protégé contre un abus, et un abus quand même relativement important puisque ce serait 15 pour cent de plus que le loyer comparatif. Alors, on peut affirmer que trois ans ou cinq ans, ça n'a pas grande importance. Mais ça en a quand même une! Pour le locataire qui serait reconnu victime d'un abus, deux ans de plus pendant lesquels il paierait plus que 15 pour cent de trop, c'est quelque chose d'assez grave, même si ce n'est pas très courant probablement. On peut dire qu'il y a des locataires qui sont querulents, qui cherchent noise aux propriétaires et qui introduisent cette demande pour ennuyer le propriétaire. Ce n'est pas si courant que ça et d'autre part, il y a d'autres moyens de faire en sorte que ces gens ne reviennent pas à la charge. Simplement, une procédure comme celle-là prend du temps. Généralement, même si la procédure est gratuite, on fait appel à un avocat. Bref, ce n'est quand même pas quelque chose de si simple et les gens n'entreprennent pas cette démarche simplement pour le plaisir de créer des difficultés aux propriétaires.

Je le répète, notre solution serait qu'en tout temps on puisse attaquer un loyer abusif. La règle des trois ans est déjà restrictive par rapport à ce que nous préconisons et cinq ans, vraiment, c'est trop s'il y a abus. Et c'est pour protéger des abus qu'on a introduit cette possibilité.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 21 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit Stadler 12 Stimmen

Art. 269 Abs. 2ter – Art. 269 al. 2ter

Le président (Cottier Anton, président): Nous avons accepté cet alinéa tout à l'heure dans le sens de la proposition Schweiger.

Angenommen gemäss modifiziertem Antrag der Mehrheit Adopté selon la proposition modifiée de la majorité

Art. 269 Abs. 3–5 – Art. 269 al. 3–5

Angenommen – Adopté

Art. 269aa

Antrag der Kommission

Mehrheit

Titel

Abis. Anfangsmietzins

Text

Der Anfangsmietzins ist missbräuchlich, wenn er die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume gemäss Artikel 269 um mehr als 15 Prozent überschreitet.

Minderheit

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

Titel

Abis. Anfangsmietzins

Text

Der Anfangsmietzins ist missbräuchlich, wenn er die Mietzinse vergleichbarer Wohnräume gemäss Artikel 269 um mehr als 15 Prozent überschreitet.

Art. 269aa

Proposition de la commission

Majorité

Titre

Abis. Loyer initial

Texte

Le loyer initial est réputé abusif lorsqu'il dépasse de plus de 15 pour cent de loyer demandé pour des habitations ou des

locaux commerciaux au sens de l'article 269, pour autant qu'ils soient comparables.

Minorité

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

Titre

Abis. Loyer initial

Texte

Le loyer initial est réputé abusif lorsqu'il dépasse de plus de 15 pour cent de loyer demandé pour des habitations au sens de l'article 269, pour autant qu'ils soient comparables.

Le président (Cottier Anton, président): Là aussi, un sort a été fait à cette disposition par le vote de tout à l'heure sur la proposition Schweiger. C'est dans ce sens que cet article est adopté.

Angenommen gemäss modifiziertem Antrag der Mehrheit Adopté selon la proposition modifiée de la majorité

Art. 269a

Antrag der Kommission

Abs. 1 Bst. a

Mehrheit

Eine Mietzinserhöhung kann vorgenommen werden, wenn sie:

a. sich auf die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (Art. 269b) stützt;

Minderheit

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

(vgl. auch Minderheitsanträge Dettling zu Art. 269b, 269dbis, 269e, 270, 271)

Mietzinserhöhungen sind missbräuchlich:

a. wenn sie früher als auf den Ablauf von zwei Jahren nach Mietbeginn mitgeteilt werden;

Abs. 1 Bst. b

Mehrheit

Streichen

Minderheit

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

b. wenn der Mietzins in der Folge pro Jahr um mehr als 4 Prozent erhöht wird;

Abs. 1 Bst. c

c. sich auf die Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages stützt;

Abs. 1 Bst. cbis

cbis. aufgrund vereinbarter Staffelung (Art. 269c) erfolgt;

Abs. 1 Bst. cter

Mehrheit

cter. sich bei Geschäftsräumen auf eine Vereinbarung stützt, wonach der Mietzins ganz oder teilweise vom Umsatz des Geschäfts abhängt;

Minderheit

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

Streichen

Abs. 1 Bst. d

d. durch Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269d) begründet ist.

Abs. 2

Mehrheit

Streichen

Minderheit

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

Mietzinserhöhungen sind ferner missbräuchlich, wenn auf Verlangen des Mieters gemäss Artikel 269 Absatz 2bis festgestellt wird, dass der Mietzins die Grenze gemäss Artikel 269 Absatz 1 überschreitet.

Eventualantrag der Minderheit

(Dettling, Schweiger)

Mietzinserhöhungen können vom Vermieter ausserdem unter Berufung auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen im Sinne von Artikel 269 jeweils auf den Ablauf von fünf Jahren ab Mietbeginn und danach jeweils auf den Ablauf von fünf weiteren Jahren geltend gemacht werden.

Abs. 3**Mehrheit**

Streichen

Minderheit

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

Der Vermieter ist berechtigt, nicht oder nur teilweise beanspruchte Mietzinserhöhungen gemäss Absatz 1 zu einem späteren Zeitpunkt geltend zu machen. Der jährlich höchst zulässige Aufschlag beträgt diesfalls 6 Prozent.

Art. 269a**Proposition de la commission****Al. 1 let. a****Majorité**

Une augmentation de loyer est possible si:

a. elle est fondée sur l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (art. 269b);

Minorité

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

(voir aussi propositions de minorité Dettling aux art. 269b, 269dbis, 269e, 270, 271)

Les augmentations de loyer sont abusives:

a. lorsqu'elles sont notifiées avant un délai de deux ans à partir du début du contrat de bail;

Al. 1 let. b**Majorité**

Biffer

Minorité

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

b. lorsque le loyer est ensuite augmenté de plus de 4 pour cent par an.

Al. 1 let. c

c. elle correspond aux recommandations d'un contrat-cadre;

Al. 1 let. cbis

cbis. elle est fondée sur une convention d'échelonnement (art. 269c);

Al. 1 let. cter**Majorité**

cter. une convention prévoit que le loyer de locaux commerciaux dépend entièrement ou partiellement du chiffre d'affaires de l'entreprise;

Minorité

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

Biffer

Al. 1 let. d

d. elle est justifiée par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269d).

Al. 2**Majorité**

Biffer

Minorité

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

Les augmentations de loyer sont également abusives lorsqu'il est constaté, sur demande du locataire conformément à l'article 269 alinéa 2bis, que le montant du loyer dépasse la limite fixée à l'article 269 alinéa 1er.

Proposition subsidiaire de la minorité

(Dettling, Schweiger)

En outre, le bailleur peut augmenter le loyer en se fondant sur le loyer demandé pour des habitations comparables se-

lon l'article 269 après l'écoulement d'un délai de cinq ans à compter du début du bail, et ensuite de cinq ans en cinq ans.

Al. 3**Majorité**

Biffer

Minorité

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

Le bailleur a le droit de procéder ultérieurement aux augmentations au sens de l'alinéa 1er auxquelles il n'a pas procédé ou n'a que partiellement procédé. Dans ce cas, l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 6 pour cent par an.

Abs. 1 Bst. a, b – Al. 1 let. a, b

Dettling Toni (R, SZ): Wir kommen nun zu einer zentralen Frage der ganzen Mietrechtsrevision, weil sich hier die beiden Systeme, d. h. die Mehrheit und die Minderheit gegenüberstehen.

Die Kommissionsmehrheit will die durchgehende Indexierung bei der Mietpreisgestaltung während der Dauer des Mietverhältnisses. Demgegenüber sieht das von mir initiierte Modell «dritter Weg» eine Marktmiets mit zwei Einschränkungen vor, nämlich das zweijährige Zinsmoratorium am Anfang des Mietverhältnisses und die berühmte 4-Prozent-Regel als Obergrenze, letztere als Reverenz gegenüber dem Mieterschutz. Mein Modell ist zweifellos einfach und transparent, aber auch – das werden wir noch etwas näher ansehen – kalkulierbar.

Ich erlaube mir, zunächst auf die Lösung der Mehrheit, die bereits beim Eintreten angesprochen worden ist, etwas näher einzugehen, um dieser dann das andere Modell «dritter Weg» gegenüberzustellen.

Die Lösung der Mehrheit sieht eine durchgehende Indexierung vor, praktisch zu 100 Prozent, allerdings auf der Basis der zwei Vorjahre. In der Praxis ist diese Mittelrechnung aber weitgehend bedeutungslos. Nach geltendem Recht ist die Lösung der Kommissionsmehrheit heute schon möglich. Dies setzt aber voraus, dass sich der Vermieter für fünf Jahre verpflichtet; ein fünfjähriges Mietverhältnis wird also vorausgesetzt. Im Übrigen ist aber die durchgehende Indexierung gestattet, nämlich gestützt auf Artikel 269b OR in Verbindung mit Artikel 17 der Verordnung. Der Bundesrat hat diese Verordnung übrigens auf 1. August 1996 geändert und eine Indexierung zu 100 Prozent zugelassen.

Die Indexierung, die – wie gesagt – heute schon möglich ist, hat in der Praxis bei Wohnungen keine grosse Bedeutung erlangt. Ich gehe davon aus, dass nicht einmal 10 Prozent aller Wohnungsmieten indexiert sind; dies nicht nur wegen der Bindung von fünf Jahren, sondern nicht zuletzt auch, weil es eben ein wenig funktionstüchtiger Mechanismus ist. Das möchte ich Ihnen noch etwas näher erläutern. Im Mittelpunkt des Modelles der Kommissionsmehrheit steht der Konsumentenpreisindex. Dieser ist Messgrad aller Dinge und gibt vor, wie die Mietzinsen während der Mietdauer anzupassen sind. Der Landesindex der Konsumentenpreise ist zwar eine bequeme, aber zugleich auch eine höchst fragwürdige Messgrösse. Warum? Er hat keinen Bezug zu den Wohnkosten, aber noch viel weniger zum Wohnungsmarkt. Der Landesindex der Konsumentenpreise hat nun wirklich überhaupt keinen Bezug zum Markt. Das möchte ich auch gegenüber Bundesrat Couchepin betonen. Insoweit kann man sich fragen, ob es denn ein richtiger Massstab ist, wenn wir den Landesindex zum Massstab aller Dinge machen.

Bisher war es die Hypothekarzinsbindung der Mietzinsen. Diese ist aufgrund der Diskussion, die wir in der Kommission geführt haben, zu ersetzen. Ich frage mich aber, ob mit dem Ersatz durch den Index ein richtiger Massstab gewählt oder ob hier nicht eine ebenso fragwürdige Messlatte aufgebaut wird. Ich behaupte etwas provozierend, wir geraten hier vom Regen in die Traufe. Warum?

Eine wichtige Rolle in der Mietzinskalkulation spielen nach wie vor die Hypothekarzinsen. Wir haben zurzeit ein Hypothekarzinsniveau von 3,75 Prozent. Dieses Niveau kann

durch die Nationalbank im Rahmen ihrer Geldpolitik natürlich beeinflusst bzw. verändert werden. Wir können sehr rasch wieder einen höheren Zinssatz haben, z. B. um einen Prozentpunkt. Was hat das für Folgen für die Mietzinskalkulation? Nach heute geltendem Recht könnten die Mieten in der Folge um – hören Sie gut zu – 12 Prozent erhöht werden. Wenn Sie dagegen den Index nehmen und die Indexierung zum Mass aller Dinge machen, dann ist der Aufschlag sehr bescheiden.

Was hat das in der Praxis für Wirkungen? Der Vermieter wird dann notgedrungen zu einem «Ventil» greifen und Zuflucht zu einer Änderungskündigung nehmen, weil er ja nicht einfach auf den höheren Zinskosten sitzen bleiben kann. Eine Überwälzung ist unerlässlich. Der Kündigungsdruck wächst also mit einer solchen Regelung ganz eindeutig. Es kommt hinzu, dass eine Indexregelung natürlich immer auch einen Automatismus beinhaltet. Sobald eine Indexzahl vorgegeben wird, dann wird der Aufschlag in diesem Rahmen auch tatsächlich durchgeführt. Dies ist der klassische Fall eines Automatismus.

Ein weiterer Grund, der gegen die Indexierung spricht: Wir haben die Verknüpfung zweier Systeme: die Vergleichsmiete, die gewisse Marktelemente enthält, wird verknüpft mit dem Landesindex der Konsumentenpreise, der mit der Vergleichsmiete gar nichts zu tun hat.

Der wichtigste Grund, der gegen die Indexierung spricht, ist das Einfrieren der Mieten auf dem Anfangsstand. Das ist vor allem ökonomisch sehr problematisch; denn damit bewirken wir tendenziell höhere Anfangsmietzinsen, weil nachher nurmehr die Einfrierung derselben stattfindet. Eine Teilhabe am realen Wachstum ist ausgeschlossen. Wir haben kein Marktelement dabei; die Verbesserung der Vermietersituation kann nur über eine Neuvermietung oder über eine so genannte Änderungskündigung erfolgen. Insoweit ist eben gerade diese Lösung nicht investitionsfreundlich. Sie bedeutet einen eigentlichen Hemmschuh für den Wohnungsmarkt. Deshalb votiert die Grosszahl der Ökonomen gegen die durchgehende Indexierung.

Ich will Ihnen zu diesem Thema ganz kurz noch eine Beurteilung vorlesen; sie stammt aus einem Brief des Direktionspräsidenten der Nationalbank. Er hat an die Kommission Folgendes geschrieben: «So gesehen würde eine 100-prozentige Mietpreisindexierung keinerlei Inflationsdruck auslösen, ganz im Gegenteil: Sie würde eher als Bremse wirken, indem sie verhindert, dass die Mieten sich so stark anpassen, wie sie dies in einem total freien Markt eigentlich müssten. Diese Verhinderung der Preissteigerung hat jedoch ihren Preis, was die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft betrifft, denn indem man verhindert, dass die relativen Preise ihre Rolle spielen, fördert man eine schlechte Ressourcenverteilung und somit einen Verlust des wirtschaftlichen Wohlstandes. Unter diesen Umständen verursacht eine 80-prozentige Teuerungsanpassung ein noch grösseres Missverhältnis.»

Sie sehen also: Diese Lösung kann so nicht in Frage kommen. Ich möchte Ihnen nun mein Modell «verkaufen», nämlich die Vorzüge der 4-Prozent-Regel inklusive des zweijährigen Zinsmoratoriums, was ich hier betone, weil es sehr gerne vergessen wird. Diese Schonfrist gehört natürlich zu dieser 4-Prozent-Regel. Mein Lösungsvorschlag hat ohne Zweifel einfach, transparent und kalkulierbar. Er nimmt nicht Bezug auf die Teuerungsentwicklung, die variabel ist, obwohl ja die Nationalbank bekanntlich das Ziel der Teuerungsstabilisierung auf maximal 2 Prozent pro Jahr verkündet hat.

Was hat das Zinsmoratorium für zwei Jahre am Anfang für eine Wirkung? Es ist, wie wir glauben, für die Mieter attraktiv, denn sie können während dieser Zeit ihre Transaktionskosten eher verkraften. Der problematische Aufschlag am Anfang, der ja in Mieterkreisen sehr umstritten ist, entfällt. Die Schonfrist vermindert aber auch – das ist ganz entscheidend – den Kündigungsdruck, weil ja der Vermieter bei einer Veränderung des Mietverhältnisses wiederum diese zwei Jahre als Zinsmoratorium zu gewähren hätte.

Nun zu diesen berühmten 4 Prozent: Ich betone, dass es sich dabei um einen Maximalsatz handelt, der keinen Auto-

matismus bedeutet. Grundlage bildet vielmehr der Markt. Insoweit, Herr Bundesrat Couchepin, spielt bis zu diesem Maximalsatz von 4 Prozent der Markt in einem gewissen Grad. Selbstverständlich könnten wir auch damit leben, die 4 Prozent zu streichen und kurzerhand eine Marktmiete einzuführen. Das geht aber, wie wir wissen, aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht.

Gegen die Exponentialwirkung – die auch von Kollege Studer ins Feld geführt worden ist – gibt es zwei ganz klare Argumente:

1. Ein Mietverhältnis dauert in der Schweiz im Durchschnitt nur sechs bis sieben Jahre. Im Durchschnitt werden die Mietverträge alle sechs bis sieben Jahre aufgelöst.

Insoweit spielt eben auch die Exponentialfunktion, wie sie Kollege Studer Jean dargelegt hat, nicht.

2. Alle fünf Jahre kann der Mieter den Zins via Vergleichsmiete hinterfragen. Wenn also die Exponentialwirkung überschiesst, hat der Mieter die Möglichkeit, das Instrument der Vergleichsmiete anzurufen.

Nun noch zur Frage: Warum gerade 4 und nicht z. B. 5 oder sogar 6 Prozent? Bundesrat Couchepin hat gesagt, man könne 5 Prozent einführen oder was immer das sei. Ich gebe gerne zu, dass die 4-Prozent-Regel ökonomisch nicht begründbar ist. Wir müssen aber Folgendes sehen: Wir gehen von der Marktsituation aus und sagen, grundsätzlich sollte man eigentlich den Markt spielen lassen. Um aber dem Mieterschutz gerecht zu werden, setzen wir die Latte so tief, dass es einerseits noch Markt gibt – nämlich bis zu 4 Prozent – und dass man andererseits dem Mieterschutz gerecht wird. Selbstverständlich ist das eine Verständigungsgrösse, welche man durchaus hinterfragen kann. Wenn Sie aber berücksichtigen, dass wir das zweijährige Zinsmoratorium offerieren und dass diese 4 Prozent auch im Falle von Verkäufen zur Anwendung kommen, sodass auch der neue Mieter davon profitieren kann, so liegen wir in einer vernünftigen Grössenordnung, die einerseits bis zu 4 Prozent Marktelemente berücksichtigt – deshalb keinen Bezug zum Teuerungsindex hat – und andererseits den Vorgaben des Mieterschutzes Rechnung trägt.

Wir haben die 4-Prozent-Regel auch verifiziert – diese Bemerkung möchte ich auch noch loswerden –, und zwar aufgrund der langfristigen Entwicklung der Mietzinsen. Sie liegt in etwa in diesem Trend, sodass wir damit nicht überschieszen, sondern eine einfache, kalkulierbare und langfristig ausgewogene Regelung vorsehen.

Zusammenfassend ersuche ich Sie um Zustimmung zum Antrag der Minderheit. Damit unterstützen Sie einen Vorschlag, der ein Marktelement enthält, trotzdem aber auch dem Mieterschutz gerecht wird. Ich bitte Sie, vor allem die Lösung der Mehrheit, die eine blosse Indexierung vorsieht, klar abzulehnen. In diesem Sinne danke ich Ihnen für die Unterstützung des Modells «dritter Weg».

Le président (Cottier Anton, président): M. Couchepin, conseiller fédéral, me fait savoir que la version du Conseil fédéral est maintenue. Donc nous aurons la proposition de la minorité Dettling, la version du Conseil fédéral et la proposition de la majorité.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Da bin ich jetzt schon erstaunt. Das ist bisher in der Kommission anders kommuniziert worden. Ich nehme an, dass jetzt der Bundesrat zuerst seine Position begründet. Wir hatten in der Kommission noch nie eine Begründung für die nationalrätliche Fassung gehört.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Nous avons discuté le problème lors de l'entrée en matière et je me souviens que j'ai plaidé vigoureusement en faveur d'un système plus proche du marché que la référence unique à l'indice du coût de la vie. Dès l'instant où on considère que la référence unique à l'indice du coût de la vie n'est pas suffisante pour donner l'élément de flexibilité qui correspond au marché, c'est la solution du Conseil fédéral qui s'impose.

Cela étant dit, je tiens à confirmer qu'en fin de compte, la solution de la majorité est à mes yeux préférable à celle de la minorité Dettling. Si je connais les procédures de vote, finalement la proposition qui gagnera, entre le projet du Conseil fédéral et la proposition de minorité Dettling, sera opposée à celle de la majorité. A ce moment-là, ça donne plus de possibilités de choix à l'ensemble du Conseil que d'en rester simplement à la solution de la majorité. Par conséquent, Monsieur Pfisterer, nous allons unir nos efforts dans un premier temps pour combattre la proposition de minorité Dettling, et ensuite, nous donnerons au Conseil des Etats la possibilité de choisir entre la proposition de la majorité – qui est à mon avis trop restrictive – et la version du Conseil fédéral, qui réunit la proposition de la majorité plus un élément proche du marché. Il y a là les bases d'un choix technique qui est en même temps un choix démocratique parce que ça élargi les possibilités de choix du Conseil des Etats.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Jetzt haben Sie drei Möglichkeiten vor sich: Ich kann aus der Kommissionsberatung insofern Folgerungen ziehen, als kein einziges Kommissionsmitglied den Beschluss des Nationalrates und damit den Entwurf des Bundesrates aufgenommen hat; wir haben also einen anderen Weg beschritten. Ich versuche, diese Diskussion zusammenzufassen. Ich meine auch, man könne über die Alternative Nationalrat/Bundesrat durchaus diskutieren, aber sie passt an diesem Ort nicht mehr in dieses Gesetz. Denn jetzt haben wir bereits den Beschluss bei Artikel 269 hinter uns; dort haben wir die Vergleichsmiete als absolute Grenze, als Überprüfungs-kriterium eingeführt. Jetzt würden wir die gleiche Vergleichsmiete noch ein zweites Mal verwenden, als relativen Massstab. Das ist genau das, was die Kommission an sich abgelehnt hat, und zwar einstimmig. Diese Verwendung hat sie einstimmig abgelehnt, obwohl sich der Herr Direktor immer vehement dafür eingesetzt hat. Im Text des nationalrätlichen Beschlusses ist dies auch zum Ausdruck gebracht worden – mindestens lässt der Text diese Version zu. Ich kann Ihnen einfach mitteilen, dass diese Lösung von keinem Kommissionsmitglied aufgenommen wurde.

Darf ich versuchen, noch einige Bemerkungen zu den beiden anderen Varianten anzufügen? Zunächst zum Antrag der Minderheit Dettling: Die 4-Prozent-Regel ist attraktiv, ganz sicher, sie ist aber sachlich und politisch nach Meinung der Mehrheit problematisch. Sie ist sachlich problematisch – Sie haben es heute ein weiteres Mal gehört –, weil es keine Begründung dafür gibt, warum gerade 4 Prozent und nichts anderes festgelegt werden soll. Wir haben dazu immer wieder Fragen gestellt. Es ist eine willkürliche Regel, die man angenommen hat, um irgendwie funktionieren zu können; sie ist nicht begründbar.

Es kommt ein zweites Problem hinzu: Die 4-Prozent-Regel ist weder verteilungsneutral noch marktkonform. Die Herren Lauri und Studer haben die Kurve aufgezeigt; ich muss das nicht mehr nachholen. Wir haben diese Kurven auch gezeichnet gesehen, in der ganzen Bandbreite, und haben erkannt, dass die 4-Prozent-Regel infolge der Progression zwangsläufig zu einer sehr grossen Steigerung führt oder führen kann. Wenn man sagt, sie sei durch Artikel 269 – die Vergleichsmiete als Überprüfungs-kriterium – begrenzt, dann muss man sagen: Ja, aber das ist eine schwache Grenze. Zunächst einmal: Sie wirkt nur alle drei oder alle fünf Jahre, d. h. 15 oder 20 Prozent plus Progression. Es kommt dazu, dass die Bandbreite bei der Vergleichsmiete eben 15 Prozent beträgt; das haben Sie so beschlossen. Dieses Band ist nach der Statistik, wie man uns gezeigt hat, so breit, dass darauf bis auf etwa 2 bis 3 Prozent der Mietverhältnisse alles Platz hat. Sie haben damit also praktisch einen sehr weit gehenden Freipass gegeben.

Schliesslich zur 4-Prozent-Regel: Wir versuchen, in unserer Wirtschaftspolitik eine geringe Inflation zu erreichen, also möglichst eine Teuerung von null Prozent. Und jetzt legen wir hier im wichtigen Bereich des Mietrechtes eine starke Steigerungsquote von 4 Prozent fest. Wahrscheinlich ist das so nicht haltbar.

Die Experten, die wir konsultiert haben, haben sich deutlich geäussert, und zwar sowohl zur rechtlichen Problematik dieser 4-Prozent-Regel – Herr Lauri hat darauf hingewiesen – wie auch zur ökonomischen Seite. Man stelle sich auch vor, was das für Rechtsschutzverfahren gibt, wenn wir derartig übersteigerte Mietzinsen haben, das wird uns auch dort erheblich beschäftigen.

Zum letzten Themenkreis, dem Modell der Mehrheit, zur Bindung an den Landesindex der Konsumentenpreise: Der Index soll es dem Vermieter ermöglichen, den künftig eintretenden teuerungsbedingten Wertzerfall der Mietzinsleistungen auszugleichen. Das erreichen wir. Ein steiler Anstieg dieser Kurve ist nicht zu befürchten, weil nach Artikel 269b eben eine Kappung, eine Limitierung möglich ist.

Wenn Herr Dettling sagt, der Index habe keinen Bezug zum Lohn, dann möchte ich ihn einfach an das Votum von Herrn Lauri erinnern. Die Parallellität zu den Löhnen ist doch wahrscheinlich vorbei. Die Zeit ist vorbei, wo wir auf absehbare Zeit Lohnsteigerungen haben, die einfach über der Teuerung liegen. Es ist sogar möglich, dass die Löhne nicht einmal im Umfang der Teuerung ansteigen, also ist höchstens eine Steigerung im Ausmasse des Indexes zu erwarten. Zur Frage der Markt Nähe: Der Missbrauch setzt jedem Modell Grenzen, das liegt im Wesen dieses Auftrages. Ein Automatismus wird bei der 4-Prozent-Regel genauso ausgelöst, das ist auch eine Regel, die sich unabhängig vom Markt entwickelt. Der Index folgt dann wenigstens noch der Teuerung, das ist etwas, was wir alle in unserem Alltag erleben; die 4 Prozent hingegen kommen irgendwo von Petrus oder weiss ich woher.

Die Indexregel zementiere die Kostenmiete, wurde in der Eintretensdebatte gesagt. Mit der Kostenmiete hat sie gar nichts zu tun, das muss ein Missverständnis sein.

Wenn die Teuerung sich auf 4 Prozent belaufen würde – das ist auch schon geschehen –, dann würde es mit beiden Regeln ja auf dasselbe hinauslaufen. Also ist der Vorwurf ohnehin nicht begründet. Die Indexregel ist gleich fix oder gleich flexibel wie die anderen Regeln. Aber bei der Indexregel ist gemäss Antrag der Mehrheit eine Reihe von Flexibilitäten eingebaut. Zunächst einmal ist bei Mehrinvestitionen ein 20-prozentiger Zuschlag möglich, und zwar soll das im Gesetz präzisiert werden; das war bisher nicht so. Das Gesetz soll sagen, was an Mehrinvestitionen möglich ist; es gibt dem Investor entsprechende Sicherheit. Dann kommt die zweite grosse Flexibilität bei der Anfangsmiete dazu, die an sich, mit Ausnahme der absoluten Grenze, frei ist. Genauso verhält es sich bei der Handänderung; da ist wieder Freiheit möglich.

Ich möchte herzlich für diese Skizze danken, die verteilt wurde, sie erleichtert uns das Ganze sehr. Aber lassen Sie sich nicht von Schönheit blenden. (Zeigt eine Skizze) Denn sowohl dieses Treppenbild wie auch die gelbe Linie täuschen. Das Treppenbild täuscht, weil es die Progression nicht darstellt, und die gelbe Linie ist natürlich tendenziell – um nicht zu sagen tendenziös – oberhalb der Treppe eingezeichnet. Das ist natürlich nicht die Realität, es ist genau umgekehrt. Aber es hilft uns natürlich, das ist klar; so kann man es besser sehen, und darum ist die Zeichnung sinnvoll. Wenn schon die Meinungsäusserung von Herrn Nationalbankpräsident Roth zitiert wird, dann bitte bezogen auf das, was er effektiv gesagt hat. Es kann sich hier jedermann überzeugen, was er effektiv gesagt hat. (Zeigt einen Brief) Das, was zitiert wurde, hat er auf die Frage 80-Prozent- oder 100-Prozent-Index bezogen, und er hat sich für die 100-Prozent-Indexlösung ausgesprochen. Er hat sich nicht positiv zur 4-Prozent-Lösung geäussert; man kann daraus überhaupt gar nichts ableiten. Wenn er darauf hingewiesen hat, dass der Markt eingeschränkt wird, dann hat er eben nur darauf hingewiesen, dass die Missbrauchsgrenze angewendet werden müsse. Dass das dem Markt nicht beliebt, das ist klar. Aber daraus kann man für die 4-Prozent-Regel nichts ableiten.

Die Kommissionsmehrheit empfiehlt Ihnen, nicht dem gefährlichen «dritten Weg», sondern dem politisch einigermassen machbaren Vermittlungsversuch zuzustimmen.

Studer Jean (S, NE): Je n'ai pas été le seul à relever dans le débat d'entrée en matière que les loyers avaient augmenté de 50 pour cent de plus que l'ensemble des autres prix. Si les loyers ont eu cette augmentation supplémentaire, c'est parce que les motifs de hausse ont été exploités au maximum, alors qu'il n'en a pas été de même des raisons qui pouvaient justifier une baisse des loyers. Dès lors, quand M. Dettling attire notre attention sur le fait que 4 pour cent est un maximum, nous pouvons bien sûr déjà partir du principe que ce maximum sera la règle et qu'on utilisera toutes les possibilités qu'offre la loi pour augmenter le loyer. C'est le premier point.

Le deuxième point que je voulais relever le rapporteur de la commission l'a déjà fait, mais je souhaite aussi le faire. Je sais qu'on va discuter prochainement du loup dans cette salle, mais on n'est quand même pas des petits enfants! J'ai déjà eu l'occasion de m'énerver un peu en commission à l'égard de M. Dettling en disant qu'on ne pouvait pas prétendre n'importe quoi. Aujourd'hui, je dis maintenant: «Cher collègue, vous ne pouvez pas dessiner n'importe quoi. Vous ne pouvez pas dessiner la courbe jaune comme vous la dessinez sur votre graphique. C'est tromper les personnes qui examinent votre proposition. Si on dit que la courbe jaune c'est l'indice des prix à la consommation, elle est en principe largement en dessous des paliers de 4 pour cent que vous faites.»

Si je dis aujourd'hui que vous ne pouvez pas dessiner n'importe quoi, c'est parce que je vous ai déjà dit que vous ne pouviez pas écrire n'importe quoi. Dans le développement de votre proposition, telle que vous l'avez présentée dans la première discussion de la commission plénière, vous avez dit: «Cette valeur correspond à peu près à la moyenne du renchérissement statistique pour les deux dernières décennies. Elle permet donc plus ou moins les mêmes adaptations de loyer que celles permises par le droit actuel.» Le Conseil fédéral l'a dit: «Avec l'effet exponentiel de ces 4 pour cent, on atteint rapidement des sommets que jamais l'inflation n'a atteint dans ce pays, même lorsqu'elle dépassait 4 à 5 pour cent.»

Je le répète encore une fois. Si vous souhaitiez, Monsieur Dettling, adapter les loyers à l'indice du coût de la vie, vous devriez vous rallier à la proposition de la majorité de la commission. Mais il ne faut pas nous faire croire, soit en écrivant, soit en le dessinant, que votre proposition équivaut finalement à une adaptation à l'indice du coût de la vie, parce que ce n'est pas vrai!

Stadler Hansruedi (C, UR): Kollege Dettling hat sich eingehend mit der Frage der Indexierung befasst und unser Modell einer kritischen Würdigung unterzogen. Es wurde beim Eintreten durch den Kommissionssprecher dargelegt: Diese Indexlösung ist nicht eine «Superideallösung». Aber wenn wir eine Entkoppelung des Mietzinses und des Hypothekenzinses wollen, gibt es auch nicht x verschiedene Möglichkeiten. Wir müssen ehrlich sein. Es gibt erstens die Einführung der Marktmiete. Es gibt zweitens eine stärkere Betonung der Vergleichsmiete. Es gibt drittens die Indexlösung, und viertens können wir die Kostenmiete optimieren. Dies sind die vier Möglichkeiten, die grundsätzlich zur Verfügung stehen. Wir wissen aber, dass die erste Lösung aus politischen Gründen nicht möglich ist und dass die letzte in der Vernehmlassung abgelehnt wurde.

Es verbleiben uns noch die Vergleichsmiete, die Indexlösung und der so genannte «dritte Weg». Zu diesem Weg habe ich mich beim Eintreten geäußert. Auf dem «dritten Weg» wandern wir aber auf Abwegen. Auch die Indexierung ist somit keine Wunderlösung. Sie ist aber im Vergleich zu den anderen Möglichkeiten und im Vergleich zur heutigen Lösung noch die beste Lösung.

Le président (Cottier Anton, président): Le Conseil fédéral est évidemment en droit de maintenir la disposition qu'il présente, même si aucun membre de la commission ne la soutient.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Merci de confirmer le droit du Conseil fédéral de défendre une certaine logique. Même s'il se sent parfois relativement isolé, le Conseil fédéral constate que sa défense suit un fil rouge qui est la logique et la recherche de l'équilibre entre les différents intérêts. Avec M. Pfisterer Thomas, avec la majorité de la commission, je m'oppose à la solution de la minorité Dettling. Beaucoup de choses ont été dites. M. Dettling a dit, en particulier, que cette solution introduit un certain élément de marché, puisque de 0 à 4 pour cent, il y a une certaine liberté et cette liberté sera utilisée en fonction du marché. Je crois que ce n'est pas tout à fait vrai et que le marché n'est pas aussi précis. Un propriétaire, qui réclamerait systématiquement à ses locataires une augmentation de loyer de 4 pour cent, risque de ne pas se voir opposer l'argument du marché. Vous ne quittez pas votre logement, avec tous les frais que cela implique, parce qu'une année, au lieu de vous augmenter le loyer de 2 pour cent – ce que le marché aurait peut-être toléré –, on vous l'augmente de 4 pour cent. Vous vous dites que, pour ces 2 pour cent, vous pouvez attendre encore une année. L'année suivante, vous vous dites que, pour 1 ou 2 pour cent de différence, vous n'allez pas prendre le risque d'un déménagement, avec les frais considérables que cela occasionne, et vous acceptez à nouveau cette hausse et, finalement, c'est la hausse maximum de 4 pour cent qui est adoptée et devient la règle. Ce n'est pas juste en soi. Cela ne correspond pas au marché de l'argent, cela ne correspond pas au rendement qu'on peut attendre dans d'autres placements. Cela correspond à une rente de situation, parce qu'on tient un locataire et que le locataire hésite à déménager pour 1 ou 2 pour cent d'augmentation supplémentaire par an.

La proposition de minorité Dettling a un autre désavantage qui, je crois, n'a pas encore été souligné. Dans les allées suivants, M. Dettling dit que si on n'a pas profité de la hausse maximum de 4 pour cent, on peut garder la différence en réserve et accumuler cette réserve pendant un certain nombre d'années afin de dire: Ecoutez, cette année, j'augmente jusqu'à 6 pour cent et l'année prochaine aussi. En effet, il y a 4 ou 5 ans, je n'avais pas augmenté de 4 pour cent mais seulement de 3 pour cent. Alors j'ai mis 1 pour cent en réserve, et je vous demande maintenant 5 ou 6 pour cent d'augmentation, parce que deux ans de suite j'avais augmenté d'un 1 pour cent de moins.»

Une des choses qu'on veut éviter dans le système qu'on préconise, c'est que le droit du bail soit l'occasion de multiples réserves, de complications, avec des éléments qu'on oublie et que quelqu'un peut reprendre. C'est la technique du Père Goriot de Balzac, qui attend l'occasion. On saisit le locataire au moment où l'occasion est propice, c'est-à-dire quand il n'a vraiment pas la possibilité de se défendre. On lui dit: «Cette année, c'est 6 pour cent d'augmentation parce je ne vous ai augmenté que de 3 pour cent l'année dernière et également il y a quelques années. Entre-temps, j'ai oublié.» Si le locataire réagit ainsi: «Vous savez, maintenant, j'ai des problèmes, je n'ai pas l'envie de déménager», le propriétaire lui répondra: «Ecoutez, c'est la règle du jeu, j'ai une petite réserve qui a été constituée au cours des ans, ce qui me permet d'augmenter maintenant votre loyer de 6 pour cent et l'année prochaine aussi. L'alternative, c'est que vous quittez votre logement.» Je crois que ce n'est pas un bon système. Donc, la règle sera que l'on ira au maximum. Sinon, ce sera presque pire parce qu'on mettra en réserve des points d'inflation qu'on pourra ressortir lorsque le locataire sera en difficulté. Cela créera une inflation puisqu'on dépassera l'indice du coût de la vie, et, comme chacun le sait, le loyer est un élément important du panier de la ménagère. Cela créera une inflation et renforcera par là même la possibilité d'augmenter le loyer. C'est d'ailleurs pour ça que, selon le projet du Conseil fédéral, si on choisit l'indexation, on prévoit de n'indexer que jusqu'à concurrence de 80 pour cent de l'indice suisse des prix à la consommation. Je ne pense pas que c'est dramatique, si on suit l'indice du coût de la vie, de pouvoir indexer les loyers à 80 pour cent du coût de la vie ou

à 100 pour cent. Nous pensons que c'est plus juste, du point de vue de la logique, de prévoir 80 pour cent; on ne va pas faire un drame si vous décidez 100 pour cent. Mais si vous allez au-delà de 100 pour cent, ce qui est peut-être possible – ça a été le cas toutes ces dernières années, on a eu une inflation largement inférieure à 2 pour cent –, ça devient grave pour l'indice du coût de la vie parce que ça le fait grimper et provoque une inflation, et c'est exactement ce que nous voulons éviter. La proposition de minorité n'est pas aussi simple, à cause des réserves. Elle crée une inflation et elle n'est justifiée par aucun critère économique.

Venons-en à la proposition de la majorité de la commission. Nous nous y rallions en partie parce qu'elle prévoit un critère d'indexation, comme le projet du Conseil fédéral. Nous le voudrions à 80 pour cent, vous à 100 pour cent, mais je crois que c'est un détail. Nous acceptons que les parties choisissent librement ce critère, parce qu'il est un des plus simples, qu'il ne cause pas de grandes discussions; beaucoup de propriétaires – et j'en suis –, n'ont aucune envie d'avoir à se creuser la tête pour savoir comment il faut adapter les loyers. On se réfère à l'indice suisse des prix à la consommation et si on l'oublie une année ou deux, ou si on n'a pas envie d'envoyer une lettre ou si l'indexation est si faible que cela n'en vaut pas la peine, on attend une année ou deux. Mais tout le monde sait cela, les gens sont habitués à manœuvrer l'indice suisse des prix à la consommation, en particulier lorsqu'il s'agit des salaires. C'est une référence assez courante, même si ce n'est pas une référence obligatoire, Dieu merci car c'est évidemment une référence qui serait fautive si elle était obligatoire. Mais les gens sont habitués à manœuvrer avec l'indice suisse des prix à la consommation. Mais il faut aller au-delà si on veut garder l'équilibre entre les propriétaires et les locataires, et cet équilibre, je le rappelle, est dans l'intérêt des deux parties. Il est dans l'intérêt du propriétaire parce qu'il a un rendement suffisant, mais il est aussi, à moyen et à long terme, dans l'intérêt du locataire parce que si les propriétaires ont encore un intérêt à investir, il y aura suffisamment de logements sur le marché et les logements auront tendance à augmenter de prix plus lentement que s'il y a pénurie. Donc, respecter l'intérêt du propriétaire est aussi dans l'intérêt du locataire, pas à très court terme, mais à moyen ou à long terme.

On l'a vu en Suisse: chaque fois qu'il y a pénurie de logements à un endroit, on peut faire toutes les lois que l'on veut, finalement, les loyers augmentent plus vite que le coût de la vie. M. Studer l'a rappelé tout à l'heure: lorsqu'il y a pénurie, les gens sont d'accord de payer des dessous de table, sont d'accord de ne pas faire de difficulté, de ne pas prendre le risque d'obtenir leur congé, d'accepter des augmentations plus élevées que l'indice suisse des prix à la consommation si cela est nécessaire. Ils ne le font pas de manière très volontaire, ils le subissent, ce qui crée une certaine animosité. Nous préférons que la loi dise clairement que l'on doit aussi tenir compte à certains moments de l'intérêt du propriétaire. Si vous avez une inflation, comme ces dernières années, de 1 pour cent, qui a envie de racheter ou de construire si on sait que le rendement supplémentaire sera seulement de 1 pour cent, alors que des placements à la bourse – ce n'est plus tout à fait le cas maintenant – ou des placements en obligations peuvent rapporter beaucoup plus sur la durée? Je crois que vous risquez, si vous ne donnez pas cette possibilité supplémentaire aux parties – aux propriétaires en particulier – de faire modifier les locations. Vous risquez de chasser un certain nombre d'investisseurs qui souhaitent un autre type d'investissement dans lequel le marché joue un rôle plus important, parce qu'ils pensent être à un endroit particulièrement agréable, ou bien qu'ils font un projet particulièrement efficace dans un groupe qui fait que le marché honorera cette prestation, et ils auront la possibilité d'augmenter les loyers de manière plus rapide qu'en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation et plus conformément au marché que c'est le cas si on suit simplement l'indice suisse des prix à la consommation.

C'est la raison pour laquelle le Conseil fédéral propose les deux choses: soit vous pouvez augmenter en fonction de

l'indice suisse des prix à la consommation, soit vous pouvez augmenter en fonction des loyers du marché dans la localité ou le quartier. On ne peut naturellement pas cumuler les deux choses, c'est tout à fait clair, mais on peut choisir l'une ou l'autre alternative. Si on choisit d'adapter en fonction des loyers pratiqués dans le quartier, il faut s'abstenir pendant quelques années – quatre ans – d'adapter en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation. Mais si, pendant quatre ans, on n'a fait aucune augmentation en fonction du coût de la vie, au bout de quatre ans, on peut adapter jusqu'au maximum de la fourchette des loyers pratiqués dans le quartier. C'est un élément de souplesse que les parties peuvent choisir, qui est intéressant et pour le propriétaire et pour le locataire, s'ils ont décidé de le faire. Si vous préférez l'indice suisse des prix à la consommation, vous augmentez en fonction de cet indice. Les deux possibilités sont ouvertes. Je crois que cela donne un peu de liberté au marché et c'est quelque chose de positif.

Alors, si vous devez choisir, nous vous demandons de rejeter la proposition de minorité Dettling, qui est fautive. Si vous pensez qu'il faut plus de marché et si vous acceptez la proposition de la majorité de la commission – mais j'espère que c'est la version du Conseil fédéral qui triomphera sur la proposition de minorité Dettling –, je souhaite naturellement que vous préférerez notre solution qui donne plus de liberté aux parties que la proposition de la majorité de la commission. Si naturellement vous avez donné la préférence à la proposition de minorité Dettling contre la solution du Conseil fédéral, il va de soi que je me rallie à la majorité de la commission.

Le président (Cottler Anton, président): Le vote suivant vaudra aussi pour les articles 269b, 269dbis, 269e, 270 et 270c.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Darf ich ausnahmsweise dem Bundesrat – ich bitte um Verständnis – noch eine Bemerkung nachschieben?

Ich spreche nicht mehr vom Minderheitsantrag Dettling, er ist sachlich und politisch problematisch. Aber wenigstens zum Antrag des Bundesrates möchte ich festhalten, dass er jetzt erstmals bei uns vertreten wurde – das muss ich deutlich sagen! In der Kommission wurde er so nie vertreten. Wenn Sie so beschliessen, gibt es einen ganzen Rattenschwanz von weiteren Änderungen in diesem Gesetzentwurf. Man kann nicht einfach einen Artikel ändern und meinen, es funktioniert dann. Irgendjemand muss dann noch die entsprechenden Anträge stellen.

Zur Sache: Es geht um die andere Funktion der Vergleichsmiete, das ist das eine Thema; das andere Thema betrifft eine andere Indexregelung. Der Bundesrat hat eine andere Indexregelung vorgeschlagen, eine wirtschaftlich wesentlich andere als jene, die Ihnen die Kommissionsmehrheit vorgeschlagen hat.

Zunächst zur Vergleichsmiete: Alle Kommissionsmitglieder haben die Funktion der Vergleichsmiete, die der Nationalrat beschlossen hat, abgelehnt: die Vergleichsmiete, die eben nicht nur die Notbremse ist, nicht nur Überprüfungs-kriterium, sondern die begleitet, die Anpassungskriterium ist. Im Gesetzestext – wenn auch nicht in den Äusserungen, die uns von Herrn Direktor Gurtner vorgetragen wurden – ist das Instrumentarium angelegt, um daraus eine staatliche Kontrolle aufzubauen. Das haben wir nicht gewollt. Ich bin deutlich auch heute der Meinung, das sei nicht gut so. Das entsprechende Potenzial steckt im Gesetzestext. Ich bin gerne bereit, das zu erläutern, aber das hat bei uns Stunden gebraucht. Wenn ich das in zwei Minuten tun muss, ist es etwas schwieriger.

Wir dürfen uns nicht von dieser einen Bestimmung täuschen lassen. Es ist nicht so, dass diese Bestimmung jetzt dem Vermieter mehr Möglichkeiten gibt; darauf hat der Bundesrat hingewiesen. Wir haben diese berühmten vier Jahre Wartefrist und die Beschränkung auf 20 Prozent darin. Sie können nicht einfach von der Index- zur Vergleichsmiete wechseln,

sondern Sie müssen wieder vier Jahre warten, um auf das Vergleichsmietesystem gemäss Bundesrat überzugehen; Sie können dann die Mietzinse auch nur um 20 Prozent erhöhen. Das sind Limiten, die Sie bitte mitberücksichtigen möchten.

Bei der Indexvariante des Bundesrates gibt es auch Unterschiede zum Kommissionsantrag; insbesondere den Hauptunterschied, dass Ihnen die Kommissionsmehrheit eine 100-prozentige Indexierung vorschlägt. Diese 100-prozentige Indexierung wurde von unseren ökonomischen Fachleuten begrüsst, während die vom Nationalrat beschlossene 80-prozentige Indexierung von ihnen bekämpft wurde.

Ich empfehle Ihnen also, die Variante Nationalrat/Bundesrat, soweit ich das aus den Kommissionsberatungen tun kann, abzulehnen. Sonst kämen wir wahrscheinlich in Schwierigkeiten.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Pour l'honneur du Conseil fédéral et peut-être aussi de votre commission, il y a des règles du jeu. Et la règle du jeu, c'est que vous travaillez sur la base d'une décision du Conseil national, qui vous était connue: celui-ci a adopté le projet du Conseil fédéral. Donc dire que cela tombe des nues, cela signifie que vous avez fait de l'autisme politique, que vous avez décidé de ne pas savoir ce que le Conseil fédéral a présenté et ce que le Conseil national a décidé. Vous êtes partis dans une direction, ce qui est votre droit le plus strict et je le respecte. Je ne trouve pas votre solution mauvaise mais moins bonne que la nôtre et meilleure que la proposition de minorité Dettling. Je ne vais pas vous causer des difficultés, mais vous ne pouvez pas prétendre que cela tombe du ciel maintenant. C'était la décision du Conseil national, donc le projet du Conseil fédéral qui était la base de vos travaux. Lors du débat d'entrée en matière en commission, j'ai clairement défendu ce point de vue, comme je l'ai fait ce matin. Je crois que c'est quand même manifester beaucoup d'innocence que de prétendre que vous découvrez maintenant les beautés du projet du Conseil fédéral.

Le président (Cottier Anton, président): Certainement que la commission a eu connaissance des décisions du Conseil national. En tout cas, je l'espère. (*Hilarité*)

En application de l'article 64 du règlement du Conseil des Etats, j'opposerai la minorité Dettling à la version du Conseil fédéral et la proposition qui l'emporte à celle de la majorité.

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag der Minderheit 17 Stimmen

Für den Antrag des Bundesrates 11 Stimmen

Definitiv – Définitivement

Für den Antrag der Mehrheit 23 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 13 Stimmen

Abs. 1 Bst. c, cbis – Al. 1 let. c, cbis

Angenommen – Adopté

Abs. 1 Bst. cter – Al. 1 let. cter

Le président (Cottier Anton, président): Cette lettre est adoptée dans le sens du vote sur la proposition Schweiger à l'article 253b.

Angenommen gemäss modifiziertem Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition modifiée de la majorité

Abs. 1 Bst. d – Al. 1 let. d

Angenommen – Adopté

*Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu*

*Schluss der Sitzung um 13.05 Uhr
La séance est levée à 13 h 05*

Siebente Sitzung – Septième séance

Mittwoch, 5. Dezember 2001
Mercredi, 5 décembre 2001

08.55 h

99.076

**Teilrevision des Mietrechtes
und Volksinitiative
«Ja zu fairen Mieten»**

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

Fortsetzung – Suite

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBl 1999 9823)
Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)
Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)
Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)
Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)
Bericht RK-SR 11.12.00
Rapport CAJ-CE 11.12.00
Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)
Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)
Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)
Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

**2. Obligationenrecht (Miete)
2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)**

Art. 269a Abs. 2 – Art. 269a al. 2

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Wir haben gestern die Weichenstellung bei Artikel 269a beschlossen. Wir haben uns für die Variante mit dem Landesindex der Konsumentenpreise (Abs. 1 Bst. a) entschieden. Dann sind die übrigen Bestimmungen, Literae b, c, cbis und cter, gemäss Antrag der Kommission bzw. der Mehrheit entschieden worden, und wir sind jetzt bei Absatz 2. Es geht nun um die Qualifikationen zu diesem Grundsatzentscheid zum Index.

Dettling Toni (R, SZ): Sie haben gestern mehrheitlich die Anpassung der Mietzinse gestützt auf die Indexierung beschlossen. Gemäss der Fahne, die Sie vor sich haben, hat nun der Mieter die Möglichkeit, die Indexierung in Intervallen von fünf Jahren jeweils zu hinterfragen, und zwar gestützt auf die statistische Vergleichsmiete.

Mein Eventualantrag will nun dem Vermieter das gleiche Recht einräumen, also auch die jeweilige Hinterfragung in Intervallen von fünf Jahren. Warum stelle ich diesen Eventualantrag? Es sind vier Gründe, die mich dazu bewegen:

1. Es gilt, zwischen Mieter und Vermieter gleich lange Spiesse zu schaffen. Sowohl der Mieter als auch der Vermieter sollen das Recht haben, die Indexierung in Intervallen von fünf Jahren zu hinterfragen.

2. Die Hinterfragung durch die Vergleichsmiete bildet ein absolutes Missbrauchskriterium. Wenn also auch der Vermieter hinterfragt, dann macht er nichts anderes, als dass auch er versucht nachzuprüfen, ob die verlangte Miete im Rahmen der Vergleichsmiete liegt. Es kann ja nicht missbräuchlich sein, wenn seine Hinterfragung zum Ergebnis führt, dass sich der Mietzins im Rahmen der Vergleichsmiete bewegt.

3. Mit der Hinterfragung durch den Vermieter haben wir, wie ich glaube, das einzige Marktelement eingebaut. Ich habe gestern bereits ausgeführt, dass durch die Indexierung eine Einfrierung der Mietzinse auf dem Ausgangsstand bewirkt wird.

Nur durch eine solche Hinterfragung mit der Vergleichsmiete wird eine marktwirtschaftliche Note eingebracht. Insoweit ist dies unerlässlich, um das gestern beschlossene Indexsystem für den Vermieter marktmässig und damit erträglich auszugestalten.

4. Durch diese Möglichkeit wird der Kündigungsdruck vermindert. Denn wenn der Vermieter die Mietzinse nicht hinterfragen kann, dann bleibt ihm, wenn die Kosten beispielsweise ansteigen, ja nichts anderes übrig, als zur Kündigung zu greifen.

Diese vier Gründe bewegen die Minderheit, Ihnen den Eventualantrag zu stellen. Ich ersuche Sie um Unterstützung.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Nachdem sich Herr Dettling zum Eventualantrag geäußert hat, gehe ich davon aus, dass auch er der Auffassung ist, dass der Minderheitsantrag Dettling entfällt.

Zum Eventualantrag: Prima vista begreife ich das Anliegen. Es ist eine heikle Frage. Es wäre an sich erfreulich gewesen, wenn wir das in der Kommission hätten diskutieren können. Das Nachholen solcher Beratungen ist ein Problem. Ich hoffe und erwarte, dass der Nationalrat hier eine Lösung sucht. Ich habe aber aufgrund des Gesamtzusammenhangs den festen Eindruck, dass das nicht auf diesem Weg geht. Ich begründe Ihnen dies.

Worum geht es hier? Es geht um das Recht des Vermieters, bis zur absoluten Grenze zu erhöhen – ungeachtet des Index, ohne Rücksicht auf die Teuerung und ohne Rücksicht auf die relative Grenze. Die absolute Grenze würde damit zu einem Anpassungskriterium, und das obwohl der Ständerat gestern die Vergleichsmiete als Anpassungskriterium verworfen hat.

Noch weiter: Dieses Anpassen wäre ohne Grenzen zulässig – entgegen dem, was Bundesrat und Nationalrat vorgesehen haben: Diese haben sich auf Erhöhungen alle vier Jahre und nur bis 20 Prozent festgelegt – also nicht jederzeit und nicht unbeschränkt. Das wären die Unterschiede.

Der Bundesrat und der Nationalrat haben zwei Varianten auseinander gehalten: die Indexmiete und die Vergleichsmiete – die Indexmiete beschränkt mit 20 Prozent. Wenn man die Indexmiete gewählt hat, hat man keine derartige Nachholmöglichkeiten. Man kann aber auf die Vergleichsmiete umsteigen. Dann hat man die Möglichkeit, die Mietzinse anzupassen, aber nur, wenn man vier Jahre lang keine Erhöhung gemacht hat. Dann kann man nach vier Jahren eben wieder um 20 Prozent anheben. Dann – und nur dann – ist die Nachholung gestattet, und zwar nur im Umfang von einem Fünftel. Es gibt also dort nur ein sehr beschränktes Nachholrecht.

Das Modell Ihrer Kommissionsmehrheit sieht nur eine Variante vor: den Index als Anpassungskriterium, aber ohne Wartefrist. Er läuft von vornherein, vom ersten Tag an, und er läuft zu 100 Prozent und nicht nur zu 80 Prozent. Er folgt damit der Teuerung, wie sie sich sonst auf dem Markt entwickelt. Dabei ist ganz wichtig, dass etwa 40 Prozent der Mietverhältnisse – diese Zahl habe ich vom Bundesamt – ohnehin im Rahmen der Neuvermietungen, der Wertvermehrungen oder der Handänderungen ganz automatisch zu Anpassungen führen werden, sodass wir von daher das Problem nicht übertreiben sollten.

Die Indexbedingte Erhöhung ist also künftig der Normalfall. Es wird ein Umdenken stattfinden müssen. Wir haben gesagt, dass die Vermieter mehr zu Unternehmern werden sollen. Sie werden künftig nach dem System der Indexmiete, wenn das ins Gesetz aufgenommen wird, auch jährlich, bei jeder Indexerhöhung, beispielsweise um ein halbes Prozent, um ein Viertelprozent oder um ein Prozent aufschlagen können und müssen. Auch die anständigen Vermieter, die «sozialen» Vermieterinnen und Vermieter, werden das ohne

Hemmungen tun können, was sonst im Markt üblich ist, nämlich die Miete der Teuerung entsprechend anzupassen. Das ist das System.

Der Eventualantrag bringt nun einen grundsätzlichen Einbruch in das System, das Sie bisher beschlossen haben. Über die Nachholproblematik kann man diskutieren, aber nicht auf diesem Weg. Das macht aus dem Mietzinsband und der Vergleichsmiete, die Sie in Artikel 269 beschlossen haben, praktisch eine staatlich gelenkte Obergrenze. Darf ich Ihnen das Bild noch einmal zeigen: Dieses Mietzinsband hat ja keine scharfe Grenze. Der Staat soll keine Mietzinskontrolle einführen können, sondern es ist ein Band, das uns an gibt, was missbräuchlich ist. Innerhalb dieses Bandes befinden sich nach den vorliegenden Unterlagen 97 bis 98 Prozent aller Mietverhältnisse. Es ist also eine relativ schwache, stumpfe Waffe. Es geht nur um 2 bis 3 Prozent, die ausserhalb dieses Bandes liegen.

Das Konzept dieses Eventualantrages macht es möglich, dass ein Mietzins, der innerhalb dieses Bandes liegt, möglicherweise am unteren Rand, bis an den oberen Rand der Missbrauchsgrenze angehoben werden kann. Das ist der Sinn dieser Bestimmung. Man macht also aus der absoluten Grenze eine relative Grenze, ein Anpassungskriterium. Das scheint mir problematisch. Noch einmal: Das führt letztlich dazu, dass wir staatlich festgesetzte Obergrenzen haben. Dann wird aus diesem statistischen Material eine Norm: Bis zu dieser Grenze darf man jeweils anpassen. Das war nach meinem Verständnis nicht der Sinn der Vergleichsmiete nach Artikel 269, die wir gestern beschlossen haben.

Ich schliesse daraus: Das wäre eine Umkehr zur Vergleichsmiete als Anpassungsgrund, zusätzlich mit der Kumulation verknüpft, die Herr Bundesrat Couchepin im Nationalrat ganz klar bekämpft hat und die der Nationalrat mit 118 zu 59 Stimmen – praktisch kann man sagen: mit 2 zu 1 – verworfen hat. Sie wurde mit der Begründung bekämpft, dass sei eine «Fünfer-und-Weggli»-Politik. Man hat den relativen Anstieg bis zum Index und dann noch den Zuschlag innerhalb des Missbrauchsbandes, und man könnte das kumulieren. Das ist doch wohl problematisch. Noch einmal: Ich habe keine Bedenken, wenn man das überprüft, aber nicht auf diesem Weg.

Schweiger Rolf (R, ZG): Bei unseren bisherigen Diskussionen über das Mietrecht haben wir zwei Elemente zwar nicht vollständig ausgeblendet, aber doch zu wenig gewichtet:

1. Es geht einerseits um die Flexibilität des Mietrechtes, mit der insbesondere auf veränderte Situationen im Bereich der Hypothekarzinsen reagiert werden kann.

2. Wir haben zu wenig darauf geachtet, welche Wirkungen das Mietrecht auf die Investitionsentscheide hat. Ich habe nun mit einiger Freude und einigem Erstaunen festgestellt, dass der «Tages-Anzeiger», der nun bei Gott nicht als eigentümerlastig oder gar als mieterfeindlich betrachtet werden kann, das voll erfasst hat. Ich gestatte mir, Ihnen aus dem heutigen Leitartikel einige Sätze vorzulesen. Überschriften ist dieser Leitartikel mit den Worten: «Mieterschutz als Bumerang». Da steht beispielsweise: «Doch das, was der Ständerat will, geht weit über die Bekämpfung von Missbräuchen hinaus. Die bestehenden Mietpreise werden zementiert, jede Anpassung an steigende Kosten oder gar an die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ausgeschlossen Ein solches Mietrecht liegt nicht im Interesse der Mieter Ohne ein Mindestmass an Flexibilität bei den Mietpreisen werden auch die Investoren jedes Interesse verlieren, weiter in den Wohnungsbau zu investieren. Die Folgen hätten die Mieter zu tragen: Der Wohnungsmangel nimmt weiter zu und treibt die Mietpreise in die Höhe.» Der Artikel schliesst mit den Worten: «So wird der Mieterschutz zum Bumerang. Die vom Ständerat beschlossene Lösung muss korrigiert werden.»

Wir haben im Laufe dieser Debatte ein letztes Mal die Möglichkeit, eine solche Korrektur vorzunehmen. Ich bitte Sie inständig, diese Korrektur vorzunehmen. Ob dann im Rahmen des Differenzbereinigerungsverfahrens die von uns im Grundsatz beschlossene Korrektur vom Nationalrat verfeinert wird,

mag durchaus möglich sein. Aber wir im Ständerat müssen den Grundsatzentscheid fällen, dass wir auch im Mietrecht gewisse Flexibilitätselemente haben wollen. Ich gestatte mir, dies anhand der beiden von mir genannten Hauptbedenken zu konkretisieren.

Zu 1. Ich habe gesagt, dass nach dem von uns beschlossenen System keinerlei Möglichkeit besteht, sich veränderten – und zwar grundsätzlich veränderten – Situationen anpassen zu können. Insbesondere betrifft dies die Situation der Hypothekarzinsen. Es mag so sein, dass im Regelfall das von uns beschlossene System durchaus funktioniert, nämlich dann, wenn sich die Hypothekarzinsen in einer relativ kleinen Bandbreite bewegen. Aber die Vergangenheit kann doch niemand von uns ausblenden; man muss zur Kenntnis nehmen, dass es eben nicht so ist, dass die Hypothekarzinsen stabil sind. Es kann doch Situationen geben, bei denen auch zukünftig Hypothekarzinsaufschläge wieder Bestand haben werden.

Nehmen Sie ein Beispiel: Da hat jemand eine Wohnung oder ein Miethaus, hat dieses beispielsweise im Umfang von 60 Prozent mit Festhypotheken finanziert, und diese Festhypotheken laufen ab. Aufgrund der Marktsituation ist es nun so, dass völlig andere, neue Zinssätze für Festhypotheken gelten. Nun steht der Vermieter vor der Situation, seine Mietzinsen anpassen zu müssen. Er kann durchaus aufgrund der Tatsache, dass es früher anhand der Indexentwicklung gewisse Einnahmen gehäuft hat, Zinsrückstellungen vornehmen, und das wird ein vernünftiger Vermieter auch tun. Aber es gibt eine bestimmte Schallgrenze, wo das aufgrund der von uns beschlossenen Massnahmen nicht ausreicht.

Wenn also eine solche Hypothekarzinsituation entsteht, bleibt dem Vermieter nichts anderes übrig, als zu kündigen. Wollen wir wirklich eine Lösung schaffen, wonach immer dann, wenn etwas nicht genau nach Schema F Schublade C verläuft, eine Kündigungswelle über unser Land geht? Das hat doch keinen Sinn!

Der Antrag, den Herr Kollege Dettling – von mir unterstützt – eingebracht hat, öffnet zum Mindesten alle fünf Jahre ein Notventil, um sich veränderten Situationen anpassen zu können; und zwar nicht in einer Art und Weise, wie das heute der Fall ist, indem man die Hypothekarzinsen mit dem Rechenschleier auf die Mietzinsen umlagert, sondern indem der Vermieter die Möglichkeit hat, sich dem allgemeinen Mietzinsniveau anpassen zu können. Das ist doch – bei Gott – vernünftig! Alles andere widerspricht Erkenntnissen, die jeder vernünftige Mensch in der Vergangenheit im Marktgeschehen gemacht haben muss. Das ist das eine.

Zu 2. Ich habe gestern in meinem Eintretensvotum die Situation der Investoren beurteilt. Investoren überlegen sich bei ihrem Entscheid, in Immobilien zu investieren, welche Risiken damit verbunden sind. Jeder Investor investiert dann, und nur dann, wenn die Risiken für ihn einigermaßen überschaubar sind und er auf solche Risiken reagieren kann. Schwierig wird es, wenn ein Mietrecht geschaffen wird, das den Investor vor den folgenden Entscheid stellt: Du kannst deine anfänglichen Kalkulationen machen; deine anfänglichen Kalkulationen können sich nach dem Index erhöhen, also die Rendite daraus kann sich gemäss dem Index erhöhen, wenn aber irgendetwas Spezielles passiert, bist du genötigt, entweder Kündigungen vorzunehmen – mit all den negativen Umständen – oder Verluste einzufahren. Ein Investor ist doch unter solchen Umständen schlicht nicht mehr bereit, in ein Objekt zu investieren, wenn das solche Komplexitäten nach sich zieht und so unlogisch ist.

Wir müssen im Interesse nicht der Investoren – denen spielt es letztlich keine Rolle, ob sie im Immobilienobjekt A oder im Geldmarktgeschäft B investieren –, sondern im Interesse des Mietmarktes und damit letztlich im Interesse der Mieter ein Flexibilitätselement schaffen. Dieses Flexibilitätselement ist nicht missbräuchlich oder sozial unverträglich. Man macht nicht etwas, das dann ausserhalb jeglicher Kontrolle verläuft, sondern man kann den Mietzins in solchen speziellen Situationen nur auf einer Basis erhöhen, die dem Markt entspricht und die auf dem Vergleich mit allen anderen Wohnungen basiert.

Wir können uns so oder anders entscheiden. Entscheiden wir uns nur dafür, bei dem zu bleiben, was wir gestern beschlossen haben – das Modell der Minderheit Dettling hätte es immerhin erlaubt, gewisse Zinsrückstellungen zu machen; wir haben uns aber nur an die Indexmiete gehalten –, nehmen wir zwei Konsequenzen in Kauf:

1. Wann immer spezielle Situationen eintreten, wird eine Kündigungswelle unser Land überschwemmen.

2. Wir werden Mühe haben, Investoren davon überzeugen zu können, weiterhin in Immobilien zu investieren.

Darum bitte ich Sie dringend, den Eventualantrag der Minderheit Dettling, welcher von mir unterstützt wird, gutzuheissen und damit dem Grundsatz Ausdruck zu geben, dass auch nach der Fassung des Ständerates das Mietrecht eine gewisse Flexibilität aufweisen muss.

Studer Jean (S, NE): Jusqu'à maintenant, il m'apparaît qu'on a eu une certaine cohérence dans les décisions que nous avons prises. Nous avons considéré que le marché devait pleinement jouer son rôle au début du contrat de bail et qu'il pouvait pleinement jouer son rôle en cours de bail pour vérifier si le loyer était abusif ou pas. En fait, cette référence au marché au début du bail me semble, en bonne théorie de liberté économique, juste: j'ai plusieurs biens à dispositions – pour autant qu'on admette que le marché du logement m'offre la même liberté qu'à la Migros ou qu'à la Coop –, je choisis lequel? Pour contrôler que les prix ne soient pas excessifs, je peux prendre éventuellement la comparaison avec d'autres produits semblables.

Mais la liberté du commerce et de l'industrie, c'est aussi le respect des contrats. C'est le respect des contrats qu'on signe. La liberté du commerce et de l'industrie, si c'est le respect des contrats qu'on signe, ce n'est pas donner le droit à une partie d'imposer considérablement la teneur du contrat. Or, ce que propose la minorité de la commission, c'est ça! C'est un déséquilibre complet de la relation contractuelle. C'est un déséquilibre complet, pourquoi? Parce qu'on donne à une des parties le droit non seulement de maintenir la valeur réelle du prix convenu au départ – on a serré les mains, on a prévu que le loyer serait de 1300 francs et on a garanti que ces 1300 francs resteraient 1300 francs quel que soit le coût de la vie: c'est ce qu'on a décidé hier –, mais on voudrait maintenant donner à une des parties, le bailleur, le droit après cinq ans d'augmenter de 15 pour cent – de 15 pour cent! – le montant du loyer qui a été convenu, et puis encore, cinq ans après, de 15 pour cent supplémentaires.

Ce n'est pas 15 pour cent supplémentaires, c'est 15 pour cent du supplément de 15 pour cent, et on retrouve là un petit effet exponentiel qui était déjà dans la proposition de minorité Dettling, à l'article 269a alinéa 1er.

En fait, on a vu hier que, généralement, les bailleurs utilisaient au mieux les possibilités d'augmentation que leur offrait la loi, raison pour laquelle l'augmentation des loyers a été de plus du double de celle de tous les autres biens de consommation.

Cela veut dire qu'au bout de dix ans, le bailleur pourra augmenter le loyer de 30 pour cent. Pourquoi? Parce que quand il aura trouvé un logement semblable au sien, on lui offre la possibilité d'augmenter encore le loyer jusqu'à plus 15 pour cent. C'est la référence à l'article 269. Est-ce que vous trouvez normal que lorsqu'on signe un contrat, une des parties puisse se voir reconnaître le droit d'augmenter de 30 pour cent le prix convenu?

Quand j'ai réfléchi à cette proposition, j'ai essayé d'imaginer une autre relation contractuelle qui présente un peu les mêmes caractéristiques, à savoir un rapport de dépendance, lequel existe entre le locataire, qui a besoin de son logement, et le bailleur. J'en ai trouvé un dans les grands travaux de la Confédération. Est-ce qu'on accepterait que la Confédération fasse construire ses tunnels par des entreprises qui se verraient justement garantir l'adaptation du prix à l'indice du coût de la construction, mais encore qui pourraient dire, tous les cinq ans: «Je réévalue mes soumissions jusqu'à 15 pour cent de plus que les prix qu'on pratique mainte-

nant»? Est-ce que, dans un rapport de ce type-là, on accepterait qu'une des parties se voie reconnaître le droit unilatéral d'augmenter ses prix de 15 pour cent?

Reconnaître le droit d'augmenter de 15 pour cent après cinq ans, sans que cette partie ait fait quoi que ce soit? Lorsque le propriétaire signe son contrat et fixe son loyer, il arrête un prix qui paraît correspondre à ses investissements, son rendement, la couverture de ses frais d'entretien. Sans faire quoi que ce soit d'autre, sans améliorer la qualité du logement, sans forcément devoir faire face à des exigences hypothécaires différentes, il se verrait accorder le droit d'augmenter de 15 pour cent tous les cinq ans, en plus du droit qu'on lui a assuré hier de maintenir la valeur réelle du prix initialement convenu! La proposition de minorité Dettling, que le Conseil des Etats a rejetée hier, avait cet effet exponentiel de 4 pour cent chaque année sur le dernier loyer; ici, on a 15 pour cent tous les cinq ans sur le dernier loyer, mais on n'arrive pas loin non plus d'une augmentation du loyer initial supérieure en tout cas à 30 pour cent après dix ans, sans modification des conditions de base, et cela ne me paraît guère cohérent avec la décision d'hier. Cela me paraît aussi, finalement, créer un nouveau couplage. On a voulu découpler entre le loyer et les taux hypothécaires et on va créer maintenant un couplage avec une référence de marché, qui ne correspond pas forcément à la situation individuelle.

J'ai bien entendu ce que nous disait M. Schweiger sur le problème auquel pourrait être confronté le bailleur qui doit faire face, tout d'un coup, à une situation financière différente de celle qui était la sienne au moment de la conclusion du bail.

On dit en substance qu'à ce bailleur, on doit lui permettre de s'adapter sur le marché. J'expliquerai comment le bailleur qui est dans cette situation peut réagir, mais je voudrais ici dire que la plupart des bailleurs savent très bien comment ils fixent leur loyer de base. En acceptant cette proposition, vous donneriez à la majorité des bailleurs qui n'ont pas de modification durable de leur situation le droit d'augmenter leur bail de 15 pour cent tous les cinq ans. Quant au bailleur qui a des problèmes, qui est tout à coup confronté, pour des raisons personnelles ou de relations bancaires, avec une augmentation du taux hypothécaire et dont la situation ne lui permet plus de garantir les conditions qui étaient à l'origine du contrat, il aura comme possibilité d'exposer sa situation. Si vraiment, financièrement, il ne tourne pas, ce bailleur n'aura pas d'autre choix que de résilier le bail. On me dira: «Oui, oui, c'est gentil de résilier le bail, mais le locataire peut avoir une prolongation.» Oui, on peut avoir une prolongation, mais la loi prévoit que la prolongation peut être adaptée à la nouvelle situation. C'est l'article 272c alinéa 1er: «Une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation.» Ce bailleur, qui aurait tout d'un coup des difficultés inattendues, a devant lui des possibilités d'adapter le loyer dans le cadre d'une demande de prolongation et non pas d'imposer sans autre, alors qu'il n'a pas subi de changement dans sa situation, une augmentation jusqu'à 15 pour cent tous les cinq ans.

Je suis attaché à la liberté du commerce et de l'industrie, mais je suis aussi attaché au respect des contrats. Et il n'y a pas de vraie liberté du commerce et de l'industrie s'il n'y a pas de respect des contrats. Je pense qu'on doit s'en tenir quand même au respect de ce qui est convenu, en ayant encore assuré au bailleur le droit de maintenir le pouvoir d'achat de son loyer tel qu'il a été convenu au moment de la signature.

C'est pour ça que je vous propose de rejeter cette proposition dont je tiens encore à souligner qu'elle irait plus loin que la disposition du Conseil fédéral. Je m'étonne un peu que ceux qui ont critiqué virulemment le loyer comparatif – j'étais de ceux-là, mais je n'étais pas le seul – tout d'un coup y trouvent des vertus. Cela, ça m'étonne un petit peu, mais je suis encore plus étonné de voir que maintenant, on va cumuler: en effet, le Conseil fédéral prévoyait soit l'indice suisse des prix à la consommation, soit le loyer comparatif; si vous acceptez les propositions de minorité Dettling et

Schweiger, vous cumulez l'indice des prix avec le loyer comparatif, et ce sera catastrophique.

Lauri Hans (V, BE): Ich kann mich kurz fassen: Ich habe gestern in meinem Eintretensvotum darauf hingewiesen, dass die Frage der Anpassung hier an dieser Stelle noch einmal diskutiert werden müsse, mit welchem Ergebnis auch immer, und die Entwicklung hat mir jetzt Recht gegeben.

Ich sage es nicht gerne, aber ich muss es trotzdem ausführen: Wir sind hier, wie gestern bei der Geschäftsmiete, aus meiner Sicht ein weiteres Mal auf die Zusammenarbeit mit dem Nationalrat angewiesen. Der Berichterstatter, Thomas Pfisterer, hat richtig ausgeführt, dass die Lösung, wie sie hier im Eventualantrag der Minderheit Dettling vorgeschlagen wird, aus systematischer Sicht wohl kaum in dieser Art akzeptiert würde. Da deckt sich meine Meinung – mindestens teilweise – mit jener meines Vorredners.

Für mich ist auch heute noch offen, ob unser Konzept ohne eine Anpassungsmöglichkeit nicht trotzdem, langfristig zu einem ökonomisch befriedigenden Ergebnis führen könnte, und zwar wegen der Zusammenhänge zwischen Teuerung, Hypothekarzinskosten und anderem. Es ist eben nicht so, dass diese Elemente sich völlig unabhängig voneinander entwickeln; darüber gibt es auch Arbeiten in der Verwaltung, die ich bisher wenigstens im Detail noch nicht habe zur Kenntnis nehmen können. Es ist aber eben offen, ob für den Vermieter kürzer- oder mittelfristig die Rechnung aufgeht. In jedem Fall aber besteht hier noch sachlicher Nachholbedarf, und sei es nur, dass die Kenntnisse über die Zusammenhänge weiter vertieft werden.

Die Schlussfolgerung ist für mich also klar: Es muss politisch weiter darüber diskutiert werden, und das ist nur möglich, wenn wir hier dem Eventualantrag der Minderheit zustimmen. Für mich heisst das aber: Ich lege Wert darauf, dass das hier jetzt noch nicht die Lösung ist. Für mich ist es wie gestern – ich sage es nicht gerne noch einmal – wiederum eine Art «escape clause», damit die Diskussion überhaupt weitergeführt werden kann.

Deshalb werde ich hier den Eventualantrag der Minderheit Dettling unterstützen.

Epléy Simon (C, VS): Hier, du côté des propriétaires dont je suis, nous vous avons dit la nécessité d'avoir un équilibre entre la protection du locataire et le retour sur investissement du propriétaire. Inciter davantage les gens à placer leur argent dans l'immobilier profite au locataire qui aura à sa disposition davantage de logements sur le marché. Mais la proposition subsidiaire de minorité Dettling est, à mon avis, un casus belli, parce qu'elle sert les seuls intérêts du propriétaire de manière disproportionnée.

1. On se rappelle que dans les décisions que nous avons prises hier, le propriétaire peut compter que son loyer sera indexé sur la totalité de l'indice suisse des prix à la consommation. Nous avons décidé que, pendant cinq ans, le loyer qui a été contractuellement fixé ne pourra plus être remis en cause par le locataire, puisqu'il ne peut le contester que dans les 30 jours qui suivent la signature du contrat. Premier avantage très important pour le propriétaire.

2. Nous avons prévu que le propriétaire peut, dans le contrat, échelonner le loyer. Autre avantage important pour le propriétaire.

3. On voudrait, avec la proposition subsidiaire de minorité Dettling, comme l'a dit M. Studer, cumuler les possibilités d'augmentation du loyer. On pourrait, en cours de route, changer de fusil d'épaule et dire: «C'est vrai, nous avons utilisé le système de l'indice suisse des prix à la consommation pendant cinq ans.» Mais il suffit de ne pas avoir utilisé la totalité de l'augmentation des 100 pour cent pour être en droit, en cours de bail, de changer de fusil d'épaule et d'utiliser, tout d'un coup, la méthode comparative pour dire: «C'est vrai, j'ai pu indexer jusqu'à maintenant à 95 pour cent mon loyer, mais je m'aperçois que j'ai intérêt de recourir plutôt à la méthode comparative, donc j'utilise en cours de route la méthode comparative au mépris de la règle que nous avons

invoquée à plusieurs reprises dans ce Parlement – 'pacta sunt servanda'.»

Je trouve dès lors que non seulement le propriétaire peut, avec notre système, indexer de 30 pour cent sur dix ans, mais en réalité, Monsieur Studer, il peut indexer de 45 pour cent. En effet, il faut compter les 15 pour cent de départ qui ne sont pas abusifs, puisqu'on peut les intégrer tout de suite lorsqu'on conclut un nouveau bail. Objectivement, je crois que nous avons fait un pas important et, je le dis en me plaçant du côté des propriétaires, j'estime que la solution de la majorité de la commission est sage et raisonnable. Je vous invite à la soutenir.

Spoerry Vreni (R, ZH): Ich habe es schon gestern bei meinem Eintretensvotum gesagt: Aus meiner Sicht ist es unerlässlich, dass beim Modell der Kommissionsmehrheit mit der reinen Indexmiete ein Korrekturlement in Richtung Markt auch für den Vermieter eingefügt wird. Wenn das nicht passiert, dann müsste ich mir ernsthaft überlegen, ob nicht das Modell von Bundesrat und Nationalrat letztlich noch das bessere Modell wäre. Auch der Kommissionssprecher anerkennt, dass hier ein Handlungsbedarf besteht. Er hat gesagt: «Ich hoffe und erwarte, dass der Nationalrat für diese Frage eine Lösung sucht, aber nicht auf dieser Grundlage.»

Jetzt kann ich selbstverständlich als Nichtkommissionsmitglied nicht beurteilen, ob der Eventualantrag der Minderheit Dettling bereits das Ei des Kolumbus ist. Aber es ist sicher absolut zu vermeiden, dass wir ein Modell verabschieden, in dem der Vermieter nur noch über eine Kündigung die Möglichkeit hat, einen gewissen Nachholbedarf beim Mietzins zu realisieren.

Wenn der Kommissionssprecher sagt, dass wir einfach dem Nationalrat den frommen Wunsch mit auf den Weg geben sollen, hier dieses Problem anzusehen, weil wir keine Lösung gefunden haben, dann muss ich Ihnen sagen, dass mir das nicht genügt. Ich bin der Meinung, dass wir einen Entscheid fällen und mit diesem Entscheid deutlich machen müssen, dass wir im Modell der Kommissionsmehrheit, das wir im Prinzip beschlossen haben, eine Ergänzung mit einem Marktelement brauchen und wollen. Wir können diesem Entscheid beifügen, dass wir nicht sicher sind, ob das, was wir jetzt verabschieden, schon wirklich die richtige Lösung ist. Der Nationalrat kann diese Lösung verfeinern und verbessern, aber wir müssen ihm ganz klar eine Vorgabe geben, aufgrund welcher er weiterdiskutieren kann. Deswegen unterstütze ich den Eventualantrag der Minderheit.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Wie ich eingangs sagte: Auch für mich stellt sich die Problematik der Nachholung. Ich habe aber den Eindruck, dass wir die Lösung nicht haben; und das, was vorliegt, ist sie auch nicht. Aber es ist richtig: Wir haben diesen Antrag in der Kommission nicht diskutiert, er ist nach der Diskussion zulässigerweise eingereicht worden. Das ist ein weiterer Grund, das in der nationalrätlichen Kommission zu diskutieren.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je donne tout d'abord une réponse à M. Lauri qui propose d'accepter la proposition de minorité Dettling pour créer une divergence. La divergence existe puisque le Conseil national soutient la solution du Conseil fédéral qui permet, justement, cette possibilité supplémentaire d'adaptation en fonction du marché et que votre Conseil y a renoncé pour s'en tenir seulement à l'indexation en fonction de l'indice du coût de la vie. La divergence existe donc et le problème sera posé.

Le problème qu'a posé M. Schweiger est exact. Il faut trouver une solution pour permettre une adaptation en fonction du marché. Alors, il y a deux solutions: il y a celle du Conseil fédéral, solution qui reste en piste, si vous me permettez l'expression, puisque c'est celle du Conseil national; et puis, il y a celle que préconise la proposition subsidiaire de minorité Dettling. Naturellement, je combats la proposition subsidiaire de minorité Dettling, parce que je crois qu'elle est fautive et qu'elle condamne le projet, mais elle a une cer-

taine logique, et M. Schweiger l'a relevé. M. Schweiger aurait dû soutenir le projet du Conseil fédéral hier, parce que tout ce qu'il a dit avec éloquence, c'est exactement ce que nous disons depuis le début. C'est un système dans lequel il n'y a que l'indexation en fonction de l'indice du coût de la vie. C'est un système qui n'a pas d'éléments de marché, il faut donc le compléter, et pour le Conseil fédéral cela consistait à dire qu'on pouvait choisir un autre système. Mais la solution préconisée par la proposition subsidiaire de minorité Dettling n'est ni oiseau ni poisson, parce qu'on adapte chaque année en fonction du coût de la vie et puis, tout d'un coup, de cinq ans en cinq ans, on dit – comme l'a fait M. Studer –: «Ah, on a un autre modèle d'adaptation que nous souhaitons utiliser, c'est celui du loyer comparatif.» Et je comprends que le citoyen ordinaire qui se voit confronté à deux types de modifications de loyer n'y comprend plus rien. On lui envoie chaque année une lettre recommandée lui disant: «Votre loyer est augmenté de tant de pour cent en fonction de l'indice du coût de la vie» et, au bout de cinq ans, on lui dit: «Je vous ai toujours augmenté, mais mon pauvre ami, il s'est passé autre chose dans le quartier, soit l'évolution des loyers du quartier; maintenant, en plus de l'indexation que j'ai obtenue chaque année, je vous prie de prendre note que, cette année, j'applique l'indexation et, qu'en plus, je calcule encore une modification en faveur du loyer comparatif.»

Notre système: essayer d'avoir une certaine logique, c'est-à-dire qu'il faut choisir son camp. Vous pouvez, d'une part, choisir le camp de l'indice du coût de la vie: 80 pour cent ou 100 pour cent. Le choix du pourcentage, encore une fois, c'est un détail, si l'inflation est basse. Pour moi, ce n'est pas un point définitif, je prône les 80 pour cent pour des raisons de principe et de logique. Mais ce n'est pas dramatique si, comme ces dernières années, vous fixez 1,6 pour cent ou 2 pour cent sur 1000 francs, ce n'est pas ça, pour moi, qui crée une grande différence. C'est finalement une question de principe, sur laquelle on discutera plus tard. Vous pouvez, d'autre part, réadapter vos loyers de quatre ans en quatre ans, en fonction du marché, mais, pendant quatre ans, rien ne se passe: vous ne faites pas d'indexation au coût de la vie et, par conséquent, vous comprenez bien – et puis je vous le dis – que, dans quatre ans, vous allez essayer de voir à quel niveau se trouvent les loyers dans la région, dans le quartier, et vous ferez une adaptation.

La solution de M. Dettling, elle, cumule les deux systèmes et puis, elle n'a pas de limites. Il est évident qu'avec le système du Conseil fédéral, vous avez le risque qu'il y ait une très forte augmentation des loyers dans le quartier, dans des proportions socialement inacceptables. C'est bien la raison pour laquelle on avait fixé un plafond à 20 pour cent maximum d'augmentation après quatre ans, et pas plus. Cette limite n'existe pas dans la proposition subsidiaire de minorité Dettling.

M. Schweiger a évidemment raison, et c'est justement parce qu'il a raison qu'il a eu tort, hier, de ne pas soutenir le projet du Conseil fédéral – je ne suis pas sûr, mais je crois finalement qu'il ne l'a pas soutenu –, parce que c'était la bonne solution. Mais, aujourd'hui, la nuit portant conseil, tout d'un coup il revient et il dit: «Ah, mais le système qu'on a choisi est trop rigide.» Mais on vous l'a dit qu'il était rigide et qu'il vous faisait courir le risque de provoquer, comme l'a dit d'ailleurs M. Studer, dans certaines circonstances, un congé qui n'est pas souhaitable par les parties!

Cela étant dit, les statistiques démontrent que, en principe, un locataire reste sept ans, en moyenne, dans un appartement, donc il y a quand même, par l'évolution naturelle des contrats, une soupape de sécurité puisque, chaque fois qu'un nouveau contrat est signé, on peut le réadapter en fonction du marché.

La solution que vous avez préconisée est un peu dangereuse pour des gens qui ont décidé de rester vingt ou trente ans dans un logement, parce que la divergence avec le marché peut devenir avec le temps très importante. J'avoue mes intérêts: j'ai aussi des locataires, par exemple une locataire qui occupe un logement modeste depuis 1947, pour un loyer

mensuel de 190 francs. C'est une locataire idéale qui ne bouge pas, ne demande rien, paie régulièrement. C'est en ordre, et je n'ai pas besoin de sa location pour vivre. Et beaucoup de personnes sont dans cette situation. Donc, il faut, de temps en temps, avoir la possibilité de choisir un autre système que l'indice du coût de la vie. Malheureusement, vous avez renoncé à la solution du Conseil fédéral. N'acceptez pas la proposition subsidiaire de minorité Dettling et laissez au Conseil national le soin de décider en fonction de la divergence qui est créée par le fait que vous avez refusé la solution du Conseil fédéral. La pire des choses serait de cumuler les deux solutions, celle du Conseil national plus encore la proposition subsidiaire de minorité Dettling, parce que, alors, il n'y aurait plus de logique.

Je crois que la proposition subsidiaire de minorité Dettling est profondément injuste à l'égard des locataires, elle n'est pas conforme à la logique du système et elle a socialement des conséquences négatives.

C'est la raison pour laquelle il serait souhaitable que vous la refusiez, que vous acceptiez la proposition de la majorité de la commission tout en vous souvenant de cette divergence et que c'est à travers celle-ci qu'on doit trouver l'espace pour le propriétaire, dans l'intérêt des locataires aussi.

Le président (Cottier Anton, président): La proposition subsidiaire de la minorité Dettling sur laquelle nous allons voter vaut aussi pour l'article 4 des dispositions transitoires. La proposition principale de la minorité Dettling a été liquidée par le vote à l'article 269a alinéa 1er.

Abstimmung – Vote

Für den Eventualantrag der Minderheit 23 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit 16 Stimmen

Abs. 3 – Al. 3

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 269b

Antrag der Kommission

Mehrheit

Abs. 1

Der Vermieter kann den Mietzins einmal jährlich im Ausmass der Steigerungen des Landesindex der Konsumentenpreise erhöhen, wobei er auf den Durchschnitt der Steigerungen in den zwei Kalenderjahren vor der Mitteilung der Erhöhung abzustellen hat.

Abs. 2

Streichen

Abs. 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Minderheit

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

Abs. 1

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Abs. 2

Eine Mietzinserhöhung ist einmal jährlich zulässig.

Abs. 3

Streichen

Eventualantrag der Minderheit

(Schweiger)

(falls der Minderheitsantrag bei Art. 253b abgelehnt wird)

Abs. 1

Mietzinserhöhungen sind nicht missbräuchlich, wenn einmal jährlich die Steigerungen des Landesindex der Konsumentenpreise geltend gemacht werden.

Abs. 2

Bei Mietverhältnissen über Geschäftsräumlichkeiten können Mietzinserhöhungen vom Vermieter ausserdem unter Berufung auf die Mietzinse vergleichbarer Räumlichkeiten im

Sinne von Artikel 269 jeweils auf den Ablauf von fünf Jahren ab Mietbeginn und danach jeweils auf den Ablauf von fünf weiteren Jahren geltend gemacht werden.

Art. 269b

Proposition de la commission

Majorité

Al. 1

Le bailleur peut augmenter le loyer une fois l'an en proportion de l'indice suisse des prix à la consommation en se référant, pour calculer l'augmentation, à la croissance moyenne des deux dernières années civiles précédant la communication de l'augmentation.

Al. 2

Biffer

Al. 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Minorité

(Dettling, Bürgli, Schweiger, Slongo)

Al. 1

Les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans et que la référence est l'indice suisse des prix à la consommation.

Al. 2

Le loyer peut être majoré une fois par année.

Al. 3

Biffer

Proposition subsidiaire de la minorité

(Schweiger)

(au cas où la proposition de minorité à l'art. 253b serait rejetée)

Al. 1

Les augmentations de loyer ne sont pas abusives si elles sont justifiées une fois par an par l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation.

Al. 2

En outre, le bailleur peut augmenter le loyer de locaux commerciaux en se fondant sur le loyer demandé pour des locaux comparables selon l'article 269 après l'écoulement d'un délai de cinq ans à compter du début du bail, et ensuite de cinq ans en cinq ans.

Schweiger Rolf (R, ZG): Ich meine: Dadurch, dass wir die Geschäftsräumlichkeiten ja in einem einschränkenden Sinn berücksichtigt haben, ist der Eventualantrag gegenstandslos geworden.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: An sich müsste der Antrag der Minderheit zuerst begründet werden, damit ich darauf antworten kann.

Dettling Toni (R, SZ): In Artikel 269b Absatz 3 geht es um die Kappung der Indexierung.

1. Artikel 269b Absatz 3 sieht vor, dass der Bundesrat eine entsprechende Reduktion anordnet, wenn die Teuerung in zwei aufeinander folgenden Jahren die Grenze von 5 Prozent überschreitet. Ich darf darauf hinweisen, dass wir im heutigen Recht bei der Indexierung keine Kappungsgrenze kennen. Das geltende Recht kommt ohne diese Kappung aus, und zwar gemäss der Verordnung des Bundesrates, die im Jahre 1996 geschaffen worden ist.

2. Bei dieser Kappungsgrenze handelt es sich um eine sehr offene und – wenn ich einmal etwas provokativ sagen darf – unpräzise Vorschrift. Wie soll diese Vorschrift in der Praxis umgesetzt werden? Wie können sich Vermieter und Mieter auf diese Vorschrift einstellen, und wie ist diese zu kalkulieren?

3. Der Nationalrat hat diese Kappungsgrenze gestrichen, wiewohl auch dieser Rat ein Indexmodell vorsieht. Ich möchte Ihnen empfehlen, bei dieser Frage dem Nationalrat zu folgen und die Bestimmung zu streichen.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Diese Korrekturmöglichkeit ist bei übermässiger Teuerung nach Meinung der Mehrheit sachlich und psychologisch wichtig. Sie ist umso nötiger, wenn man die 100-Prozent-Indexierung einführt, um Exzesse zu vermeiden. Das war die Begründung.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je soutiens la proposition de minorité Dettling car, dès l'instant où vous avez choisi le système qui a été le vôtre il y a un instant, elle est logique. Je combattrai l'ensemble de la solution Dettling au Conseil national et j'essayerai d'obtenir qu'on en revienne à la solution du Conseil national. Mais la solution Dettling est logique en fonction de la décision que vous venez de prendre il y a un instant. La pire des choses, ce serait de dire, pendant trois ou quatre ans: «Ecoutez, on bloque la hausse en fonction de l'indice du coût de la vie» et puis, au bout de la quatrième année, de dire: «Le marché a poussé les prix à la hausse très loin, alors ayant bloqué pendant quatre ans, on rattrape maintenant tout ce qu'on a bloqué, plus encore le rattrapage par rapport au marché.»

Vous avez fait sauter les barrières, alors il ne faut pas les rétablir à côté. Il faut avoir un système dans lequel il n'y a pas de barrières, et le système que vous avez adopté il y a un instant est un système dans lequel il n'y a plus de barrières. Or, tout d'un coup, en relation avec l'indice des prix à la consommation, vous voulez le bloquer. Je crois que c'est faux. Cela conduira encore à plus de divergences au bout de la quatrième ou de la cinquième année, quand vous aurez le droit de revenir avec l'adaptation en fonction du marché. Donc, je crois que c'est faux – je respecte naturellement votre vote, mais je le combattrai au Conseil national –, c'est faux d'avoir adopté la proposition de minorité Dettling tout à l'heure, mais dès l'instant où vous l'avez adoptée, la logique veut au moins que vous n'avez plus de limites à l'indexation du coût de la vie, sinon vous allez créer des divergences qui sont encore plus douloureuses pour le locataire dès la quatrième ou la cinquième année. Il faut donc aller jusqu'au bout du système et ne pas choisir une fois un camp et une fois l'autre. Vous avez choisi le camp de la liberté en faveur du propriétaire, il faut aller jusqu'au bout.

Le président (Cottier Anton, président): M. Schweiger a retiré sa proposition subsidiaire de minorité.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 18 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 17 Stimmen

Art. 269c

Antrag der Kommission

Abs. 1

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist gültig, wenn:

....

Abs. 2

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

Antrag Pfisterer Thomas

Abs. 2

.... gestaffelte Mietzinse oder Mietzinsanteile, die bei Geschäftsräumen der Umsatzentwicklung des Geschäftes folgen, nicht anfechten. (= Art. 270c gemäss Bundesrat/Nationalrat)

Art. 269c

Proposition de la commission

Al. 1

Adhérer à la décision du Conseil national

(la modification ne concerne que le texte allemand)

Al. 2

Sous réserve du droit de contester le loyer initial, le locataire ne peut pas contester un loyer échelonné.

*Proposition Pfisterer Thomas**Al. 2*

.... un loyer échelonné ou la partie d'un loyer de locaux commerciaux qui dépend de l'évolution du chiffre d'affaires de l'entreprise.

(= art. 270c selon Conseil fédéral/Conseil national)

Abs. 1 – Al. 1

Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Le président (Cottier Anton, président): Il y a une proposition Pfisterer Thomas. Je suis dans l'embarras. Je ne sais pas si je dois donner la parole à M. Pfisterer pour développer sa proposition ou, comme rapporteur, celle de la commission. Que faire, Monsieur le rapporteur? Expliquez-vous.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Ich begreife Sie, Herr Präsident. Dieser Antrag zu Absatz 2 ist ganz am Schluss der Beratungen, in der Schlussrunde gestellt worden. Dort ist offenbar nicht beachtet worden, dass sich die genau gleiche Problematik nicht nur für die Staffelmietzinse, sondern auch für die Umsatzmietzinse stellt. Auch die vereinbarte Umsatzmiete darf natürlich nicht angefochten werden können. Die Bestimmung müsste damit lauten: «Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse oder Mietzinsanteile, die bei Geschäftsräumen der Umsatzentwicklung des Geschäftes folgen, nicht anfechten.» Das steht schon so in Artikel 270c in der Fassung von Bundesrat und Nationalrat.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Pfisterer Thomas 22 Stimmen

Für den Antrag der Kommission 9 Stimmen

Art. 269d

Antrag der Kommission

Streichen

Proposition de la commission

Biffer

Angenommen – Adopté

Art. 269dbis

Antrag der Kommission

Titel

IV. Bei Mehrleistungen

Abs. 1

Nach Mehrleistungen kann der Mietzins zusätzlich jährlich um höchstens 20 Prozent angehoben werden, sofern der angemessene Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschritten wird.

Abs. 2

Als Mehrleistungen gelten Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen wie Vergrößerung der Mietsache, zusätzliche Nebenleistungen und umfassende Überholungen sowie die in diesem Zusammenhang entstandenen Fremd- und Eigenkapitalzinsen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrend.

Art. 269dbis

Proposition de la commission

Titre

IV. En cas de prestations supplémentaires

Al. 1

Les augmentations de loyer consécutives à des prestations supplémentaires du bailleur peuvent s'élever à 20 pour cent au maximum, pour autant qu'elles ne dépassent pas un taux permettant de couvrir de manière appropriée les intérêts, l'amortissement et l'entretien des investissements.

Al. 2

Sont considérées comme prestations supplémentaires les investissements tels que l'agrandissement de la chose louée, des prestations accessoires additionnelles, ainsi que des réparations importantes avec les intérêts sur les capitaux étrangers et propres qui en résultent. Les frais de réparation importants peuvent être considérés comme travaux à plus-value à raison de 50 à 70 pour cent.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Das ist eine wesentliche Stärkung der Investitionssicherheit für den Grundeigentümer, für den Vermieter, bei gleichzeitiger Absicherung des Mieters, dass er nur Mietzinserhöhungen für effektive Verbesserungen hinnehmen muss. Es ist auch eine Präzisierung des Aufschlages, der Verzinsung, der Amortisation und des Unterhaltes. Die Definition der Mehrleistungen für wertvermehrnde Verbesserungen – mit eingeschlossen sind umfassende Überholungen sowie die entsprechenden Fremd- und Eigenkapitalzinsen – ist jetzt im Gesetz selber so festgehalten, wenn Sie es so beschliessen und der Nationalrat dem Beschluss folgt.

Eine offene Frage war, ob 50, 60 oder 70 Prozent gelten sollen, man hat sich dann auf die bisherige Regel von 50 bis 70 Prozent festgelegt.

Angenommen – Adopté

Art. 269e

Antrag der Kommission

Titel

V. Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen Änderungen zulasten des Mieters

Abs. 1

Der Vermieter kann den Mietzins vorbehältlich der Artikel 269a Absatz 1, 269c und 269d jeweils auf den nächsten Kündigungstermin erhöhen. Er muss mindestens 30 Tage Formular mitteilen.

Abs. 1bis

Die Mietzinserhöhung muss in der Mitteilung begründet werden.

Abs. 1ter

Mehrheit

Ablehnung des Antrages der Minderheit

Minderheit

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

Ist der Vertrag für den Vermieter für eine Dauer von mehr als zwei Jahren unkündbar, so kann er die vertraglich vereinbarte Mietzinserhöhung auf einen von den Parteien bestimmten Termin oder, wenn ein solcher nicht vereinbart worden ist, auf einen ortsüblichen Kündigungstermin mitteilen. Die Mitteilungsfrist beträgt in diesem Fall mindestens vier Monate.

Abs. 2

Eine Mietzinserhöhung oder andere Vertragsänderung zulasten des Mieters ist nichtig, wenn:

- sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt wird;
- eine Begründung vollständig fehlt;
- mit der Mitteilung die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird.

Abs. 3

Die Absätze 1, 1bis und 2 Mietvertrag zulasten des Mieters zu ändern. (Rest des Absatzes streichen)

Abs. 3bis

Mietzinserhöhungen bei vereinbarter Staffelung (Art. 269c) müssen nicht mitgeteilt werden.

Abs. 4

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 5
Streichen

Antrag Dettling
Abs. 1

.... vorbehältlich der Artikel 269 Absatz 1, 269b, 269c und

Art. 269e

Proposition de la commission

Titre

V. Notification d'augmentations de loyers et d'autres modifications à charge du locataire

Al. 1

.... sous réserve des articles 269a alinéa 1er, 269c et 269d. L'avis d'augmentation du loyer doit parvenir au locataire au moins 30 jours

Al. 1bis

La notification de hausse de loyer doit être motivée.

Al. 1ter

Majorité

Rejeter la proposition de la minorité

Minorité

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

Si le bailleur n'est pas autorisé à résilier le contrat durant une période de plus de deux ans, il peut notifier l'augmentation de loyer convenue dans le contrat dans un délai fixé par les deux parties, ou, si un tel délai n'a pas été convenu, dans un délai de préavis conforme à l'usage local. Dans ce cas, le délai de notification est d'au moins quatre mois.

Al. 2

Une augmentation de loyer ou une autre modification du contrat à charge du locataire est nulle lorsque:

- a. elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle;
- b. une motivation manque complètement;
- c. la notification comporte une menace ou une annonce de résiliation.

Al. 3

Les alinéas 1er, 1bis et 2 d'apporter au contrat d'autres modifications. (Biffer le reste de l'alinéa)

Al. 3bis

Les augmentations de loyer en cas d'échelonnement convenue (art. 269c) ne doivent pas être notifiées.

Al. 4

Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 5

Biffer

Proposition Dettling

Al. 1

.... sous réserve des articles 269 alinéa 1er, 269b, 269c et 296d.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Darf ich Sie darauf aufmerksam machen, dass bei Artikel 269e auf Seite 15 der Fahne deutscher Sprache Absatz 4 zweimal erwähnt ist. Bei der Spalte «Kommission des Ständerates» müsste es «3bis» heissen. Absatz 4 ist bereits durch den Beschluss des Nationalrates besetzt. Es ist nicht dasselbe, es ist etwas ganz anderes: Die Kommission hat nicht beschlossen, Absatz 4 gemäss Beschluss des Nationalrates zu streichen.

Le président (Cottier Anton, président): Je ne sais pas si c'est une faute d'impression ou une faute de la commission, mais nous renvoyons cette remarque à la Commission de rédaction.

Titel – Titre

Angenommen – Adopté

Abs. 1 – Al. 1

Dettling Toni (R, SZ): Ich kann mich kurz fassen. Es geht um die Verweisung bei der Mitteilung von Mietzinserhöhungen.

In Absatz 1 hat die Kommission den Artikel 269b nicht aufgenommen. Es ist hier nur die Rede von Artikel 269a, 269c und 269d.

Der Verweis auf Artikel 269b ist jedoch unerlässlich, weil in dieser Bestimmung die Indexierung geregelt wird. Wenn Sie diesen Verweis nicht aufnehmen, bedeutet dies, dass in der Praxis keine langjährigen Verträge mehr abgeschlossen werden. Dies, weil ja die Indexierung erst nach fünf Jahren Kündigungstermin tatsächlich durchgeführt werden kann. Mit anderen Worten: Wenn Sie mit einem Mieter einen fünfjährigen Vertrag abschliessen – das wird in der Praxis sehr geschätzt –, könnten Sie die Indexierung erst nach fünf Jahren geltend machen. Es handelt sich meines Erachtens um ein Versehen der Kommission. Man muss Artikel 269b unbedingt aufnehmen, damit weiterhin langfristige Verträge abgeschlossen werden können, bei denen dann der Index zum Tragen kommt.

Ich bin auch der Meinung, dass der Verweis auf Artikel 269d hier falsch ist. Vielmehr müsste der Verweis auf Artikel 269dbis lauten. Infolge der Veränderung der betreffenden Systematik muss der logische Verweis erfolgen.

In diesem Sinne empfehle ich Ihnen, Artikel 269b in die Bestimmung aufzunehmen.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Die Kommission hat auf Artikel 269a verwiesen, wo die ganze Liste drin ist. Aber man kann so vorgehen, wie Herr Dettling vorschlägt, muss aber entgegen seinem Antrag, wie er ihn jetzt mündlich ergänzt hat, dann auch noch Artikel 269dbis aufnehmen, damit die Liste wieder vollständig ist.

Abstimmung – Vote

Für den modifizierten Antrag Dettling 20 Stimmen

Für den Antrag der Kommission 8 Stimmen

Abs. 1bis – Al. 1bis

Angenommen – Adopté

Abs. 1ter – Al. 1ter

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité

Abs. 2, 3, 3bis, 4, 5 – Al. 2, 3, 3bis, 4, 5

Angenommen – Adopté

Art. 270

Antrag der Kommission

Titel

C. Anfechtung des Mietzinses

Abs. 1

Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf das zulässige Mass verlangen.

Abs. 2

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Minderheit

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

Streichen

Art. 270

Proposition de la commission

Titre

C. Contestation du loyer

Al. 1

Le locataire peut contester le loyer qu'il estime abusif auprès des autorités de conciliation dans un délai de 30 jours à partir de la réception de la chose louée et exiger qu'il soit ramené au niveau admissible.

Al. 2**Majorité**

Adhérer à la décision du Conseil national

Minorité

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

Biffer

Titel, Abs. 1 – Titre, al. 1

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Darf ich etwas zur Systematik feststellen? Hier stehen wir im Abschnitt über die Anfechtung, also über das Verfahren. Darum überrascht es an sich, hier – im Text von Bundesrat und Nationalrat – trotzdem inhaltlich-materielle Bestimmungen zu finden, nämlich die Missbrauchsgrenze beim Anfangsmietzins. Darum hat Ihnen die Kommission vorgeschlagen, die materiellen Bestimmungen nach vorne, in Artikel 269aa, zu nehmen.

Nachdem der Rat so vorgegangen ist, können wir uns hier auf die Anfechtungsvorschriften beschränken.

Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 270a

Antrag der Kommission

Titel

II. Während der Mietdauer

Abs. 1

Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung oder andere Vertragsänderung zu seinen Lasten innerhalb von 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten, wenn:

- a. sie das zulässige Ausmass gemäss Artikel 269a übersteigt;
- b. Streichen

....

Art. 270a

Proposition de la commission

Titel

II. En cours de bail

Al. 1

Le locataire peut contester une augmentation de loyer ou toute autre modification du contrat à sa charge qu'il estime abusive auprès des autorités de conciliation dans un délai de 30 jours à compter de la notification:

- a. lorsqu'elle excède les limites prévues par l'article 269a;
- b. Biffer

....

Angenommen – Adopté

Art. 270b

Antrag der Kommission

Aufheben

Proposition de la commission

Abroger

Angenommen – Adopté

Art. 270c (geltendes Recht)

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Minderheit

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

Titel

IV. Anfechtung indexierter Mietzinse

Text

Bei einer Mietzinsanpassung aufgrund der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise kann die betroffene Partei im Anfechtungsverfahren nur geltend machen, dass die von der anderen Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses nicht durch eine entsprechende Änderung des Index gerechtfertigt sei.

Art. 270c (droit en vigueur)

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil national

Minorité

(Dettling, Bürgi, Schweiger, Slongo)

Titel

IV. Contestation des loyers indexés

Texte

En cas d'adaptation du loyer sur la base d'une modification de l'indice des prix à la consommation, la partie concernée peut seulement faire valoir dans le cadre de la procédure de contestation que l'augmentation ou la diminution du loyer demandée par l'autre partie n'est pas justifiée par une variation de l'indice ou qu'elle ne correspond pas à l'ampleur de celle-ci.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 270c

Antrag der Kommission

Streichen

Art. 270c

Proposition de la commission

Biffer

Angenommen – Adopté

Art. 270d

Antrag der Kommission

....

b. Massnahmen des Gerichtes.

Art. 270d

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

(la modification ne concerne que le texte allemand)

Angenommen – Adopté

Art. 270e; 274

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Art. 274a

Antrag der Kommission

Abs. 1

....

c. von 5000 Franken entscheiden, sofern der Kanton kein Mietgericht eingesetzt hat, sowie

....

Abs. 2, 3

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 274a*Proposition de la commission**Al. 1*

....
 c. 5000 francs, à l'exception des cantons ayant institué un tribunal des baux et loyers;

....

Al. 2, 3

Adhérer à la décision du Conseil national

*Angenommen – Adopté***Art. 274d***Antrag der Kommission**Abs. 1**Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Minderheit

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

E. Verfahren bei Miete von Wohnräumen

.... Miete von Wohnräumen ein einfaches

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Abs. 3, 4**Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Minderheit

(Studer Jean, Brunner Christiane)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 5

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 274d*Proposition de la commission**Al. 1**Majorité*

Adhérer à la décision du Conseil national

Minorité

(Schweiger, Bürgi, Dettling, Slongo)

E. Procédure relative aux baux d'habitations

.... sur les baux d'habitations.

Al. 2

Adhérer à la décision du Conseil national

*Al. 3, 4**Majorité*

Adhérer à la décision du Conseil national

Minorité

(Studer Jean, Brunner Christiane)

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 5

Adhérer à la décision du Conseil national

Abs. 1 – Al. 1

Le président (Cottier Anton, président): Il faut introduire ici la formulation selon la proposition individuelle Schweiger à l'article 253b alinéa 1er.

Angenommen gemäss modifiziertem Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition modifiée de la majorité

*Abs. 2 – Al. 2**Angenommen – Adopté**Abs. 3, 4 – Al. 3, 4*

Studer Jean (S, NE): La minorité de la commission vous propose, pour une fois, de suivre – ça mérite d'être salué –

le projet du Conseil fédéral. Son but est de permettre que, dans le cadre d'une procédure judiciaire, non seulement la procédure devant l'autorité de conciliation soit gratuite, ce qui est déjà le cas maintenant, mais aussi que – à l'instar de ce que notre Conseil a récemment confirmé pour les litiges de bail – la procédure devant un tribunal en rapport avec une contestation de bail soit aussi gratuite, pour autant que la valeur litigieuse ne dépasse pas 20 000 francs.

Les problèmes de baux sont souvent complexes; je crois que c'est aussi complexe pour le Conseil des Etats. C'est donc aussi complexe parfois pour les parties à un procès, en particulier pour les locataires. Si à cette complexité s'ajoutent encore d'éventuels frais judiciaires qui devraient être avancés, la dissuasion est forte pour les parties, en particulier pour les locataires, de faire valoir leurs droits devant une instance judiciaire.

Finalement, ce sont les mêmes réflexions qui, à nos yeux, doivent prévaloir dans ce domaine-là, comme celles qui prévalent déjà maintenant en matière de conflit du travail.

Nous vous invitons dès lors à suivre le projet du Conseil fédéral.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Unbestritten ist die Kostenlosigkeit des ersten Verfahrens, des Verfahrens vor der Schlichtungsbehörde. Umstritten ist die Kostenlosigkeit der weiteren Verfahren, insbesondere der Beschwerdeverfahren. Angesprochen ist damit ein Problem, das weit über das Mietrecht hinausreicht. Es betrifft viele unserer aktuellen Reformen zur Rechtspflege und zur Konfliktbehandlung. Das allgemeine Problem ist bekannt: offene Gesetze, Grenze der Leistungsfähigkeit des Staates, Überlastung sowie qualitative und quantitative Probleme.

Offensichtlich hat der Bundesrat seit der Verabschiedung der Botschaft zum Mietrecht die Diskussion weitergeführt. In der neueren Botschaft zur Totalrevision der Bundesrechtspflege vom 28. Februar 2001 bekennt er sich auf Seite 4305 zum Grundsatz der Kostenpflicht, wenn auch mit Modifikationen. So schlägt er für die drei bedeutsamen Bereiche der Sozialversicherungen, der Gleichstellung und des Arbeitsrechtes eine Kostengrenze von 1000 Franken vor. Im Übrigen beantragt er, die Bestimmungen der Bundesgesetzgebung, welche die Unentgeltlichkeit des Verfahrens vor dem Bundesgericht vorsehen, aufzuheben – er setzt sich also ein für das Prinzip der Entgeltlichkeit der Verfahren vor den Gerichten, vor allem vor den Beschwerdeinstanzen.

Der Ständerat hat die Problematik bei der Behandlung des Postulates 01.3038 der Kommission für Rechtsfragen vom 2. März 2001 diskutiert und hat dieses überwiesen. Der Bundesrat wurde damit beauftragt zu prüfen und Bericht zu erstatten, ob und wie erstinstanzliche Verfahren ausgebaut oder eingeführt werden können, die unentgeltlich sind und die Vermittlung, Schlichtung, Mediation usw. ermöglichen. Er sollte abklären, ob und wie alle Beschwerdeverfahren des Bundesrechts vor Kantons- und Bundesbehörden dafür entgeltlich auszugestalten sind. Der Ausbau der erstinstanzlichen Verfahren dient also der Qualität des Rechtsschutzes und der Entlastung der Gerichte. Dann ist aber die Entgeltlichkeit vorzusehen, um in den Gerichten nur noch die Verfahren zu haben, die wirklich dorthin gehören.

Damit ist es meines Erachtens konsequent, hier mit der Kommissionsmehrheit zu stimmen.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je voudrais invoquer ce que j'appelle l'argument Lauri. Si vous rejetez le projet du Conseil fédéral et que vous adhérez à la décision du Conseil national, il n'y a plus de discussion sur ce problème, c'est réglé: les procédures sont onéreuses.

Or, pour être tout à fait clair, la solution qui est votée par votre Conseil n'a aucune chance devant le peuple; elle fera l'objet d'un référendum qui est probablement gagné d'avance. Par conséquent, je crois qu'il faut savoir maintenant si on veut que le projet aboutisse et qu'on n'arrive pas à un «Scherbenhaufen». Il faut chercher quand même un certain nombre de compromis.

Or, en compliquant le projet, en prenant une partie du système du Conseil fédéral indirectement, mais sans les cauteles, vous avez introduit des éléments nouveaux qui provoqueront probablement plus de litiges de bonne foi. S'il n'y a pas cette possibilité de régler les problèmes de manière plus sociale, ou simplement de permettre de les régler, on va probablement vers un affrontement direct entre propriétaires et locataires. On n'a pratiquement aucune chance dans un débat populaire.

Au moins à ce stade, ce serait bien de s'en tenir à la solution du Conseil fédéral, de soutenir la proposition de minorité Studer Jean pour permettre la divergence, afin d'arriver, à moyen terme, à un compromis avec le Conseil national. Si on supprime ça et que le Conseil national reprend votre proposition, je crois que ça alourdit encore le projet dans un seul sens, avec le risque qu'il n'y ait aucune chance d'aboutir à un compromis.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 29 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit 8 Stimmen

Abs. 5 – Al. 5

Angenommen – Adopté

Ziff. II Art. 1

Antrag der Kommission

Alle Mietverhältnisse unterstehen dem neuen Recht, sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt wird.

Ch. II art. 1

Proposition de la commission

A l'exception des dérogations prévues par les dispositions suivantes, tous les baux sont soumis au nouveau droit.

Angenommen – Adopté

Ziff. II Art. 2

Antrag der Kommission

Abs. 1

Mietzinserhöhungen und andere Vertragsänderungen zulasten des Mieters, die vor Inkrafttreten

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Ch. II art. 2

Proposition de la commission

Al. 1

Les augmentations de loyer et autres modifications de bail à charge du locataire annoncées

Al. 2

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Ziff. II Art. 3

Antrag der Kommission

Abs. 1

Haben die Parteien vereinbart, dass der Mietzins der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise oder einer vereinbarten Staffelung folgt, gilt für Mietzinsanpassungen das alte Recht, solange die vereinbarte Index- oder Staffelungsklausel nach dem Vertrag der Parteien anwendbar ist.

Abs. 2

Wird das Vertragsverhältnis über den Zeitpunkt hinaus fortgesetzt, bis zu welchem die Mietzinsgestaltung dem Index oder einer Staffelung folgt, gilt in der Folge das neue Recht.

Abs. 3

Streichen

Ch. II art. 3

Proposition de la commission

Al. 1

Si les parties ont convenu que le loyer serait échelonné ou indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, les

adaptations de loyer sont soumises à l'ancien droit tant que cette clause d'indexation ou d'échelonnement est applicable selon la convention des parties.

Al. 2

Si le bail dure au-delà du terme d'une modification de loyer par indexation ou échelonnement, le nouveau droit s'applique.

Al. 3

Biffer

Angenommen – Adopté

Ziff. II Art. 4

Antrag der Kommission

Mehrheit

Eine Überprüfung des Mietzinses nach Massgabe vergleichbarer Mietzinse kann vom Mieter erstmals auf den Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung verlangt werden.

Eventualantrag der Minderheit

(Dettling, Schweiger)

.... vom Mieter und vom Vermieter erstmals

Ch. II art. 4

Proposition de la commission

Majorité

Une révision du montant du loyer calculé sur la base des loyers comparatifs ne peut être demandée par le locataire après l'entrée en vigueur de la présente loi qu'après l'écoulement de cinq années depuis le début du bail.

Proposition subsidiaire de la minorité

(Dettling, Schweiger)

.... par le locataire et le propriétaire après

Le président (Cottier Anton, président): La proposition subsidiaire de la minorité Dettling a déjà été votée à l'article 269a alinéa 2.

Angenommen gemäss Eventualantrag

der Minderheit Dettling

Adopté selon la proposition subsidiaire

de la minorité Dettling

Ziff. II Art. 5–7

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Ch. II art. 5–7

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Ziff. III Art. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

(die Änderung betrifft nur den französischen Text)

Ch. III art. 1

Proposition de la commission

Le Conseil fédéral peut édicter certaines dispositions réglant

Angenommen – Adopté

Ziff. III Art. 2

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Ch. III art. 2

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble
Für Annahme des Entwurfes 22 Stimmen
Dagegen 12 Stimmen

1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

1. Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux»

Eintreten ist obligatorisch
L'entrée en matière est acquise de plein droit

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Ich bin bereits in meinem Eintretensvotum auf diesen Entwurf eingegangen.

Detaillberatung – Examen de détail

Titel und Ingress, Art. 1

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Titre et préambule, art. 1

Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Art. 2

Antrag der Kommission
Mehrheit
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
Minderheit
(Studer Jean, Brunner Christiane)
.... die Volksinitiative anzunehmen.

Art. 2

Proposition de la commission
Majorité
Adhérer à la décision du Conseil national
Minorité
(Studer Jean, Brunner Christiane)
.... d'accepter l'initiative.

Studer Jean (S, NE): J'avais imaginé avoir quelque difficulté ce mercredi pour soutenir à la fois la proposition de la majorité de la commission et pour défendre, après, la proposition de minorité qui vous demande d'accepter l'initiative. Ces difficultés ont maintenant disparu, parce que les démons de la nuit ou les éditoriaux du matin n'ont pas été de bon conseil dans les décisions qui ont été prises aujourd'hui. Notamment, cette décision de pouvoir cumuler et l'indexation et le loyer comparatif rend la proposition de la commission tout à fait inacceptable, et rend d'autant plus importante l'acceptation de l'initiative, contre laquelle on soulève deux objections:

1. On dit en substance que l'on se rend compte que ce n'est pas bien de coupler le loyer et les taux hypothécaires et vous maintenez ce couplage, certes en le lissant sur cinq ans, ce qui n'est pas une bonne chose, parce que, actuellement, les échéances sont assez fixes pour les propriétaires.
2. Il n'existe plus de taux de référence.

Je vous l'ai dit hier, le couplage n'est pas acceptable, parce que, malheureusement, il ne joue qu'avec l'effet crémaillère: il joue à la montée, mais il ne joue pas à la descente, et il paraît évident que si on prend un taux moyen sur cinq ans, cet effet unilatéral du couplage a complètement disparu ou est en tout cas très atténué.

S'agissant maintenant de l'objection des taux à échéance variable pour le propriétaire, c'est vrai qu'actuellement les banques ont une palette de produits qui est finalement en fonction de la loi. C'est vrai aussi que si la loi changeait et

qu'on acceptait de prendre comme référence un taux hypothécaire moyen sur les cinq dernières années, il n'y aurait aucune difficulté pour les banques à offrir le même crédit, avec des échéances différenciées pour chaque part du crédit. En tout cas, l'expérience enseigne que, sur ce point-là, généralement les instituts financiers savent se mettre au diapason des modifications légales.

S'agissant maintenant du taux de référence, il est vrai que ces dernières années on a vu de plus en plus le taux être fixé à la tête du client, mais il n'en demeure pas moins que les banques cantonales et les banques en général sont obligées de communiquer le taux moyen de leurs prêts hypothécaires. Ces communications, d'ailleurs, paraissent dans le bulletin mensuel des statistiques économiques de la Banque nationale suisse et il n'est pas difficile d'arrêter dans chaque canton un taux de référence. Cette possibilité existe déjà maintenant, même dans les cantons où les banques pratiquent des taux à la tête du client. Ces cantons-là publient chaque mois des taux de référence. Ce qui fait que sur l'aspect loyer, l'initiative ne présente pas de difficultés d'application particulières. Cependant, elle ne se limite pas à cet aspect loyer, elle vise aussi à protéger le locataire mieux que maintenant contre la résiliation, ce qui revêt une importance d'autant plus grande face à la situation de pénurie qui frappe dans la plus grande partie, si ce n'est la totalité des villes de ce pays où sont concentrés les quatre cinquièmes de tous les logements.

Ce sont pour ces raisons qu'il nous semble nécessaire de donner suite à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux».

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Comme la majorité de la commission, le Conseil fédéral rejette l'initiative populaire. Celle-ci veut instaurer des loyers basés exclusivement sur les coûts, en écartant tout élément du marché ou d'amélioration du rendement. Ce système découragera les investisseurs; à terme, il ne rendra pas service aux locataires eux-mêmes, qui ne disposeront pas d'une offre suffisante pour répondre à leurs besoins. D'autre part, l'initiative populaire propose une série de dispositions très complexes qui ne répondent pas au souhait que nous avons tous de simplifier le droit de bail.

C'est la raison pour laquelle nous vous invitons à recommander au peuple et aux cantons de rejeter l'initiative populaire.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 33 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit 5 Stimmen

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Entwurfes 32 Stimmen
Dagegen 5 Stimmen

Abschreibung – Classement

Antrag des Bundesrates

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

Angenommen – Adopté

99.076

Teilrevision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

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

Schlussabstimmung – Vote final

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BB1 1999 9823)
Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht RK-SR 11.12.00

Rapport CAJ-CE 11.12.00

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Ordnungsantrag Thanei

Die Volksabstimmung über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» ist auszusetzen, bis die Bundesversammlung über den indirekten Gegenvorschlag endgültig beschlossen hat (vgl. Art. 74 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die politischen Rechte).

Motion d'ordre Thanei

La votation populaire sur l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» est ajournée jusqu'à ce que l'Assemblée fédérale ait pris une décision définitive concernant le contre-projet indirect à cette initiative (cf. art. 74 al. 2 de la loi fédérale sur les droits politiques).

Thanei Anita (S, ZH): Vor einer Woche wurde die auf den 6. März angesetzte Diskussion über den indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» auf einen Ordnungsantrag Hegetschweilers hin von der Traktandenliste gestrichen. Die Kommission für Rechtsfragen hat heute früh das weitere Vorgehen festgelegt. Somit ist damit zu rechnen, dass bis Ende 2002, spätestens Anfang 2003 die Vorlage bereinigt sein wird. Wir befinden uns auf einem guten Weg, um aus der Sackgasse herauszufinden. Kommt es zu einem akzeptablen Gegenvorschlag, so wird das Initiativkomitee darüber entscheiden, ob allenfalls die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» zurückgezogen werden kann.

Es ist somit eine Zumutung für das Stimmvolk, mit einer Initiative konfrontiert zu werden, während das Parlament über einen indirekten Gegenvorschlag berät. Das macht auch für die politische Arbeit des Parlamentes keinen Sinn, und ich bitte Sie deshalb, meinen Ordnungsantrag zu unterstützen. Das heisst, dass ein Termin für die Volksabstimmung erst angesetzt wird, wenn klar ist, ob der Rat einen indirekten Gegenvorschlag verabschiedet, und wenn auch über dessen Inhalt Klarheit besteht.

Ich erlaube mir noch eine formelle Bemerkung: Nach Artikel 74 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die politischen Rechte muss der Bundesrat die Volksabstimmung über eine Initiative innert neun Monaten nach der Schlussabstimmung im Parlament festsetzen. Gemäss Absatz 2 kann aber die Bundesversammlung diese Frist verlängern. Diese Bestimmung ist auf die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» nicht anwendbar, weil es sich um eine altrechtliche Initiative handelt. Mit anderen Worten: Wir können grundsätzlich hier nicht nach Artikel 74 Absatz 2 des erwähnten Gesetzes vorgehen; deshalb habe ich nur einen Ordnungsantrag eingebracht. Dies aus folgenden Gründen: Für altrechtliche Initiativen ist der Bundesrat grundsätzlich an keine Frist gebunden, d. h., er könnte von sich aus die Volksabstimmung erst auf einen Termin im nächsten Jahr festsetzen. Der Bundesrat hat aber im Rahmen der Beschleunigungs-Initiative zumindest vor der Bundesversammlung das Versprechen abgegeben, auch altrechtliche Initiativen beförderlich zu behandeln. Aus diesem Grund ist der Ordnungsantrag als politische Unterstützung für den Bundesrat zu verstehen, um ihm zu zeigen, dass dies dem Willen der Bundesversammlung – in unserem Fall jenem des Nationalrates – entspricht. Ich bitte Sie also, meinem Ordnungsantrag zuzustimmen.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Die Taktik, die hinter dem Ordnungsantrag Thanei steckt, ist leicht durchschaubar. Die Initianten wollen die Mieter-Initiative möglichst nicht zur Abstimmung bringen, sie aber in der laufenden Mietrechtsdiskussion als Druckmittel weiterhin auf dem Tisch behalten. Man will nicht, dass die Initiative bald zur Abstimmung kommt, weil man ihr offenbar auch in Mieterkreisen wenig Chancen einräumt. Sonst müsste man ja gerade ein Interesse daran haben, dass sie bald zur Abstimmung käme, weil bei ihrer Annahme die laufende Mietrechtsrevision obsolet würde. Dann würde das Recht so gelten, wie das in der Initiative verlangt wird.

Frau Thanei, es ist auch nicht zulässig, dass Ihr Antrag hier behandelt wird. Ich bitte die Präsidentin, demzufolge auch nicht über diesen Antrag abstimmen zu lassen. Allenfalls stelle ich den Antrag, dass der Ordnungsantrag abgelehnt wird. Wie Frau Thanei selber gesagt hat, gilt für diese Initiative ja noch das alte Recht. Der Bundesrat allein ist also für die Ansetzung des Abstimmungstermins zuständig und kann terminlich nicht mit einem Antrag zu etwas verpflichtet werden. Das ist Frau Thanei offenbar auch von den Parlamentsdiensten mitgeteilt worden. Trotzdem hält sie offenbar an Ihrem Antrag fest.

Ich bitte Sie, diesen Antrag abzulehnen und dem Bundesrat diese Kompetenz zu belassen, wie er sie vom Geschäftsvorkehrsgesetz her hat. Persönlich glaube ich auch, dass es klärend und gut wäre, wenn möglichst rasch über diese Initiative abgestimmt werden könnte.

Schwaab Jean Jacques (S, VD): Monsieur Hegetschweiler, est-ce qu'au fond vous pourriez nous dire si en définitive votre position à l'égard de cette motion d'ordre n'est pas plutôt dictée par la volonté de voir échouer l'initiative populaire, dont vous avez dit qu'elle était obsolète, et de voir échouer aussi un contre-projet? Parce qu'en fait ce que vous voulez, c'est conserver le système actuel qui profite aux milieux immobiliers!

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Es stimmt, es sind einige Gegenprojekte zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» in der Kommission im Gespräch. Wir haben ja, gerade weil sich die Kommission nicht auf ein klares Vorgehen einigen konnte, dieses Geschäft von der Traktandenliste abgesetzt und heute Morgen beschlossen, dass wir an der nächsten Sitzung der Kommission für Rechtsfragen nochmals auch über diesen «accord romand» sprechen wollen. Ich bin der Meinung, dass diese Diskussion weitergeführt werden muss. Es kann auch sein, dass das noch bis Ende dieses Jahres dauert. Ich bin aber der Meinung, dass die Initiative, die ja etwas völlig anderes will, behandelt werden sollte. Die Initiative will ja den geglätteten Hypothekenzins, also gerade nicht die Abkoppelung der Hypothekenzinsen von den Mietzinsen. In allen anderen Diskussionen, die hier geführt wurden, will man diese Abkoppelung. Die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» steht sich also ein Stück weit selber im Weg, und es wäre der Sache eigentlich dienlich, wenn sie behandelt würde.

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Je dirai à M. Hegetschweiler, et je parle comme responsable du comité d'initiative «pour des loyers loyaux», que toute cette affaire n'est pas un jeu. Il ne s'agit pas du tout de notre part, à travers la motion d'ordre Thanei, de faire preuve de malice ou d'avoir une mauvaise intention. Nous demandons simplement que les choses soient claires en votation populaire. Nous voulons simplement que, s'il y a un contre-projet, le comité d'initiative puisse se déterminer et, le cas échéant, si nous estimons que le contre-projet est bon, retirer alors l'initiative populaire «pour des loyers loyaux». C'est tout simple. Il n'y a aucune visée diabolique derrière la motion d'ordre Thanei.

Quelques mots maintenant sur notre initiative populaire. On dit, et M. Hegetschweiler vient de le redire, que l'initiative «pour des loyers loyaux» serait une initiative dépassée. Cette initiative a été déposée il y a cinq ans. Depuis cinq ans, le Conseil fédéral et le Parlement – les travaux parlementaires ont duré plus de deux ans – s'efforcent de trouver une réponse à notre initiative. En cinq ans, ils n'ont pas réussi! Alors, on dit que cette initiative est soi-disant dépassée. En réalité, nos adversaires ont beaucoup de peine à nous rattraper et, à ce jour, ils ne nous ont toujours pas rattrapés.

Notre initiative est une initiative très modérée. C'est une initiative qui prévoit l'avenir, c'est-à-dire une nouvelle période de hausse des intérêts hypothécaires. Avec le droit actuel, le risque est grand qu'une avalanche de hausses de loyers injustifiées se produise et nous voulons absolument l'éviter. Dire que cette initiative avec un tel objectif est dépassée, c'est tout simplement absurde. Nous avons une bonne solution. Et, encore une fois, jusqu'à aujourd'hui aucune contre-proposition susceptible de faire la majorité n'a été énoncée par le Parlement ou le gouvernement.

Le gros défaut de tous les contre-projets indirects qui viennent du gouvernement ou du Parlement est le suivant. Ils sont tous liés au système du compteur Geiger. Le compteur Geiger est promu par un professeur du même nom de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich et il consiste à mettre sur fichier électronique des loyers de manière plus ou moins statistique de façon à déterminer prétendument les loyers du marché. Et en plus, on va y ajouter 15 pour cent. Tous les contre-projets qui viennent du Parlement sont fondés ou rattachés plus ou moins, avec plus ou moins d'intensité, à ce système du compteur Geiger. Or, le compteur Geiger, dans le cas particulier, n'est pas fait pour protéger la population contre la radioactivité, mais il est fait pour aug-

menter et faire exploser les loyers. Et c'est cela que nous ne voulons pas.

Nous sommes prêts à la discussion, nous l'avons montré. Avec les organisations immobilières de Suisse romande, nous sommes parvenus à un accord. Et là, je dois dire que je suis vraiment assez étonné des réactions presque méprisantes que nous avons suscitées de la part du Conseil fédéral ou d'une partie importante des députés suisses allemands de droite de ce Parlement. C'est un peu comme si Sharon et Arafat parvenaient à un accord de paix, brusquement, comme ça, un peu par surprise, et puis que le président des Etats-Unis et le roi d'Arabie saoudite leur disaient: «Non, non, votre accord de paix, il n'est pas très bon, attendez encore quelques années. Nous, nous allons vous rédiger un texte bien meilleur et, pendant ces quelques années, vous allez continuer à vous massacrer.» Bon, le trait est exagéré dans la comparaison, mais c'est exactement le coup que l'on nous a fait et je pense que c'est absurde.

Donc, en résumé, notre initiative populaire est là aussi pour ouvrir le cas échéant la porte à cet «accord romand». Le Parlement a encore la chance de saisir l'opportunité dudit accord et nous espérons vraiment qu'il le fera.

Pour le moment, nous vous demandons, sur le fond de la question puisque aujourd'hui, nous devons voter en votation finale sur l'initiative: recommandez au peuple et aux cantons de soutenir notre initiative ou alors craignez-là!

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): J'attire votre attention sur le fait que nous sommes en pleine discussion sur la motion d'ordre.

Le groupe libéral communique qu'il soutient la motion d'ordre.

Strahm Rudolf (S, BE): Ich halte mich streng an Ihre Regel und spreche einzig zum Ordnungsantrag: Als Präsident des deutschschweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes möchte ich Sie bitten, dem Ordnungsantrag Thanei zu folgen und dem indirekten Gegenvorschlag eine Chance zu geben, indem man die Volksabstimmung aussetzt, bis der indirekte Gegenvorschlag das Parlament verlässt.

Wir hoffen immer noch, dass das Parlament aus der Sackgasse herauskommt. Sie wissen: Mit dem Gegenvorschlag sind wir in einer «verkorksten» Situation. Mit diesem neuen «accord romand» kam ein Konzept für einen Gegenvorschlag ins Spiel. Ich muss sagen: Diese «verkorkste» Situation entstand nicht zuletzt deshalb, weil das Lager der Hauseigentümer hoffnungslos gespalten ist und weil im Moment der deutschschweizerische und der welsche Hauseigentümerverband fast nur noch über den Mieterverband miteinander verkehren und verhandeln. Wir haben deswegen eine Wirmis um diesen Gegenvorschlag, aber ich bin überzeugt – ich bin nicht Mitglied der Kommission –, dass doch noch eine Lösung möglich ist. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband möchte die Gelegenheit haben, die Initiative zurückzuziehen. Er hat immer signalisiert, dass er dazu bereit ist.

Die Initiative wurde ja nach altem Recht eingereicht. Man steht also nach altem Initiativrecht nicht unter der Guillotine einer gesetzlichen Frist. Ich muss Ihnen abschliessend sagen: Für uns ist die Initiative kein Pokerspiel; es ist kein leichtes Spiel. Wir sind – wie übrigens auch die Hauseigentümerseite – daran interessiert, dass man vom alten Mietrecht mit der Bindung an die Hypothekenzinsen wekommt. Deswegen appelliere ich nochmals an Sie: Geben Sie dem Kompromiss noch eine Chance, indem Sie dem Ordnungsantrag Thanei zustimmen. Das Volk soll, wenn es nötig ist, dann entscheiden können, wenn der Gegenvorschlag vorliegt. Mit einem Ja zum Ordnungsantrag Thanei können Sie auch eine Volksabstimmung vermeiden helfen.

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Le groupe écologiste communique qu'il soutient la motion d'ordre.

Joder Rudolf (V, BE): Ich möchte mich nur formellrechtlich zum Ordnungsantrag Thanei äussern. Artikel 74 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die politischen Rechte ist nur anwendbar für neurechtliche Initiativen, d. h. für Initiativen, bei denen man nach dem 1. April 1997 mit der Unterschriftensammlung begonnen hat. Die Mieter-Initiative ist ganz eindeutig eine altrechtliche Initiative, und es geht nun nicht an, dass man eine klare Gesetzesbestimmung zu umgehen versucht, indem man hier einen Ordnungsantrag stellt. Wir können nicht mit einem Ordnungsantrag materielles Recht umgehen. Das heisst konkret: Frau Thanei ist aus meiner Sicht gar nicht berechtigt, einen Antrag zu stellen. Sie kann hier einfach einen Wunsch zuhanden des Bundesrates äussern, wann diese Initiative zur Abstimmung kommen soll. Aber sie kann keinen Antrag stellen.

Persönlich bin ich der Meinung, dass die Mieter-Initiative nun zügig zur Abstimmung kommen sollte, denn es ist zeitlich offen und nicht absehbar zum jetzigen Zeitpunkt, wann dieser so genannte Gegenvorschlag stehen könnte. Wir können darüber keine Angaben machen. Ich sehe keinen Grund, warum man die Volksabstimmung über die Volksinitiative hinausschieben sollte. Das ist auch die Meinung der SVP-Fraktion.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Formaljuristisch hat Herr Joder Recht: Der Bundesrat kann in diesem Fall den Zeitpunkt der Abstimmung bestimmen, er kann die Abstimmung ansetzen. Es ist formaljuristisch nicht möglich, hier mit einem Ordnungsantrag aus dem Parlament verbindlich einzugreifen.

Ich verstehe den Ordnungsantrag Thanei allerdings als ein Signal, nicht als einen verpflichtenden Auftrag. Es ist ein Signal zuhanden des Bundesrates, dass er sinnigerweise und auch im Sinne einer effizienten Behandlung einer Abstimmungsvorlage im Volk den Termin so wählt, dass wir nicht gleich mehrere Abstimmungen hintereinander zu Mietrechtsfragen haben. Es wäre wirklich ein Unsinn, wenn in unserer Kommission der indirekte Gegenvorschlag in den nächsten Monaten weiter beraten würde, wenn wir das Modell, auf das sich der Nationalrat das letzte Mal verständigt hat, weiterdiskutieren und mit dem «accord romand» vergleichen würden und wenn wir nach wenigen Monaten zu einer Lösung kämen, die anschliessend – wenige Monate nach der Abstimmung über die Volksinitiative – auch wieder dem Rat und dem Volk vorgelegt werden müsste.

Ich füge noch ein weiteres Argument an: Es ist meines Erachtens auch ein Akt der Fairness und des Vertrauens, diesem Ordnungsantrag zuzustimmen. Warum? Ich habe mich vor einer Woche dafür eingesetzt, dass die Beratung über den indirekten Gegenvorschlag vom Programm dieser Session abgesetzt wird, dies deshalb, weil ich der Auffassung war, dass die Beratungen in der Kommission hätten vertieft werden müssen, bevor wir hier an den Rat gelang wären. Es wäre nun sehr unfair und nicht korrekt, wenn wir mit diesem Vorgehen, das wir beschlossen haben, auf kaltem Wege versuchen würden, die Initiative vom Gegenvorschlag zu trennen. Das war nicht die Absicht, und das kann nicht der Weg sein; es wäre kein fairer und anständiger Weg.

Die evangelische und unabhängige Fraktion stimmt dem Ordnungsantrag zu – selbstverständlich im Wissen und in der Meinung, dass dieser Antrag und der Entscheid des Parlamentes eine Meinungsäusserung des Parlamentes sind und vom Bundesrat auch als solche verstanden werden sollen. Wir können den Bundesrat mit diesem Antrag selbstverständlich nicht absolut verpflichten. Das ist auch nicht die Idee des Antrages.

Ich bitte Sie ebenfalls, diesem Ordnungsantrag Thanei zuzustimmen.

Damit ich vor der Schlussabstimmung zu Vorlage 1 nicht das Wort ergreifen muss, noch eine Bemerkung: Unsere Fraktion wird sich bei der Schlussabstimmung der Stimme enthalten. Wenn wir nicht wissen, was mit dem indirekten Gegenvorschlag passiert, möchten wir uns die Entscheidung offen halten, um gegenüber der Initiative dann definitiv Stellung zu nehmen, wenn dieser Gegenvorschlag klar vor dem Parla-

ment liegt und wir wissen, was damit geschehen ist. Vorher möchten wir uns nicht festlegen. Wir haben die Initiative in der Diskussion abgelehnt. Sie hat einige Mängel; aber sie könnte immerhin gewisse Verbesserungen bringen. Da wir nicht wissen, ob die Verbesserungen, die wir im indirekten Gegenvorschlag vorsehen, zustande kommen, möchten wir uns nicht schon heute mit einem Nein zur Initiative festlegen.

Cina Jean-Michel (C, VS): Herr Aeschbacher hat auf einen wichtigen Punkt hingewiesen, in welchem ich seine Ansicht vollends teile: Es geht für mich und auch für die CVP-Fraktion wirklich um eine Frage der politischen Fairness und auch der politischen Kohärenz. Denn dieser Rat hat in der Wintersession 2001 eine Verschiebung der Schlussabstimmung beschlossen, sodass es wirklich nur folgerichtig ist, heute den Ordnungsantrag Thanei zu unterstützen. Es geht nicht darum, ob jetzt formaljuristisch argumentiert werden soll oder nicht; mir geht es um die Sache, und in der Sache bin ich klar der Meinung, dass es Sinn macht, diesem Ordnungsantrag zuzustimmen.

Wir haben uns diesbezüglich in der letzten Zeit auch vonseiten der CVP wirklich tatkräftig engagiert, um in dieser wichtigen Frage einen konstruktiven Beitrag zu leisten, eine Lösung zu finden. Wir werden uns für einen indirekten Gegenvorschlag einsetzen, der zum Rückzug der Initiative führen sollte. In diesem Sinne unterstützt die Mehrheit der CVP-Fraktion, wie gesagt, den Ordnungsantrag Thanei, formaljuristische Geplänkel hin oder her.

Ich vermute, dass mehr dahinter steckt als nur eine formaljuristische Argumentation. Ich hege den Verdacht, dass gewisse Kreise überhaupt kein Interesse daran haben, dass ein Gegenvorschlag zustande kommt. Dies wollte ich hier nur kurz erwähnen.

Nochmals: Ich erinnere Sie daran, dass die Schlussabstimmung zu dieser Vorlage in der Wintersession 2001 auf einen Antrag der CVP-Fraktion hin verschoben wurde.

Ich bitte Sie aus Kohärenzgründen und der Fairness halber, den Ordnungsantrag Thanei zu unterstützen.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Si nous nous prononçons aujourd'hui en votation finale sur l'arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux», c'est parce que, je vous le rappelle, les deux Chambres l'ont repoussée le plus longtemps possible, afin que l'on puisse établir, éventuellement, un contre-projet. Le vote final d'aujourd'hui est donc tout à fait inhabituel dans notre procédure. Je le rappelle: c'est pour tâcher de sortir de l'impasse dans laquelle nous nous trouvons – l'initiative, sinon, ira seule devant le peuple et les cantons. Serait-elle sans chances? On peut diverger d'opinions sur ce point. Si elle était présentée seule, elle pourrait faire un bon résultat, sans l'emporter toutefois. Il en résulterait une influence de cette initiative sur nos travaux futurs, ou alors, autre hypothèse, il y aurait, en cas de rejet de la motion d'ordre Thanei, un découplage entre la votation populaire sur l'initiative et un éventuel référendum contre un contre-projet combattu par l'une ou l'autre des parties. Nous en revenons toujours à la case départ.

En suivant M. Hegetschweiler, la semaine passée, vous avez demandé à la Commission des affaires juridiques, d'approfondir l'«accord romand», puisque c'était une des critiques qu'on lui faisait, c'est-à-dire de n'avoir pas assez traité ce sujet à fond. Nous allons le faire très prochainement. Mais laissez-nous une chance d'aboutir à un contre-projet à même d'aboutir, lui-même, au retrait de l'initiative et de mettre fin ainsi à la guerre des loyers puisque les deux parties, du moins en Romandie, nous présentent la porte de sortie avec l'accord dit romand.

Je vous prie donc de soutenir la motion d'ordre Thanei.

Abstimmung – Vote

Für den Ordnungsantrag Thanei 93 Stimmen

Dagegen 74 Stimmen

La **présidente** (Maury Pasquier Lilliane, présidente): Nous passons donc au vote final sur l'arrêté fédéral 1.

1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

1. Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux»

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 99.076/1898)

Für Annahme des Entwurfes 102 Stimmen

Dagegen 60 Stimmen

**Siehe S. 202
voir p. 202**

99.076

**Teilrevision des Mietrechtes
und Volksinitiative
«Ja zu fairen Mieten»****Révision partielle du droit de bail
et initiative populaire
«pour des loyers loyaux»***Schlussabstimmung – Vote final*

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BB1 1999 9823)

Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht RK-SR 11.12.00Rapport CAJ-CE 11.12.00

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»**1. Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux»***Abstimmung – Vote*

Für Annahme des Entwurfes 35 Stimmen

Dagegen 4 Stimmen

99.076

**Teilrevision des Mietrechtes
und Volksinitiative
«Ja zu fairen Mieten»
Révision partielle du droit de bail
et initiative populaire
«pour des loyers loyaux»**

Differenzen – Divergences

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBl 1999 9823)
 Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)
 Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)
 Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)
Bericht RK-SR 11.12.00
Rapport CAJ-CE 11.12.00
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)
 Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)
 Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Text des Erlasses 1 (BBl 2002 2737)
 Texte de l'acte législatif 1 (FF 2002 2568)
 Nationalrat/Conseil national 05.06.02 (Differenzen – Divergences)

**2. Obligationenrecht (Miete)
2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)**

La présidente (Maury Pasquier Lilliane, présidente): Nous sommes dans le cadre d'un processus d'élimination des divergences. Nous allons donc prendre les articles concernés l'un après l'autre en faisant une exception pour la discussion sur le concept, qui aura lieu au début de l'examen de l'article 269.

Art. 253b Abs. 1
Antrag der Kommission
Mehrheit
 Streichen

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

(Der Artikel 269abis Absatz 1 gemäss Konzept der Mehrheit oder die Artikel 269 Absätze 1 und 2ter bzw. 269a Absatz 1 Buchstabe cter gemäss Konzept der Minderheit sowie Artikel 274d Titel und Absatz 1 müssen entsprechend angepasst werden.)

Eventualantrag Triponez

(für den Fall, dass dem Konzept der Minderheit zugestimmt wird)

Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269ff.) gelten sinngemäss für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Verträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen örtlich gebundener Kleinunternehmen gegen Entgelt regeln.

Art. 253b al. 1

Proposition de la commission

Majorité

Biffer

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

(L'article 269abis alinéa 1er selon le concept de la majorité, ou les articles 269 alinéas 1er et 2ter et 269a alinéa 1er lettre cter selon le concept de la minorité ainsi que l'article 274d titre et alinéa 1er doivent être adaptés en conséquence.)

Proposition subsidiaire Triponez

(la proposition ne concerne que le texte allemand)

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Das heutige Mietrecht ist für Mieter und Vermieter zu kompliziert. Es ist zu marktfremd, zu gerichtslastig. Es enthält zu viele Fallstricke, insbesondere für kleine Investoren. Es besteht also Handlungsbedarf. Auf der anderen Seite funktioniert der Wohnungsmarkt noch zufrieden stellend. Der Anteil vom Haushalteinkommen, der von Frau und Herrn Schweizer für das Wohnen ausgegeben werden muss, ist sogar leicht rückläufig – dies bei immer höheren Ansprüchen bezüglich Raumbedarf und Ausstattung. Es gilt also, mit dieser Mietrechtsrevision das bisherige Gleichgewicht nicht zu stark durcheinander zu bringen. Wo werden die Positionen hauptsächlich verschoben? Einmal bei der Abkoppelung der Hypothekarzinsen von den Mieten; hier wird das Risiko der Finanzierung massiv zulasten des Vermieters verschoben. Im Gegenzug muss der Mieter dem Vermieter etwas mehr Marktspielraum zugestehen. So einfach ist das. Hier müssen wir uns finden. Wenn das nicht gelingt, können wir die Übung abbrechen und mit dem bisherigen Mietrecht weiterkutschieren – zum Schaden einer weiterhin guten Wohnraumversorgung. So viel zur Einleitung.

Nun zu Artikel 253b OR: Bei diesem Artikel – verschiedene andere sind davon auch betroffen – geht es um die nicht unbedeutende Frage, ob Geschäftsmieten im Bereich der Mietzinsgestaltung den gleichen strengen Schutz geniessen sollen, wie das bei Wohnungsmieten der Fall ist. In den meisten europäischen Ländern ist das nämlich nicht der Fall. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, da soll der Schutz weiter gehen als bei Geschäftsmieten. Es ist unbestritten, dass der Kündigungsschutz auch für Geschäftsmieter gewahrt bleiben soll. Im Bereich der Mietzinsgestaltung ist ein durchgehender Sozialschutz für Geschäftsmieter dagegen fehl am Platz. Der Geschäftsmieter ist unternehmerisch tätig und damit naturgemäss mindestens so geschäftserfahren wie der Vermieter. Staatliche Eingriffe in die Mietzinsgestaltung bei

Geschäftsräumen vermögen daher in der Praxis nicht zu befriedigen. Die Bevormundung widerspricht auch dem ureigensten Interesse der Parteien, die Mietzinsgestaltung an die jeweilige Markt- und Geschäftssituation anzupassen. Auch der Verfassungsauftrag verpflichtet nicht zur generellen Unterstellung unter die Mietzinsvorschriften.

Nach Auffassung der Kommissionsmehrheit sollen Geschäftsräume weiterhin vollumfänglich dem Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen unterstellt werden. Ich meine, dass wir uns hier dem Ständerat anschliessen sollten, nicht zuletzt, um in diesem Differenzbereinigungsverfahren, in dem wir uns ja befinden, wirklich auch Differenzen abzubauen.

Um dem von Gewerbekreisen geforderten Sozialschutzgedanken Rechnung zu tragen, sollen örtlich gebundene Kleinbetriebe weiterhin den Bestimmungen über missbräuchliche Mietzinsen unterstellt bleiben. Dies bietet den betroffenen Parteien in der Praxis genügend Raum für eine flexible Vertragsausgestaltung und gewährleistet gleichzeitig den Kleinunternehmern, deren Betrieb lokal stark verwurzelt ist, einen gegenüber Grossbetrieben verstärkten Schutz. Grossunternehmen können dagegen nicht als sozial schwache oder gar geschäftsunerfahrene und damit als schutzwürdige Partei bezeichnet werden.

Ich bitte Sie also, der Minderheit bzw. der Lösung des Ständerates zuzustimmen. Ebenfalls bitte ich Sie, die Anträge Triponez zu diesem Artikel und zu weiteren in diesem Zusammenhang zu unterstützen.

Triponez Pierre (R, BE): Ich kann weitgehend auf das abstützen, was Ihnen Herr Hegetschweiler dargelegt hat. Nach meiner Auffassung kann eben nicht nur bei Mietern von Wohnungen, sondern auch bei Mietern von Geschäftsräumen eine gegenüber dem Vermieter strukturell schwächere Position vorliegen. Für Mieter von Geschäftsräumen gilt das manchmal vielleicht sogar noch in stärkerem Masse.

Als Vertreter der kleinen und mittleren Betriebe möchte ich deshalb eine vollständige Entlassung der Geschäftsräume aus dem Geltungsbereich der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen ablehnen. Ein Kündigungsschutz allein genügt nicht, weil ein sicheres Mietverhältnis nutzlos ist, wenn die Miete unbezahlbar ist. Hingegen kann ich mich grundsätzlich mit der vom Ständerat gefundenen Lösung anfreunden, welche den Schutz eben auf örtlich gebundene Kleinbetriebe beschränken will.

Redaktionell allerdings – und das ist der Punkt – weicht mein Antrag von demjenigen der Minderheit Hegetschweiler ab. Man sollte hier nicht von «Betrieben», sondern von «Unternehmen» sprechen. Das ist eigentlich der einzige Unterschied. Damit soll klar gemacht werden, dass der Schutz auf selbstständige Unternehmen abzielt, die insgesamt oder jedenfalls zu einem grossen Teil örtlich gebunden sind. Es geht also nicht – und das möchte ich betonen – um den Schutz einzelner selbstständiger Filialen oder Betriebsstätten von grösseren Unternehmungen. Auf den Schutz solcher Lokaltäten kann nämlich tatsächlich verzichtet werden. Mein Antrag zielt also darauf ab, hier anstelle der Betriebe die Unternehmen zu nennen. Konkret denke ich beispielsweise an die Quartierbeiz um die Ecke, die wegen untragbar hoher Miete gezwungen ist, ihr Lokal aufzugeben, oder an den Coiffeur, der sich in der unmittelbaren Umgebung über die Jahre hinweg einen guten Ruf erworben hat und für den die Miete plötzlich unerschwinglich wird. Ich denke auch an das Detailhandelsgeschäft, das mit seinem Angebot einen ganz bestimmten Kundenkreis anspricht und nun plötzlich wegziehen müsste, oder ich denke an die Werkstatt, die durch Mundpropaganda eine Kundschaft in der näheren Umgebung aufgebaut hat und auf ihren Standort in dieser Umgebung angewiesen ist.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie im Grundsatz also dem Antrag der Minderheit Hegetschweiler folgten, aber den Begriff nicht auf «Betriebe» fokussierten, sondern diesen durch «Unternehmen» ersetzen würden.

Weiche Unternehmungen als klein zu betrachten sind, wird natürlich unter Würdigung des Schutzrechtes zu bestimmen

sein. Bezüglich der Grössenordnung gehe ich davon aus, dass Unternehmungen mit einem Umsatz von weniger als einer Million Franken oder mit weniger als 10 Beschäftigten unter den Begriff «Kleinunternehmen» fallen würden. Was die Anzahl der Beschäftigten angeht, so würde diese Grössenklasse der vom Bundesamt für Statistik verwendeten Kategorie «1 bis 9 Beschäftigte» entsprechen. Diese Kriterien sind aber nicht abschliessend oder schematisch zu handhaben.

Ich bin Ihnen dankbar, wenn Sie meinem Antrag folgen.

Thanel Anita (S, ZH): Es geht hier um die sehr wichtige Frage des Geltungsbereiches des Preisschutzes. Im bisherigen Recht gelten die Bestimmungen für sämtliche Wohn- und Geschäftsräume. Der Ständerat und eine Minderheit der Kommission wollen den Schutz nun auf örtlich gebundene Kleinbetriebe beschränken. Herr Triponez verlangt dasselbe in einem Antrag, mit dem Unterschied, dass es Kleinunternehmen sein sollen.

Im Namen der SP-Fraktion ersuche ich Sie, der Mehrheit zu folgen, d. h., beim bisherigen, bewährten Recht zu bleiben. Weshalb?

Erstens einmal gibt es bereits formelle Schwierigkeiten. Es ist unklar, was als «örtlich gebundenes Kleinunternehmen» zu qualifizieren ist. Soll der Umsatz, wie das Herr Triponez jetzt genannt hat, massgebend sein oder die Anzahl der Angestellten? Ich möchte Herrn Triponez darauf hinweisen, dass es relativ schwierig ist, bei einem neuen Betrieb, der erstmals Räumlichkeiten mietet, von Umsatzzahlen auszugehen, da ein neuer Betrieb ja noch gar keinen bisherigen Umsatz hat. Was heisst «örtlich gebunden»? Von welchem Moment an ist ein Coiffeursalon oder allenfalls eine Bäckerei nicht mehr örtlich gebunden? Gerade diejenigen, die das Mietrecht vereinfachen wollen, erreichen das mit diesem Antrag sicher nicht. Es käme folgender Fall dazu: Wenn sich sehr viele Kleinhandwerker zusammäteten und eine ganze Liegenschaft mieteten, würden sie auch nicht mehr unter diese Schutzbestimmungen fallen.

In materieller Hinsicht trifft es im Übrigen auch nicht zu, dass Grossunternehmen kein Schutzbedürfnis hätten. Missbräuche im Mietwesen haben nicht immer etwas mit Geschäftsunerfahrenheit oder sozialer Schwäche zu tun. Auch einem Grossbetrieb – ich spreche jetzt nicht von den Banken an der Zürcher Bahnhofstrasse – kann es grössere Schwierigkeiten bereiten, wenn er vor die Frage gestellt wird, den doppelten Mietzins zu bezahlen oder allenfalls die Geschäftsraumlichkeiten innert der Kündigungsfrist zu verlassen. Weshalb hier dieses Schutzbedürfnis nicht mehr bestehen sollte, ist für mich schlichtweg nicht nachvollziehbar. Sie machen zudem einen Denkfehler, wenn Sie davon ausgehen, dass die Kündigungsschutzbestimmungen weiterhin Geltung haben sollen. Das steht im Widerspruch zur Aufhebung des Preisschutzes, da einige Bestimmungen miteinander gekoppelt sind. Aber offensichtlich handelt es sich hier auch um einen ständerätlichen Schnellschuss, der von der Minderheit unserer Kommission übernommen wurde.

Ich bitte Sie, der Mehrheit zu folgen.

Cina Jean-Michel (C, VS): Die Geschäftsmieten unterliegen schon heute der Missbrauchsgesetzgebung. Diese Regelung hat zu keinen Problemen geführt. Es besteht somit kein Handlungsbedarf. Die vom Ständerat mit 19 zu 18 Stimmen getroffene Regelung versucht, einen Kompromiss herzustellen. Dieser führt aber zu Abgrenzungsschwierigkeiten, zu Missbräuchen und damit letztlich zu einer Mehrbelastung der Gerichte. Ich ziehe deshalb eine Entweder-oder-Lösung, d. h. eine klare Regelung, vor. Wie gesagt, die bisherige Regelung hat zu keinen namhaften Problemen geführt.

Aus verfassungsrechtlichen Gründen und gerade auch mit Blick auf die kleineren Geschäftsräume bitte ich Sie, mit der Mehrheit der CVP-Fraktion die Mehrheit zu unterstützen. Das Anliegen Triponez ist damit eigentlich auch aufgenommen.

Joder Rudolf (V, BE): Im Namen der einstimmigen SVP-Fraktion ersuche ich Sie, den Antrag der Minderheit Hegetschweiler zu unterstützen. Es geht um die Frage, wieweit die Schutzbestimmungen gegen missbräuchliche Mietzinse auch auf das Gewerbe Anwendung finden sollen. Wir sind der Meinung, dass der Ständerat mit einer mittleren Lösung einen sehr guten Weg vorgezeigt hat, mit dem Begriff «örtlich gebundene Kleinbetriebe» oder allenfalls «Kleinunternehmen». Wir sehen keine Probleme bei der Konkretisierung dieser Begriffe. Gemeint ist beispielsweise der Dorfladen oder das Quartierlädeli mit einer begrenzten Kundschaft aus der Umgebung seines Standortes. Wir sind andererseits der Auffassung, dass nicht jede Unternehmung, nicht jedes Gewerbe, nicht die internationale Ladenkette, ein Schutzbedürfnis geltend machen kann.

Ich bitte Sie, der Minderheit zuzustimmen und bei der Eventualabstimmung dem Antrag Triponez den Vorzug zu geben, weil die Wortwahl «Kleinunternehmen» aus unserer Sicht präziser ist als «Kleinbetriebe».

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Der Antrag Triponez führt zu Abgrenzungsschwierigkeiten. Es ist bereits darüber gesprochen worden, ich möchte das nicht wiederholen. Wir sind der Meinung, dass wir beim heutigen Recht bleiben sollten. Dieses hat sich bewährt, eine Praxis dazu hat sich ergeben, und wir glauben, dass es nicht richtig wäre, eine neue Lösung zu treffen, die bei der Einführung Schwierigkeiten mit sich bringen würde und die Schwierigkeiten in der Praxis zur Folge haben würde.

Bleiben wir also beim bisherigen Recht, das bekannt ist, und führen wir auch die entsprechende Praxis weiter! Unsere Fraktion wird mit der Mehrheit der Kommission stimmen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Der Ständerat hat die Schutzbestimmungen für Geschäftsräume auf örtlich gebundene Kleinbetriebe eingeschränkt. Gemäss heutigem Recht unterstehen alle Geschäftsräume der Missbrauchsgesetzgebung, und das funktioniert gut. Es macht daher keinen Sinn, etwas daran zu ändern und eine Ungleichbehandlung von kleinen und grossen Geschäftsräumen einzuführen. Aus der Sicht der Kommissionsmehrheit ist es auch problematisch, zwei Kategorien von Geschäftsräumen zu schaffen, weil damit grosse Auslegungsprobleme verbunden wären. Wir haben vorher schon gehört, dass es schwierig wäre zu definieren, welche Betriebe klein sind. Es wäre auch schwierig zu bestimmen, woran eine solche Definition gebunden sein soll – soll sie an den Umsatz gebunden sein? – und wer das überhaupt zu kontrollieren hätte. Diese Problematik können Sie nicht aus der Welt schaffen. Die Mehrheit der Kommission ist klar der Auffassung, dass alle Geschäftsräume schutzbedürftig sind, wie auch alle Wohnräume den Schutzbestimmungen unterstellt sein müssen. Wir unterscheiden bei den Wohnmieten auch nicht zwischen grossen und kleinen Räumen, weil wir eben sagen, dass auch dort alle einen Kündigungsschutz verdienen. Ein grosser Unternehmer mit entsprechend umsatzträchtigen Filialen ist von einer Kündigung ebenso betroffen wie ein kleiner Gewerbetreibender. Deshalb ist es richtig, dass wir die bisherige Fassung, wonach alle Geschäftsräume den Schutzbestimmungen unterstellt sind, beibehalten.

Die Kommission hat dies mit 14 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung beschlossen. Ich bitte Sie, der Mehrheit zu folgen.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Il s'agit ici d'une mise en bouche, si l'on peut dire, que ce débat sur l'intégration ou non des petites entreprises et des locaux commerciaux dans la protection instaurée par le Code des obligations. La majorité de la commission vous propose – je vous rappelle que notre Conseil avait adopté cette proposition lors du premier débat – de maintenir le droit actuel à l'alinéa 1er de l'article 253b, d'inclure donc tous les locaux commerciaux dans la protection instaurée par le Code des obligations.

Initialement, la minorité Hegetschweiler ne voulait pas du tout de réglementation pour ces locaux commerciaux, estimant que le marché doit être libre entre gens qui sont des partenaires commerciaux, qui ont l'habitude de s'entendre et que, par conséquent, il n'y avait pas d'utilité de les protéger. Elle s'est – heureusement à nos yeux – ravisée. On peut d'ailleurs se demander si le droit constitutionnel aurait été respecté en supprimant totalement toute protection pour les locaux commerciaux.

Le Conseil des Etats a bien compris que la situation, au minimum des petites entreprises – artisanales, commerciales, industrielles ou de services –, n'est pas si équilibrée qu'il n'y paraît au premier abord, notamment dans un marché tendu. C'est la raison pour laquelle il a retenu pour sa part la notion de «petites entreprises liées à une localité», qui pourraient bénéficier de la protection du Code des obligations.

Mais comment définir véritablement ces petites entreprises et ce lien avec les localités? Les personnes qui se sont exprimées avant moi en faveur de la proposition de la majorité de la commission ont dit toute la difficulté de la qualification de ces entreprises et l'imprécision qui découlerait de l'introduction dans le Code des obligations de l'article 253b tel qu'il a été adopté par le Conseil des Etats.

C'est la raison pour laquelle, par 14 voix contre 6 et avec 1 abstention, la commission préfère le droit actuel à la version du Conseil des Etats, et maintient ainsi la divergence.

A noter que cette décision aura des répercussions sur un nombre considérable d'articles sur lesquels nous n'aurons plus à revenir lorsque nous nous serons mis d'accord sur cette solution.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral soutient la proposition de la majorité pour les raisons indiquées par les rapporteurs.

L'article constitutionnel prévoit une protection des locataires, mais pas une distinction entre les locataires de baux commerciaux et les locataires d'immeubles à usage privé. Par conséquent, il est indispensable que les mesures de protection couvrent aussi cette catégorie de locataires.

Alors, faut-il aller dans le sens du Conseil des Etats qui veut exclure certaines catégories de baux pour répondre aux exigences minimales de l'article 109 de la constitution? Je crois que la discussion d'aujourd'hui l'a démontré, c'est pratiquement impossible de distinguer, en fonction de la définition du Conseil des Etats, les «locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité» et les autres locaux commerciaux. On va aboutir à une abondance de jurisprudence qui va compliquer le droit du bail. Nous verrons tout à l'heure, lorsque nous parlerons de l'«accord romand», que la solution préconisée est déjà catastrophique du point de vue de la qualité de la législation et qu'elle aboutirait, si elle était adoptée, à une complication extraordinaire qui nous placerait à des années lumières des ambitions légitimes de l'auteur du Code civil et du Code des obligations, M. Eugène Huber, qui souhaitait que la loi soit compréhensible par le citoyen ordinaire. Ici, on ajouterait un élément de complication supplémentaire à l'édifice baroque qui est en train d'être bâti.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 83 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 69 Stimmen

La présidente (Maury Pasquier Lilliane, présidente): Après ce vote, la proposition subsidiaire Tréponez est donc caduque.

Cette décision vaut également pour un certain nombre d'autres articles dans lesquels nous ne nous prononcerons plus sur la minorité Hegetschweiler quand elle fait allusion à ces entreprises liées à une localité.

Art. 259I

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Zweiter Abschnitt Titel

Antrag der Kommission

Mehrheit

Festhalten

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Chapitre II titre

Proposition de la commission

Majorité

Maintenir

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 269

Antrag der Kommission

Abs. 1

Mehrheit

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

.... oder Geschäftsräume um mehr als 15 Prozent

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

.... oder Geschäftsräume örtlich gebundener Kleinbetriebe um mehr

Minderheit

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétrey-Savary, Stump, Thanei)

.... Wohn- oder Geschäftsräume überschreiten

Abs. 2

Mehrheit

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2bis

Mehrheit

Unverändert

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Joder, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Tschuppert)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

(Cina, Leuthard)

Streichen

Abs. 2ter

Mehrheit

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

.... bei Geschäftsräumen auf drei vergleichbare Objekte abzustellen.

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

.... bei Geschäftsräumen örtlich gebundener Kleinbetriebe auf drei

Abs. 2quater**Mehrheit**

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Ablehnung des Antrages der Minderheit

Minderheit

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétrey-Savary, Stump, Thanei)

Die Kündigung ist gemäss den Artikeln 271 und 271a anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird, um einen Wohn- oder Geschäftsraum zu einem erhöhten Mietzins an einen Dritten weitervermieten zu können, selbst wenn dieser neue Mietzins nicht so hoch angesetzt ist, dass er missbräuchlich im Sinne von Absatz 1 ist.

Abs. 3**Mehrheit**

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Festhalten

Abs. 4**Mehrheit**

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Joder, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Festhalten

Abs. 5**Mehrheit**

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Festhalten

Art. 269**Proposition de la commission****Al. 1****Majorité**

Inchangé

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

.... de plus de 15 pour cent le loyer demandé pour des locaux d'habitation ou commerciaux comparables

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

.... ou commerciaux de petites entreprises liées à une localité comparables

Minorité

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Aeschbacher, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétrey-Savary, Stump, Thanei)

Le loyer est abusif lorsqu'il dépasse le loyer demandé

Al. 2**Majorité**

Inchangé

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 2bis**Majorité**

Inchangé

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Joder, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Tschuppert)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

(Cina, Leuthard)

Biffer

Al. 2ter**Majorité**

Inchangé

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

.... pour les locaux commerciaux.

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

.... commerciaux de petites entreprises liées à une localité.

Al. 2quater**Majorité**

Inchangé

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Rejeter la proposition de la minorité

Minorité

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétrey-Savary, Stump, Thanei)

Le congé est annulable selon les articles 271 et 271a s'il est donné dans le but de libérer un logement ou un local commercial pour le relouer à un tiers à un loyer plus élevé même si celui-ci reste équivalent ou en dessous du loyer abusif défini à l'alinéa 1er.

Al. 3**Majorité**

Inchangé

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Maintenir

Al. 4**Majorité**

inchangé

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Joder, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Maintenir

Al. 5**Majorité**

Inchangé

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vailender)

Maintenir

La présidente (Maury Pasquier Lilliane, présidente): La majorité et la minorité proposent des concepts différents pour les articles 269 à 270e et pour les dispositions transitoires. Nous allons mener un débat qui correspond à un débat d'entrée en matière sur l'alinéa 1er de l'article 269 en même temps que sur le concept.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Wir sind hier beim Grundsatzentscheid, beim Konzeptentscheid, und das ist sicher der schwierigste Entscheid, den Sie heute zu fällen haben.

In der Frühjahrssession hat unser Rat beschlossen, das Mietrecht nochmals an die Kommission zurückzuschicken, in der Meinung, dass diese den so genannten Accord romand inhaltlich nochmals diskutieren soll. Die Kommission für Rechtsfragen hat dies getan, indem sie die Vertragspartner und je einen Vertreter des Schweizerischen MieterInnen- und Mieterverbandes und des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes anhörte. Das Resultat ist gleich geblieben. Die Kommission für Rechtsfragen beantragt Ihnen erneut, dem Accord romand zuzustimmen, und zwar mit 13 zu 11 Stimmen.

Bevor wir aber einen Konzeptbeschluss fällen und ich Ihnen die Überlegungen der Kommission für Rechtsfragen darlege, noch ein paar grundsätzliche Überlegungen: Wir stehen heute in der Differenzbereinigung. Bisher ist es nicht gelungen, einen klaren Weg zu finden, wie wir die verschiedenen Spannungsfelder auflösen können. Das liegt zum einen daran, dass wir aus gesellschaftspolitischen Gründen ein Interesse daran haben müssen, dass die Mieten bezahlbar sind und die Mieter auf Schutzbestimmungen zählen können. Gleichzeitig müssen wir aber auch ein System bauen, das für Investoren und für Ersteller von Mietobjekten entsprechend interessant ist. Besteht nämlich kein Angebot an Mietobjekten, steigen die Preise.

Daneben haben wir auch staatspolitische Spannungsfelder: das Spannungsfeld Stadt/Land, Spezialisierungen von sozialem Wohnungsbau, Gewerbebauten von Kleineigentümern und institutionellen Anlegern sowie daneben verschiedene Verbände, die kräftig lobbyieren. Das alles sollen wir unter einen Hut – sprich: in ein Gesetz – packen, ein wahrlich ambitionöses Ziel. Es erstaunt daher nicht, dass in letzter Minute ein Lösungsvorschlag zuhanden der Kommission verabschiedet wurde, der so genannte Accord romand.

Ich meine: Wir sind heute gefordert, nun endlich Nägel mit Köpfen zu machen und einen tauglichen Gegenvorschlag zu verabschieden. Ich bitte Sie daher, möglichst konstruktiv zu diskutieren und eigene Interessen in den Hintergrund zu stellen.

Wie eingangs erwähnt, hat die Kommission mit 13 zu 11 Stimmen für den Accord romand votiert. Die Argumente waren:

1. Für die Mehrheit der Kommission war das Bestechende, dass sich verschiedene Verbände zu einer gemeinsamen Lösung gefunden haben. Es sind dies der Schweizerische MieterInnen- und Mieterverband, die Associazione Svizzera Inquilini, die Fédération romande des locataires und die Fédération romande immobilière sowie die Union suisse des professionnels de l'immobilier.

2. Der Accord romand geht weitgehend vom heutigen Mietrecht aus. Anstelle des Hypothekenzinses orientiert er sich an den Bundesobligationen – die Entkoppelung vom Hypothekenzins ist eine der Hauptforderungen der ganzen Vorgänge, wo sich alle einig sind.

3. Der Accord romand orientiert sich am geltenden Recht. Das hat für die Beteiligten den Vorteil, dass sie sich nicht mit einem neuen, auf gänzlich anderen Basen aufbauenden System zu befassen haben, sondern mit ihrem bisherigen

Wissen im Alltag bei der Ausübung des Rechtes relativ schnell eingearbeitet sind und Anpassungsschwierigkeiten somit im Wesentlichen wegfallen.

Das sind aber gleichzeitig auch die Gründe der Kritik an diesem Accord. Mit dem Gegenvorschlag zur Mieter-Initiative wollte man ja eine Richtung weg vom heutigen System einschlagen, weil das heutige System sich in der Praxis als äusserst kompliziert erwiesen hat, weil es vor allem von Gerichtsurteilen und nicht vom Gesetz dominiert wird. Das ist für einen Rechtsstaat in der Regel unwürdig, wenn wir eine Gerichtsjustiz haben und es nicht schaffen, Gesetze und Verordnungen aufzubauen, die in der Handhabung dann für die Beteiligten klar sind.

Die Kritik am Konzept bezieht sich auch auf die Nettorendite. Die Nettorendite kennt bereits das heutige Recht. Es hat sich aber in der Praxis gezeigt, dass das für Mietzinsanpassungen ein untaugliches Instrument ist, weil die Grundlagen für die Ermittlung der Nettorendite sehr oft nicht bekannt sind und es fast Juristen braucht, damit man diese Renditeberechnung vornehmen kann. Auch das ist ein Mangel am heutigen System, der vom Accord übernommen wird.

Die Minderheit Cina basiert im Wesentlichen auf dem Beschluss des Ständerates. Sie geht von der Vorstellung aus, dass ein Mietzins dann missbräuchlich ist, wenn er den Mietzins vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume um mehr als 15 Prozent überschreitet. Diese Definition der Missbräuchlichkeit ist wesentlich anders als im geltenden Recht, wo wir vom übersetzten Ertrag ausgehen. Der Anfangsmietzins kann nach dem Konzept der Minderheit auf diese Missbräuchlichkeit hin überprüft werden. Danach gilt der von den Parteien vereinbarte Mietzins. Mietzinsanpassungen – das ist ganz wesentlich – sind dann nur noch möglich, wenn die Teuerung jährlich zu 100 Prozent überwältigt werden kann. Die im Konzept des Ständerates kritisierte zusätzliche Möglichkeit der Anpassung an die Vergleichsmiete ist im Konzept der Minderheit Cina ausgemerzt.

Die Entwicklung eines Mietzinses erweist sich damit als äusserst transparent, einfach in der Handhabung und für beide Parteien von Anfang an klar und berechenbar. Der so genannte Spiraleffekt bei einer Koppelung von Teuerung und Vergleichsmieten tritt bei diesem Konzept nicht ein. Dieses Konzept ist somit nach Ansicht der Minderheit auch sozialverträglich und schafft die gewünschte Verteilungsneutralität zwischen Vermietern und Mietern.

In der Kommission für Rechtsfragen ist dieses Konzept mit 13 zu 11 Stimmen unterlegen.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Nous voilà donc au plat de résistance de ce débat. Je vous rappelle brièvement que le Parlement planche depuis plus de deux ans sur une révision du droit du bail provoquée, je vous le rappelle, par l'initiative populaire dite «pour des loyers loyaux» que les Chambres proposent de rejeter.

La problématique du report sur les loyers des hausses du taux hypothécaire est un des éléments poussant à trouver une autre réglementation. Le Conseil fédéral fonde cette nouvelle réglementation sur des instruments statistiques qui ne convainquent ni les locataires ni les propriétaires, au premier abord en tout cas. Devant l'enlisement des débats et au vu des divergences entre nos deux Conseils, les milieux concernés, les locataires d'une part, propriétaires, bailleurs et régisseurs de l'autre, se sont mis à table, nourris de la pratique d'un certain dialogue – en Suisse romande principalement, il faut le dire. C'est ce qu'on a appelé, faussement peut-être, «l'accord romand», que j'appellerai dorénavant «l'accord» tout court, qui reprend pour l'essentiel le droit actuel expurgé de la référence au taux hypothécaire, notamment.

C'est ce concept qui l'a finalement emporté, après diverses péripéties au sein de la Commission des affaires juridiques, par 13 voix contre 11, en faveur du système de la minorité qui est plus en accord avec ce qui a été décidé lors des débats parlementaires antérieurs.

La Commission des affaires juridiques avait auparavant auditionné les partenaires de l'accord et traité le concept ar-

ticle par article, ainsi que vous l'aviez demandé lors de la session de mars 2002. De même, nous avons repris, non pas de fond en comble, mais assez sérieusement tout le concept de la minorité, qui a fait l'objet d'un réexamen de la commission. Tout cela se trouve dans le dépliant dont la lecture est un peu difficile, j'en conviens. Il s'agit donc maintenant de décider en plénum quel aiguillage nous allons suivre, quel système nous allons retenir, et la discussion par article se continuera ensuite en suivant le concept ayant obtenu la majorité.

Je vais donc tout d'abord vous exposer l'«accord romand». On l'a dit déjà, il se base sur le droit du bail actuel et sur la jurisprudence développée par le Tribunal fédéral. Au début du bail, le loyer initial reste fixé librement. Il n'y a pas de recours à la notion de loyers comparatifs au sens où l'entendent le Conseil fédéral et le Conseil des Etats, mais on fait bien plutôt référence à des notions connues et pratiquées journalièrement, soit à la méthode absolue qui se rapporte aux loyers usuels de la localité ou du quartier, soit au rendement net qui détermine le caractère admissible ou non du rendement des fonds propres.

Pour remplacer la référence au taux hypothécaire, on recourt au taux des intérêts des emprunts de la Confédération à 10 ans majoré de 1,5 pour cent. Le locataire pourrait donc contester le loyer initial en invoquant les loyers usuels de la localité ou du quartier ou le rendement net excessif. Si le loyer correspond à ces loyers usuels de la localité ou du quartier, il y aura encore la possibilité pour le locataire de prouver que le loyer est abusif parce qu'il procure au bailleur un rendement excessif ou qu'il résulte d'un prix d'achat manifestement exagéré. Pour sa part, le bailleur pourra s'opposer à une contestation du loyer initial en évoquant les loyers usuels de la localité ou du quartier. Il pourra aussi opposer que la chose louée ne lui procure pas un rendement excessif.

Pour les augmentations ou diminutions de loyer en cours de bail, on fait référence à la méthode relative, donc comme aujourd'hui, mais l'adaptation du loyer serait dorénavant fondée sur l'indexation au 80 pour cent de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) et même à 100 pour cent pour les baux conclus pour une durée minimale de cinq ans. Il s'agit là donc d'une simplification importante du droit actuel puisqu'on ne fait plus appel ni au taux hypothécaire ni aux charges d'exploitation. L'autre possibilité à laquelle on peut recourir est l'adaptation du loyer fondée sur des prestations supplémentaires du bailleur. Une fois le locataire en place, le bailleur ne pourra donc augmenter le loyer qu'en fonction de l'évolution de l'IPC, ce qui d'ailleurs est aussi prévu par le concept Cina (minorité I), mais avec un taux de 100 pour cent dans tous les cas.

Exceptionnellement, à des conditions strictes, le loyer pourrait être adapté en cours de bail selon d'autres critères que l'IPC, soit en recourant aux loyers de la localité ou du quartier s'ils existent. Le bailleur pourra les invoquer pour motiver une hausse si une période relativement longue, cinq ans selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer. Le bailleur peut aussi invoquer les loyers de la localité ou du quartier pour s'opposer à une demande de baisse.

Le concept de la minorité Cina reprend le modèle proposé par la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats prioritairement, concept qui a été rejeté par le plénum de la Chambre haute en décembre 2001.

Contrairement à l'accord qui s'en réfère aux notions de «rendement excessif» ou de «prix d'achat manifestement exagéré» repris du droit actuel, la minorité Cina fait appel à la notion de loyers comparatifs, ainsi que le Conseil fédéral, majoré de 15 pour cent pour définir l'abus. Le loyer initial est fixé librement; le locataire donc peut le contester en cas de nécessité personnelle, ou si le loyer a été augmenté considérablement.

Le contrôle se fait en fonction des loyers usuels de la localité ou du quartier, loyers comparatifs plus 15 pour cent pour les habitations. Pour l'adaptation en cours de bail, recours est fait également à l'IPC à 100 pour cent de la moyenne du

renchérissement des deux années précédentes, avec possibilité pour le Conseil fédéral de réduire ce taux en cas de forte inflation. Les locataires peuvent faire contrôler, selon le concept de la minorité Cina, le loyer tous les cinq ans.

Comme déjà dit, notre Conseil se trouve à la croisée des chemins. Il a à choisir quel concept il veut privilégier. Suivant ce vote initial, nous poursuivrons nos délibérations à droite ou à gauche du trait vertical que vous avez dans votre dépliant. La majorité de la commission vous invite à voter en faveur de l'«accord romand» qui reprend le droit actuel, y compris l'ordonnance et la jurisprudence du Tribunal fédéral, tout en éliminant le report sur le loyer des hausses du taux hypothécaire, sans recourir à la méthode des loyers comparatifs, méthode hédoniste dit-on, qui effraie les locataires et les professionnels de l'immobilier: qui y voit des dangers, qui des augmentations massives des loyers, qui un risque d'une sorte d'étatisation du marché du logement.

La majorité de la commission salue le résultat des négociations ayant abouti à un accord entre deux parties si souvent antagonistes, mais désireuses de sortir de l'impasse. Cette voie est en tous points conforme au fonctionnement habituel des rapports entre partenaires sociaux dans notre pays, et il n'y a là ni corporatisme ni salarisme comme le disent certains. Selon la majorité, toute autre solution amènerait à l'échec et à un retour à la case départ, suite à une probable votation populaire découlant du maintien de l'initiative «pour des loyers loyaux» d'abord, puis ensuite peut-être, par saccades, le lancement de l'un ou l'autre référendum contre une réforme contestée par une ou l'autre des parties.

Je vous invite donc au nom de la majorité de la commission à choisir la voie de la raison et de la concertation, soit l'«accord romand».

Cina Jean-Michel (C, VS): Zu viele Mieter könnten des Mietrechtes Tod bedeuten. Die Mietrechtsvorlage ist leider offensichtlich gefährdet. Das liegt daran, dass nach den Beratungen im Ständerat, nach schwierigen Beratungen in der Chambre de réflexion sich viele aufgemacht haben, die Mietrechtsvorlage neu aufzugleisen. Sind es zu viele? Das werden sich die weniger Interessierten unter Ihnen freilich gefragt haben, als sie die Fahne mit den Änderungsanträgen erhalten haben.

Heute stehen wir im Differenzbereinungsverfahren und haben in der Tat zwei sehr gegensätzliche Modelle vor uns liegen. Wir stecken schon sehr tief im Gesetzgebungsprozess, und es ist gar spät, um neu eine totale Umkehr zu favorisieren.

Entscheidend in der Beurteilung wird letztlich aber die Frage sein, ob wir eine grundsätzliche Vereinfachung des Mietrechtes wollen oder nicht. Der so genannte Accord romand beruht nämlich im Wesentlichen auf dem heutigen, viel kritisierten Mietrecht. Von den Befürwortern des Accord wird denn auch argumentiert, dass diese bescheidene, aber haltbare Reform einem Sprung ins Ungewisse vorzuziehen ist. Die statistische Vergleichsmiete als Mittel der Mietzinsüberprüfung wirkt für die Befürworter des Accord wie ein Dämon mit unberechenbaren Folgen auf die Mietzinsituation in der Schweiz – zu Unrecht.

Demgegenüber folgt das von mir favorisierte Modell den Beschlüssen des Ständerates. Lediglich die im Ständerat einseitig zugunsten der Vermieterschaft erfolgten Änderungen werden korrigiert, sodass die Vorlage neu wieder ins Gleichgewicht gebracht wird. Die Vergleichsmiete als Mittel der Mietzinsüberprüfung bildet somit das Kernelement dieses Modells, wie dies auch in der ursprünglichen Vorlage des Bundesrates vorgesehen ist.

Zusammenfassend lässt sich das von mir favorisierte Modell wie folgt beschreiben:

1. Festlegung des Anfangsmietzins aufgrund der bestehenden Marktsituation zwischen Mieter und Vermieter mit anschliessender Möglichkeit der Überprüfung des Mietzinses auf Missbräuchlichkeit – ein Anfangsmietzins ist miss-

bräuchlich, wenn er die statistische Vergleichsmiete um mehr als 15 Prozent übersteigt.

2. Mietzinsanpassungen können in Zukunft jährlich erfolgen, und zwar mit einer Vollindexierung, dem Landesindex der Konsumentenpreise folgend. Zusätzlich dürfen Mietzinse gestaffelt werden, und es sind Anpassungen des Mietzinses nach Erneuerungen möglich. Eine Anpassung des Mietzinses in einem bestehenden Mietvertrag an die statistische Vergleichsmiete ist in dem von mir favorisierten Modell nicht möglich.

Dieses Modell ist transparent, einfach und klar. Es ist nicht perfekt, aber immerhin entscheidend besser als die bisherige Situation und die vom Accord beantragte geringfügige Änderung des aktuellen Mietrechtes. Die bestehenden Unzulänglichkeiten des bisher allseits und jahrzehntelang kritisierten geltenden Rechtes würden definitiv beseitigt: endlich ein Mietrecht, das auch von vielen Mietern und Vermietern eigenständig, durch das Lesen des Gesetzestextes, verstanden wird. Nicht alle Mieter und Vermieter zählen sich zu Mitgliedern bei einer der vielen am Mietrecht interessierten Organisationen.

Der Accord will demgegenüber am übersetzten Ertrag, welcher am konkreten Objekt zu bestimmen ist, als Missbrauchskriterium festhalten. Die Mietzinsanpassungen sollen aber in Zukunft nicht mehr von den Schwankungen des Hypothekenzinses abhängig gemacht werden. Die Definition des übersetzten Ertrages hat in der Praxis versagt. Dies wurde im Vernehmlassungsverfahren klar und mehrheitlich immer wieder bestätigt. Der Bundesrat hat denn auch in seinem indirekten Gegenvorschlag eine Vereinfachung gesucht und auf den übersetzten Ertrag als Missbrauchskriterium verzichtet.

Das wesentliche Problem des Accord liegt darin, dass die als Missbrauchsgrösse relevante Nettorendite ausschliesslich aufgrund der ursprünglichen Anlagekosten berechnet wird. Diese können vor allem bei älteren Liegenschaften kaum mehr berechnet werden. Der Begriff des übersetzten Ertrages führt zudem zu einem Zirkelschluss, weil man die Angemessenheit des Mietzinses anhand eines Anlagewertes beurteilt, dessen Höhe letztlich selber von diesem Mietzins abhängt. Das Renditemodell funktioniert nur bedingt, wenn in einer Überbauung mehrere Wohnungen vermietet werden und für jedes einzelne Mietobjekt eine Renditeberechnung erfolgen soll.

Des Weiteren führt die Bindung der Renditeberechnung an den Zinssatz der Bundesobligationen ebenso zu Schwankungen, wie die historische Entwicklung zeigt. Eine Glättung dieses Zinssatzes hat keine Aufnahme in den Accord gefunden. Ganz allgemein betrachtet fehlt es beim Accord an einer klaren, eindeutigen Trennung zwischen der Missbräuchlichkeitsüberprüfung und den Anpassungsgründen. Immerhin stellt die Änderung im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses streng rechtlich betrachtet eine Ausnahme dar. Berechtigten die Missbrauchsmassstäbe zu Erhöhungen, so ist eine Erhöhung immer dann zulässig, wenn sie gleichzeitig nicht zu einem missbräuchlichen Mietzins führt. Die Probleme des heutigen Mietrechtes werden mit dem Accord nicht gelöst. Das ist so, man kann es drehen und wenden, wie man will.

Das von mir favorisierte Modell ist dem Accord also vorzuziehen. Die Realwerterhaltung des Eigentums bleibt gewährleistet, auch bei länger dauernden Mietverhältnissen. Wenn bei einer Wohnung ein unterdurchschnittlich oder nicht genügend Ertrag bringender Mietzins erzielt wird, gibt es drei Erhöhungsmöglichkeiten bzw. Erhöhungsmomente: erstens beim Mieterwechsel, zweitens beim Eigentümerwechsel und drittens bei wertvermehrenden Investitionen. Immerhin ist an dieser Stelle auch noch zu vermerken, dass statistisch betrachtet ein Mietverhältnis im Durchschnitt 5 bis 6,5 Jahre dauert. Die von den Gegnern geltend gemachte Starrheit des von mir favorisierten Modelles besteht deshalb nur relativ betrachtet, und sie ist im Vergleich zu den Vorteilen einer verbesserten Transparenz und Einfachheit marginal. Ich werde auf diese Problematik dann noch später zurückkommen.

Ich bitte Sie in meinem Namen und namens einer Mehrheit der CVP-Fraktion, der Minderheit zu folgen. Wählen Sie ein Mietrecht, das bürgernah, einfach und transparent ist! Wählen Sie eine sachlich ausgewogene, klare Regelung!

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Je représente ici une minorité, dont la proposition est subsidiaire par rapport à la proposition de minorité Cina, c'est-à-dire qu'elle propose une modification de la proposition de minorité Cina pour atténuer les gros préjudices que cette solution impliquerait si elle était acceptée par notre Conseil.

La proposition de minorité porte sur le problème de la définition même de l'abus en matière de loyers. La minorité Cina, comme d'ailleurs le Conseil fédéral, en ce qui concerne cette définition, se réfère pour l'essentiel à ce qu'on appelle la méthode du professeur Geiger. C'est une méthode plus ou moins scientifique, qui agit par sondages, et non pas par statistiques. Sur la base de ces sondages, le loyer prétendu du marché est établi. En réalité, dans les bases du calcul interviennent surtout les loyers des baux les plus récents, c'est-à-dire les loyers les plus chers. Nous considérons qu'il s'agit d'une mauvaise solution, d'un mauvais instrument et surtout d'un instrument complètement opaque, parce qu'à vrai dire, après des heures et des heures de discussion avec le professeur Geiger, personne n'a vraiment compris le fin mot de cet instrument.

Le pire est que, sur la base de cet instrument, déjà très discuté ou plus que discuté, le Conseil fédéral et la minorité Cina veulent encore permettre aux propriétaires une augmentation supplémentaire de 15 pour cent. Cela veut dire que, pour la minorité Cina, le propriétaire a non seulement droit aux loyers du marché, mais il a droit à des loyers de 15 pour cent supérieurs aux loyers du marché. Avec ce système, dans un premier temps, les bailleurs ont le droit de fixer les loyers à un niveau supérieur de 15 pour cent par rapport à celui du marché et, dans un deuxième temps, les statistiques ou pseudostatistiques du professeur Geiger augmentent de 15 pour cent et cela se répercute, le cas échéant, de manière infinie. Il s'agit donc d'un système qui instaure une spirale de hausse des loyers. Je crains, Monsieur le Conseiller fédéral, que si par malheur cette solution était adoptée par le Parlement, on la dénommera à l'avenir «spirale Couchepin». J'espère que vous n'entrez pas dans l'histoire avec cette dénomination.

La deuxième possibilité que nous avons est celle du droit actuel, tout simplement. Le droit actuel n'implique pas de spirale. Il se réfère aux loyers usuels du quartier, c'est-à-dire un système assez simple de comparaison, et au calcul du rendement. Dans le droit actuel, l'application aussi bien des loyers usuels du quartier que celle du calcul du rendement ne sont qu'exceptionnelles, le phénomène de spirale n'existe pas. Mais il existe quand même dans ce système ce qu'on appelle une soupape de sûreté – ou un «Notventil» –, qui est reprise dans l'«accord romand» et qui permet précisément une application souple, y compris dans l'intérêt des propriétaires.

Je demande très fermement que l'on ne suive pas la minorité Cina qui veut, en fait, une espèce de jeu de casino dont les propriétaires sortent toujours gagnants; ils ont toujours le gros lot avec ce système.

Thanei Anita (S, ZH): Es gab einmal ein Mietrecht, das war kaum zehn Jahre alt und von allen Seiten heftig umstritten. 1997 hat deshalb der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband eine Initiative eingereicht. Damit sollten insbesondere folgende Mängel des geltenden Rechtes behoben werden:

1. die Koppelung der Mietzinse an den variablen Hypothekenzinssatz, welche während den letzten zwanzig Jahren zu sehr grossen Ungerechtigkeiten geführt hat;
2. das Nebeneinander von mehreren, sich teilweise widersprechenden Gründen für eine Mietzinsserhöhung, was zu einer mangelhaften Transparenz führt und somit einen Nachteil für die schwächere Partei, d. h. die Mieterinnen und Mieter darstellt;

3. die happigen Mietzinserhöhungen bei Handänderungen, bei Mieter- oder Mieterinnenwechsel und nach Sanierungen;
4. der mangelhafte Kündigungsschutz.

Bundesrat und Parlament haben unsere Initiative abgelehnt. Der Bundesrat hat jedoch anerkannt, dass das geltende Recht Mängel aufweist, und hat dem Parlament deshalb einen indirekten Gegenvorschlag unterbreitet. Seit 1999 ist dieser Gegenstand heftiger parlamentarischer und ausserparlamentarischer Debatten. Sämtliche Versionen des indirekten Gegenvorschlages, die bis heute geprüft worden sind, auch der heutige Antrag der Minderheit Cina, beruhen auf dem Grundsatz der Missbrauchskontrolle mittels eines Vergleichsmietemodells. Diesbezüglich – Herr de Dardel hat es bereits gesagt – bestehen grosse Bedenken. Insbesondere befürchten wir, die Mieten könnten in den Sog einer inflationistischen Spirale geraten, da die Mietzinsen erst missbräuchlich sind, wenn sie das Vergleichsniveau um 15 Prozent übersteigen. Im Weiteren – und das ist das Schlimmste – besteht die Gefahr einer Öffnung für die Vergleichsmiete während der Mietdauer. Der Ständerat hat eine solche Öffnung bereits vorgenommen, und auch heute liegen diesbezügliche Minderheitsanträge vor. Aus Mietersicht werden wir es nie akzeptieren, dass die Vergleichsmiete als Kriterium für eine Mietzinserhöhung gelten soll.

In dieser ausgewogenen Situation haben die massgeblichen Verbände der welschen Schweiz eine Vereinbarung getroffen, die sich in hohem Masse am geltenden Recht orientiert, dessen Hauptmissstände jedoch behebt. Der Anfangsmietzins wird frei festgesetzt und kann wie heute anhand der Rendite oder allenfalls anhand des orts- und quartierüblichen Niveaus überprüft werden. Das hauptsächliche Erhöhungskriterium soll eine Indexierung zu 80 Prozent sein. Was sind die Vorteile dieses Accord romand?

Ein sehr grosser Vorteil ist die gänzliche Entkoppelung der Mietzinse vom variablen Hypothekarzinssatz. Ein zweiter Vorteil ist die Vereinfachung, da neu als Hauptkriterium lediglich noch die Indexierung zur Geltung kommen wird und nicht wie heute mindestens drei, zum Teil sich widersprechende Erhöhungsgründe. Ein weiterer sehr wichtiger Vorteil ist der politische Wille der massgeblichen Verbände, eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Die Einwände, die gegen diesen Accord romand vorgebracht werden, betreffen insbesondere die Renditeberechnung; sie wurden bereits genannt. Zum Teil treffen sie zu, nur gilt es zu berücksichtigen, wann diese Renditeberechnung überhaupt zur Anwendung gelangt. Für mehr als 90 Prozent der Mietverhältnisse in der ganzen Schweiz wird eine solche Renditeberechnung nie nötig werden. Die Rendite dient als Missbrauchsgrenze und wird in der Praxis relativ selten zur Anwendung gelangen und somit keine ausschlaggebende Rolle spielen. Bereits im geltenden Recht kennen wir eine ähnliche Renditeberechnung. Die dreijährigen Beratungen haben gezeigt, dass es im Mietrecht keine Ideallösung gibt. Vor Ihnen liegt aber der grösste gemeinsame Nenner, der von den massgeblichen Verbänden gefunden werden konnte, und ich bitte Sie deshalb im Namen der SP-Fraktion, diesem Accord zuzustimmen.

Wer stimmt diesem Accord romand nicht zu? Es sind dies die Deutschschweizer Vermieterorganisationen. Sie stimmen diesem Accord aus guten Gründen nicht zu. Sie haben nämlich während der dreijährigen Diskussion realisiert, dass sie eine Nulllösung bevorzugen, weil sie mit dem geltenden Recht sehr gut leben können, das dem Missbrauch zulasten der Mieterinnen und Mieter Tür und Tor öffnet.

Ich bitte Sie deshalb, diesem Accord romand zuzustimmen.

Garbani Valérie (S, NE): En décembre 2000, notre Conseil a adopté un contre-projet indirect à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux», très favorable aux propriétaires. Ce contre-projet serait attaqué par voie référendaire. En décembre 2001, le Conseil des Etats a adopté un contre-projet indirect à l'initiative précitée – lancée par l'Association suisse des locataires (Asloca) –, unilatéralement en faveur des propriétaires, contre-projet qui serait inévitablement at-

taqué par voie de référendum. Ces deux contre-projets péjo- rent le droit actuel, et ils ne respectent donc pas l'esprit de l'initiative de l'Asloca qui est d'améliorer le droit du bail ac- tuel.

Il y a cinq ans que l'initiative de l'Asloca a été déposée. En cinq ans, ni le Conseil fédéral ni le Parlement n'ont réussi à proposer un contre-projet indirect qui garantisse un équilibre entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires, un contre-projet qui ne soit pas susceptible d'être attaqué par voie de référendum.

La pénurie de logements s'installe dans la plupart des gran- des villes, et M. Couchepin, conseiller fédéral, avec son sens politique aiguisé, sait que cette situation difficile pour les locataires captifs ne s'améliorera pas dans les procha- ins semaines ni dans les prochains mois. Plus la pénurie de logements sera aiguë et plus le droit du bail sera d'actualité, plus les chances de succès en votation populaire de l'initia- tive de l'Asloca seront élevées.

Aujourd'hui, nous devons choisir entre deux contre-projets, l'un l'«accord romand», on l'a déjà dit, soutenu par les trois fédérations de l'Asloca, d'une part, et par les milieux immo- biliers romands, d'autre part. L'autre modèle, dit le «modèle Cina», est soutenu par les milieux immobiliers alémaniques et par le Conseil fédéral, ce qui m'étonne d'ailleurs puisque M. Couchepin, conseiller fédéral, l'a vivement combattu au Conseil des Etats.

Les conséquences de votre choix entre ces deux projets sont importantes. En cas d'acceptation de l'«accord romand», vous feriez un grand pas en direction d'une paix du- rable du logement, à saluer en particulier en cette période de pénurie. En cas d'acceptation de la version Cina, vous n'écarterez aucunement la possibilité du lancement d'un ré- férendum et celle du maintien de l'initiative de l'Asloca. Même après des années de délibérations, le seul succès dont pourraient s'enorgueillir notre Parlement et le Conseil fédéral serait le maintien du droit actuel en cas de rejet de notre initiative populaire. Je crois que c'est un résultat qui n'est pas à saluer au sein de cet hémicycle.

M. Cina l'a dit, on a tous voulu essayer de jouer au sauveur du droit du bail et M. Cina également, mais sa proposition est doublement boiteuse.

Elle est boiteuse, car elle ne satisfait pas pleinement les mi- lieux de la défense des locataires et encore moins les mi- lieux immobiliers alémaniques qui la soutiennent pourtant, Mme Thanei l'a dit, dans une perspective tactique, c'est-à- dire pour pouvoir réintroduire les loyers comparatifs comme facteur de hausse en cours de bail, c'est-à-dire pour réintro- duire une disposition propre à susciter le lancement d'un ré- férendum.

Le danger de la proposition de minorité Cina est qu'elle pourrait en plus constituer une base légale pour des résilia- tions non abusives de contrat de bail n'ayant pas changé de mains durant de nombreuses années. Monsieur Cina, s'il était vrai que la durée du bail était en moyenne de cinq à sept ans, je ne comprends pas comment les milieux immo- biliers alémaniques proposent un critère de hausse supplé- mentaire en cours de bail autre que l'indexation. Cela signifie que pour pouvoir augmenter un loyer, les propriéta- res n'auront d'autre choix que de résilier le bail à loyer.

C'est vrai que la proposition de minorité Cina prend les loyers comparatifs uniquement pour le début du bail, mais c'est vrai aussi qu'il y a très peu de contestations de loyers initiaux, et cela parce que le droit du bail actuel a un effet préventif dans la mesure où il est plus compliqué pour un bailleur de devoir justifier de ses investissements dans le ca- dre d'un calcul de rendement que de pouvoir augmenter un loyer sur la base des loyers comparatifs plus 15 pour cent. L'augmentation des loyers initiaux sera la norme dans la me- sure où il faudrait être, excusez-moi du terme, idiot pour aug- menter un loyer initial de 10 pour cent alors que légalement on peut aller jusqu'à 15 pour cent.

M. Cina est parti d'un bon sentiment en cherchant un com- promis, mais c'est un mauvais compromis, comme je l'ai re- levé. Si vous privilégiez la proposition de minorité Cina au détriment de l'«accord romand», vous choisissez la polarisa-

tion du débat pour le malheur de l'ensemble des locataires de ce pays qui sauront alors défendre leurs intérêts, c'est-à-dire qu'ils sauront soutenir l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» qui leur garantit non seulement une modération des hausses de loyers, mais également une meilleure protection contre les congés.

On l'a dit, l'«accord romand» est le fruit d'un compromis politique, c'est un résultat équilibré. Il est absolument faux de dire que l'«accord romand» n'améliore pas le droit actuel puisqu'il en supprime le principal défaut, c'est-à-dire les brusques et fortes hausses de loyers résultant des brusques et fortes variations à la hausse du taux hypothécaire. L'«accord romand» simplifie également le droit du bail actuel puisqu'il ne prévoit qu'un facteur de variation du loyer, l'indice suisse des prix à la consommation, alors que le droit actuel en comprend trois: l'indice suisse des prix à la consommation, le taux hypothécaire et les frais d'entretien.

Pour conclure, en acceptant l'«accord romand», vous feriez preuve de responsabilité politique en mettant un terme à un débat interminable, un débat qui se prolonge depuis des années, et vous mettriez un terme à ce débat à la satisfaction des partenaires sociaux et à celle de la majorité de la population des locataires de ce pays.

Le groupe socialiste soutiendra donc, à l'unanimité, l'«accord romand» qui n'a qu'un seul défaut, à mon avis, et je le dis à M. Couchepin, conseiller fédéral du Bas-Valais, conseiller fédéral romand, c'est celui d'avoir d'abord été concocté dans une marmite romande.

Eggy Jacques-Simon (L, GE): J'aimerais m'adresser particulièrement à M. Couchepin, conseiller fédéral, pour lui dire ceci. Monsieur le Conseiller fédéral, je crois savoir qu'il y a quelques années, vous n'imaginiez pas que, dans ce domaine, il puisse y avoir un accord entre partenaires sociaux. Vous pensiez que les intérêts particuliers étaient tels, et les positions idéologiques, doctrinaires et partisans également, que jamais, au grand jamais, pensiez-vous, il ne pourrait y avoir un accord. Or, je sais que ce n'est pas très valaisan, mais vous auriez pu être déçu en bien, parce que, en effet, l'accord a eu lieu.

Je reconnais, Monsieur le Conseiller fédéral, que cet accord a fait irruption sur la scène politique et sur la scène fédérale de manière un peu précipitée. Je reconnais qu'on aurait peut-être pu, tactiquement, procéder autrement plutôt que d'arriver ainsi, dans la précipitation. Mais le temps pressait aussi. Peut-être cela a-t-il contribué à ce que le Conseil national, dans un précédent débat, renvoie le projet à la commission. Mais voici que le projet nous revient de la commission.

Monsieur le Conseiller fédéral, je reconnais qu'il n'y a pas de système parfait. J'admets que le système parfait, ce serait qu'il y ait une offre suffisante et un marché suffisamment fluide pour qu'il n'y ait pas besoin de réglementation du tout. Ce serait l'idéal et, pour un esprit libéral, quel paradis sur terre que celui où il n'y aurait pas besoin de protection de qui que ce soit parce qu'il y aurait le choix dans toutes les catégories de logements sur le marché!

Vous savez bien et nous savons bien que ce n'est pas le cas et que ce n'est pas possible, et qu'il faut donc essayer de concilier un système de protection avec une logique de marché. Monsieur le Conseiller fédéral, vous avez dit qu'un des termes de l'«accord romand» – à savoir pour la fixation du loyer initial, l'appréciation du rendement adéquat, du rendement équitable – était de la planification soviétique. A quoi je vous ai répondu que c'était une belle page d'histoire qui s'ouvrait que d'imaginer que la planification soviétique était le résultat d'un libre accord après un libre dialogue entre partenaires sociaux. Mon Dieu, si seulement Staline avait agi dans cet esprit-là, on n'aurait pas eu les horreurs que l'on a connues!

Mais enfin, quand on vous dit «un rendement sur les fonds propres correspondant au taux des intérêts des emprunts de la Confédération à 10 ans, majoré de 1,5 pour cent» (art. 269bis al. 1er let. c), vous nous dites que ça ne corres-

pond à rien. Or il se trouve que les partenaires sociaux trouvent que c'est parfaitement viable; il se trouve que les milieux immobiliers, notamment en Suisse romande, estiment que c'est parfaitement maîtrisable et qu'on peut parfaitement vivre avec cela, aussi bien dans la pratique que par rapport à la jurisprudence.

En face de cela, quelle est la solution qu'appuie le Conseil fédéral? Il appuie la solution statistique. Monsieur le Conseiller fédéral, je sais bien que je suis particulièrement allergique à la bureaucratie et aux statistiques. Mais je crois que vous n'étiez pas là quand M. Geiger était en commission. Alors ça, si ça ne ressemblait pas à quelque chose de kafkaïen, je veux bien être pendu! C'était affreux ce que l'on ressentait comme impression. Je sais bien qu'il faut surmonter une impression de ce genre.

Je vous assure qu'il n'y avait rien qui soit alléchant ou qui nous ait poussés à nous dire: «Mon Dieu, comme ce système sera pratique.» Monsieur le Conseiller fédéral, la Société vaudoise des régisseurs et courtiers en immeubles, à propos de cette méthode statistique que vous appuyez, que l'on reprend dans la proposition de minorité Cina, dit: «Outre l'opacité liée à la confection de l'instrument de mesure lui-même, la référence à un modèle statistique 'technocratise' tout un pan de l'économie immobilière. Elle ôterait aux bailleurs la mainmise sur la détermination du loyer et favoriserait outrageusement la triste pratique de la contestation du loyer initial.»

Alors, bien sûr que je ne suis pas un expert, mais qui dois-je croire? M. le conseiller fédéral Couchepin, qui certes a un sens politique que nous reconnaissons tous, et ses collaborateurs, mais qui ne sont pas des hommes de terrain, qui sont quand même des hommes de conception dans leur bureau, ou bien le professeur Geiger? Ou bien est-ce que je dois croire des gens qui sont tous les jours sur le terrain, et qui disent ce qu'ils pensent de cette solution statistique? Où est la technocratie? Où est la bureaucratie? Est-ce qu'elle est du côté de cette proposition que l'on nous présente comme une panacée, ou est-ce qu'elle est du côté de cet accord qui justement se greffe sur la réalité vécue au quotidien par les partenaires sociaux? C'est quand même un peu un monde que les autorités politiques et le Parlement, qui ne cessent – et nous ne cessons tous – de vanter la culture du dialogue entre les partenaires sociaux dans ce pays, tournent le dos au résultat de ce dialogue, dans un domaine qui est particulièrement difficile. Nous avons là un accord majoritaire. Je sais bien que les petits propriétaires suisses allemands ne se sont pas ralliés à cet accord, mais il est quand même très général, il est majoritaire.

Au moment où cet accord nous est proposé, nous, les parlementaires, appuyés par l'administration, nous tournerions le dos en disant: «C'est mauvais, c'est technocratique, et nous avons bien mieux à proposer?» Comme l'a dit Mme Garbani – et pour une fois, je suis d'accord avec elle –, si nous n'acceptons pas cette solution de compromis qui certes n'est pas parfaite, qui certes a des défauts, mais des défauts moindres que ce qui nous est proposé, alors nous rompons le dialogue. Nous rompons cet équilibre entre les deux parties – l'accord a été reconnu par les deux parties comme un compromis –, et nous allons droit vers une confrontation avec une initiative qui ne sera pas retirée, et ensuite probablement vers une impasse. Monsieur le Conseiller fédéral, du point de vue politique, du point de vue aussi de ce que j'appellerai la culture politique, qui prône le dialogue social, le groupe libéral considère qu'il n'y a vraiment aucune raison de ne pas faire confiance aux partenaires et, donc, de ne pas adopter les termes de cet accord.

C'est dans ce sens que nous vous invitons à ne pas vous aventurer dans cette espèce d'inconnue – car c'est aussi une inconnue – de proposition «statistico-académico-scientifico-administrative» qui vous est proposée, mais à faire confiance aux deux parties, aux hommes et aux femmes de terrain qui vous disent: «Avec ça, nous pouvons vivre.» Avec cet accord nous supprimons le défaut, c'est-à-dire le lien avec le taux hypothécaire, qui existe dans le système actuel, nous ne faisons que des changements relatifs, mais impor-

tants, et nous pourrions ainsi très bien maîtriser la question des baux dans l'économie immobilière. Je vous invite donc à soutenir la proposition de la majorité de la commission.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Mit dem Entscheid über den Accord romand sind wir bei der zentralen Frage der heutigen Diskussion. Entstanden ist dieser Accord romand aus einer gewissen Angst gegenüber der Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes, aber auch aus einer gewissen Angst gegenüber der Vergleichsmiete oder dem so genannten Vergleichsmietemodell. Diese beiden Befürchtungen kann ich nicht teilen. Dass man einem Kompromiss zulleibe wichtige Positionen preisgibt, ist mir unverständlich. Ich kann also den Accord romand in keiner Art unterstützen.

Das heutige Mietrecht ist seit zwölf Jahren in Kraft, und seit zehn Jahren wird versucht, es zu ändern – allerdings bisher erfolglos. Zwar hat das Parlament immer wieder Vorstösse behandelt, die in Richtung eines einfacheren und marktnäheren Mietrechtes gingen; es hat diese Vorstösse zum Teil sogar unterstützt, beispielsweise die Motion Baumberger, die einen schrittweisen Übergang zur Marktmiete verlangte. Konkrete Auswirkungen auf das Mietrecht sind aber bisher ausgeblieben.

Die Mieter-Initiative «Ja zu fairen Mieten» hat den Stein von der anderen Seite her wieder ins Rollen gebracht. Mit dem bundesrätlichen Gegenvorschlag dazu befassen wir uns nun auch schon wieder seit drei Jahren.

Warum wollen wir das Mietrecht überhaupt revidieren? Mieter- wie Vermieterseite klagen seit langem, das geltende System weise mit seinen komplizierten Berechnungsregeln und der unübersichtlichen, zum Teil sogar stossenden Gerichtspraxis grosse Mängel auf. Mindestens in diesem Punkt gab es bisher über alle Fronten hinweg Übereinstimmung. Das Mietrecht ist zu kompliziert, und mit dem Accord romand würde es sogar noch komplizierter. Sowohl die Definition des übersetzten Ertrages als auch die Orts- und Quartierüblichkeit als massgebende Missbrauchskriterien des geltenden Rechtes haben in der Praxis versagt. Dies hat auch der Bundesrat erkannt und mit seinem indirekten Gegenvorschlag eine Vereinfachung gesucht. Der Accord brächte demgegenüber statt der dringend geforderten Vereinfachung eine weitere Komplizierung des Mietrechtes.

Die bestehenden Unzulänglichkeiten des bisher allseits kritisierten Rechtes würden sogar zementiert. Weder für die realitätsfremde Definition der Anlagewerte zur Ertragsberechnung noch für die nicht praktikable Orts- und Quartierüblichkeit wird eine Lösung geboten. Der Accord basiert weiterhin auf der Kostenmiete des geltenden Rechtes, allerdings mit einem wesentlichen Unterschied: Der mit Abstand bedeutendste Kostenfaktor des Vermieters, die Hypothekarzinsen, soll für die Mietzinsanpassungen nicht mehr gelten. Damit wird das ganze Finanzierungsrisiko einseitig zulasten des Vermieters verschoben. Dies lässt sich mit einer beschränkten Teuerungsanpassung keineswegs auffangen.

Die Hypothekarzinsen befinden sich heute – auch langfristig gesehen – auf einem sehr tiefen Niveau. Man muss immer daran denken, dass nach heute geltendem Recht eine Hypothekarzinsenerhöhung von nur einem Prozent zu einer Mietzinsenerhöhung von zwölf Prozent ermächtigt. Diese Möglichkeit fällt bei der ausschliesslichen Bindung der Mieten an die Teuerung dahin.

In Zeiten stark ansteigender Kosten, vor allem bei den Hypothekarzinsen, führt diese Lösung bei vielen Vermietern bestimmt zu Kostenengpässen. Eine Bindung der Mieten an die Teuerung ist daher nur in Verbindung mit einem so genannten Ausgleichs- oder Notventil tragbar. Für Vermieter unter Kostendruck besteht sonst nur die Wahl zwischen der Kündigung des Mietverhältnisses oder dem Verkauf der Liegenschaft, was sicher nicht im Interesse der Mieter sein kann. Der so genannte Accord bietet aber kein praktikables Instrument für diese Fälle. Die Vertreter des Accord machen zwar geltend, der Vermieter könne sich in Ausnahmefällen

auf den ungenügenden Ertrag oder die orts- und quartierübliche Miete berufen. Diese Möglichkeiten sind aber im Accord nirgends ausdrücklich vorgesehen. Die Initianten verweisen stattdessen auf die geltende Rechtsprechung, die weiterhin zur Anwendung kommen soll. Danach ist in einem bestehenden Mietverhältnis eine Mietzinsanpassung zur Erzielung eines angemessenen Ertrages oder eines orts- und quartierüblichen Mietzinses nur möglich nach einer Handänderung oder wenn der Mietzins während fünf bis sieben Jahren überhaupt nicht – auch nicht teuerungsbedingt – angepasst wurde.

Das Hauptproblem der geltenden Praxis zur Missbrauchsregel stellt nicht die Höhe des Renditensatzes dar, sondern die Festlegung der massgebenden Bezugsbasis. Dieses Problem löst der Accord nicht. Die massgebenden Anlagekosten zur Berechnung des Ertrages werden nicht definiert. Nach dem Accord muss die Berechnung der Nettorendite aufgrund der ursprünglichen Anlagekosten erfolgen. Ein Abstellen auf den aktualisierten, marktkonformen Anlagewert einer Liegenschaft, etwa auf den Schätzungswert, den Gebäudeversicherungs- oder den Steuerwert, wird nicht zugelassen.

Bei älteren Bauten lässt der Accord eine Aktualisierung der Anlagekosten lediglich im Umfang der allgemeinen Teuerung, und zwar beschränkt bis zu einem Eigenkapitalanteil von nur 40 Prozent, zu. Dies führt bei zwanzigjährigen und älteren Bauten zu völlig unrealistischen und marktfremden Werten. Damit bei all diesen Liegenschaften ein angemessener Ertrag erzielt werden kann, müsste die Liegenschaft verkauft werden. Erst dem Neuerwerber wird zugestanden, eine angemessene Rendite auf dem effektiven Liegenschaftswert zu erzielen.

Die Orts- und Quartierüblichkeit bleibt mit dem Accord toter Buchstabe, und die Beschränkung des Teuerungsausgleichs auf bloss 80 Prozent ist unverständlich, weil im Gegenzug auf die Überwälzung sämtlicher Kostensteigerungen – also Hypothekarzinsen, Unterhalts- und Betriebskostenteuerung – verzichtet werden soll. Der Accord will auch die Bruttorendite aus dem Gesetz kippen: Es ist ebenso unverständlich, wieso die Missbrauchsdefinition ausschliesslich aufgrund der Nettorendite erfolgen soll. Der Accord führt zu ungleich langen Spiessen für Mieter und Vermieter. Während sich der Vermieter nach dem Konzept des Accord im bestehenden Mietverhältnis de facto nicht auf die Rendite berufen kann, kann der Mieter jederzeit eine Überprüfung der Angemessenheit des Ertrages verlangen.

Ich komme zum Fazit: Das geltende Mietrecht ist zu kompliziert, darin sind sich alle einig. Die ganze Mietrechtsdiskussion wurde ausgelöst, um die bestehenden Schwächen zu beseitigen. Alle bisher diskutierten Modelle streben diese Vereinfachung auch an. Der Accord bringt stattdessen eine weitere Verkomplizierung. Erforderlich ist eine transparente, einfache Missbrauchsregel, sei es eine kostendeckende Bruttorendite auf der Basis des aktuellen Liegenschaftswertes oder ein taugliches Instrument zur Bestimmung des marktkonformen Mietniveaus, zum Beispiel eben die Vergleichsmiete. Der Accord wäre auch Investitionshemmend. Das Erzielen einer angemessenen Rendite wird infrage gestellt. Der Accord zielt genau in die falsche Richtung. Er macht Investitionen im Wohnungsbau noch unattraktiver und leistet damit dem Rückzug der Investoren aus dem Wohnungsbau weiter Vorschub. Die Konsequenz davon wäre eine weitere Verknappung des Wohnraumangebotes, insbesondere auf dem städtischen Mietwohnungsmarkt. Das will wohl auch die Mieterseite nicht. Das Schönreden des Accord, wie es vorhin Kollege Eggly brillant gemacht hat, macht aber den Accord nicht besser.

Ich bitte Sie deshalb dringend, den Accord abzulehnen.

Ménétreay-Savary Anne-Catherine (G, VD): Le groupe écologiste adoptera, à l'unanimité la proposition de la majorité, soit l'accord intervenu entre l'Association suisse des locataires (Asloca), l'Union suisse des professionnels de l'immobilier et la Fédération romande immobilière. Nous voterons

donc pour cet accord dont on nous promet qu'il apportera la paix des loyers.

Moi qui ai toujours nourri une certaine méfiance à l'égard de la paix du travail, qui a pourtant marqué l'histoire de la Suisse au XXe siècle, je pourrais ressentir les mêmes doutes vis-à-vis de la paix des loyers, et particulièrement de ce qu'on appelle l'égalité des armes. Comme 70 pour cent des Suisses, je suis locataire et je ne me suis jamais sentie la moindre égalité des armes avec mes propriétaires. Je suis contente d'eux et de mon logement, mais je suis docile et j'évite de déplaire ou de faire des histoires.

Pour parler de ce modèle, de cet accord, il faut d'abord rappeler d'où l'on vient, c'est-à-dire que pendant des années les loyers ont augmenté avec le taux hypothécaire, mais qu'ils ne sont jamais redescendus avec lui, et que, selon certaines études, ce sont 9 milliards, ou même 18,8 milliards de francs que les locataires auraient payé en trop. Selon l'Office fédéral de la statistique, entre 1990 et 1996, les loyers ont augmenté de 26 pour cent, alors que l'indice du coût de la vie ne s'est élevé que de 15 pour cent. De plus, aujourd'hui, dans une situation de pénurie comme elle existe dans les grandes villes, et notamment à Genève et Lausanne, je me demande bien où est l'égalité des armes, surtout quand je lis à la page immobilière du «Temps», par exemple le 1er mai 2002, que pour trouver un logement en période de pénurie, «les réseaux d'influence sont activés avec une intensité rare», qu'«on favorise les connaissances des membres de la direction», et que «le propriétaire reste encore le roi sur le marché immobilier».

Mais, pour rappeler d'où l'on vient, il faut aussi rappeler qu'il y a une initiative populaire de l'Asloca, qui veut plus que ce qu'elle offre l'accord, qui n'accepte une indexation des loyers qu'à raison de 40 pour cent, et qui veut une protection forte contre les congés. Et pourtant, les auteurs de l'initiative seraient prêts à la retirer si la proposition de la majorité, donc l'accord, l'emportait. Il y a donc – et c'est important de le souligner – derrière cet accord de grosses concessions, de part et d'autre.

Le groupe écologiste est donc pour cet accord que, pour ma part, je refuse de nommer «romand», parce que j'ai le sentiment qu'on lui a collé cet adjectif précisément pour le discréditer. Il est peut-être plus suisse que les milieux que vous représentez, Monsieur Hegetschweiler, et pourtant, personne n'a jamais qualifié d'allemandiques les très nombreuses propositions que votre minorité nous a présentées!

On a déjà dit les avantages de l'accord, je les souligne encore. Sur le plan politique, il nous permet d'émerger de l'enlèvement, de sortir de la cacophonie, de faire l'économie d'un référendum et probablement aussi d'une initiative populaire. Sur le plan du contenu, il supprime le lien entre loyers et taux hypothécaire, un lien responsable, semble-t-il, de tous les maux du régime actuel. Par ailleurs, il évite le système des loyers comparatifs, la méthode hédoniste qui a fait l'unanimité contre elle. Cet accord maintient une protection douce des locataires et préserve les intérêts des propriétaires: sinon, qu'est-ce que les milieux immobiliers seraient venus faire dans cette galère? Enfin, il consacre dans la loi une jurisprudence élaborée au cours de 30 ans de pratique.

Que veut-on de plus? Comme l'ont remarqué plusieurs membres de la commission, aucune critique de fond n'a été formulée contre l'accord. Si, une: il ne permet pas, en cours de bail, ou exceptionnellement, une de ces hausses de loyer que je qualifierai de gratuites parce que sans motif direct, une augmentation quasi automatique, comme ça, parce que c'est dans l'air du temps – un air du temps, d'ailleurs, qu'il est convenu d'appeler le marché.

C'est principalement sur ce point, d'ailleurs, qu'ont porté les discussions. Pour l'accord et la majorité de la commission, l'évolution des loyers se fait en fonction de l'indexation au coût de la vie, des travaux entraînant une plus-value du logement, exceptionnellement, en fonction d'une analyse du rendement et d'une comparaison avec les loyers usuels du quartier.

Pour les minorités – et là on voit que le front du refus de l'accord se lézarde –, c'est plus compliqué. Chacun ayant finale-

ment admis – même, je crois, le Conseil fédéral – que la méthode des loyers comparatifs plus 15 pour cent engendrerait une spirale inflationniste gênante, l'une des minorités, celle de M. Hegetschweiler, reprend la solution du Conseil des Etats qui cumule la hausse due à l'indexation avec celle que permettrait tous les cinq ans l'adaptation aux loyers du marché, ce que la minorité Cina juge exagéré. Cette dernière se contente alors d'une hausse de loyer à chaque changement de locataire, mais cela comporte le risque de les mettre à la porte précisément pour cette raison.

Je me livre encore à quelques considérations sur l'accord, d'abord pour se féliciter qu'il existe et pour remercier les partenaires de l'avoir négocié. Je me demande s'il n'y a pas une certaine arrogance de notre part à le prendre de haut, comme si nous pouvions nous situer au-dessus des gens du terrain, comme si nous pouvions mieux qu'eux savoir ce qui est bon pour le marché du logement, comme si nous pouvions en plus nous offrir le luxe de les juger, nous les béotiens qui ne connaissons quasi rien au droit du bail, à son application et à sa jurisprudence. Il n'est peut-être pas inutile de rappeler que nous n'avons pas agi autrement dans la loi sur le cinéma où un accord entre partenaires de la branche a permis de balayer les obstacles et de débloquer le processus, à la satisfaction de tout le monde.

Il me semble que M. Couchepin, conseiller fédéral, et les représentants des minorités font à cet accord un mauvais procès. Parce qu'il ne fait pas assez de place au marché à son goût, M. Couchepin le traite de modèle soviétique. Du coup, les partenaires immobiliers de l'accord rétorquent que la méthode statistique technocratise l'économie immobilière. Alors, deux partisans convaincus du libéralisme économique pur et dur s'accusent réciproquement qu'il y a de soviétisation et qu'il y a d'étatisation, pour l'ancienne marxiste que je suis, avouez que c'est une situation assez cocasse. Mais tout cela n'est pas sérieux.

J'ai quelque part le sentiment, Monsieur le Conseiller fédéral, que vous avez été pris de court par cet accord et que, peut-être par dépit de n'y avoir pas pensé vous-même ou de ne pas y avoir été associé, vous avez décidé de le combattre. Ce n'est pas de bon sens. Car si le torpillage de cet accord revenait à redonner libre cours à l'épouvantable cacophonie – le terme n'est pas de moi, mais de la presse – qui a régné sur ce dossier jusqu'à l'automne dernier, on n'aurait plus qu'à pleurer sur un immense gâchis. Ou alors à voter l'initiative populaire de l'Asloca. Car il ne faut pas se leurrer, si on n'adopte pas l'accord, on se trouve en présence de deux propositions de minorité incompatibles: ou bien celle de la minorité Cina dont on sait que le Conseil des Etats ne veut pas, ou bien celle des propriétaires suisses allemands, dont M. Couchepin lui-même estime qu'elle est désastreuse.

C'est pour toutes ces raisons que je vous invite à accepter la proposition de la majorité de la commission, c'est-à-dire l'accord entre partenaires sociaux.

Fattebert Jean (V, VD): Vous avez dit dans un premier temps que si l'«accord romand» était adopté, l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» serait retirée. Un peu plus tard, vous avez affirmé que nous économiserions un référendum, vraisemblablement une initiative. Est-ce que vous êtes habilitée à affirmer que l'initiative populaire serait réellement et officiellement retirée si les Chambres adoptaient cet accord?

Ménétreay-Savary Anne-Catherine (G, VD): Je ne suis pas membre du comité d'initiative, par conséquent cette décision ne m'appartient pas. Mais, dans le cadre des discussions de la commission, cette possibilité a été évoquée, et je crois qu'il faut la prendre très au sérieux.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Es ist völlig unbestritten, dass dem heutigen Mietrecht eine Überarbeitung Not tut. Der Hauptanwand ist ja die Koppelung der Mieten an den Hypothekenzins. Hier wollen alle Vorschläge eine klare Verbesse-

rung. Unsere Fraktion hat den Vorschlag des Bundesrates für einen Systemwechsel, hin zu einem System der Vergleichsmieten, grundsätzlich begrüsst. Demgegenüber waren es gerade die Hauseigentümer, die während einer längeren Zeit skeptisch und zurückhaltend gegenüber dem neuen System und der Methode Geiger, also der Berechnung der Vergleichsmieten, waren. Unsere Fraktion und ich selbst in der Kommission waren aber zu Neuem bereit; wir haben in der Kommission engagiert an diesem Modell mitgearbeitet und im Rat auch noch einige Verbesserungen am Modell vorgeschlagen und durchbringen können.

Allerdings hat sich dann aber schon in der Verhandlung in unserem Rat das letzte Mal eine unheilvolle Entwicklung angekündigt. Die Hauseigentümerseite hat schon in unserem Rat das relativ fein ausbalancierte System zuungunsten der Mieterseite und zum Vorteil der Vermieter zu verschieben versucht und auch einen kleinen Erfolg in dieser Hinsicht verbucht.

Der Ständerat seinerseits hat dann aber in geradezu unantastbarer Weise mit dem Modell Dettling die vorher noch einigermaßen vorhandene Balance zwischen der Vermieter- und der Mieterseite zugunsten der Hauseigentümer verschoben, beispielsweise mit der Erhöhung der Indexierung von 80 auf 100 Prozent oder mit der Möglichkeit der jährlichen Mietzinserhöhung. Ein einigermaßen fairer Ausgleich der Interessen ist nach dem befremdlichen Entscheid des Ständerates nicht mehr gegeben. Unser Rat muss korrigierend eingreifen. Die Lösung des Ständerates würde die schon von unserem Rat ermöglichte unheilvolle Wirkung der Preisspirale noch verstärken.

Nun hat im Rahmen der Differenzbereinigung die Kommission für Rechtsfragen versucht, mit dem Kompromissvorschlag C1a die Gewichte wieder einigermaßen ins Lot zu bringen. Dafür habe auch ich mich in der Kommission engagiert und die entsprechenden Anträge zunächst mitgetragen.

Allerdings kam dann, wirklich im allerletzten Moment, der Accord romand in der Kommission auf den Tisch. Für eine auch nur annähernd seriöse Auseinandersetzung mit diesem neuen Vorschlag fehlte den Kommissionsmitgliedern und der Kommission selbst ganz einfach die Zeit. Allein schon deswegen konnte ich mich damals für den neuen Vorschlag nicht begeistern. Ich war aber froh und engagierte mich auch dafür, dass in der letzten Session im Rat ein Antrag eingebracht wurde, nach welchem wir die Gelegenheit erhielten, nochmals in der Kommission zu beraten und den Vorschlag aus der Romandie seriös zu diskutieren. Dabei hat sich für mich zweierlei gezeigt und ergeben:

1. Bei einem genauen Vergleich aller zur Diskussion stehenden Lösungsvorschläge schneidet der Accord doch klar besser ab als die Lösung des Ständerates, aber auch besser als der Kompromissvorschlag C1a.

2. Es hat sich gezeigt, dass die Seite der Hauseigentümer mit dem Vorschlag C1a nicht einverstanden ist. Mit entsprechenden Anträgen schon in der Kommission, aber auch heute versucht die Seite der Hauseigentümer, auch hier wieder weitere Positionen für sich zu gewinnen und erneut die Gewichte in Richtung der Vermieter- und Eigentümerseite zu verschieben. Ich bin nicht sicher, ob der Ständerat diese Verschiebung nicht noch weiter vorantreiben würde, wenn wir beim Modell C1a blieben.

In dieser Situation hat sich die grosse Mehrheit unserer Fraktion entschlossen, den Accord romand zu unterstützen, und ich habe in der Kommission auch auf diese Seite gewechselt. Die Vorteile des Accord sind schon mehrfach dargelegt worden. Ich möchte nur noch kurz auf fünf Punkte zurückkommen:

Das Hauptanliegen, nämlich die Loslösung der Mieten vom Hypothekenzins, ist erfüllt. Der Accord baut weitgehend auf dem bisherigen Recht auf, was bedeutet, dass Rechtssicherheit in höherem Masse gegeben ist. Die Praxis der Gerichte ist bekannt, sie ist eingestellt, und es muss nicht über Jahre hinweg eine völlig neue Praxis gefunden und aufgebaut werden. Der Accord vereinfacht gegenüber dem heutigen Recht auch einige wenige Punkte, wenn auch zu-

gegebenermassen nicht allzu viele. Er balanciert die Interessen fair und fein aus, und vor allem schaltet er die Mietzinsspirale, die die Lösung des Ständerates, aber auch der Vorschlag C1a zur Folge gehabt hätten, aus. Für mich kommt dann auch das Element dazu, dass er von Mieterseite und von einem ansehnlichen Teil der Eigentümer mitgetragen wird, und schliesslich ist auch das Argument zu nennen, dass wir mit dem Accord mindestens eine Chance bekommen, den Mietfrieden zu erhalten und zu festigen.

Noch eine letzte Bemerkung von meiner Seite: Wenn ich die ganze Entwicklung über die Kommissionsarbeit, über die erste Beratung in unserem Rat und dann im Zweitrat ansehe, dann muss ich sagen, dass ich ein gewisses Misstrauen gegenüber der Seite der Hauseigentümer nicht verleugnen kann. Wenn man mit der Lösung des Kompromisses C1a fahren würde, wäre nämlich nicht auszuschliessen, dass der Ständerat an diesem austarieren Vorschlag doch wieder – wie schon bei seiner Erstberatung – eine zusätzliche Verschiebung der Gewichte vornehmen würde. Mit dem Accord wissen wir dagegen, wo wir stehen und was wir haben.

Aus all diesen Gründen empfehle ich Ihnen, dem Accord zuzustimmen.

Joder Rudolf (V, BE): Die SVP-Fraktion unterstützt die Minderheit C1a mit sehr grossem Mehr, mit einer Gegenstimme. Wir sind klar gegen den so genannten Accord. Wir sind der Auffassung, dass der ursprünglich eingeschlagene Weg mit dem indirekten Gegenentwurf des Bundesrates, wie wir ihn in diesem Rat im Dezember des Jahres 2000 behandelt haben, nach wie vor der richtige ist. Für die SVP-Fraktion sprechen vor allem folgende Punkte gegen den Accord:

1. Das neue Mietrecht wird ganz klar nicht vereinfacht, wenn als Kriterien für die Missbräuchlichkeit der übersetzte Ertrag oder die Ortsüblichkeit beibehalten werden. Seit Jahr und Tag beklagt man diese komplizierten Begriffsdefinitionen, die schwierige Gerichtspraxis. Jetzt, wo man Gelegenheit hat, effektiv eine Vereinfachung herbeizuführen, will man das nicht.

2. Mit dem Accord entfällt ein wichtiger Kostenfaktor, nämlich der Hypothekenzins. Wenn der Hypothekenzins ansteigt, dann kann der Vermieter diese anfallenden Mehrkosten nur in ungenügendem Ausmass überwälzen, nämlich nur durch Anpassung an die Teuerung, bis zu 80 Prozent. Das ist nach Meinung der SVP-Fraktion ganz klar zu wenig. Dieser Ausgleich ist ungenügend, vor allem auch deshalb, weil – umgekehrt – die Kostenmiete als Grundsatz verankert bleibt. Der Mieter seinerseits kann eine Senkung des Mietzinses verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, der Vermieter erziele einen übersetzten Ertrag.

Dieser Mechanismus ist ungerecht. Er enthält ein Ungleichgewicht zwischen Mieter und Vermieter. Der Grundsatz der gleich langen Spiesse wird verletzt. Wir sind klar der Auffassung, dass für beide Teile, sowohl für die Mieter wie auch für die Vermieter, gleiche Kostenkriterien gelten müssen.

3. Aufgrund dieses Ungleichgewichtes besteht bei Kostenschüben kein Ventil. Dies führt dazu, dass der Vermieter eher den Ausweg über die Kündigung sucht; der Kündigungsdruck nimmt ganz klar zu. Es hat weiter zur Folge, dass die Anfangsmieten tendenziell zu hoch angesetzt werden. Beide Effekte, die dieser Accord bringen wird, sind ganz klar nicht im Interesse der Mieterschaft. Ich möchte Sie bitten, diesen Mechanismus klar zu berücksichtigen.

Für die SVP-Fraktion ist es auch nicht nachvollziehbar, dass für die Berechnung der Rendite auf den Eigenmitteln, bei der Definition der Missbräuchlichkeit, neu zum Zinssatz für zehnjährige Bundesobligationen plus 1,5 Prozent gegriffen werden soll. Wir sind der Meinung, dass zwischen dem Immobilienmarkt und den Bundesobligationen nicht unbedingt sehr viel Gemeinsames besteht und kein direkter Zusammenhang vorhanden ist.

Der Accord wird als historischer Kompromiss gerühmt und angepriesen. Ich möchte das mit dem Hinweis darauf, dass die deutschschweizerischen Hauseigentümer nicht am Tisch gesessen sind, als man diesen Accord ausgehandelt hat, doch etwas relativieren.

Die SVP-Fraktion ist klar der Meinung, dass der vorgezeichnete Weg im Sinne des indirekten Gegenentwurfes des Bundesrates zur Mieter-Initiative nach wie vor richtig ist. Er beinhaltet einen guten, einen fairen und einen gerechten Ausgleich zwischen den berechtigten Mieter-, aber auch den berechtigten Vermieterinteressen. Ich bitte Sie, die Minderheit Cina zu unterstützen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Noch ein paar Repliken zu den Aussagen diverser Kolleginnen und Kollegen: Zuerst einmal wurde von Herrn Eggly und von Frau Garbani die «Spirale Couchepin» heraufbeschworen. Hier möchte ich erwähnen, dass das nur dann der Fall wäre, wenn Sie das Konzept der Minderheit wieder verwässern würden, das heisst, wenn Sie neben der Teuerung weitere Erhöhungsgründe befürworten würden. Das haben Sie nachher in der Hand. Das Konzept der Minderheit sieht als einzigen Erhöhungsgrund die Teuerung vor und eben nicht den Spiraleffekt, wie das noch der Ständerat befürwortet hat, indem gleichzeitig alle fünf Jahre die Vergleichsmiete zusätzlich, kumulativ, erhöht werden könnte. Herr Bundesrat Couchepin läuft also nicht Gefahr, als «Spiralapostel» in die Geschichte einzugehen.

Zu den Kriterien zur Bandbreite: Die Bandbreite ist effektiv nötig, weil beim SNL-Modell, das im Vordergrund steht, die Ermittlung der Vergleichsmiete einen Streubereich braucht. Es ist schade, dass viele der Personen, die gesprochen haben, sich zu wenig um die Vergleichsmiete gekümmert haben. Man kann diese in Grenchen testen, und es ist natürlich aus meiner Sicht eine Voraussetzung, dass man das auch tut. Im Kanton Basel-Stadt – Sie finden das in der Botschaft auf Seite 9842 – gibt es seit Jahren einen Mietpreistraster, der erhoben wird, der nicht bürokratisch ist und bei allen Parteien auf gute Akzeptanz stösst. Die Schlichtungsbehörden der Stadt Bern testen das SNL-Modell seit den Achtzigerjahren, und auch hier hat man positive Erfahrungen gemacht. Das muss doch auch zur Kenntnis genommen werden. Gerade diese Erfahrungen haben gezeigt, dass ein Streubereich nötig ist, weil z. B. bei älteren Wohnungen die Mietzinse generell auf tieferem Niveau sind. Eine Streuung ist auch nötig, weil die Baujahre von Gebäuden nicht immer ermittelt werden können, weil die Standortgüte nie eine fixe Zahl ist; diese Standortunsicherheiten können nur mit einem Streubereich aufgefangen werden. Ich verweise dazu auch auf Seite 9831 der Botschaft.

Zum Antrag der Minderheit de Dardel, der, wie richtigerweise gesagt wurde, ein Minderheitsantrag zum Konzept der Minderheit Cina ist: Dieser Antrag stellt das ganze System der Vergleichsmiete infrage, weil er eben wiederum überhaupt keine Bandbreite zulässt.

Die Vergleichsmiete ist per definitionem der statistische Wert plus/minus 15 Prozent. Alles, was in dieser Bandbreite liegt, ist nicht missbräuchlich. Wenn der Mietzins, den die Parteien miteinander abgemacht haben, missbräuchlich ist, dann hat man die Gelegenheit, den Anfangsmietzins anzufechten und dessen Prüfung zu verlangen. Danach ist die Vergleichsmiete nach dem Konzept der Minderheit eben kein zusätzlicher Erhöhungsgrund mehr.

Die Kommission hat daher den Antrag der Minderheit de Dardel mit 13 zu 9 Stimmen abgelehnt. Ich bitte Sie, ihn ebenfalls abzulehnen.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Je n'ai pas la prétention de refaire le débat, je crois que les opinions sont plus ou moins faites, mais je vais revenir sur un ou deux points.

M. Cina a parlé tout à l'heure d'une réforme modeste en parlant de l'accord. Moi, j'en conviens volontiers, mais je préfère une réforme qui soit modeste, qui tienne la route et qui soit praticable, plutôt que de partir dans une forme nouvelle de réglementation qui connaîtra l'échec devant le peuple.

C'est donc du réalisme de soutenir l'accord plutôt que de s'enfoncer et se perdre en cherchant d'autres solutions. Puis, il faut quand même reconnaître que cet accord, que l'on qualifie de réforme modeste, règle quand même le pro-

blème du couplage du taux hypothécaire avec les loyers, ce qui est quand même un progrès notable.

J'ai bien entendu M. Joder qui revient à la charge avec le taux hypothécaire. On ne comprend pas bien si, en définitive, il est plutôt d'accord avec le maintien du droit actuel, qui est relativement favorable à la partie propriétaire. Mais, pour l'instant, je crois que l'accord permet de résoudre ce problème. Il est aussi, dans une certaine mesure, une simplification; or, nous savons que le droit du bail est compliqué. Mais est-ce que le nouveau ne le sera pas lui aussi? Moi, je fais le pari que si vous adoptez la proposition de minorité Cina et pour autant que le nouveau droit prenne véritablement tous ses effets, on ira de toute façon, avec la jurisprudence du Tribunal fédéral, vers une complication, à nouveau, du droit de bail. Cela fait partie de la vie, et on le voit dans tous les domaines du droit.

M. Hegetschweiler a repris la critique qui porte sur la prise en considération de 80 pour cent de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Je crois que nous avons déjà eu une discussion très large, ici, lors du premier débat, sur cette possibilité de reprise partielle. Le Conseil fédéral, en la personne de M. Couchepin, à l'époque était aussi favorable à cela et il s'était battu en faveur de la prise en considération de 80 pour cent de l'IPC, puisqu'il y a une sorte de double effet, de double prise en considération du coût du logement dans l'IPC si on le prend en compte à 100 pour cent. Mais il faut encore relever que, dans l'«accord romand», on a la possibilité d'avoir la prise en compte à 100 pour cent de l'IPC, mais seulement pour les contrats de bail supérieurs à 5 ans.

«Pénurie» a dit M. Hegetschweiler, et c'est clair que c'est un peu notre souci à tous. Cette pénurie, nous la connaissons déjà actuellement, est-ce qu'elle va s'aggraver? Moi, j'ai toujours été de l'avis que c'était aussi les embûches administratives, en matière d'aménagement du territoire ou sur le plan de complexité de la législation concernant la démolition ou la rénovation de logements qui étaient, en tout cas autant que le droit actuel, un frein à la construction de logements.

Nous avons entendu tout à l'heure M. de Dardel développer une proposition subsidiaire de minorité. M. de Dardel critique l'application de la méthode Gelger – il n'est pas le seul – qui permet un dépassement de 15 pour cent des loyers comparatifs sans que le loyer ne soit déclaré abusif, ce qui, selon lui, entraîne cette fameuse «spirale» à laquelle on aimerait accoler le nom de M. Couchepin, conseiller fédéral.

La minorité de Dardel demande donc, pour contrebalancer les excès de la partie adverse, de supprimer cette marge et de n'admettre que les loyers fixés selon la méthode hédoniste, sans marge de manoeuvre permettant de dépasser les chiffres obtenus par cette méthode. La minorité craint bien sûr qu'autrement, en cas de remise de bail, le bailleur n'applique le loyer du marché majoré de 15 pour cent. Mme Garbani a même parlé de l'«idiotie» de ceux qui ne le feraient pas.

Et pourtant, la commission, par 13 voix contre 9, vous invite à rejeter la proposition subsidiaire de minorité de Dardel.

On relèvera que les parties signent quand même librement le contrat de bail et que c'est une notion de base de notre système juridique que d'avoir cette liberté de contracter. En cas de soupçon d'abus en rapport avec la liberté de contracter, on prévoit que si le loyer dépasse de plus de 15 pour cent la moyenne statistique, il y a donc abus. Je crois qu'il faut laisser cette flexibilité dans un marché qui demeure libre, car cela correspond à la philosophie générale de notre système économique. Laissons donc aux parties la liberté de discuter de la teneur d'un contrat, et n'intervenons que s'il y a un véritable abus.

Je rejoins les opposants sur ce point: il faut laisser une marge aux investisseurs afin qu'ils continuent d'investir. Il faut prendre garde que trop de protection n'amène à supprimer la location. C'est un peu la solution que l'on trouve dans les pays qui nous entourent, notamment en France et en Italie où tout ou presque est mis en vente plutôt qu'en location. On parle beaucoup de la France d'en bas ces derniers temps. Vous ignorez peut-être que, professionnellement, je

suis très proche des gens et que je rencontre des propriétaires et des locataires dans ma boutique assez régulièrement. Je peux vous dire qu'en parlant ces derniers temps avec les gens – avec les Suisses de la base, si vous me permettez l'expression –, j'ai cru comprendre qu'ils voteraient pour l'«accord romand». Soyons en accord avec cette base, les gens qui vivent au quotidien relativement sereinement avec le système actuel.

Votons l'«accord romand» comme le préconise la majorité de la commission.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Quelques mots tout d'abord sur la situation du marché du logement en Suisse. On constate que la paix du logement existe aujourd'hui, et elle existe non pas à cause de la qualité de la législation, qui est mauvaise, qui a été complétée par une jurisprudence abondante, ce qui a permis au demeurant aux spécialistes de développer des talents exégétiques remarquables qu'ils ne souhaitent pas perdre et souhaitent confirmer à travers l'«accord romand». La paix du logement existe, et elle existe en dépit d'une loi extrêmement complexe, tout simplement parce que l'immense majorité des locataires et des propriétaires sont des gens de bon sens qui savent qu'il faut trouver un équilibre entre les intérêts des deux parties, faute de quoi on tue le marché immobilier et on aboutit à des conflits dont on ne sait jamais comment ils se terminent.

A l'avenir, il n'y a pas de raison que la paix du logement soit menacée si l'on cherche des solutions convenables. Mais ce qu'il faut absolument éviter, c'est le maintien du système actuel dans lequel des spécialistes, que l'on qualifie d'hommes de terrain lorsqu'on utilise le langage lyrique de M. le député libéral genevois Eggly, utilisent un droit qui n'est accessible qu'à eux tant il est devenu compliqué, alors que l'immense majorité des gens utilise le bon sens et ne respecte pas la loi parce que la loi a été compliquée au cours des ans par une jurisprudence qui n'est pas connue du citoyen ordinaire et dont il ne tient pas compte dans la pratique.

Alors, dans ce monde qui n'est pas idyllique, mais qui est très paisible, pourquoi veut-on changer quelque chose? Tout simplement parce qu'il y a dans la loi quelque chose qui ne fonctionne pas, y compris pour les spécialistes, c'est le couplage du taux hypothécaire et des loyers. Il faut trouver une solution qui permette d'éviter cela et ne pas le remplacer, comme le fait l'«accord romand», par un autre couplage non plus entre le taux hypothécaire et les loyers, mais entre les taux des obligations de caisse de la Confédération et les loyers, ce qui revient en réalité à changer quelque chose pour ne rien changer puisqu'il y aura couplage à un taux qui varie autant que le taux hypothécaire. Sur ce point, les dénégations de M. de Dardel ne suffisent pas à changer la réalité. L'initiative populaire a cet objectif, et nous y souscrivons, mais malheureusement l'initiative est complétée par toute une série de dispositions dont vous avez jugé avec raison qu'elles n'étaient pas favorables au maintien de l'équilibre entre les intérêts des partenaires du marché du logement. Il est vrai que sur le marché du logement, il y a une certaine pénurie, ce qui remet en cause les affirmations de Mme Ménétrey-Savary qui dit que les propriétaires ont profité de manière éhontée de la situation au cours de ces dernières années.

Si tel avait été le cas, il n'y aurait plus d'investissements dans ce domaine-là, les propriétaires étant attirés par l'esprit de gain tout simplement, ce qui est légitime pour un investisseur. Si les investissements étaient aussi rentables que cela, eh bien il y en aurait plus et on n'aurait pas de pénurie. L'existence d'une pénurie, en tous les cas sur certains marchés, montre bien que le droit actuel n'est pas aussi favorable aux propriétaires qu'on veut bien le dire.

L'initiative populaire ayant été déposée et le Conseil fédéral reconnaissant la nécessité de découpler le taux hypothécaire des loyers, il a présenté un contre-projet indirect. Le but du contre-projet était, comme je viens de le dire, de découpler les loyers de taux hypothécaire, de simplifier et de donner un petit peu d'ouverture à ce marché, de s'en appro-

cher. Que cela pousse M. Eggly au lyrisme en contestant cette ouverture vers le marché, c'est quelque chose qui m'attriste, c'est l'abandon des principes libéraux qui généralement l'animent. Mais nous reviendrons sur les considérations qui l'ont fait abandonner cette légère ouverture vers le marché qu'on voulait introduire.

On nous a dit: «Le contre-projet du Conseil fédéral se base sur la méthode statistique exposée par le professeur Geiger.» C'est exact. Je n'étais pas là le jour où le professeur Geiger l'a exposée, par conséquent je ne peux pas juger de ses capacités pédagogiques. Le professeur Geiger nous a exposé cette solution et c'est compliqué. Mais lorsque vous en parlez, Monsieur Eggly, je me disais: «Imaginons qu'on ne connaisse pas encore en Suisse l'indice du coût de la vie et qu'on ait demandé au professeur Geiger de venir exposer les bases théoriques, statistiques, qui aboutissent à l'indice du coût de la vie, probablement qu'il aurait exactement la même réaction.» Cela parce que les bases théoriques qui sont le fondement du calcul de l'indice du coût de la vie ne sont pas extrêmement simples, surtout exposées par un savant qui veut démontrer que la complexité du système est maîtrisée par des spécialistes.

Le résultat est tout aussi simple: l'indice du coût de la vie, nous savons en quoi cela consiste, on l'utilise et on n'a pas besoin de savoir comment il est fondé en science statistique, il suffit de savoir qu'il fait l'objet de débats entre spécialistes, qu'il est adapté en fonction de l'évolution des circonstances et que la composition de l'indice du coût de la vie est modifiée en fonction de normes sociologiques. Ici, c'est exactement la même chose: le jour où les normes statistiques seront concrétisées, on n'aura pas besoin de savoir toute l'évolution théorique des professeurs de statistique, il suffira de regarder le résultat pratique, comme on regarde aujourd'hui le résultat pratique de l'indice du coût de la vie.

On nous a dit: «La méthode statistique entraîne une spirale inflationniste.» Je crois que c'est faux parce que la méthode statistique est utilisée pour définir l'abus. Les partenaires, au départ, fixent un loyer et la contestation peut être faite en se référant à la méthode statistique, considérant qu'il est inadmissible que le loyer dépasse la moyenne de plus de 15 pour cent.

Alors, on a dit: «Le propriétaire fixera à chaque fois un loyer maximum.» Ce n'est pas vrai. Tout d'abord, dans l'immense majorité des cas, le locataire a plusieurs possibilités de choix; ensuite, si le propriétaire exagère, il ne réussira pas à louer son logement. Il y a d'autres cas, notamment de pénurie, où les loyers auront tendance à monter. Mais dès l'instant où les loyers ont tendance à monter, ça donne un signal au marché qui entraîne un investissement supplémentaire, puis son rééquilibrage et ensuite, de nouveau, un mouvement favorable au locataire. Par conséquent, la méthode statistique, qui n'est utilisée que pour définir l'abus, ne fait pas courir le risque de voir une spirale inflationniste se créer, comme certains le décrivent. C'est faux, et il faut rendre hommage à la réalité en le disant.

Vous avez aujourd'hui deux solutions: ou bien accepter l'«accord romand», ou bien le refuser. Où y a-t-il des risques? L'«accord romand», c'est le statu quo, plus la jurisprudence du Tribunal fédéral, c'est-à-dire le statu quo, parce que la jurisprudence du Tribunal fédéral fait partie du droit actuellement en vigueur. L'«accord romand» essaie de mettre par écrit le texte actuel adapté en fonction de la jurisprudence du Tribunal fédéral. En conséquence, si on prend le risque de modifier le droit et qu'on échoue parce qu'il y a un référendum et que celui-ci aboutit, et que le peuple suisse renonce à modifier le droit que nous aurions proposé et qui serait novateur, on retournerait à la situation actuelle, c'est-à-dire qu'on aurait exactement la même situation que si on acceptait l'«accord romand» aujourd'hui. Par conséquent, les partisans de l'«accord romand» ne courent aucun risque à essayer une solution plus novatrice, parce que si la solution novatrice ne leur convient pas, qu'ils lancent le référendum et que le référendum aboutit, on retournera à la situation actuelle qui est, autrement dit, le texte de l'«accord romand».

Je vous invite à avoir un tout petit peu d'audace et à chercher des solutions meilleures, mieux adaptées à notre temps, parce que l'«accord romand» a des défauts, tout comme la situation actuelle, notamment le couplage à un indice, un taux d'intérêts qui est mobile; aujourd'hui, c'est le taux hypothécaire; si l'«accord romand» passe, ce sera le taux des obligations de caisse de la Confédération.

Le droit du bail actuel est trop formaliste. Il n'est pas utilisé par la majorité des gens. L'«accord romand» n'améliore pas la situation. L'«accord romand» introduit des règles de réserves compliquées. Il va générer des procédures longues, des coûts administratifs élevés. Il impose une charge de la preuve problématique et des critères de jugement mal définis. Il ne permet pas de prendre en compte des provisions. La conséquence en sera que les autorités de conciliation et les tribunaux seront débordés. L'«accord romand» comporte très peu de choses novatrices, et elles sont secondaires. De plus, on constate que ces dispositions dites novatrices ne sont pas cohérentes. Elles définissent le loyer abusif, le loyer admissible et le loyer qui n'est pas abusif en mêlant librement des critères absolus et relatifs. Finalement, l'argument mortel contre cet accord, je l'ai dit, c'est qu'il rejette le couplage du taux hypothécaire et des loyers, mais il le remplace par un autre couplage qui est tout aussi négatif.

On nous dit qu'il est impensable de ne pas accepter quelque chose qui a été négocié par les spécialistes de terrain. Je crois que Mme Ménétrety-Savary a été particulièrement exemplaire dans l'humilité parlementaire face à l'accord des spécialistes qui ont accumulé au cours des ans des compétences exégétiques remarquables qui lui ont fait dire qu'un parlementaire normal ne peut pas se retrouver dans la jungle du droit du bail. Mais s'il en est ainsi, le devoir du Parlement, c'est de se saisir de ce dossier et de permettre au citoyen ordinaire de comprendre le droit – ce que nous essayons de faire –, de lui permettre de se réapproprier le droit du bail, alors que le système actuel oblige le citoyen soit à ne pas se référer au droit, soit à recourir aux spécialistes qui ont confisqué, d'une certaine manière, les compétences en matière de droit du bail en leur faveur. C'est ce qu'ils ont «ténorisé» dans cet «accord romand» qui est un accord de spécialistes. Je les félicite d'avoir réussi à trouver un accord entre eux, mais c'est un accord qui échappe aux citoyens locataires ou propriétaires ordinaires.

Osez l'innovation! Refusez le conservatisme étroit qui vous pousse à bloquer la situation. Prenez le risque de l'innovation, de la nouveauté et si, à la fin, vous n'êtes pas satisfaits, le référendum, au pire, aboutirait au maintien de la situation actuelle puisque l'«accord romand» ne fait que «ténoriser» la jurisprudence plus la loi.

Je vois que M. Grobet a une question à poser. Je l'attends avec intérêt.

Grobet Christian (S, GE): Monsieur le Conseiller fédéral, je ne peux pas oublier les débats sur les accords bilatéraux au cours desquels vous aviez rassuré l'assemblée quant aux effets négatifs que pourraient avoir ces accords avec l'Union européenne: les effets négatifs seraient évités grâce aux conventions collectives conclues entre les partenaires sociaux. Vous aviez réfuté la nécessité de préciser la loi à ce sujet et de donner une force obligatoire au contrat-type, tant vous faisiez confiance aux partenaires sociaux.

Je vous demande comment il se fait que vous donniez si peu de crédit à ces autres partenaires sociaux que sont les représentants des milieux immobiliers et ceux des locataires. Vous avez prétendu que l'accord qui avait été négocié entre ces partenaires était mauvais et très compliqué. Vous auriez pu au moins avoir la modestie de dire que c'était bien moins compliqué que toutes les ordonnances appliquées par votre département. Vous me permettrez de le dire au passage, parce que cette convention est beaucoup plus lisible.

Ma deuxième question est la suivante: est-ce que vous prenez les représentants des locataires et ceux des milieux im-

mobiliers pour des gens médiocres, incultes et pas à même de résoudre le problème comme vous le souhaitez, à savoir entre partenaires?

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Monsieur Grobet, je commencerai par la fin. Je tiens certains représentants des locataires et des propriétaires qui ont signé cet accord pour des gens dont les compétences sont très hautes. Tout mon discours a consisté à dire que ces milieux ont accumulé au cours de ces dernières années des compétences exégétiques remarquables. Ils ont un trésor de savoir-faire fondé sur une loi complexe et ils ont réussi à théoriser, à mettre par écrit ce trésor de compétences. Le moins qu'on puisse dire, c'est que c'est un hommage à l'intelligence théorique de ces milieux et à leur compétence de dialoguer à un haut niveau de complexité dans un domaine qui, comme l'a dit Mme Ménétrety-Savary, a lentement échappé aux citoyens. J'ai donc rendu hommage à leur compétence technique, à leur compétence dans le dialogue et à leur capacité scientifique.

Cela étant dit, vous m'avez posé une deuxième question qui est aussi intéressante, qui est le rapport entre le législateur et les partenaires sociaux. Si vous vous souvenez des débats sur les bilatérales, nous avons modifié un certain nombre de lois, y compris des lois sur la force obligatoire des conventions collectives de travail. Nous avons modifié les majorités nécessaires pour pouvoir rendre obligatoires des conventions collectives. Ce que nous n'avons pas voulu faire, c'est fixer des chiffres, fixer des montants parce que cela appartient aux partenaires sociaux. C'est à eux de décider les niveaux de salaires, mais il y a des limites qui ont été définies et nous avons donné la compétence aux commissions tripartites de lutter contre des abus qui pourraient exister. Nous avons eu le courage d'élaborer une législation, et le combat que j'ai mené d'ailleurs avec vous et avec un certain nombre de députés, la majorité d'entre eux, a été justement un combat pour fixer de nouvelles règles du jeu. Un certain nombre de gens disaient qu'il n'y a pas besoin de mesures d'accompagnement. Nous avons voulu des mesures d'accompagnement en matière législative et nous les avons obtenues, mais ensuite, dans le cadre des dispositions législatives, les partenaires sociaux ont un rôle à jouer.

Ici, ce que vous suggérez, c'est que les partenaires sociaux prennent la place du Parlement et que ce dernier devienne une simple chambre d'enregistrement d'un accord intervenu entre spécialistes qui ont décidé que telle ou telle disposition générale, telle ou telle disposition de détail, devienne un texte de loi. J'ai assisté à des scènes qui, à mon avis, sont assez extraordinaires du point de vue de la théorie démocratique lorsque, en commission, des partisans de l'«accord romand», M. Eggly en particulier, nous disaient: «Tout changement rendrait tout l'accord caduque. Nous vous prions d'accepter tête baissée et en pleine confiance la totalité de l'accord parce que le moindre iota changé dans cet accord risque de rompre le contrat de confiance qui a été passé entre un certain nombre de représentants des locataires et des propriétaires et de compromettre l'accord.» Mais c'est l'abandon par le Parlement de son devoir de légiférer en fonction de principes et non pas en fonction d'intérêts. Ceux qui partagent cette vision de la démocratie seront contre l'«accord romand».

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Monsieur le Conseiller fédéral, M. Beck souhaite vous poser également une question.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Comme d'Artagnan, je dois me protéger à droite et à gauche. (Hilarité)

Beck Serge (L, VD): Monsieur le Conseiller fédéral, mon expérience de petit propriétaire me permet de constater que le droit actuel, ainsi que celui que vous proposez ou que propose l'«accord romand», et sa jurisprudence ont été confis-

qué tant aux petits propriétaires qu'aux locataires. Est-ce que vous ne pensez pas qu'il est temps que le Conseil fédéral abandonne son discours simill-libéral et qu'il ait et que vous ayez, Monsieur le Conseiller fédéral, le courage d'aller jusqu'au bout et de mettre tout le paquet de la législation et, par conséquent, de la jurisprudence à la poubelle, pour réinstaurer des conditions de marché que vous défendez régulièrement dans le cadre du droit du bail?

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je partage avec vous, Monsieur Beck, le jugement sévère que vous portez sur le droit actuel et la difficulté qu'a le petit propriétaire Beck ou le petit propriétaire Couchepin, le petit locataire Couchepin ou le petit locataire Beck, bref, le citoyen ordinaire d'utiliser ce droit. Ce droit est devenu incompréhensible. Vous le dites, et je le trouve aussi. Mais l'«accord romand», il ne le simplifie en rien, puisque c'est le droit actuel plus la jurisprudence et avec un certain nombre de contradictions internes.

Alors, vous m'appelez à établir la liberté des loyers et à établir le marché dans ce domaine. Moi, j'ai juré un jour, lorsque je suis devenu conseiller national – et j'ai renouvelé mon serment en d'autres circonstances – de respecter la constitution. La constitution prévoit la protection des locataires. Il n'est donc pas pensable de proposer quelque chose qui viole la constitution. C'est la raison pour laquelle le Conseil fédéral propose une simplification, un pas en faveur du marché dans l'intérêt de tous – puisque finalement le marché permet d'éviter les pénuries de logements –, et cela dans le respect de la norme constitutionnelle qui impose la protection des locataires et que nous voulons respecter aussi longtemps qu'elle existe. Et je crois qu'elle existera longtemps encore!

Ménétreay-Savary Anne-Catherine (G, VD): Monsieur le Conseiller fédéral, votre plaidoyer est absolument admirable! Moi, je suis aussi pour que les citoyens se réapproprient la compétence et pour risquer l'innovation. Mais est-ce que vous ne pensez pas que ce plaidoyer est valable au début d'un processus? Or il y a maintenant une énorme différence de situation par le fait que ça fait deux ans qu'il y a une espèce d'errance, qu'il y a un enlisement de ce dossier. Et quand, après tout ce temps, des gens se mettent ensemble pour l'en sortir, est-ce que vous ne pensez pas que ça fait toute la différence?

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je comprends bien l'argument, Madame Ménétreay-Savary, mais je crois qu'après deux ans, ce qui est un processus relativement long, mais ne représente pas une éternité, on ne doit pas abandonner la volonté de simplifier le droit et de permettre aux citoyens ordinaires de l'utiliser.

Je le redis, la situation n'est pas dangereuse. Si, à la fin du processus, nous repoussons l'«accord romand», si nous sommes incapables de trouver quelque chose de satisfaisant pour la majorité du peuple suisse, vous lancerez le référendum. Si le référendum aboutit, on retombe dans le droit actuel qui est pratiquement l'«accord romand». Donc, il n'y a aucun risque maintenant à vouloir être novateur puisque, si l'effort d'innovation échoue, au pire, on retombe dans la situation actuelle.

L'«accord romand» veut bloquer l'effort de recherche d'une nouvelle solution. Que cette solution ne soit pas facile à trouver, c'est évident: les intérêts sont contradictoires et il faut chercher un chemin, ça prend un certain temps. Mais renoncer à chercher quelque chose de mieux aujourd'hui est manquer une chance, parce que, probablement, si on cimente la jurisprudence en adoptant l'«accord romand», rien ne changera durant des années. On ne pourra plus entreprendre de nouveaux efforts, et on aura une division du marché du logement entre ceux qui utilisent le droit, les spécialistes dans certaines régions de Suisse, et l'immense majorité des citoyens qui n'appliquent pas le droit parce qu'il n'est pas approprié pour les relations normales entre petits propriétaires et locataires.

Wahl des Konzeptes – Choix du concept

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/2308)

Für den Antrag der Minderheit I 95 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit 83 Stimmen

siehe S. 203
voir p. 203

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Pour la suite de nos travaux (art. 269bis, 269ter, 269aa, 269a, 269abis, 269ater, 269b-269d, 269dbis, 269e et 270, etc.), nous en restons donc à la partie située à droite de la ligne verticale sur le dépliant.

Abs. 1 – Al. 1

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit I 113 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit de Dardel 63 Stimmen

Abs. 2 – Al. 2

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Abs. 2bis – Al. 2bis

Hegetschweller Rolf (R, ZH): Bei der Minderheit Cina handelt es sich um ein reines Indexmodell ohne das so genannte Notventil, das heisst ohne die Möglichkeit des Mieters oder des Vermieters, irgendwann Anpassungen zu verlangen, die über die blosser Indexierung hinausgehen. Ich erachte dieses Modell als untauglich; es geht sogar hinter den Istzustand zurück und hinter die Nationalrats- oder Ständeratslösung. Wir sollten aber im Rahmen der Differenzbereinigung eine Lösung suchen, die zwischen den beiden Modellen liegt und nicht weit ausserhalb.

Ein Modell ohne jegliche Anpassungsmöglichkeiten im laufenden Mietverhältnis wäre nach meinem Dafürhalten auch nicht verfassungskonform. Diese Frage ist hingegen nicht geklärt worden. Ich kann mich aber im Grundsatz voll der Argumentation in der «Neuen Zürcher Zeitung» vom letzten Freitag anschliessen und zitiere sie auch gerne: Die Indexmiete würde das Mietrecht zwar stark vereinfachen, doch zwänge sie, ähnlich wie der Accord, die Zinsgestaltung in ein enges Korsett, was mit einigen Nachteilen verbunden wäre.

So dürfte es einen Preisschub bei den Anfangsmieten geben, denn der Vermieter wird praktisch genötigt, den Zins zu Beginn möglichst hoch anzusetzen, da anschliessende, über die Teuerung hinausgehende Anpassungen ausgeschlossen sind. Verpasst er dies, kann er den Zins einzig über einen Mieterwechsel an das Marktniveau heraufführen. Für die Mieter hat das zur Folge, dass die Suche nach gutem und erschwinglichem Wohnraum schwieriger wird, und wer eine günstige Bleibe gefunden hat, für den wird das Risiko der Kündigung höher, namentlich in Fällen, wo der Vermieter mit einem grösseren Kostenschub – also beispielsweise Erhöhung der Hypothekarzinsen – konfrontiert ist.

Auch von CVP-Seite wurde in der Kommission erklärt, dass der Index zwar das einfachste Mittel für Mietzinsanpassungen sei, dass der Index alleine aber nicht ausreiche, um auch den Markt in dieses System integrieren zu können. Es wurde auch auf die seinerzeit von beiden Räten überwiesene Motion Baumberger 92.3576 hingewiesen, die das Marktelement betonen wollte. Jetzt gehe es eigentlich nur darum, ein Marktelement zu finden, das dem Mieter die Sicherheit gebe, dass die Miete nicht ins Uferlose steige, das aber auch verhindere, dass der ganze Immobilienmarkt austrockne und das Ganze insofern zu einem Bumerang werde, als niemand mehr in den Wohnungsmarkt investiere. Das wäre auch für die Mieter die schlechteste Lösung. Der Preis für das Wohnen sei für die Mieter immer noch dann am besten, wenn ein Überangebot bestehe und der Vermieter unter Druck sei, seine Miete vernünftig und marktgerecht anzusetzen.

Ich bitte Sie, diesen richtigen Überlegungen – auch innerhalb der CVP wurden sie geäußert – zu folgen und meinen Minderheitsantrag zu unterstützen, der dem Beschluss des Ständerates folgen will. Eine Überprüfung des Mietzinses kann dabei von Mieter und Vermieter erstmals nach Ablauf von fünf Jahren nach Mietbeginn und dann noch jeweils nach Ablauf von fünf weiteren Jahren verlangt werden. Diese Regelung ist vernünftig – in der nationalrätlichen Lösung sind vier Jahre beschlossen –, und sie stellt für beide Seiten gleich lange Spiesse dar und bietet für beide Seiten auch die gleiche Sicherheit.

Ich bitte Sie um Zustimmung zu meinem Minderheitsantrag und zum Modell Ständerat.

Garbani Valérie (S, NE): M. Hegetschweiler a déjà anticipé en parlant d'une autre proposition de minorité à teneur de laquelle il veut réintroduire, c'est ce qu'on pensait, les loyers comparatifs comme critère de hausse en cours de bail. Pour l'instant, on en est à l'article 269 alinéa 2bis et M. Hegetschweiler propose d'adhérer à la décision du Conseil des Etats justement pour introduire un parallèle entre les droits des locataires et ceux des propriétaires.

Pour ma part, et ça ne préjuge absolument pas de la position du groupe socialiste lorsqu'il s'agira de soutenir ou de combattre la deuxième proposition de minorité Hegetschweiler (art. 269 al. 4), je vous demande de suivre pour cet alinéa (art. 269 al. 2bis) la proposition de minorité Hegetschweiler et de rejeter la proposition de minorité Cina qui réintroduit un déséquilibre entre les parties au contrat de bail.

Si vous acceptez la proposition de minorité Cina, un locataire devra accepter que son loyer subisse régulièrement des hausses sans pouvoir jamais obtenir de baisses. Vous introduisez donc une inégalité de traitement, et même une inégalité crasse puisque les loyers seront adaptés au 100 pour cent de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) alors que le facteur loyer, je le rappelle, est déjà compris à raison de 22 pour cent dans l'IPC. Sur le long terme, même si l'IPC est un facteur de modération des hausses de loyer par rapport au droit actuel, qui prévoit des fortes hausses de loyer résultant des fortes hausses du taux hypothécaire, il n'en demeure pas moins que ce loyer à la longue pourrait devenir abusif. En faisant un calcul rétroactif, en vingt ans, de 1980 à 2000, avec la répartition du 100 pour cent de l'IPC, les loyers auraient augmenté de 73,3 pour cent. Si vous acceptez la proposition de minorité Cina, le locataire ne pourra jamais vérifier le caractère abusif, alors que la Constitution fédérale prescrit à la Confédération de légiférer en matière d'abus.

Pour ma part, je suis également convaincue qu'en cas de référendum, les locataires n'accepteront pas un droit de bail qui les ampute d'un droit aussi fondamental que celui de demander une baisse de loyer s'ils ont des raisons de croire que le loyer procure au bailleur un enrichissement abusif. Pour ce motif, je vous demande donc de soutenir la proposition de minorité Hegetschweiler.

Cina Jean-Michel (C, VS): Herr Hegetschweiler hat die «Notventildiskussion» vorgezogen; ich wollte sie eigentlich erst später führen. Aber selbstverständlich hat mein Minderheitsantrag, der auch von Doris Leuthard unterschrieben wurde, einen klaren Bezug zu den zwei Aspekten. Gegen das von mir favorisierte Modell wurde immer wieder angeführt – von beiden Seiten, von der Sprecherin der SP-Fraktion und von Herrn Hegetschweiler –, es fehle das entsprechende Notventil.

Ich habe bereits in meinem Votum zur Modellwahl ausgeführt, dass die behauptete Starrheit nur relativ ist. Die aus Mieterwechseln, Erneuerungen und Handänderungen resultierenden Vertragsänderungen sorgen für eine ausreichende Dynamik auf dem Wohnungsmarkt: Zusammen ist davon jährlich rund ein Viertel aller Mietverhältnisse betroffen. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat im Rahmen der Beratungen in den Kommissionen Berechnungen angestellt und die Mietzinsentwicklung in den verschiedenen Szenarien

miteinander verglichen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Rendite durch die Systemänderung nicht negativ beeinflusst wird. Bei dem von mir favorisierten Modell ergab sich sogar eine deutliche Verbesserung. Es besteht also kein Anlass anzunehmen, dass die Investitionsneigung im Wohnungsbau aufgrund der Systemänderung zurückgehen könnte.

Auch die immer wieder geäußerten Bedenken bezüglich der Liquiditätsprobleme bei starken Hypothekenzinssteigerungen sind unbegründet. Auch hier haben die Resultate der Untersuchungen des Bundesamtes für Wohnungswesen gezeigt, dass nur in Extremfällen ein kleiner Teil der Vermieterschaft betroffen wäre. Die generellen Leerstandsrisiken sind auf jeden Fall wesentlich grösser. Nebst den bereits angeführten Mietzins-Erhöpfungsmöglichkeiten verbleibt dem Vermieter noch die Möglichkeit einer so genannten Konsensualerhöhung, d. h. einer zwischen den Parteien des Mietvertrages frei vereinbarten Erhöhung. Das Bundesgericht hat diese Möglichkeit so lange zugelassen, ausdrücklich autorisiert, als diese nicht mit der Androhung einer Kündigung verbunden wird, also ohne jeglichen Druck auf den Mieter zustande kommt. Als allerletztes Mittel – das gebe ich auch zu, das ist so – des Vermieters zur Beseitigung von Kostengpässen bleibt die Kündigung, d. h., sie steht selbstverständlich auch dem Mieter offen.

Mein Minderheitsantrag zu diesem Artikel zielt darauf ab, für gleich lange Spiesse zu sorgen. In Artikel 269 Absatz 2bis wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Mieter erstmals nach fünf Jahren eine Überprüfung verlangen können. Gerade dieser Artikel hat die Mehrheit des Ständerates dazu veranlasst, vom Konzept der eigenen Kommission für Rechtsfragen abzukommen und auch für die Vermieter nach fünf Jahren eine Erhöhungsmöglichkeit zu schaffen. Ich wehre mich gerade gegen diese Erhöhungsmöglichkeit der Vermieter nach fünf Jahren, die zu einer absoluten Mietzinsspirale führen würde. Ich habe dann versucht zu sagen: Dann können in einem bestehenden Mietverhältnis beide keine Kontrolle machen. Ich bin also gegen diese Möglichkeit und will für gleich lange Spiesse sorgen.

Ich beantrage Ihnen in diesem Sinne, meinem Minderheitsantrag zu folgen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Wir haben in der Kommission nicht mehr sehr lange über diesen Artikel gesprochen. Ich kann Ihnen nur noch einmal darlegen, was hier bereits ausgeführt wurde. Der Ständerat hat ja eine regelmässige Überprüfung des Mietzinses alle fünf Jahre eingeführt. Der Nationalrat hat in der ersten Phase beschlossen, dass bei den Mietzinsen alle vier Jahre eine Anpassung vorgenommen werden kann, alternativ zur Teuerung. Nach dem Konzept des Ständerates ist diese Anpassung an die Vergleichsmiete immer kumulativ zur Teuerung; dessen müssen Sie sich bewusst sein, wenn Sie darüber abstimmen.

Die Minderheit Hegetschweiler beantragt jetzt die Übernahme dieses Artikels. In der Kommission wurde dieser Antrag mit 13 zu 2 Stimmen bei 7 Enthaltungen abgelehnt.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Je vous signale, pour la clarté des débats, que dorénavant, la proposition de la minorité I (Cina) ayant été adoptée, les propositions de la majorité n'entrent plus en ligne de compte. En tant que rapporteur de la commission, je représenterai dorénavant la position de la minorité I.

Mais, une fois n'est pas coutume, à l'article 269 alinéa 2bis, la majorité vous recommande de soutenir la proposition de la minorité Hegetschweiler.

M. Hegetschweiler propose de suivre le Conseil des Etats et il l'a emporté au sein de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, par 13 voix contre 2 et avec 7 abstentions, face à la proposition que M. Cina a développée tout à l'heure pour la minorité.

En fait, le but de la minorité Cina est d'établir un équilibre entre les deux parties, entre les locataires et les propriétaires. Elle trouve peu équitable que les locataires puissent provo-

quer un contrôle des loyers alors que le propriétaire n'a pas cette même faculté dans le même temps. La majorité de la commission vous propose de repousser la proposition de minorité Cina.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: A l'article 269 alinéa 2bis, nous sommes favorables à la proposition de minorité Hegetschweiler, j'allais dire faute de mieux. Nous aurions souhaité que le délai de cinq ans qu'elle prévoit soit réduit à trois ans afin de disposer d'une plus grande marge de manoeuvre pour modifier des loyers abusifs. Néanmoins, une telle proposition n'ayant pas été déposée, nous devons choisir entre deux solutions: la solution de la minorité Cina et la solution de la minorité Hegetschweiler.

La solution de la minorité Cina, à notre sens, va trop loin et ne respecte pas l'esprit de l'article constitutionnel (art. 109 cst.) dont l'objectif est la protection des locataires. La solution de la minorité Hegetschweiler permet la modification du loyer après une période de cinq ans, et ensuite de cinq ans en cinq ans. Encore une fois: nous aurions préféré de trois ans en trois ans, mais la proposition de minorité Hegetschweiler est meilleure que la proposition de minorité Cina. Elle vise à cet équilibre auquel nous devons tendre maintenant si nous voulons avoir une chance en cas de référendum, car il est nécessaire de tenir compte davantage de l'intérêt des locataires.

La proposition de minorité Hegetschweiler, paradoxalement, va dans ce sens.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit Hegetschweiler 147 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit Cina 11 Stimmen

Abs. 2ter – Al. 2ter

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Ce sujet a été réglé dans un précédent vote sur l'article 253b alinéa 1er.

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I Adopté selon la proposition de la minorité I

Abs. 2quater – Al. 2quater

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La proposition Schwaab à l'article 271a alinéa 1er se rapporte au même sujet.

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Il a déjà été question à plusieurs reprises, au cours des débats et notamment devant le Conseil des Etats, de la problématique du «Notventil», ou soupape de sûreté en français. Le reproche principal fait à la solution de M. Cina, c'est de bloquer les possibilités pour le bailleur d'obtenir des adaptations si, à la longue, le loyer se révèle excessivement modéré.

Dans le droit actuel, contrairement à ce qui a été dit par un chroniqueur de la «NZZ» il y a quelques jours, il existe un «Notventil». Le bailleur qui attend cinq à sept ans sans augmenter le loyer a le droit de recourir à ce qu'on appelle la méthode absolue, c'est-à-dire à la comparaison avec les loyers usuels du quartier, ou à un calcul de rendement, pour majorer le loyer de manière exceptionnelle. Il y a des conditions qui limitent les possibilités exceptionnelles d'augmentation du loyer, mais ces possibilités existent bel et bien dans le système actuel.

Le grand défaut de la solution de M. Cina, c'est que ce «Notventil» n'existe plus. Quelle va être alors la réaction du bailleur? La réaction du bailleur, constatant qu'il ne peut pas augmenter de manière équitable le loyer, sera de donner le congé à son locataire.

Selon le droit actuel et selon le droit de la révision, dans toutes les solutions, un bailleur n'a pas le droit de menacer un locataire de congé pour augmenter le loyer. C'est là une

grande conquête de la protection des locataires dans notre pays – une règle qui existe depuis des décennies et que personne ne veut remettre en cause. Il s'agit d'éviter à tout prix que le locataire soit mis sous pression. En revanche, et la jurisprudence du Tribunal fédéral l'a confirmé, le bailleur peut très bien donner le congé à un locataire, qui obtiendra le cas échéant des prolongations du bail, mais, après le départ de ce locataire, il peut relouer plus cher à un autre locataire. Le bailleur a donc le droit de donner congé à un locataire pour relouer plus cher à quelqu'un d'autre.

Il faut pouvoir éviter absolument, si on entre dans la problématique et dans le système de M. Cina, que des vagues de congés se produisent à l'encontre de dizaines, de centaines, de milliers de locataires, avec un système trop rigide en ce qui concerne la fixation des loyers et qui ne prévoit pas ce qu'on appelle un «Notventil».

Inversement, vous le verrez plus tard dans les débats, la solution de M. Hegetschweiler, qui prétend ouvrir un «Notventil», ouvre en fait un immense trou dans la digue et permet des augmentations de loyer tout à fait explosives. Ce n'est plus une soupape de sûreté, c'est une immense brèche qui est faite dans le mur, en sorte qu'on ne peut même plus parler de «Notventil».

Ma proposition de minorité vise surtout, dans le système proposé, la problématique de la proposition de la minorité I (Cina).

Thanel Anita (S, ZH): Von Vermieterseite wird im Zusammenhang mit den Preisschutzvorschriften immer wieder gedroht, den Vermietern bleibe zur Erreichung einer genügenden Rendite nichts anderes mehr übrig, als der Mieterschaft zu kündigen. Auch in der «NZZ» konnte das letzte Woche wieder gelesen werden. Heute haben zudem einige Votanten ausgeführt, und zwar sowohl im Zusammenhang mit dem Accord romand als auch mit der Minderheit Cina, ohne ein so genanntes Notventil bestehe eine erhöhte Kündigungsgefahr.

Ich persönlich bin der Ansicht, dass es kein Notventil braucht, weil auch das Modell Cina genügend Flexibilität enthält. Zum einen sieht dieses Modell eine hundertprozentige Indexierung vor, obwohl eine achtzigprozentige mehr als genügen würde. Zum anderen besteht die Möglichkeit, bei umfassenden Sanierungen 50 bis 70 Prozent der Investition auf den Mietzins zu überwälzen; auch das ist eine Art Notventil. Dann kommt dazu, dass Mietverhältnisse für Wohnungen durchschnittlich etwas länger als fünf Jahre dauern. Mieterwechsel führen bekanntlich zu Mietzinserhöhungen. Das heisst, es gibt grundsätzlich keinen Grund für ein Notventil.

Weshalb besteht trotzdem die Gefahr einer Kündigung? Sie besteht nicht, weil die Vermieterschaft mit dem Modell der Minderheit, das nun das Modell der Mehrheit geworden ist, eine ungenügende Rendite erzielt. Sie besteht, weil die Missbrauchsgrenze zu hoch angesetzt ist, indem jetzt vorgesehen ist, Mietzinse seien erst missbräuchlich, wenn sie sich auf einem Niveau von 15 Prozent über dem Vergleichsmietteniveau befänden. Das ist der Grund, weshalb allenfalls eine Kündigungswelle droht, nicht die Gefahr einer ungenügenden Rendite. Die Vermieterschaft wird sich überlegen, ob sie den Mieterinnen und Mietern das Mietverhältnis kündigen und die Wohnungen zu einem wesentlich höheren Mietzins weitervermieten soll, falls die Miete unter der Missbrauchsgrenze ist. Diese Gefahr besteht insbesondere in grösseren Städten, in denen wir heute bereits einen Leerwohnungsbestand von gegen 0 Prozent haben. Es geschieht also schon unter dem geltenden Recht.

Ich bitte Sie deshalb im Namen der SP-Fraktion, den Antrag der Minderheit de Dardel zu unterstützen.

Schwaab Jean Jacques (S, VD): Du point de vue de l'application stricte de la procédure, on peut se poser la question de savoir si ma proposition est acceptable dans la forme au présent article. Car au fond, la proposition de minorité de Dardel devrait se trouver non pas à l'article 269 all-

néa 2quater, mais plutôt à l'article 271a alinéa 1er, qui fixe les motifs pour lesquels un congé est annulable. Il serait donc plus logique dans la formulation, si le principe en est admis, de faire figurer cette proposition là où je la propose, c'est-à-dire à l'article 271a alinéa 1er, par une nouvelle lettre g. Clairement, M. de Dardel l'a dit, il n'est pas exclu dans le droit actuel de donner le congé pour pouvoir louer l'appartement ou le local commercial à un tiers à un loyer plus élevé. Dans la mesure où nous avons effectivement besoin d'une soupape de sécurité qui n'existe plus selon le nouveau droit, on peut craindre une vague de congés qui auraient pour seul but de relouer les logements et les locaux commerciaux à des loyers plus élevés. Même M. Gurtner, directeur de l'Office fédéral du logement, affirme dans une interview parue aujourd'hui dans «24 Heures» que les adversaires prétendent que les bailleurs recourront à des résiliations de bail systématiquement pour retrouver la liberté de fixer les loyers. «Je ne nie pas», dit M. Gurtner, «que cette tentation puisse exister.»

Alors, si un congé est annulable parce que le propriétaire se «venge» des prétentions que son locataire fait valoir devant un tribunal, ou même qu'il se propose de faire valoir, et si le congé est annulable parce que son but est d'imposer une hausse de loyer au locataire en place, il n'est pas logique de laisser la liberté au propriétaire de résilier le bail pour louer plus cher à quelqu'un d'autre.

Dans la mesure où la soupape de sécurité disparaît dans la solution Cina, il est nécessaire d'introduire une disposition de protection contre les congés; c'est le but des dispositions générales et de la disposition constitutionnelle. La question de procédure, de savoir si vous devrez l'introduire à l'article 271a alinéa 1er plutôt qu'à l'article 269 alinéa 2quater, peut être tranchée à mon sens par la Commission de rédaction.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Der Minderheitsantrag de Dardel und auch der Antrag Schwaab, der jetzt begründet worden ist, sind abzulehnen.

Sie bedeuten eine inakzeptable Verstärkung des Kündigungsschutzes und waren weder Teil des Gegenvorschlages noch im National- und Ständerat überhaupt ein Thema. Das können Sie aus Ihrer Fahne ersehen: Dies ist darauf gar nicht erwähnt. Darum ist es auch etwas problematisch, das im Differenzbereinigungsverfahren hier zur Diskussion zu stellen.

Das Mietrecht beschränkt das Recht des Vermieters zur freien Gestaltung des Mietzinses in einem bestehenden Mietverhältnis bereits. Darüber hinaus besteht im geltenden Recht nur für den Mieter ein uneingeschränktes, freies Kündigungsrecht: Der Mieter kann jederzeit kündigen. Das freie Kündigungsrecht des Vermieters ist dagegen bereits im geltenden Recht massiv eingeschränkt. So kann der Mieter heute jede Kündigung anfechten und auf ihre Missbräuchlichkeit hin überprüfen lassen. Das kann der Vermieter selbstverständlich nicht. Oder der Mieter kann, wenn die Kündigung für ihn eine Härte zur Folge hat, eine Erstreckung des Mietverhältnisses erwirken. Diese beiden Instrumente des geltenden Rechtes schützen den Mieter vor missbräuchlichen und unzeitigen Kündigungen. Die Möglichkeit des Vermieters zur freien Mietzinsgestaltung ist in einem bestehenden Mietverhältnis erheblich beschnitten.

Das Bundesgericht hat daher zu Recht bestätigt, dass als Ausgleich dafür einem Vermieter, welcher in einem konkreten Fall einen nicht mehr kostendeckenden Ertrag erzielt, das Recht zustehen muss, das Mietverhältnis zu kündigen, um das Mietobjekt einem Nachfolgemietler zu einem kostendeckenden Mietzins zu vermieten. Der Nachfolgemietler kann aber den Mietzins im Rahmen der Anfechtung des Anfangsmietzinses auf seine Missbräuchlichkeit oder Zulässigkeit hin überprüfen lassen.

Eine solche Kündigung darf dem Vermieter nicht verwehrt werden. Sie stellt infolge der gesetzlichen Mietzinsbeschränkung in solchen Ausnahmefällen die einzige Möglichkeit des Vermieters dar, auf seinem Immobilieneigentum überhaupt einen kostendeckenden Ertrag zu erwirtschaften. Würde

dem Vermieter auch dieses Recht genommen, so bliebe ihm in solchen Extremfällen mit langfristig nicht kostendeckenden Mieten nur der Weg des Verkaufs der Liegenschaft. Ein solcher Zwangsverkauf käme je nach dem aktuellen Preisniveau des Immobilienmarktes einer Teilenteignung gleich. Die vorgeschlagene Bestimmung hätte deshalb einen massiven Eingriff in die Vertragsfreiheit, Handels- und Gewerbe-freiheit und insbesondere in die Eigentums-garantie zur Folge. Ein solcher Eingriff lässt sich durch den Schutzzweck des Missbrauchsartikels der Bundesverfassung auch nicht rechtfertigen. Der Mieter ist im geltenden Recht bereits vor effektiv missbräuchlichen Kündigungen geschützt. Mit gutem Recht haben sowohl der Bundesrat in seiner Botschaft zum indirekten Gegenvorschlag als auch beide Kammern übereinstimmend von einer weiteren Verschärfung des bereits heute starken Kündigungsschutzes abgesehen. Es geht nicht an, die eintägigen Beschlüsse von Parlament und Bundesrat zur Mietzinsgestaltung über das Hintertürchen der Differenzbereinigung infrage zu stellen.

Ich bitte Sie deshalb, den Minderheitsantrag de Dardel abzulehnen.

Cina Jean-Michel (C, VS): Frau Thanei hat die Problematik in ihren Ausführungen eigentlich aufgezeigt. Ich bin der Meinung – die auch vom Bundesrat und von der Verwaltung geteilt wird –, dass es ein eigentliches Notventil nicht braucht. Es wird also nicht der Fall eintreten, dass wegen einem Liquiditätsengpass, wegen fehlender Rendite oder fehlendem Ertrag eine Kündigungswelle droht. Der Antrag Schwaab und der Antrag der Minderheit de Dardel laufen aber meines Erachtens auf eine Knebelung des Vermieters hinaus und schränken die Vertragsfreiheit in einem inakzeptablen Mass ein. Zwar besteht – das hat Frau Thanei eigentlich auch ausgeführt – eine gewisse Gefahr, dass ein Vermieter zur Korrektur des Mietzinses neigen könnte, wenn er feststellt, dass der Mietzins weit unter der Vergleichsmiete ist. Herr de Dardel lässt dabei aber ausser Acht, dass für den Vermieter jeder Mieterwechsel mit erheblichen Transaktionskosten verbunden ist. Ein Vermieter wird sich gut überlegen, ob er diese Transaktionskosten auf sich nehmen will. Jede Neuvermietung stellt für den Vermieter ein Risiko dar, weil er mit dem alten Mieter ja vielleicht sehr gut gefahren ist, weil ihm dieser den Mietzins regelmässig bezahlt hat. Deshalb kann auch der Vermieter ein Interesse daran haben, dass der Mietvertrag mit einem «guten» Mieter, der seinen Verpflichtungen regelmässig nachkommt, aufrechterhalten wird. Ich habe vorher klar gesagt – das ist auch meine Auffassung –: Oft reagiert die Praxis entsprechend auf gesetzliche Änderungen und erhält eine eigene Dynamik. Ich bin ganz klar der Meinung, dass die so genannte Konsensualerhöhung, das heisst die zwischen Vermieter und Mieter gemeinsam vereinbarte Erhöhung, in der Zukunft durchaus eine Chance erhalten wird, solange sie – das muss ich hier sagen – nicht mit einer Kündigungsandrohung verknüpft wird. Aber es gibt durchaus Vermieter und Mieter, die vernünftig miteinander reden und die auch in derartigen Situationen eine Einigung finden werden. Das wird die Mehrzahl der Fälle sein; Herr Bundesrat Couchepin hat es auch schon gesagt. In diesem Sinne wäre eine absolute Knebelung des Vermieters unangebracht.

Ich bitte Sie namens der Mehrheit der CVP-Fraktion, den Antrag Schwaab und den Antrag der Minderheit de Dardel abzulehnen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Der Antrag der Minderheit de Dardel will tatsächlich eine Ausdehnung des Kündigungsschutzes. Wir haben den Kündigungsschutz bereits mit der Einführung des neuen Mietrechtes ausgebaut; die Bundesgerichtspraxis zum Mieterschutz bei Kündigungen ist ausführlich und zeigt auf, dass er bei effektivem Missbrauch auch funktioniert.

In der Vernehmlassung zur Initiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes hat sich denn auch gezeigt, dass eine Ausdehnung des Kündigungsschutzes

grossmehrfach für nicht notwendig erachtet wird. Die Kommission für Rechtsfragen wie auch der Bundesrat haben sich diesen Vernehmlassungsergebnissen angeschlossen und auf eine Ausdehnung des Kündigungsschutzes generell verzichtet.

Es wird nun behauptet, man werde mit einer Kündigungsflut rechnen müssen. Die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen teilt diese Auffassung nicht, weil die Verhältnisse bisher stabil sind und weil Kündigungen für den Vermieter in der Regel Aufwand und Kosten bringen und somit in der Regel unerwünscht sind.

Massgebend ist vor allem, dass Kündigungen gemäss Artikel 271 des Obligationenrechtes, der in Kraft bleibt, selbstverständlich anfechtbar sind, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen. Damit verhindern wir in der Mehrzahl der Fälle, dass es zu missbräuchlichen Kündigungen kommt. Wir haben im Gesetz schon bisher verankert, dass einseitige Vertragsänderungen zulasten eines Mieters oder einer Mieterin selbstverständlich nicht zulässig sind, und es bestehen auch hier Anfechtungsmöglichkeiten. Die Kommission hat aufgrund dieser Anfechtungsmöglichkeiten den Antrag der Minderheit de Dardel mit 14 zu 8 Stimmen abgelehnt. Ich bitte Sie, der Kommission zu folgen.

Der Antrag Schwaab lag der Kommission nicht vor. Wir konnten ihn deshalb nicht diskutieren. Deshalb kann ich dazu auch keine Empfehlung abgeben.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Tout d'abord à propos de la procédure que M. Hegetschweiler a remise en cause, il faut dire que nous avons été d'accord en commission d'analyser article par article les dispositions de l'«accord romand». Il y a eu une proposition de nouvel examen de la minorité et, à nouveau, un débat sur toutes les questions qui ont été soulevées à ce lieu. Donc, c'est justement en tout cas que la procédure a été suivie ainsi, même si celle-ci est un peu particulière.

Pour en revenir à la proposition de la minorité de Dardel à l'article 269 alinéa 2 quater, celle-ci demande que le congé soit annulable s'il est donné dans le but de libérer un logement ou un local commercial. La minorité craint en effet que le bailleur ne résilie le bail dans l'unique but de louer à un tiers pour un loyer plus cher, mais pas abusif, puisqu'il se retrouverait dans la fameuse fourchette du système hédoniste, soit le loyer statistique plus 15 pour cent. Cela, le bailleur ne pourrait pas le faire avec le locataire en place. Il s'agirait donc, selon M. de Dardel, d'un garde-fou pour le locataire en place et une protection supplémentaire contre les congés afin d'empêcher le bailleur de donner le congé afin d'obtenir un loyer plus élevé pour l'objet mis en location.

Par 14 voix contre 8, la commission vous demande de rejeter la proposition de minorité de Dardel. Elle estime qu'on attenterait de façon beaucoup trop importante à la liberté contractuelle. Il semble également nécessaire à ses yeux de laisser une certaine latitude au bailleur au cas où la simple indexation du loyer aboutirait à un loyer ne permettant plus de trouver un certain profit dans la location, soit à un loyer qui ne correspondrait plus en rien au marché. C'est une sorte de mécanisme de régulation que la majorité de la commission vous permet de laisser en mains du bailleur afin qu'il y ait toujours un intérêt à louer un objet, sans quoi la pénurie s'amplifierait sans doute.

Au nom de la majorité, je vous prie donc de rejeter la proposition de minorité de Dardel, de même que la proposition Schwaab à l'article 271a alinéa 1er lettre g, dont la commission n'a pas pu discuter, mais qui va un peu dans le même sens.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: La proposition Schwaab et la proposition de minorité de Dardel sont finalement très proches. Elles tendent à lutter contre le risque potentiel, selon leurs auteurs, de vagues de congés pour augmenter les loyers.

Si on observe la pratique, on constate que les locataires restent en moyenne six à huit ans dans un logement. Personne ne conteste la possibilité, à l'occasion du départ naturel du

locataire, d'adapter le loyer au marché pour le nouveau locataire. Ici, on vise le cas particulier d'un propriétaire qui, constatant qu'il n'arrive pas à adapter son loyer, donne le congé au bailleur pour pouvoir hausser le loyer. Est-ce qu'il y a là un risque réel d'abus? Je ne le crois pas, pour la raison que je viens d'indiquer: il suffit d'attendre, l'immense majorité des locataires partent après un nombre d'années relativement restreint. Par conséquent, on a la possibilité de modifier le loyer à ce moment-là. Donner le congé simplement pour pouvoir hausser de manière anticipée le loyer est quelque chose qui entraîne des coûts. Chaque fois qu'un locataire quitte un appartement, il y a des demandes de réparation de la part du nouveau locataire, des exigences de rénovation. Il y a des coûts de transaction, des coûts de rénovation qui rendent le congé, donné simplement pour augmenter ensuite de quelques francs ou de quelques dizaines de francs la location, absolument onéreux et irréaliste.

Pour cette raison, je crois que la proposition Schwaab comme la proposition de minorité de Dardel ne sont pas utiles. Il pourra y avoir une fois ou l'autre un abus dans le sens de ce qui est craint, mais je crois que ce sera vraiment l'exception et les tribunaux pourront, le cas échéant, se prononcer. On ne fait pas une loi pour des cas tout à fait exceptionnels.

Je vous invite donc à rejeter aussi bien la proposition Schwaab que la proposition de minorité de Dardel.

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Dans un premier vote nous opposons la proposition de la minorité I à la proposition de la minorité de Dardel. Si la minorité de Dardel l'emporte, nous opposerons cette minorité à la proposition Schwaab à l'article 271a.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit I 107 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit de Dardel 59 Stimmen

Abs. 3 – Al. 3

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Abs. 4 – Al. 4

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Bei Artikel 269 Absatz 4 handelt es sich um einen sehr wesentlichen Punkt dieser Vorlage. In der nationalrätlichen Fassung ist verankert, dass Wohnräume im Sinne von Artikel 253b sowie durch Genossenschaften oder Gemeinwesen vermietete Wohnungen bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen sind. Ich möchte aus folgenden Gründen beantragen, bei dieser Fassung zu bleiben – wir haben im ersten Durchgang ja so beschlossen –:

Bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmieten dürfen meines Erachtens nur diejenigen Mietobjekte berücksichtigt werden, die nach marktmässigen Kriterien vermietet werden. Dies trifft für Genossenschaftswohnungen und durch die öffentliche Hand vermietete Wohnungen nicht zu, weil sie – schon von Gesetzes wegen – einen kommerziellen Selbsthilfezweck verfolgen. Bei Genossenschaftswohnungen besteht also kein Bedarf, dass auf dem investierten Eigenkapital eine bestimmte Rendite erwirtschaftet wird. Gerade in den grösseren Städten, zum Beispiel in Zürich, in denen Genossenschaftswohnungen rund 25 Prozent des Wohnungsbestandes ausmachen, würde der Einbezug dieser Mietobjekte die Statistiken massiv verfälschen. Der Nationalrat hat die Genossenschaftswohnungen daher mit gutem Grund aus der Vergleichsstatistik ausgeklammert.

Auch die Vergleichsmieten von Wohnungen, die sich in öffentlicher Hand befinden, sollten nicht in Betracht fallen, weil gemeindeeigene Wohnungen vielfach ebenfalls nicht das Ziel verfolgen, auf dem investierten Eigenkapital eine bestimmte oder eine gute Rendite zu erwirtschaften. Im Vordergrund steht vielmehr die Absicht, auf dem Markt ein Minimum an preisgünstigem Wohnraum anbieten zu kön-

nen, der auch sozial Benachteiligten, also zum Beispiel Fürsorgeabhängigen, zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Geschäftsführer einer mittelgrossen Wohnbaugenossenschaft im Kanton Zürich hat sich kürzlich im «Tages-Anzeiger» folgendermassen geäussert: «Die gemeinnützigen Wohnbauträger, Stiftungen, Städte, Wohnbaugenossenschaften, verhalten sich anders als private Investoren. Sie besitzen allein im Kanton Zürich gegen 100 000 oder 15 Prozent aller Wohnungen. Sie müssen keinen Gewinn erwirtschaften und vermieten ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete.» Weiter hält er fest, dass die Mieter im Kanton Zürich 46 Millionen Franken weniger Miete zahlen, als ein vergleichbares Marktangebot erzielen würde – das ergab eine Studie.

Es liegt auch eine Weisung des Zürcher Stadtrates vom Januar dieses Jahres betreffend die Zuweisung von 10 Millionen Franken an unterdotierte Erneuerungsreserven der Wohnsiedlungen vor. Der Steuerzahler wird also zur Kasse gebeten, damit man Wohnsiedlungen erneuern kann, um günstige Mieten anbieten zu können. Dagegen habe ich im Grundsatz nichts, das wird ja demokratisch beschlossen. Aber dass solche verbilligten Wohnungen in die Statistik Eingang finden, das ist falsch. Diese Beispiele zeigen klar, dass man geförderte Wohnungen, also Genossenschaftswohnungen und Wohnungen im öffentlichen Besitz, nicht in diese Statistik einbeziehen darf, sonst würde das Modell der Vergleichsmiete massiv verfälscht.

Ich bitte Sie deshalb um Festhalten an der Fassung unseres Rates.

Garbani Valérie (S, NE): Au nom du groupe socialiste, je vous demande de rejeter la proposition de minorité Hegetschweiler. M. Hegetschweiler a le mérite d'annoncer la couleur avec sa proposition. C'est précisément ce que les associations de locataires craignent avec les loyers comparatifs de la méthode LUV du professeur Geiger et c'est précisément la raison pour laquelle les locataires s'opposent aux loyers comparatifs.

Ce que les associations de locataires craignent en particulier, c'est que ce soient les loyers les plus hauts, les loyers les plus élevés qui soient pris en considération dans le cadre de cette méthode statistique, ou je devrais plutôt dire cette méthode des loyers comparatifs, car effectivement, ce n'est pas une véritable statistique, et M. Hegetschweiler veut encore faire en sorte que ça ne soit même pas un échantillonnage. Il s'agit en fait d'un «Rosinenpicken» dans lequel M. Hegetschweiler et le Hauseigentümerverband veulent écarter les loyers les plus bas, c'est-à-dire les loyers des collectivités publiques et des coopératives d'habitation. Les milieux immobiliers allemands, et c'est très clair, veulent les loyers les plus hauts du marché, et c'est précisément ces loyers élevés que nous voulons éviter par l'initiative populaire de l'Asloca.

Ce qui est de nouveau absolument choquant, c'est qu'on oppose à une initiative qui veut modérer les hausses de loyers les loyers du marché. Outre le fait que, à mon avis, cette méthode des loyers comparatifs donnera lieu à de très nombreuses contestations et qu'elle ne va en tout cas pas simplifier le droit de bail actuel, puisque chaque locataire et chaque propriétaire pourront interjeter recours en disant que le loyer de l'appartement en cause ne correspond pas, en fait, à l'échelle établie par les loyers statistiques, outre le fait que cette méthode sera compliquée, qu'elle va coûter à la Confédération 1 million de francs par année – et je rappelle en plus que la méthode LUV du professeur Geiger n'appartient pas à la Confédération –, cette méthode des loyers statistiques va devenir une méthode pour aller dans le sens d'une explosion des hausses de loyer.

Evidemment, si j'étais tout à fait honnête, j'aurais tendance à vous dire: «Mais continuez de péjorer le contre-projet, ça laissera d'autant plus de chance à l'initiative de l'Asloca.» Mais, j'ai quand même un certain sens des responsabilités et je vous demande de faire en sorte que ce droit de bail, pour autant qu'il soit adopté comme contre-projet indirect

par les Chambres fédérales, ne soit pas un droit de bail unilatéral en faveur des propriétaires.

Je vous demande donc de rejeter la proposition de minorité Hegetschweiler.

Joder Rudolf (V, BE): Die SVP-Fraktion unterstützt einstimmig den Antrag der Minderheit Hegetschweiler und beantragt Ihnen, an der ursprünglich von unserem Rat beschlossenen Fassung festzuhalten.

Bei der Vergleichsmiete geht es um die Abbildung der Marktsituation. Mietzinse, die nicht nach marktorientierten Kriterien festgelegt werden, gehören ganz klar nicht dazu. Mietverhältnisse von Genossenschaften, aber auch von öffentlichen Gemeinwesen sind sehr häufig wesentlich unter der Marktmiete. Ich kann hier von meiner Gemeinde sprechen: Die Mietzinse unserer gemeindeeigenen Wohnungen liegen wesentlich unter den Marktmieten, weil sie ganz andere Zwecke verfolgen. Wir wollen sehr günstige Mietverhältnisse für wirtschaftlich schwächere Leute anbieten, und es kann keine Rede von marktähnlichen Situationen sein.

Die Vergleichsmiete hat aber noch eine rechtliche Relevanz, indem sie das Abgrenzungskriterium zur Missbräuchlichkeit darstellt. Deshalb ist es wichtig und bedeutsam, dass die Grundlagen bei der Vergleichsmiete korrekt und richtig gewählt werden und nicht durch sachfremde Kriterien gesenkt werden, die nichts mehr mit der Marktsituation zu tun haben, die effektiv abgebildet werden sollte.

In diesem Sinne beantrage ich Ihnen, den Minderheitsantrag Hegetschweiler zu unterstützen.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Jetzt kommt genau das zum Vorschein, was ich bei der Diskussion um die Wahl des Modells angesprochen habe: Sie haben sich für das Modell Cina entschieden, und jetzt wird das Modell Cina, wie ich befürchtet habe, laufend zuungunsten der Mieterschaft und zugunsten der Vermieter verändert.

Wenn Sie dem Antrag der Minderheit Hegetschweiler folgen, dann bilden Sie eben nicht den Markt ab, wie er tatsächlich ist. Denn zum Wohnmarkt gehört eben auch die Tatsache – daran können wir nicht vorbeischaun –, dass es eine recht ansehnliche Anzahl von Wohnungen gibt, die keinen Ertrag in dem Sinne erwirtschaften müssen, dass das Kapital Gewinn machen muss. Dort können die Mietzinse so berechnet werden, dass im Sinne der Kostenmiete einfach die Kosten gedeckt werden. Das ist ein Teil des Marktes. Wenn Sie jetzt mit dem gewählten Modell wirklich die Marktmiete einführen wollen, dann müssen Sie konsequent bleiben. Vergleichen Sie es mit der Situation bei den Lebensmitteln: Da gibt es auch Anbieter, die nicht in erster Linie den grossen Gewinn machen wollen. Migros oder Coop wurden seinerzeit nicht gegründet, damit grosse Gewinne in ihre Taschen fliessen, sondern um den Leuten günstige Angebote zu präsentieren. Es sagt auch niemand, dass bei einem Vergleich der Kosten im Lebensmittelbereich solche Unternehmen ausgeblendet werden müssten. Deshalb wäre es nichts als fair, wenn auch hier, beim gewählten Modell, alle, wirklich alle Möglichkeiten, die der Bevölkerung offen stehen, in der Marktmiete abgebildet würden.

Ich bitte Sie, den Antrag der Minderheit Hegetschweiler abzulehnen.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Wie Kollege Aeschbacher ausgeführt hat, hat sich die Kommission mit 14 zu 8 Stimmen ganz klar hinter das Konzept Cina gestellt. Ich bitte Sie daher auch, den Minderheitsantrag Hegetschweiler abzuweisen. Wie richtig gesagt wurde, haben wir mit dem System der Vergleichsmiete neu die Abbildung des Marktes. Dann ist es selbstverständlich nur logisch, dass auch Genossenschaftswohnungen und von der öffentlichen Hand subventionierte Wohnungen Bestandteil dieses Marktes sind. Nur dann haben wir auch repräsentativ die Vergleichsmiete, die wirklich massgebend ist. Ich möchte auch darauf hinweisen, dass Genossenschaftswohnungen vor allem in städtischen Gebieten vorkommen und gerade dort natürlich

einen wesentlichen Bestandteil des Wohnungsmarktes ausmachen. In ländlichen Gebieten ist das anders, dort fallen sie aber bei der Ermittlung der Vergleichsmiete auch entsprechend weniger ins Gewicht. Ich möchte Sie weiter daran erinnern, dass wir auch den Streubereich von 15 Prozent haben. In diesem Streubereich kommen genau die Fälle wieder zum Tragen, die nicht das Gros des Marktes bilden: Das sind auf der einen Seite die luxuriöseren und auf der anderen Seite die verbilligten Wohnungen.

Eine Grundlage war für die Mehrheit auch noch wesentlich: Wir sind im Differenzbereinigungsverfahren. Wenn wir auf die kluge Lösung des Ständerates einschwenken, schaffen wir eine Differenz weniger. Das wäre der Vorlage dienlich und würde uns endlich einen Schritt weiterbringen, dieses Geschäft unter Dach zu bringen.

Ich bitte Sie daher, der Mehrheit zu folgen.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je suis aussi, naturellement, favorable à la proposition de la minorité I (Cina).

Je crois, Monsieur Hegetschweiler, que c'est une question de bon sens. Le marché est le marché; on ne peut pas commencer à exclure certains objets parce qu'ils ne correspondent pas à ce que l'on souhaite. Le marché domine dans la réalité, et la réalité comporte des logements qui appartiennent à des coopératives, comme il y a, dans le marché, des logements qui appartiennent à des collectivités publiques. Que le prix de ces locations ne soit pas fixé en fonction de purs critères de marché, je ne le conteste même pas; ça m'est égal. Mais finalement, ça fait partie du marché. Ces logements influencent le marché et, si on veut se référer au marché, on doit tenir compte même de gens qui ont, en matière d'objectifs, une vision différente de celle des propriétaires. Ils ne visent pas au gain d'abord, ils visent à amortir, à renouveler et à maintenir en bon état les objets.

Cela est d'autant plus nécessaire que le système du loyer comparatif dit que le loyer est abusif s'il dépasse de plus de 15 pour cent la moyenne. Alors, si vous commencez par «modifier» la méthode statistique pour obtenir la moyenne, puis qu'ensuite vous avez encore la possibilité d'aller au-delà sans créer un loyer abusif, vous avez deux fois des possibilités de hausse qui ne sont pas tolérables. La première fois, vous créez une possibilité de hausse qui n'est même pas visible. C'est ça que je trouve un tout petit peu pervers dans votre approche du marché, c'est que vous modifiez des règles de définition du marché de telle sorte que ça pousse à la hausse sans qu'on s'en aperçoive: «Ah non, mais ça, c'est la moyenne statistique.» Or la moyenne statistique, elle n'a été faite qu'avec une partie des éléments de la réalité. Vous me direz qu'on peut aller, sans être attaqué pour loyer abusif, au-delà de la moyenne statistique. C'est vrai! Mais à ce moment-là, on le montre. On dit: «Voilà la moyenne statistique; on est allé au-delà», et le locataire le sait. Tandis qu'avec votre méthode, si vous excluez un certain nombre de logements, le locataire ne saura même pas qu'en réalité, ce n'est pas la moyenne des logements comparables sur la région: il croira que la moyenne qui lui est donnée est une moyenne générale, alors que c'est une moyenne qui aura été artificiellement construite en excluant un certain nombre de logements de la statistique.

Je crois que c'est vraiment quelque chose de très important, qui, si on allait dans le sens de la minorité Hegetschweiler, tuerait la crédibilité du système du loyer comparatif et l'idée que le loyer comparatif va dans le sens de la vérité du marché et d'une certaine ouverture. On ne doit pas tricher avec les définitions. Il faut en rester strictement à une définition du marché qui comporte tous les objets, quelles que soient les motivations des propriétaires.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit I 79 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit Hegetschweiler 68 Stimmen

Abs. 5 – Al. 5

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269bis

Antrag der Kommission

Mehrheit

Titel

Nettoertrag

Abs. 1

Mietzinse sind zulässig, wenn damit gedeckt werden können:

a. die Finanzierungskosten des Gebäudes;

b. die Betriebs- und Unterhaltskosten;

c. eine Rendite auf den Eigenmitteln erzielt werden kann, die dem Zinssatz der Bundesobligationen auf zehn Jahre, erhöht um 1,5 Prozent, entspricht.

Abs. 2

Die Eigenmittel werden dem vollen Ausmass der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angegliedert. Bei Gebäuden, welche frei von Hypotheken sind, oder wenn die Fremdmittel weniger als 60 Prozent des ursprünglichen Wertes betragen, darf diese Anpassung nur auf der Basis von höchstens 40 Prozent der gesamten Erstellungskosten, zuzüglich allfälliger Mehrwerte, berechnet werden.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Streichen

Art. 269bis

Proposition de la commission

Majorité

Titre

Rendement net

Al. 1

Le loyer est admissible s'il permet de couvrir:

a. les charges financières de l'immeuble;

b. les charges d'exploitation et d'entretien;

c. un rendement sur les fonds propres correspondant au taux des intérêts des emprunts de la Confédération à dix ans, majoré de 1,5 pour cent.

Al. 2

Le montant des fonds propres est adapté à la totalité de l'indice suisse des prix à la consommation, mais jusqu'à concurrence de 40 pour cent du prix de revient global augmenté des éventuelles plus-values pour les immeubles francs d'hypothèques ou dont les fonds étrangers sont inférieurs à 60 pour cent de sa valeur initiale.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Biffer

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269ter

Antrag der Kommission

Mehrheit

Titel

Offensichtlich übersetzter Kaufpreis

Abs. 1

Als offensichtlich übersetzt im Sinne von Artikel 269 gilt ein Kaufpreis, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte, erheblich übersteigt.

Abs. 2

Aus Handänderungen sich ergebende Kosten gelten als Teil der Erwerbskosten.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Streichen

Art. 269ter*Proposition de la commission*

Majorité

Titre

Prix d'achat manifestement exagéré

Al. 1

Un prix d'achat est manifestement exagéré au sens de l'article 269 lorsqu'il dépasse considérablement la valeur de rendement d'un immeuble calculée sur la base des loyers usuels dans la localité ou le quartier, pour des objets semblables.

Al. 2

Les coûts résultant de l'aliénation de l'immeuble sont réputés faire partie des frais d'acquisition.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Biffer

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I**Adopté selon la proposition de la minorité I***Art. 269aa***Antrag der Kommission*

Mehrheit

Streichen

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

(de Dardel, Aepli Wartmann, Aeschbacher, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétrey-Savary, Stump, Thanei)
Der Anfangsmietzins ist missbräuchlich, wenn er die Mietzinse gemäss Artikel 269 überschreitet.

Art. 269aa*Proposition de la commission*

Majorité

Biffer

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

(de Dardel, Aepli Wartmann, Aeschbacher, Garbani, Gross Jost, Hubmann, Ménétrey-Savary, Stump, Thanei)
Le loyer initial est réputé abusif lorsqu'il dépasse le loyer demandé

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La minorité de Dardel est retirée selon le résultat d'un vote précédent.

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I**Adopté selon la proposition de la minorité I***Art. 269a***Antrag der Kommission*

Mehrheit

Abs. 1 Einleitung, Bst. a, d, f

Unverändert

Abs. 1 Bst. b

b. durch Mehrleistungen des Vermieters oder durch den Ausgleich der Teuerung von 80 Prozent der Erhöhung des Landesindex der Konsumentenpreise begründet sind;

Abs. 1 Bst. c, e

Aufheben

Abs. 1 Bst. cbis, cter

Streichen

Abs. 2

Der Mietzins kann nur einmal pro Jahr angeglichen werden.

Abs. 3

Übersteigt die Jahresteuering während zwei aufeinander folgenden Jahren 5 Prozent, kann der Bundesrat eine angemessene Reduktion des zulässigen Überwälzungssatzes anordnen.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Abs. 1 Einleitung, Bst. a-c, cbis, d-f

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 1 Bst. cter

cter. sich bei Geschäftsräumen auf eine Vereinbarung stützt

....

Abs. 2

Streichen

Abs. 3

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Abs. 1 Bst. cter

cter. sich bei Geschäftsräumen örtlich gebundener Kleinbetriebe auf eine

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Abs. 1bis

(Eventualantrag, vgl. Art. 269dbis)

Investitionen für energetisch wirksame Massnahmen im Sinne des CO₂-Gesetzes gelten zu 100 Prozent als wertvermehrend.

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist)

Abs. 2

Mietzinserhöhungen können vom Vermieter ausserdem unter Berufung auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen im Sinne von Artikel 269 jeweils auf den Ablauf von fünf Jahren ab Mietbeginn und danach jeweils auf den Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Mietzinserhöhung unter diesem Titel geltend gemacht werden. Die Mietzinserhöhungen dürfen das Ausmass von 25 Prozent des bei Mietbeginn vereinbarten oder letztmals unter Berufung auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen angepassten Mietzinses nicht überschreiten.

Eventualantrag Triponez

(für den Fall, dass:

– dem Konzept der Kommissionsminderheit; und

– in Artikel 253b einer Beschränkung des Geltungsbereichs auf örtlich gebundene Kleinbetriebe bzw. -unternehmen zugestimmt wird; und

– in Artikel 269 Absatz 2bis auch eine Überprüfbarkeit durch den Mieter statuiert wird)

Abs. 1 Bst. cter

cter. sich bei Geschäftsräumen örtlich gebundener Kleinunternehmen auf eine Vereinbarung stützt, wonach der Mietzins ganz oder teilweise vom Umsatz des Geschäfts abhängt oder aber auf einem anderen von den Parteien vertraglich vereinbarten Anpassungsgrund beruht.

Abs. 2

Mietzinserhöhungen können vom Vermieter ausserdem unter Berufung auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen bzw. auf die Mietzinse vergleichbarer Geschäftsräume örtlich

lich gebundener Kleinunternehmen im Sinne von Artikel 269 jeweils auf den Ablauf von 5 Jahren ab Mietbeginn und danach jeweils auf den Ablauf von 5 Jahren seit der letzten Mietzinserhöhung unter diesem Titel geltend gemacht werden. Die Mietzinserhöhungen dürfen das Ausmass von 25 Prozent des bei Mietbeginn vereinbarten oder letztmals unter Berufung auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen oder Geschäftsräume örtlich gebundener Kleinunternehmen angepassten Mietzinses nicht überschreiten. Vorbehalten bleiben Mietverhältnisse, bei denen der Mietzins einer vertraglichen Vereinbarung im Sinne von Artikel 269a Absatz 1 Buchstaben cbis und cter folgt.

Art. 269a

Proposition de la commission

Majorité

Al. 1 introduction, let. a, d, f

Inchangé

Al. 1 let. b

b. sont justifiés par des prestations supplémentaires du bailleur ou compensent le renchérissement à raison de 80 pour cent de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation;

Al. 1 let. c, e

Abroger

Al. 1 let. cbis, cter

Biffer

Al. 2

Le loyer ne peut être adapté qu'une fois par an.

Al. 3

Si le renchérissement annuel dépasse 5 pour cent durant deux années consécutives, le Conseil fédéral peut ordonner une réduction appropriée du taux maximum qui peut être reporté sur les loyers.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Al. 1 introduction, let. a-c, cbis, d-f

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 1 let. cter

cter. une convention prévoit que le loyer de locaux commerciaux dépend entièrement

Al. 2

Biffer

Al. 3

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Al. 1 let. cter

cter. locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité dépend entièrement

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Al. 1bis

(Proposition subsidiaire, cf. art. 269dbis)

Les investissements pour des mesures efficaces en matière d'énergie au sens de la loi sur le CO₂ sont considérés comme travaux de plus-value à raison de 100 pour cent.

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist)

Al. 2

En outre, le bailleur peut augmenter le loyer en se fondant sur le loyer demandé pour des habitations comparables selon l'article 269 après l'écoulement d'un délai de cinq ans à compter du début du bail, et ensuite de cinq ans en cinq ans depuis la dernière augmentation de loyer sous ce titre. Les

augmentations de loyer ne doivent pas dépasser 25 pour cent du loyer initialement fixé ou du loyer adapté après comparaison avec les loyers d'habitations comparables.

Proposition subsidiaire Triponez

(à soumettre au vote au cas où:

– le concept de la minorité l'emporte; et

– à l'article 253b, le champ d'application est limité aux petites entreprises liées à une localité; et

– à l'article 269 alinéa 2bis, la possibilité pour le locataire d'exiger un contrôle du loyer est introduite)

Al. 1 let. cter

cter. une convention prévoit que le loyer de locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité dépend entièrement ou partiellement du chiffre d'affaires de l'entreprise, ou si elle a été prévue par l'une et l'autre parties pour un motif autre, mais défini contractuellement.

Al. 2

En outre, le bailleur peut augmenter le loyer en se fondant sur le loyer demandé pour des habitations comparables ou pour des locaux commerciaux comparables de petites entreprises liées à une localité selon l'article 269 après l'écoulement d'un délai de cinq ans à compter du début du bail, et ensuite de cinq ans en cinq ans depuis la dernière augmentation de loyer sous ce titre. Les augmentations de loyer ne doivent pas dépasser 25 pour cent du loyer initialement fixé ou du loyer adapté après comparaison avec les loyers d'habitations comparables ou de locaux commerciaux comparables de petites entreprises liées à une localité. Sont réservés les contrats de bail pour lesquels le loyer fait l'objet d'une convention au sens de l'article 269a alinéa 1er lettres cbis et cter.

Abs. 1 Einleitung, Bst. a-c, cbis, d-f

Al. 1 introduction, let. a-c, cbis, d-f

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Abs. 1 Bst. cter – Al. 1 let. cter

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La proposition de la minorité Hegetschweiler est caduque.

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Abs. 1bis – Al. 1bis

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La proposition subsidiaire de la minorité Hegetschweiler sera traitée avec l'article 269dbis.

Abs. 2 – Al. 2

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Nach den Vorstellungen des Bundesrates, denen der Nationalrat ebenfalls gefolgt ist, kann sich der Mieter gegen jede Mietzinserhöhung – auch wenn sie durch die Indexentwicklung oder durch Mehrleistungen gerechtfertigt ist – unter Hinweis auf die statistisch ermittelten Vergleichsmieten zur Wehr setzen, und er kann weiter gehend auf jeden beliebigen Kündigungsstermin eine Überprüfung des Mietzinses nach Massgabe der statistischen Vergleichsmieten verlangen. Demgegenüber dürfen sich die Vermieter auf die erwähnten Vergleichsmieten nur dann berufen, wenn sie während vier Jahren vollständig auf jede Mietzinserhöhung verzichten.

Der Ständerat ist dieser sachlich nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlung entgegengetreten. Er will auch dem Vermieter – wenn auch lediglich in Fünfjahresperioden – die Möglichkeit einräumen, Mietzinse nach Massgabe der Vergleichsmieten anzuheben. Begründet wird die ständerätliche Lösung unter anderem damit, dass ein im Rahmen der Vergleichsmieten liegender Mietzins grundsätzlich nicht missbräuchlich sein kann, weshalb nicht einzusehen ist, warum

nicht auch der Vermieter in gewissen Zeitabständen – beim Ständerat sind es fünf Jahre – zur Kompensation früherer Versäumnisse oder nicht gewollter Mietzinsaufschläge den erwähnten Erhöhungstatbestand anrufen kann. Mit der vom Ständerat gewählten Lösung soll auch dem Interesse der Vermieter entgegengewirkt werden, die Mietverhältnisse nur deshalb zu kündigen, weil die beschränkten gesetzlichen Möglichkeiten für Mietzinsanpassungen die Erzielung eines adäquaten Ertrages nicht erlauben, obwohl der Mietzins objektiv und gerade gemessen an den statistischen Vergleichsmieten eben nicht missbräuchlich ist.

Die ständerätliche Lösung ist namentlich von Exponenten des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes kritisiert worden. Es wird ihr vorgeworfen, sie erlaube es den Vermietern, durch eine Kumulation von Indexanpassungen und periodisch vorzunehmenden Anpassungen an die Vergleichsmiete die Mietzinsen überproportional in die Höhe zu treiben. Als Kompromiss schlage ich daher in meinem Minderheitsantrag vor, die Möglichkeiten des Vermieters, in Fünfjahresrhythmen Mietzinsanpassungen geltend machen zu können, umfangsmässig zu limitieren. Entsprechend dem Gegenvorschlag des Bundesrates gemäss Artikel 269b Absatz 2 soll die unter Berufung auf die Vergleichsmieten geltend gemachte Mietzinserhöhung einen Durchschnitt von 5 Prozent pro Jahr nicht übersteigen dürfen.

Ich bitte Sie, im Sinne des erwähnten Notventils dem Minderheitsantrag zuzustimmen.

Thanel Anita (S, ZH): Es geht um den Schicksalsartikel dieser Vorlage. Die Befürworterinnen und Befürworter des Accord romand haben davor gewarnt, die Vergleichsmiete als Grundlage für Erhöhungen während der Mietdauer ins Gesetz aufzunehmen. Herr Aeschbacher hat vorhin zu Recht darauf hingewiesen, dass jetzt genau das passiert, was wir befürchtet haben: Es wird mit diversen Minderheitsanträgen versucht, immer weiter von diesem Schutzmodell abzuweichen.

Nachdem der Ständerat in unverschämter Art und Weise jegliches Augenmass verloren hat, will nun auch eine Minderheit Hegetschweiler neben der hundertprozentigen Indexierung eine Anpassung an die Vergleichsmiete alle fünf Jahre zulassen, und zwar kumulativ. Was heisst das? Ein Vermieter kann jedes Jahr 100 Prozent Teuerungsanpassung vornehmen und sich alle fünf Jahre auf das Niveau der Vergleichsmiete berufen, ohne Gegenleistung – praktisch als Geschenk dieses Hauses an die Vermieterschaft.

Das führt zweifelsohne zu einem nicht zu bremsenden Erhöhungsmechanismus, weil durch diese Möglichkeit das Niveau der Vergleichsmiete immer höher wird. Es gibt ausser dem Markt keine Korrekturmöglichkeit mehr. Insbesondere spielen die effektiven Kosten und die effektive Rendite der Vermieterschaft keine Rolle mehr. Es geht also nicht um die Frage der ungenügenden Erträge; es geht um ein Modell, das nur noch Marktmodell ist und keine Kostenkorrekturen mehr enthält.

Und das alles ohne Not, das heisst, ohne dass es effektiv eines Notventils bedürfte. Ich habe bereits darauf hingewiesen, und ich möchte es noch einmal sagen: Es braucht beim Modell Cina oder beim ursprünglichen Modell der Kommission für Rechtsfragen des Ständerates kein Notventil, da dieses Modell schon genügend Korrekturmöglichkeiten enthält. Ich erinnere daran, dass der Anfangsmietzins durch den Vermieter frei bestimmt wird, dass Mieterinnen und Mieter den Anfangsmietzins sehr selten anfechten. Das ist das grösste Marktelement. Weiter sieht dieses Modell die hundertprozentige Indexierung vor, und auf die Möglichkeit von Mietzinserhöhungen nach umfassenden Sanierungen habe ich bereits hingewiesen wie auch auf die durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse. Es braucht nicht noch mehr Notventile oder Marktgeständnisse.

Nun noch zur Gleichbehandlung, Herr Hegetschweiler: Man kann nur Gleiches mit Gleichem vergleichen. Es ist der Vermieter, der den Anfangsmietzins festlegt – und zwar en connaissance de cause, also in Kenntnis seiner Zahlen –, es

sind nicht die Mieterinnen und Mieter. Aus diesem Grunde braucht es die Korrekturmöglichkeiten nur zugunsten der Mieterschaft, nämlich für den Fall, dass diese irgendwann realisiert, sie bezahle seit Mietbeginn einen übersetzten Mietzins. Aufseiten der Vermieterschaft ist dies schlichtweg nicht notwendig, meine ich, da ich davon ausgehe, dass die Vermieter Ihre Zahlen schon beim Abschluss des Mietvertrages kennen.

Ich bitte Sie im Namen der SP-Fraktion, diesen Antrag der Minderheit Hegetschweiler abzulehnen. Wir werden nie akzeptieren, dass die Vergleichsmiete auf irgendeine Art und Weise als Grund für eine Erhöhung während der Mietdauer ins Mietrecht aufgenommen wird.

Cina Jean-Michel (C, VS): Ich teile selbstverständlich die Ansicht, dass es hier wirklich um den Schicksalsartikel geht. Ich möchte insbesondere jene Personen aus allen Fraktionen, die vorher dem Accord romand zugestimmt haben, wirklich bitten, hier der Mehrheit der Kommission zuzustimmen, denn der Antrag der Minderheit Hegetschweiler auf Kumulierung der Indexmiete mit dem von ihr so bezeichneten, angeblichen Notventil – wie es vonseiten des Hauseigentümergeverbandes betrachtet wird – verletzt in erheblichem Masse die angestrebte Verteilungsneutralität und würde effektiv eine unerwünschte Mietzinsspirale in Gang setzen. Ich sage es hier nochmals, Frau Thanel hat das auch bestätigt: Es braucht kein Notventil. Wenn wir dem heute zustimmten, dann würden wir wiederum bei der Fassung des Ständerates landen, dann wäre die ganze Übung mit dem Accord romand, die ganze Diskussion in der Kommission, wirklich eine Trockenübung gewesen.

Die statistische Vergleichsmiete – das möchte ich jetzt wirklich betonen – ist ein Instrument zur Überprüfung des Missbrauches und nicht ein Mittel zur normativen Festlegung der so genannten richtigen Miete. Viel stärker als im reinen Überprüfungsfall käme es zu einer staatlichen Fixierung der Mietzinse, und das wäre absolut unerwünscht!

Ich bitte Sie deshalb in meinem Namen und im Namen der Mehrheit der CVP-Fraktion, den Minderheitsantrag Hegetschweiler abzulehnen.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Nach meinen beiden Vorrednern kann ich eigentlich nur noch verstärken, was sie gesagt haben. Wir stehen jetzt genau an diesem Punkt, an dem sich die Geister einmal mehr scheiden. Wir haben es in der ersten Runde erlebt: Da hat es sich in diesem Rat abgezeichnet, und nachher hat der Ständerat massiv zugelegt.

Jetzt sind wir wieder in der genau gleichen Situation, dass auf der Grundlage eines noch vertretbaren Kompromisses, wie es die Lösung Cina ist, nun auf eine massive und unfaire Art und Weise zugelegt wird, die ich Sie deutlich abzulehnen bitte. Es geht wirklich darum, jetzt, da wir schon diesen Weg eingeschlagen haben, den Weg einigermaßen zu verfolgen, nicht aus den Augen zu verlieren und nicht auf Nebenpfade zu geraten, die nachher nicht mehr zum Ziel führen. Wenn wir uns jetzt für die Minderheit Hegetschweiler entschieden, dann würde die Chance, dass dieses Gesetz einigermaßen über die Runden kommen kann, sehr klein.

Ich bitte Sie also hier wirklich auch um eine gewisse Fairness und Loyalität der ganzen Gesetzgebungsarbeit gegenüber, die wir bisher geleistet haben.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Es wird beantragt, dass Investitionen für energetisch wirksame Massnahmen im Sinne des CO₂-Gesetzes zu 100 Prozent als wertvermehrend gelten und so eben auch vollumfänglich auf die Mieterschaft überwält werden können. In der Kommission war dieser Antrag äusserst umstritten. Er wurde mit 9 zu 9 Stimmen mit Stichtentscheid der Präsidentin abgelehnt. Die Gründe dafür haben Sie teilweise schon gehört, ich möchte sie noch ergänzen:

Zum einen ist festzustellen, dass in Artikel 269a Absatz 1 Litera d der Grundsatz festgelegt ist, dass eine Mietzinserhö-

hung, wenn der Vermieter Mehrleistungen, also Investitionen vornimmt, grundsätzlich zulässig ist. Darunter fallen natürlich auch Investitionen im Energiebereich; das ist bereits heute schon der Fall.

Selbstverständlich handelt es sich bei diesen Investitionen, die die CO₂-Reduktion zum Ziel haben

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Excusez-moi de vous interrompre, je pense qu'il y a une erreur. Nous parlons de la proposition de minorité Hegetschweiler à l'article 269a alinéa 2 et non de la question des investissements au sens de la loi sur le CO₂ à l'alinéa 1bis, qui sera traitée avec l'article 269dbis.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Je crois que Mme Leuthard devra réintervenir sur ce point parce que, comme on l'a dit auparavant, c'est un des points cruciaux et la dernière bataille de ce matin en matière de droit du bail.

La commission vous propose de biffer l'alinéa 2 de l'article 269a (selon la proposition de la minorité I), par 16 voix contre 8, donc avec une majorité significative des deux tiers. Elle recommande ainsi de s'en tenir exclusivement aux motifs d'augmentation de loyer fixés à l'alinéa 1er, soit l'évolution des prix à la consommation à 100 pour cent ou la correspondance aux recommandations d'un contrat-cadre, le fondement sur une convention d'échelonnement ou sur une convention prévoyant la dépendance partielle ou totale du chiffre d'affaires d'une entreprise à l'exclusion de tout autre motif.

Pour sa part, la proposition de minorité Hegetschweiler réintègre le principe du report à 100 pour cent du renchérissement tout d'abord, et ensuite, et c'est là que ça se corse, le cumul avec des loyers comparatifs après l'écoulement de cinq ans à compter du début du bail et de cinq ans en cinq ans depuis la dernière augmentation du loyer à ce titre. Certes, elle limite les augmentations à 25 pour cent du loyer initial ou adapté après la comparaison avec des loyers comparables, mais cela n'est pas acceptable aux yeux de la commission qui rejette fermement, avec le Conseil fédéral, ces facteurs cumulatifs de hausse des loyers qui seraient clairement une déclaration de guerre aux locataires et sans aucune chance d'approbation en cas de référendum, un référendum assuré.

Je vous demande donc de rejoindre la commission et de repousser sèchement la proposition de minorité Hegetschweiler.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Hier geht es tatsächlich um einen sehr wichtigen Artikel, der auch aus der Sicht der Kommission matchentscheidend ist. Es entspricht dem Konzept Cina, dass sich während der Dauer des Mietverhältnisses der Mietzins eben grundsätzlich der Teuerung anpasst. Stimmen Sie dem Minderheitsantrag zu, so befürworten Sie die umstrittene Kumulation, den Spiraleffekt von Teuerung und Vergleichsmiete. Das ist sozialpolitisch heikel, und es gefährdet die Verteilungsneutralität der gesamten Vorlage. Die Dynamik, die vom Markt ausgeht, wird nicht gestört, wie das die Minderheit glaubt, weil mit der Möglichkeit der Neuvermietung, mit Handänderungen und mit Investitionen neben der Teuerung genügend Elemente des Marktes bestehen und Investoren so mit Sicherheit auch bei der Stange bleiben. Wir sind in der Kommission auch der Meinung, dass eben gerade das System der Vergleichsmiete als Marktabbildung das Entscheidende ist.

Die Kommission hat sich daher – mit 15 zu 6 Stimmen – gegen den Antrag der Minderheit Hegetschweiler ausgesprochen. Ich bitte Sie, dasselbe zu tun.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Nous sommes évisagé d'avis qu'il faut repousser la proposition de minorité Hegetschweiler à l'article 269a alinéa 2. Nous avons d'ailleurs combattu une proposition similaire au Conseil des

Etats. C'est vraiment quelque chose qui n'est pas admissible dans le système qui est choisi.

On a deux possibilités pour augmenter le loyer et, tout d'un coup, on dirait qu'il y aurait un moment à partir duquel, si l'une des deux possibilités ne nous paraissait pas assez rentable, on aurait le droit de cumuler les deux possibilités d'augmenter le loyer: celle de l'autre système avec celle qui prévoit un plafond de 25 pour cent. Mais même une augmentation de loyer de moins de 25 pour cent pourrait être dramatique et inadmissible!

Pour ma part, je suis absolument convaincu, Monsieur Hegetschweiler, que si vous allez en votation populaire avec une disposition comme celle-là vous perdriez. Vous perdriez! Et finalement on retomberait dans le système actuel, qui n'est pas bon, et qu'il faudrait modifier.

Votre Conseil a eu le courage de prendre tout à l'heure une décision qui va dans le bon sens, alors il ne faut pas maintenant la compromettre en faisant preuve d'une témérité injustifiée.

Je vous invite vivement à rejeter la proposition de minorité Hegetschweiler, car je crois que ce serait une pilule mortelle pour le système si elle était acceptée.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/2328)

Für den Antrag der Minderheit I 103 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit Hegetschweiler 55 Stimmen

Siehe S. 204

Wir p. 204

Abs. 3 – Al. 3

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269abis

Antrag der Kommission

Mehrheit

Abs. 1

Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Artikel 269a Buchstabe a des Obligationenrechtes sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind.

Abs. 2

Bei Geschäftsräumen kann der Vergleich im Sinne von Artikel 269a Buchstabe a des Obligationenrechtes mit den quartierüblichen Quadratmeterpreisen gleichartiger Objekte erfolgen.

Abs. 3

Ausser Betracht fallen Mietzinse, die auf einer Marktbeherrschung durch einen Vermieter oder eine Vermietergruppe beruhen.

Abs. 4

Ämtliche Statistiken sind zu berücksichtigen.

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Abs. 1

.... Geschäftsräume örtlich gebundener Kleinbetriebe, die nach

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Streichen

Art. 269abis

Proposition de la commission

Majorité

Al. 1

Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'article 269a let-

tre a du Code des obligations sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction.

Al. 2

Pour les locaux commerciaux, la comparaison au sens de l'article 269a lettre a du Code des obligations peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables.

Al. 3

N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché.

Al. 4

Les statistiques officielles doivent être prises en considération.

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Al. 1

.... des locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité comparables à

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Biffer

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269ater

Antrag der Kommission

Mehrheit

Abs. 1

Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.

Abs. 2

Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

Abs. 3

Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen dürfen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Streichen

Art. 269ater

Proposition de la commission

Majorité

Al. 1

Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'article 269a lettre b du Code des obligations les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 pour cent, comme des investissements créant des plus-values.

Al. 2

Les augmentations de loyers fondées sur des améliorations entraînant une plus-value sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.

Al. 3

Les hausses de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes. Lors de travaux d'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Biffer

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269b

Antrag der Kommission

Mehrheit

Abs. 1

Die Vereinbarung, dass der Mietzins dem vollen Ausmass der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise angeglichen wird, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen wird.

Abs. 2, 3

Streichen

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269b

Proposition de la commission

Majorité

Al. 1

Les conventions prévoyant que le loyer est adapté à raison de 100 pour cent de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans.

Al. 2, 3

Biffer

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269c

Antrag der Kommission

Mehrheit

Festhalten

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269c

Proposition de la commission

Majorité

Maintenir

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I
Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269d

Antrag der Kommission

Mehrheit

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269d

Proposition de la commission

Majorité

Inchangé

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I
Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 269dbis

Antrag der Kommission

Mehrheit

Streichen

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2

.... gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Abs. 3

Investitionen für energetisch wirksame Massnahmen im Sinne des CO₂-Gesetzes gelten zu 100 Prozent als wertvermehrend.

Art. 269dbis

Proposition de la commission

Majorité

Biffer

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Al. 1

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 2

.... peuvent être en principe considérés comme plus-value à raison de 50 à 70 pour cent.

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Glasson, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Al. 3

Les investissements pour des mesures efficaces en matière d'énergie au sens de la loi sur le CO₂ sont considérés comme travaux de plus-value à raison de 100 pour cent.

Abs. 1, 2 – Al. 1, 2

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Abs. 3 – Al. 3

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Nous examinons en même temps la proposition subsidiaire de la minorité Hegetschweiler à l'article 269a alinéa 1bis.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Jetzt sind wir definitiv bei der Frage der energetischen Sanierungen. Die von mir vertretene Minderheit beantragt, dass Investitionen für energetisch wirksame Massnahmen im Sinne des CO₂-Gesetzes zu 100 Prozent als wertvermehrend gelten und auf den Mietzins überwältigt werden können. Bei der Diskussion der CO₂-Problematik hat sich gezeigt, dass innerhalb des CO₂-Gesetzes vor allem im Gebäudebereich – und vom Brennstoffverbrauch her macht der Gebäudebereich immerhin 60 Prozent aus – grosse Probleme bestehen. Eine Studie von «econcept», die im Auftrag des Bundes verfasst wurde, hält fest: «Die Beispielfrechnungen zeigen, dass der Einfluss der Investitionskosten für Zusatzmassnahmen» – also für energetische Verbesserungen – «schnell deutlich höher ist als die Entlastung von der CO₂-Abgabe und der Wert der Energieeinsparungen.» So, wie das CO₂-Gesetz und vor allem das Mietrecht jetzt konzipiert sind, muss der Vermieter Investitionen tätigen, die sich gar nicht lohnen, weil die Freistellung von der CO₂-Abgabe oder allenfalls die Rückerstattung weniger ausmacht als die Investitionen des Vermieters. Die Studie schlägt deshalb vor: «Falls Vereinbarungen und Verpflichtungen im Immobilienbereich eine Chance haben sollen, müssten die folgenden Voraussetzungen geschaffen und Rahmenbedingungen geändert werden» Im Mietrecht würde das bedeuten: «Ermöglichung der vollen Überwälzung von energetischen Zusatzinvestitionen.» Wir sollten dieses Problem im Rahmen dieser Mietrechtsrevision behandeln, weil das CO₂-Gesetz ja bereits in Kraft ist. Im Jahr 2004 wird der Bundesrat entscheiden müssen, ob er eine CO₂-Abgabe einführen will. Einige Kantone haben in ihren eigenen Gesetzgebungen bereits verankert, dass energetische Sanierungen zu 100 Prozent auf den Mietzins überwältigt werden können, weil sie auch zu 100 Prozent als wertvermehrend betrachtet werden. Das genügt aber nicht. Mit dem Minderheitsantrag können zusätzliche Anreize im Gebäudebereich geschaffen werden.

Ich bitte Sie, zugunsten der Umwelt zu entscheiden und dem Antrag der Minderheit zuzustimmen. In der Kommission ist der Antrag – bei 9 zu 9 Stimmen mit Stichentscheid der Präsidentin – knapp unterlegen. Wenn das CO₂-Gesetz die Wirkungen haben soll, die wir von ihm erwarten, dann ist es unumgänglich, dass wir hier im Mietrecht diesen Problemen Rechnung tragen.

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Nous vous demandons de repousser la proposition de minorité Hegetschweiler.

La proposition de minorité Hegetschweiler vise en fait à donner un privilège tout à fait exorbitant à des propriétaires qui ont négligé l'entretien de leurs immeubles pendant de longues années, en sorte que des mesures de réparation sont nécessaires pour assurer un système d'économies d'énergie suffisant dans l'immeuble, en relation avec l'application de la loi.

Il faut bien distinguer les choses. Lorsqu'un propriétaire fait une installation qui améliore les économies d'énergie dans un immeuble, par exemple lorsqu'il pose une installation de préchauffage de l'eau sur le toit de l'immeuble, il s'agit normalement d'une installation tout à fait nouvelle qui entraîne

véritablement une plus-value, d'une nouvelle prestation du bailleur. Par conséquent, il y a investissement et rentabilisation à 100 pour cent selon le système actuel et selon ce que veut la minorité I (Cina).

En revanche, il y a bien des cas, surtout lorsqu'il y a rénovation générale à faire sur tout un immeuble, où les investissements en matière d'économies d'énergie consistent par exemple dans le changement de fenêtres qui sont devenues usées avec le temps, dans le remplacement d'une chaudière, pratiquement hors d'usage ou extrêmement usée, par une chaudière plus performante, notamment en matière d'économies d'énergie, ou simplement dans le remplacement d'une isolation thermique déjà existante. Dans tous ces cas-là, il y a simplement un travail d'entretien et il n'y a aucune raison de privilégier le propriétaire en lui accordant une rentabilisation à 100 pour cent, alors qu'il s'agit de simples travaux d'entretien.

Autrement dit, ce qui est malheureusement un peu son habitude, M. Hegetschweiler demande de nouveau un privilège absolument exorbitant en faveur des propriétaires et en l'occurrence, des propriétaires qui ont négligé l'entretien de leur immeuble.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: In diesem Artikel geht es auf den ersten Blick um Anträge, die verlockend sind, weil natürlich Investitionen betreffend energetische Massnahmen zur Reduktion des CO₂-Ausstosses zu unterstützen sind und sinnvoll sind. Die Frage stellt sich hier aber, ob es gerechtfertigt ist, solche Investitionen zu 100 Prozent als wertvermehrend zu qualifizieren und damit auch zu vereinbaren, dass diese vollumfänglich auf die Mieterschaft überwältigt werden können. In der Kommission waren wir hierin geteilter Meinung; wir stimmten mit 9 zu 9 Stimmen mit Stichentscheid der Präsidentin gegen diesen Antrag, und zwar aus verschiedenen Gründen:

1. Wir haben in Artikel 269a Absatz 1 den Grundsatz verankert, dass eine Mietzinserhöhung bei wertvermehrenden Investitionen generell zulässig ist. Selbstverständlich fallen darunter auch die energetischen Investitionen.

2. Es handelt sich, wie bereits dargelegt, um förderungswürdige Investitionen. Es wäre aber falsch, wenn wir die Mieterschaft damit zu 100 Prozent belasteten; das ist nicht Sache des Mietrechtes.

3. Es ist festzuhalten, dass nicht jede Investition vollumfänglich wertvermehrend ist, weil teilweise nur etwas Bestehendes ersetzt wird. Wenn beispielsweise alte Fenster durch neue Fenster ersetzt werden, die einen besseren K-Wert aufweisen, ist eine volle Überwälzung auf den Mieter natürlich nicht gerechtfertigt.

Es bestehen auch Unsicherheiten, die nicht im Gesetz gelöst werden können. Ich bitte Sie daher, mit der Mehrheit der Kommission diesen Antrag abzulehnen.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je vous invite à repousser la proposition de la minorité Hegetschweiler.

Ces investissements, comme cela a été dit, sont pour la plus grande part des investissements normaux, même s'ils sont en harmonie avec les objectifs de la loi sur la protection de l'environnement. En outre, plusieurs législations prévoient même des avantages fiscaux pour ce type d'investissements. Il serait extraordinaire de voir une dépense de rénovation qui a bénéficié d'un privilège fiscal pouvoir être calculée comme un investissement à 100 pour cent aux dépens du locataire. Je crois que ce ne serait pas justifié.

C'est la raison pour laquelle la proposition de la minorité Hegetschweiler doit être repoussée.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit
Hegetschweiler 68 Stimmen
Dagegen 85 Stimmen

Art. 269a Abs. 1bis – Art. 269a al. 1bis

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La proposition subsidiaire de la minorité Hegetschweiler à l'article 269a alinéa 1bis est ainsi caduque.

Art. 269e

*Antrag der Kommission
Mehrheit
Streichen*

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Abs. 1, 1bis, 5

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2, 3

Festhalten

Abs. 3bis

Für Mietzinserhöhungen (Art. 269c) genügt die schriftliche Mitteilung.

Abs. 4

Mietzinserhöhungen infolge von wertvermehrenden Investitionen oder gestützt auf eine Handänderung sind zu staffeln, soweit sie 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigen. Die Erhöhung, die 20 Prozent übersteigt, darf frühestens ein Jahr später wirksam werden.

Art. 269e

Proposition de la commission

Majorité

Biffer

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Al. 1, 1bis, 5

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 2, 3

Maintenir

Al. 3bis

Pour les augmentations de loyer (art. 269c), une communication écrite suffit.

Al. 4

Les augmentations de loyer consécutives à des investissements entraînant une plus-value de la chose louée ou à un changement de propriétaire doivent être échelonnées dès qu'elles dépassent 20 pour cent du montant du loyer précédent. Une augmentation supérieure à 20 pour cent ne peut entrer en vigueur qu'après un délai d'un an au moins.

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I
Adopté selon la proposition de la minorité I*

Art. 270 Abs. 1

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Siegrist, Vallender)

Festhalten

Art. 270 al. 1

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Siegrist, Vallender)

Maintenir

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Es geht hier nicht mehr um eine matchentscheidende Sache, aber Immerhin um die Anfechtung des Anfangsmietzinses. Gemäss dem geltenden Mietrecht kann der Mieter die Herabsetzung verlangen, wenn er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah oder wenn der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

Der Ständerat hat diese beiden Bestimmungen gestrichen; ich weiss eigentlich nicht warum. Er hat damit die Position des Vermieters in dieser Frage geschwächt, und diese Frage ist doch von nicht ganz untergeordneter Bedeutung. Sie kennen die Anfechtung des Anfangsmietzinses: Das geht so, dass ein Mieter mit dem Vermieter einen gültigen Vertrag abschliessen kann, aber 30 Tage Zeit hat, um den vereinbarten und unterschriebenen Anfangsmietzins anzufechten. Das gibt es im Vertragsrecht sonst nirgends; das ist also auch eine stossende Spezialität des Vertragsmietrechtes, von der allerdings nicht sehr häufig Gebrauch gemacht wird. Es zeigt doch, dass sich in der Regel Mieter und Vermieter – in diesem Fall natürlich die Mieter – an die Vertragsbestimmungen halten und von ihrem grundsätzlichen Recht der Anfechtung des Anfangsmietzinses keinen Gebrauch machen. Wenn wir das noch erleichtern, indem wir diese Zusatzbedingungen streichen, dann laden wir die Mieter geradezu dazu ein, vermehrt von dieser Anfechtungsmöglichkeit Gebrauch zu machen. Ich glaube, das ist stossend und auch eine Veränderung gegenüber der heutigen Situation, die nicht zweckmässig ist und dem Mietrecht und der Mietsache eher schadet als nützt.

Ich bitte Sie also, am Entwurf des Bundesrates festzuhalten.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Der Anfangsmietzins hat bisher in der Praxis eigentlich keine grosse Bedeutung erhalten. Es gab wenige Anfechtungsverfahren. Der Ständerat hat nach Ansicht der Mehrheit der Kommission hier nun aber eine bessere Formulierung gefunden, indem er die Gründe, weshalb man den Anfangsmietzins überhaupt anfechten kann, gestrichen hat. Eine Anfechtung ist somit immer möglich, wenn der vereinbarte Mietzins missbräuchlich ist und die Frist von 30 Tagen eingehalten wird. Inskünftig dürfte diese Anfechtung mehr Gewicht erhalten, weil der Anfangsmietzins bedeutungsvoller ist und solche Anfechtungsverfahren nachher Sinn machen, weil nur noch die Teuerung angepasst werden kann.

Diese Neuformulierung des Ständerates hat daher in der Kommission eine klare Mehrheit gefunden, und ich bitte Sie, dieser zu folgen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 84 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 65 Stimmen

Art. 270a

Antrag der Kommission

Mehrheit

Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallerder)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Eventualantrag Triponez

(für den Fall, dass:

– dem Konzept der Minderheit; und

– in Artikel 253b einer Beschränkung des Geltungsbereichs auf örtlich gebundene Kleinbetriebe bzw. -unternehmen; zugestimmt wird)

Abs. 2

Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung bei Geschäftsräumen örtlich gebundener Kleinunternehmen, die auf einer anderen vertraglichen Vereinbarung als einer Staffe lung oder der Abhängigkeit vom Umsatz des Geschäftes beruht, innerhalb von 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten, wenn:

- sie auf vertraglichen Bestimmungen beruht, die missbräuchlich erscheinen, weil sie einseitig dem Interesse des Vermieters dienen und sich sachlich nicht rechtfertigen; und
- der Vermieter nicht nachweist, dass sie das zulässige Ausmass gemäss Artikel 269 nicht übersteigt.

Abs. 3

Im Übrigen kann der Mieter Mietzinse, die einer vertraglichen Vereinbarung gemäss Absatz 2 folgen, unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses nicht anfechten.

Art. 270a

Proposition de la commission

Majorité

Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le plus prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des articles 269 et 269a.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallerder)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Proposition subsidiaire Triponez

(à soumettre au vote si:

- le concept de la minorité l'emporte; et
- à l'article 253b, le champ d'application est limité aux petites entreprises liées à une localité, selon proposition de la minorité Hegetschweiler)

Al. 2

Lorsque l'augmentation du loyer d'un local commercial d'une petite entreprise liée à une localité s'appuie sur une convention prévoyant un motif autre que l'échelonnement ou l'indexation sur le chiffre d'affaires de l'entreprise, le locataire peut, s'il l'estime abusive, la contester auprès des autorités de conciliation dans un délai de 30 jours à compter de la notification, pour autant que soient réunies les deux conditions suivantes:

- l'augmentation concernée s'appuie sur des dispositions contractuelles apparemment abusives car servant exclusivement les intérêts du bailleur et objectivement indéfendables;
- le bailleur n'apporte pas la preuve que l'augmentation concernée entre effectivement dans le cadre des conditions définies à l'article 269.

Al. 3

Par ailleurs, le locataire ne peut contester un loyer s'appuyant sur une convention au sens de l'alinéa 2; sont réservées les dispositions relatives à la contestation du loyer initial.

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Art. 270b, 270c

Antrag der Kommission

Mehrheit

Unverändert

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallerder)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 270b, 270c*Proposition de la commission**Majorité*

Inchangé

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I**Adopté selon la proposition de la minorité I***Art. 270cbis***Antrag der Kommission**Mehrheit**Titel*

IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

Text

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Streichen

Art. 270cbis*Proposition de la commission**Majorité**Titre*

IV. Contestation des loyers échelonnés

Texte

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

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Biffer

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I**Adopté selon la proposition de la minorité I***Art. 270d; 274a Abs. 1 Bst. c***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 270d; 274a al. 1 let. c*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen – Adopté***Art. 271a Abs. 1 Bst. g***Antrag Schwaab*

g. mit dem Ziel, die Wohnung oder den Geschäftsraum frei zu bekommen und anschliessend an einen Dritten zu einem höheren Mietzins wieder zu vermieten.

Art. 271a al. 1 let. g*Proposition Schwaab*

g. s'il est donné dans le but de libérer le logement ou le local commercial pour le louer à un tiers à un loyer plus élevé.

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La proposition Schwaab est caduque.**Art. 274d Titel, Abs. 1***Antrag der Kommission**Mehrheit*

Festhalten

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 274d titre, al. 1*Proposition de la commission**Majorité*

Maintenir

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Mathys, Randegger, Seiler, Tschuppert, Vallender)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): La minorité Hegetschweiler est caduque.*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit**Adopté selon la proposition de la majorité***Ziff. II***Antrag der Kommission**Mehrheit**Art. 1*

Mietverhältnisse, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes begründet wurden, unterstehen dem neuen Recht.

Art. 2 Abs. 1

Mietzinserhöhungen, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes angekündigt wurden, aber erst in einem späteren Zeitpunkt wirksam werden, unterstehen dem alten Recht.

Art. 2 Abs. 2

Dem alten Recht unterstehen ebenfalls Herabsetzungsbegehren des Mietzinses, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes gestellt wurden, aber zu einem späteren Zeitpunkt wirksam werden.

Art. 3 Abs. 1

Auf Begehren des Mieters oder des Vermieters kann die Anpassung eines Mietverhältnisses, welches vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes eingegangen worden war, nach den Vorschriften der alten Bestimmungen der Artikel 269 und 269a des Obligationenrechtes erfolgen, bis zum Inkrafttreten des neuen Rechtes und vor einer Anpassung entsprechend den Vorschriften des neuen Rechtes.

Art. 3 Abs. 2

Streichen

Art. 3 Abs. 3

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 4

Indexierte Mietverträge, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes eingegangen worden sind, aber zu einem späteren Zeitpunkt auslaufen, unterstehen dem alten Recht bis zu deren erstem Auslauftermin.

Minderheit I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seiler, Siegrist, Vallender)

Festhalten

Ch. II*Proposition de la commission**Majorité**Art. 1*

Les contrats de bail dont l'entrée en vigueur est postérieure à la présente loi sont soumis au nouveau droit.

Art. 2 al. 1

Les augmentations de loyer annoncées avant l'entrée en vigueur de la présente loi, mais prenant effet à une date ultérieure, sont soumises à l'ancien droit.

Art. 2 al. 2

Sont également soumises à l'ancien droit les demandes de diminution de loyer émises avant l'entrée en vigueur de la présente loi, mais prenant effet à une date ultérieure.

Art. 3 al. 1

A la demande du locataire ou du bailleur, l'adaptation d'un bail ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente loi peut être faite selon les critères des anciens articles 269 et 269a du Code des obligations arrêtés à la date de l'entrée en vigueur du nouveau droit et avant de faire l'objet d'une adaptation selon le nouveau droit.

Art. 3 al. 2

Biffer

Art. 3 al. 3

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Art. 4

Les baux à loyer indexés ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente loi, mais se terminant à une date ultérieure, sont soumis à l'ancien droit jusqu'à leur première échéance.

Minorité I

(Cina, Baumann J. Alexander, Bosshard, Hegetschweiler, Joder, Leuthard, Mathys, Randegger, Seller, Siegrist, Vallender)

Maintenir

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I

Adopté selon la proposition de la minorité I

Ziff. III Art. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Ch. III art. 1

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Vierte Sitzung – Quatrième séance

Mittwoch, 18. September 2002

Mercredi, 18 septembre 2002

15.00 h

99.076

Teilrevision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

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

Differenzen – Divergences

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBl 1999 9823)

Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht RK-SR 11.12.00

Rapport CAJ-CE 11.12.00

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Text des Erlasses 1 (BBl 2002 2737)

Texte de l'acte législatif 1 (FF 2002 2568)

Nationalrat/Conseil national 05.08.02 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 18.09.02 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 30.09.02 (Fortsetzung – Suite)

2. Obligationenrecht (Miete)

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Heute ist ein Konsens in Sicht. Der Nationalrat ist in weiten Teilen den ursprünglichen Anträgen Ihrer Kommission für Rechtsfragen gefolgt; der Bundesrat hat sich diesem Standpunkt angeschlossen.

Die Redaktionskommission hat der Kommission für Rechtsfragen nach Verabschiedung der Fahne einige Verbesserungsvorschläge gemacht. Ihre Kommission fand diese so wertvoll, dass sie beschloss, diese an ihrer ohnehin stattfindenden Sitzung aufzunehmen. So ist die zweite Fahne entstanden, die Sie am Montag voranden. Dafür bitte ich Sie höflich um Verständnis. Diese Änderungen betrafen im Wesentlichen nur zwei Punkte.

Die Differenzen zum Nationalrat beziehen sich namentlich auf drei Gebiete: den Geltungsbereich, die Investitionssicherheit für den Vermieter und eine Reihe von Nebenfragen.

Art. 253b

Antrag der Kommission

Abs. 1

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 2

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Minderheit

(Dettling, Bürgli)

Sie gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 1 000 000 Franken oder mindestens zehn Beschäftigten sowie von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern

Antrag Schweiger

Abs. 2

Sie gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2 500 000 Franken oder mindestens 20 Beschäftigten sowie von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern

Art. 253b

Proposition de la commission

Al. 1

Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 2

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil national

Minorité

(Dettling, Bürgli)

Elles ne s'appliquent pas aux baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 1 000 000 de francs ou emploient au moins dix personnes, ni aux baux d'appartements

Proposition Schweiger

Al. 2

Elles ne s'appliquent pas aux baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2 500 000 de francs ou emploient au moins 20 personnes, ni aux baux d'appartements

Abs. 1 – Al. 1

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Zu Artikel 253b Absatz 1: Auszugehen ist immer noch davon, dass sich der verfassungsrechtliche Schutzauftrag grundsätzlich auch auf Geschäftsräume bezieht. Indessen ist eine gewisse Differenzierung nicht ausgeschlossen. Der Nationalrat hat Differenzierungen verworfen und die Geschäftsräume generell den Missbrauchsbestimmungen unterstellt, wie dies im geltenden Recht vorgesehen ist. Insbesondere wollte er nichts von einer funktionellen Beschränkung nur auf die örtlich gebundenen Kleinbetriebe wissen. Ihre Kommission hält nach wie vor nichts von einer Beschränkung des Schutzes auf Betriebe oder Unternehmen mit einer «kleinen Grundfläche», mit einer bestimmten Betriebsart usw. Sie beantragt Ihnen, sich dem Nationalrat anzuschliessen.

Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Dettling Toni (R, SZ): Erlauben Sie mir, ganz kurz zurückzublenden: Der Nationalrat hat bekanntlich alle Geschäftsmieten den Bestimmungen über missbräuchliche Zinsen unterstellt. Unser Rat hat in einem Kompromissvorschlag nur die so genannten örtlich gebundenen Kleinbetriebe den Mietzinsbestimmungen unterstellt. Es hat sich gezeigt, dass dies zu Definitionsproblemen führt. Aus Praktikabilitätsgründen ist es wesentlich einfacher, vom Grundsatz der Unterstellung der Geschäftsmieten auszugehen, um zu definieren, welche Unternehmungen von den Vorschriften über missbräuchliche Mietzinsen auszunehmen sind. Dies entspricht notabene auch der Regelung, wie sie das Mietrecht bereits für die Wohnräume bzw. die nichtunterstellten Luxusobjekte vorsieht. Von der Grössenordnung her können Gesamtunternehmen mit einem Jahresumsatz ab einer Million Franken – Beurteilungsperiode ist das letzte Geschäftsjahr – vor Abschluss des Mietvertrages sicherlich nicht mehr als

schutzbedürftige Kleinunternehmungen bezeichnet werden. Gleiches gilt für Unternehmungen mit zehn und mehr Beschäftigten inklusive Teilzeitangestellten und Geschäftsinhabern. Diese Grössenordnung entspricht auch der vom Bundesamt für Statistik verwendeten Kategorie von null bis neun Beschäftigten, welche im Statistischen Jahrbuch als so genannte Kleinstunternehmen bezeichnet werden.

Nun zum Sozialschutz: Im Bereich der Mietzinsgestaltung ist ein durchgehender Sozialschutz im Geschäftsmietbereich eindeutig fehl am Platz. Auch die Verfassung gebietet keinen durchgehenden Mietzinschutz für Unternehmungen. Es lässt sich sachlich jedenfalls nicht rechtfertigen, Grossunternehmen wie Grossbanken, Versicherungen und Grossverteiler als sozial schwache, schutzbedürftige Parteien zu bezeichnen. Des Schutzes bedürfen, wenn überhaupt, nur Kleinunternehmungen, deren Geschäftserfolg weitgehend vom aufgebauten Kundenstamm abhängt und die deshalb stark mit einer bestimmten Lokalität bzw. mit einem bestimmten örtlichen Umkreis verbunden sind. Nicht des Schutzes bedürfen dagegen Teile von Konglomeraten und Grossunternehmen wie Filialen oder Betriebsstätten von Banken, Versicherungen, Warenhäusern, Restaurantketten usw. Solche Grossunternehmen können nicht als sozial schwach oder gar geschäftsunerfahren und damit als schutzwürdige Parteien bezeichnet werden. Die Verhandlungsposition solcher relativ marktmächtiger Unternehmungen ist in vielen Fällen mindestens so stark wie jene des Vermieters.

Bei Geschäftsmieten von grossen Unternehmungen besteht für eine Überprüfung des Mietzinses nach den so genannten Missbrauchskriterien kein Bedürfnis. Dies schränkt nämlich die Vertragsfreiheit in einem unerwünschten Ausmass ein. Es besteht nämlich heute das Bedürfnis – vor allem bei Grossunternehmen –, die Mietzinsentwicklung je nach Branchenzugehörigkeit an die Entwicklung anderer Indizes oder Geldmarktkennziffern, allenfalls auch nach Massgabe von Währungsschwankungen anzupassen und ausserdem bei veränderten Verhältnissen die Mietvertragskonditionen im gegenseitigen Einvernehmen ohne formelle und ohne materielle Schranken neu festzulegen.

Die Bevormundung durch die generelle Unterstellung unter die Missbrauchsbestimmungen widerspricht somit den ureigensten Interessen beider Parteien, also sowohl der Vermieter wie auch der Mieter, die Mietgestaltung an die jeweilige Markt- und Geschäftssituation anzupassen. Auch der Verfassungsauftrag verpflichtet nicht zur generellen Unterstellung der Geschäftsmieten unter die Mietzinsvorschriften.

Ich ersuche Sie deshalb, meinem Minderheitsantrag zuzustimmen.

Schweiger Rolf (R, ZG): Die Ausgangslage, wie sie sich uns heute darstellt, ist die folgende: Unser Ratsplenum hat während der letzten Debatte dem Grundsatz nach die Auffassung vertreten, dass Geschäftsräumlichkeiten nicht der Gesetzgebung bezüglich der rechtsmissbräuchlichen Mietzinse unterstellt werden sollen. Man hat damals jedoch gefunden, dass eine bestimmte Kategorie von Geschäften diesen Schutz verdient, und hat damals den Ausdruck der «örtlich gebundenen Kleinbetriebe» gefunden. In dieser Fassung haben Sie dem Antrag Ihrer Kommission für Rechtsfragen zugestimmt.

Im Nationalrat hat sich nun gezeigt, dass diese Formulierung als nicht mehrheitsfähig beurteilt wurde, und ein entsprechender Antrag wurde abgelehnt. Man hat jedoch den Eindruck, dass mit einer griffigeren Formulierung, einer klareren Bestimmung des Begriffes dessen, was als Geschäft im Lichte dieser Mietzinsgesetzgebung gelten könnte, ein Durchbruch erzielt werden könnte.

Kollege Dettling hat zusammen mit Kollege Bürgi einen Minderheitsantrag gestellt, der auf den Umsatz absteilt und auf die Zahl der Beschäftigten.

Ich meine, dass dieser Ansatz richtig ist, nur glaube ich, dass es die Meinung unseres Plenums eher war, dass nur grössere Unternehmungen der Missbrauchsgesetzgebung

nicht unterstellt werden sollten. Ich habe mich deshalb entschlossen – auch nach Gesprächen nach der Sitzung unserer Kommission für Rechtsfragen –, Ihnen einen weiteren Antrag zu unterbreiten, der präziser festlegt, dass kleinere Geschäfte weiterhin dem Mietrecht unterstehen, dass aber grössere Unternehmen nicht darunter fallen. Es wurde nun, auch in unserer Kommission, eingewendet, dass das Kriterium des Umsatzes und der Beschäftigten ein sehr grobes sei und wahrscheinlich wiederum gewisse Fälle, die an sich ebenfalls darunter fallen sollten, nicht betrifft.

Dieser Einwand lässt sich durchaus hören. Nur stellt sich die Frage, ob es für uns überhaupt eine absolut vernünftige und unstrittig gute Umschreibung derjenigen Geschäftslokalitäten gibt, die nicht dem Mietrecht unterstehen sollten. Es stellt sich die Frage, ob man dann, wenn man Schwierigkeiten hat, eine gesetzliche Formulierung zu finden, überhaupt auf eine gesetzliche Regelung verzichten sollte. Ich meine, dass dem dann nicht so sein darf, wenn ein Bedarf besteht, solche Fälle eben regeln zu müssen.

Mit Kollege Dettling bin ich der Auffassung, dass es absolut falsch ist, grössere Unternehmungen dem Schutz des Mietrechtes unterstellen zu wollen. Ich möchte dies ganz kurz begründen. Das Hauptinteresse des Mieters einer Geschäftslokalität besteht darin, dass er lange Mietverträge – möglichst auch mit Optionen – abschliessen kann. Diesem Bedürfnis steht nun der Umstand entgegen, dass das Mietrecht einen Numerus clausus der Möglichkeiten zur Mietzinserhöhung vorsieht. Aus meiner eigenen Praxis weiss ich von enorm vielen Fällen, bei denen dieses Schema des Mietrechtes einfach nicht auf die konkreten Umstände passt. Lassen Sie mich zur Präzisierung drei Beispiele erwähnen:

1. Es gibt Jungunternehmer, denen daran liegt, am Anfang mit möglichst wenig Mietzins belastet zu werden. Auf der andern Seite gibt es Vermieter, die im Sinne einer Venture-Betrachtungsweise durchaus bereit sind, niedrigere Mietzinse zu verlangen, unter der Voraussetzung, dass eben eine Mietzinserhöhung möglich sein sollte, wenn es dem Geschäft gut geht. Eine Anpassung nur an den Umsatz, der möglich wäre, erfüllt die Bedürfnisse dieser Konstellation nicht.

2. Es gibt Geschäfte, bei denen es wichtig ist, dass sie sich in sehr gutem Zustand präsentieren. Es kann Mieter geben, die mit dem Vermieter vereinbaren, dass in periodischen Abständen eine Gesamtrenovation der Mieträumlichkeiten stattfindet. Würde nun das Mietrecht für diese Mieträumlichkeiten gelten, wäre es dem Vermieter nicht möglich, mit dem Mieter eine Vereinbarung zu treffen, die zum Ziel hat, dass der Mieter 100 Prozent der Kosten selbst übernimmt. Also wird davon abgesehen.

3. Es dürfte Ihnen bekannt sein, dass gerade bei Kleinunternehmen die Tendenz, dass sie selbst kein Eigentum besitzen, immer mehr zunimmt. Aus Gründen der Kapitalbindung findet man ein Mietverhältnis besser. Nun gibt es gerade in Gewerbekreisen Konstellationen, in denen sich mehrere Mieter oder mehrere Gewerbetreibende mit einem Investor zusammenschliessen, eine Immobiliengesellschaft gründen und sich selbst daran beteiligen – unter Beteiligung auch eines Grossinvestors. Würden nun die Geschäftsmieten unter das Mietrecht fallen, hiesse dies, dass diese Gewerbetreibenden mit der Immobiliengesellschaft, an der sie selbst beteiligt sind, beispielsweise keinen Mietvertrag abschliessen könnten, der in einer gewissen Beziehung zu den Hypothekenzinsen steht.

Der langen Rede kurzer Sinn ist der, dass die Fülle der Möglichkeiten, welche sich im gewerblichen Leben ergeben, nicht einfach durch das Korsett eines Mietrechtes eingeschränkt werden darf. Ich sehe nicht ein, warum für grössere Unternehmungen nicht die Möglichkeit bestehen soll, sich auf dem Markt frei mit dem Vermieter zu einigen. Es wird nun eingewendet, diese Verträge gäbe es heute schon und sie würden nie angefochten. Das mag stimmen. Aber was ist das für ein Recht, das sagt: Ihr könnt Verträge abschliessen, die anfechtbar sind – in der Hoffnung, sie würden dann doch nicht angefochten. Gerade als Jurist bin ich doch darauf angewiesen, Verträge zu entwerfen, bei denen ich meinen

Klienten auch sagen kann: Diese Verträge sind nicht anfechtbar. Gerade bei Unternehmungen ist es wichtig, dass diese Aussage gemacht werden kann. Darum sollten Sie meinem Antrag zustimmen, auch im Interesse der Unternehmungen. Es wird damit sicher nichts Falsches gemacht; diese Leute bedürfen nicht eines Schutzes, sind aber darauf angewiesen, sich flexibel organisieren zu können.

Epiney Simon (C, VS): La proposition Schweiger et la proposition de minorité Dettling découlent d'un sentiment louable qui consiste à essayer de fixer dans la loi des critères meilleurs que ceux que nous avons retenus lors du premier débat. En effet, la notion de «petites entreprises liées à une localité» (art. 253b al. 1er) est insatisfaisante et pose problème. Et donc, à juste titre, me semble-t-il, il faut soit essayer de définir des critères précis, soit en rester à la situation actuelle du droit de bail.

Je crains que ces deux propositions ne posent plus de problèmes qu'elles n'en résolvent. En effet, qu'est-ce qu'une entreprise avec un chiffre d'affaires d'un million de francs? Est-ce que chaque année on doit définir le chiffre d'affaires? Est-ce qu'il faut prendre la moyenne des années précédentes? Qu'est-ce qui se passe avec une entreprise qui a trois succursales dans la même ville? Qu'est-ce qui se passe avec le petit commerçant qui a douze employés, mais qui sont répartis dans deux ou trois commerces dans la même ville? Vous voyez toute la difficulté d'interprétation qui est laissée à la jurisprudence. Donc je pense que, même si ça part d'un bon sentiment, ces deux propositions ne sont pas bonnes. Elles vont engendrer une confusion, tant auprès des organes de conciliation qu'auprès des organes de décision.

Dès lors, il me semble finalement plus raisonnable de s'en tenir à la situation actuelle, à savoir de soumettre les locaux commerciaux à la protection contre les loyers abusifs. C'est d'ailleurs un problème qui ne se pose que dans très peu de cas dans la pratique. Les grandes entreprises sont souvent propriétaires ou alors, si elles sont locataires, elles n'intentent pratiquement jamais un procès en cas de litige à propos de locaux commerciaux. En effet, la situation du marché fait que, dans les locaux commerciaux, aussi bien le propriétaire que le locataire ont un intérêt à avoir des baux à long terme et à ne pas avoir de conflits. Les statistiques démontrent que les conflits potentiels sont tout à fait marginaux. Dès lors, on déclenche une guerre de religion qui ne se justifie pas. Il paraît ainsi plus sage d'en rester à la situation actuelle qui donne satisfaction en matière de bail commercial.

Il n'y a donc pas de raison, de l'avis de la majorité de la commission, de changer quelque chose qui marche bien.

Stadler Hansruedi (C, UR): Ich glaube, die Beurteilung ist klar, dass z. B. eine Grossbank dieses Schutzes nicht bedarf. Aber die starre Regelung, die heute mit dem Minderheitsantrag Dettling und dem Antrag Schweiger vorliegt, ist auch nicht das Gelbe vom Ei. Artikel 109 BV erwähnt die Geschäftsräumlichkeiten nicht ausdrücklich. Das war bereits in der alten Bundesverfassung so. Aus der Entstehungsgeschichte dieses Artikels geht aber klar hervor, dass die Geschäftsräume in den Schutzbereich der Verfassungsbestimmung fallen. Eine zweite Frage ist, ob bei Geschäftsräumlichkeiten ein spezifisches Schutzbedürfnis gegenüber missbräuchlichen Mietzinsen besteht. Dazu wurden bereits eingehende Ausführungen gemacht. Ich meine, dass auch dieses Schutzbedürfnis grundsätzlich zu bejahen ist. Die Statistik zeigt bezüglich Geschäftsmieten eine erhebliche Anzahl von Verfahren vor Schlichtungsbehörden: Im Jahre 2000 waren es z. B. in der Stadt Bern 120 Verfahren, im Kanton Genf 765 Verfahren und in der Stadt Zürich rund 500 Verfahren. Die dritte Frage ist, ob eine Differenzierung zwischen Grossbetrieben und KMU gerechtfertigt ist.

Es liegen nun zwei Anträge vor. Ich ersuche Sie, beide Anträge abzulehnen und die Differenz zum Nationalrat zu bereinigen, und zwar aus folgenden Gründen:

1. Es unterliegen schon heute alle Geschäftsräumlichkeiten der Missbrauchsgesetzgebung. Ich meine, dass diese Rege-

lung grundsätzlich zu keinen Problemen geführt hat. Das wurde sowohl von Kollege Schweiger wie auch von Kollege Dettling heute nicht anders gesagt. Ich verneine heute somit einen Handlungsbedarf in diesem Bereich.

2. Die beantragte Grenze in beiden Anträgen ist starr formuliert. Ein kleiner Betrieb, z. B. eine Bijouterie, kann auch einen grossen Jahresumsatz generieren. Deshalb betrachte ich den beantragten Umsatz von einer Million Franken oder 2,5 Millionen Franken als eine zu starre Grenze.

3. Ich setze bei beiden Anträgen die Umsatzzahlen ins Verhältnis zu den Mitarbeitern. Auch wenn das alternative Kriterien sind, ergibt dies pro Mitarbeitenden einen Umsatz, der erheblich unter dem allgemeinen Mittelwert liegt. Im Minderheitsantrag Dettling sind es 100 000 Franken pro Mitarbeitenden und im Antrag Schweiger 125 000 Franken pro Mitarbeiter. Das zeigt, dass dies auch keine Lösung sein kann.

Alle Massstäbe, die wir auch in der Kommission geprüft haben – sei es die Höhe des Umsatzes, die Fläche der gemieteten Räume, die Höhe des Mietzinsbetrages pro Jahr, die Vertragsdauer oder die Anzahl der Beschäftigten –, taugen eigentlich nicht zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Geschäftsmietverhältnisses. Am ehesten würden noch eine Lösung taugen, die definieren würde, welche Firmen sicher nicht eines Schutzes bedürften, also z. B. Grossbanken, Versicherungsgesellschaften usw. Aber ein solcher Antrag liegt auch nicht vor.

Ich ersuche Sie deshalb, sowohl den Minderheitsantrag wie auch den Antrag Schweiger abzulehnen.

Studer Jean (S, NE): MM. Epiney et Stadler ont dit des choses importantes. Je voudrais aussi vous rendre attentifs à une certaine contradiction qu'il y aurait dans la proposition de minorité Dettling et la proposition Schweiger, par rapport aux critères qu'on prend en considération pour définir ce qu'est le loyer abusif. Le loyer abusif – on le verra tout de suite – que la majorité de la commission propose de retenir pour les locaux commerciaux, c'est un loyer comparatif. C'est dit à l'article 269, on opère des comparaisons entre la surface, l'état, l'équipement et l'âge des locaux. Ce sont ces éléments-là qui sont importants pour définir si le loyer de locaux commerciaux est abusif. Si on suivait soit la minorité Dettling, soit M. Schweiger, et si on se référait aux critères de comparaison objectifs liés aux locaux, on en arriverait à utiliser comme moyen de comparaison – pour savoir si un loyer commercial est abusif ou non – des loyers que la minorité Dettling et M. Schweiger ne veulent pas soumettre à la protection contre les loyers abusifs. Ce ne serait pas logique! On ne peut pas utiliser des critères objectifs liés aux locaux et dire ensuite que, parce qu'on réalise 1 million ou 2,5 millions de francs de chiffres d'affaire ou qu'on a 10 ou 20 employés, il est exclu de recourir à la comparaison pour fixer le loyer, mais quand même prendre en considération les locaux exclus de la comparaison pour fixer les loyers commerciaux de locaux qui, eux, sont soumis à la loi. C'est illogique! Si vous souhaitiez exclure les locaux commerciaux de la protection, vous auriez dû prendre comme critères de comparaison seulement des critères liés au chiffre d'affaires et au nombre de personnes employées. On en arriverait à créer une situation incompréhensible. Finalement, on va soulever des problèmes là où il n'y en a pas et susciter une incertitude sur le fait de savoir quand on doit prendre en considération le chiffre d'affaires annuel.

J'ai moi-même un petit bureau d'avocat à Neuchâtel. Il m'est arrivé d'avoir vingt employés entre mes stagiaires, mes secrétaires, mes secrétaires à temps partiel, ma femme de ménage et mes collaborateurs. A partir de quand saura-t-on que j'ai employé vingt personnes? Au moment où on m'envoie la hausse de loyer? Peut-être qu'à ce moment-là, un de mes stagiaires ne sera plus là parce qu'il aura fini sa formation. Ou est-ce au moment où je conteste la hausse de loyer? Au moment où je suis devant l'autorité de conciliation? Ce sera une difficulté vraiment importante et qui ne se justifie pas dans un domaine où encore aujourd'hui, je le répète, il n'y a pas de problème.

Detting Toni (R, SZ): Aufgrund der Diskussion, die ich auch ausserhalb des Ratssaales geführt habe, ziehe ich den Antrag der Minderheit zugunsten des Antrages Schweiger zurück.

Ich bin aber nach wie vor der Meinung, dass hier ein zentrales Problem zu lösen ist. Es geht nicht um die Frage der Anfechtung im Einzelnen. Vielmehr geht es um die Frage, wie weit Unternehmungen, die des Mieterschutzes nicht bedürfen – und solche gibt es viele –, in der Vertragsgestaltung frei sind oder ob solche Unternehmungen dem zwingenden Recht der missbräuchlichen Mietzinse unterstellt sein sollen. Das ist die zentrale Frage, die sich hier stellt.

Deshalb wollen wir, dass Kleinunternehmungen unterstellt sein sollen, dass aber in Umkehr der seinerzeitigen Lösung gewisse Grossunternehmungen dieses Schutzes nicht bedürfen und auszunehmen sind, damit diese ihre Verträge frei gestalten können.

In diesem Sinne ziehe ich meinen Antrag zugunsten des Antrages Schweiger zurück. Damit soll das formelle Abgrenzungsproblem, das zugegebenermassen besteht, etwas entschärft werden.

Schweiger Rolf (R, ZG): Eine ganz kurze Replik: Wenn sich Herr Studer auf die Vergleichbarkeit anderer Objekte beruft, dann muss doch unterschieden werden, dass bei Wohnungen ein etwas anderes Regime herrscht als bei Geschäftsräumlichkeiten.

1. Bei Geschäftsräumlichkeiten wird nicht nach Kriterien wie der Lage usw. entschieden, sondern massgebend sind drei vergleichbare Objekte.

2. Die Anwendung dieser Bestimmung – ich habe schon darauf hingewiesen – ist nicht das «Gelbe vom Ei». Es gibt im Recht verschiedene Bereiche, bei denen zur Ausübung von Rechtsstellungen gewisse Voraussetzungen gegeben sein müssen. Wenn hier eine bestimmte Qualifizierung gegeben ist, dann ist meines Erachtens die Situation so, dass sie sowohl beim Abschluss des Vertrages wie bei der Anfechtung des Mietzinses oder der Geltendmachung einer Mietzinshöhung vorhanden sein muss. Das ist rechtlich kein allzu grosses Problem.

3. Wir haben auch schon in anderen Gesetzen wie beim Fusionsgesetz die Frage stellen müssen, ob wir die KMU davon ausnehmen. Beim Fusionsgesetz haben wir unter anderem auf den Umsatz oder die Zahl der Beschäftigten abgestellt. Ich sehe nicht ein, warum das beim einen Gesetz möglich sein soll und beim anderen nicht.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Zum Minderheitsantrag Detting liegt eine Diskussion Ihrer Kommission vor, selbstverständlich nicht zum Antrag von Herrn Kollege Schweiger, aber da sind ja nur zahlenmässige Differenzen. Aus dieser Diskussion sei noch einmal festgehalten, dass es richtig ist, dass die Bundesverfassung nicht jede Begrenzung ausschliesst. Der Sozialschutz lässt sich aber nach Auffassung Ihrer Kommission nicht sachlich haltbar nach dem Jahresumsatz und nach der Beschäftigtenzahl abgrenzen. Es sind ohne weiteres Fälle denkbar – sie wurden in der Kommission auch erörtert –, wo grössere oder kleinere Umsatzzahlen, grössere oder kleinere Beschäftigtenzahlen zu einem Schutzbedürfnis führen könnten. Ich verweise auf die Ausführungen der Herren Epiney und Stadler. Die Zahlen sind weithin trotzdem zufällig, und die Frage des massgebenden Stichtages wäre mit diesen Anträgen auch noch nicht geregelt. Im Übrigen bitte ich Sie, diese Differenz nicht zu überschätzen. Das ist keine zentrale Frage für die Vorlage insgesamt. Im realen Geschäftsleben kommt man ganz offensichtlich mit dieser Regel auch heute zurande, heute ist ja diese Unterstellung geltendes Recht.

Ich darf Sie daran erinnern, dass der Nationalrat mit 83 zu 69 Stimmen das entschieden hat, was vorliegt, nämlich die Unterstellung. Aus der Diskussion des Nationalrates ergibt sich, dass die Variante, die uns ursprünglich Herr Detting vorgeschlagen hat, erörtert wurde. Es wurde aber kein entsprechender Antrag gestellt. Auch die anderen Abgren-

zungsprobleme sind durchaus diskutiert worden, aber man hat keinen anderen Weg gefunden. Letztlich hat man gesagt: Wir können es nicht anders abgrenzen, also lassen wir es beim heute geltenden Recht. Das ist der Antrag, den ich Ihnen namens der Kommission zu unterbreiten habe.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je crois qu'il n'est pas contesté que l'article 109 alinéa 1er de la constitution prévoit l'obligation de fixer des règles en cas d'abus en matière de bail à loyer, aussi bien pour des locaux d'habitation que pour des locaux commerciaux. Si on veut s'éloigner de cette règle générale, il faut avoir des raisons impératives, et les arguments qu'ont donnés MM. Detting et Schweiger ne sont pas des raisons impératives. La pratique, comme plusieurs d'entre vous l'ont dit, démontre qu'il n'y a pas là un problème social – comme on le dit –, il n'y a rien qui justifie une modification impérative et le fait de s'écarter de la norme constitutionnelle.

Dans tous les cas, si même on admettait qu'il y a une raison impérative d'interpréter de manière très restrictive l'article précité de la constitution, il faudrait que ce soit une règle absolument claire et qui ne crée pas plus de problèmes qu'elle n'en résout. Or, je crois que les démonstrations faites par MM. Epiney, Stadler, Studer Jean et Pfisterer Thomas démontrent bien que la proposition de minorité Detting et la proposition Schweiger n'amènent pas de la clarté mais des difficultés.

M. Schweiger, en réponse à une intervention de M. Studer, il y a un instant, disait: «C'est évident que le chiffre d'affaires que je mentionne doit être le chiffre d'affaires au début et en cours de bail.» Lorsque je lis le texte de sa proposition, rien ne me permet de tirer cette conclusion. Le texte dit au contraire, en français: «Elles ne s'appliquent pas aux baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2 500 000 francs ...» Quand on dit ça, ça veut dire qu'on admet que, lorsqu'on a atteint ce chiffre d'affaires, eh bien, on n'est plus couvert par les dispositions légales concernant la protection des locataires.

Comme on n'a pas donné tous les arguments, j'en ajouterai un. Si on veut interpréter l'article 253b alinéa 2 comme le dit M. Schweiger – mais le texte de sa proposition ne permet pas cette interprétation –, cela signifie précisément que si une grande entreprise vient s'établir quelque part, son chiffre d'affaires au début, c'est zéro. Puis ensuite, il monte peut-être à 2,5 millions de francs. Alors, cette entreprise ne bénéficie plus de la protection des locataires, alors qu'elle y a été soumise au départ. Donc, l'interprétation, on le voit bien, ne correspond pas du tout à l'intention de M. Schweiger.

Par contre, si on admet une interprétation conforme au texte proposé par M. Schweiger, ça signifie – c'est un argument qui a été développé, je crois, par M. Studer, mais peut-être pas de manière absolument définitive – que vous aurez des contrats de bail qui évolueront au cours des ans: pendant quelque mois, avec un chiffre d'affaires de 2,5 millions de francs, une entreprise n'est pas soumise à la protection des locataires; puis, en cas de récession, elle y sera de nouveau soumise. C'est impraticable, car cela signifie qu'en tout temps, le propriétaire devrait être informé de la situation pour savoir comment les choses évoluent.

Je crois que le droit, au-delà de tous les souhaits de rédiger une législation qui prévienne toutes les possibilités, suit quand même une règle essentielle: essayer d'amener la paix entre les cocontractants et ne pas multiplier les occasions de conflit.

Une disposition de ce genre, par son imprécision et le fait de devoir tenir compte de variations dans le temps, par sa difficulté d'application, amènerait plus de conflits qu'elle n'en résoudrait. S'agit-il de gens employés à plein temps ou à mi-temps? S'agit-il de postes de travail? Aujourd'hui, il n'y a pratiquement pas de conflits dans ce domaine-là.

Pourquoi introduire une règle sous prétexte de perfection – je ne prétends pas que tel est le cas – qui finalement soulève plus de difficultés qu'il n'y en a sur le marché?

Le président (Cottier Anton, président): Der Antrag der Minderheit Dettling ist zurückgezogen worden.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Schweiger 17 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit 15 Stimmen

Zweiter Abschnitt Titel

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Chapitre II titre

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Art. 269

Antrag der Kommission

Abs. 1, 2ter, 3

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 2quater

Der Mieter kann zudem die Überprüfung des Mietzinses nach Artikel 269 Absatz 1 verlangen, wenn dieser gestützt auf eine Handänderung des Mietobjektes nach Artikel 269dter erhöht wird.

Abs. 5

Mehrheit

Festhalten

Minderheit

(Studer Jean, Brunner Christiane)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 269

Proposition de la commission

Al. 1, 2ter, 3

Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 2quater

Le locataire peut en outre demander un contrôle du loyer selon l'article 269 alinéa 1er, lorsque celui-ci est augmenté suite à un changement de propriétaire de la chose louée selon l'article 269dter.

Al. 5

Majorité

Maintenir

Minorité

(Studer Jean, Brunner Christiane)

Adhérer à la décision du Conseil national

Abs. 1 – Al. 1

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: In Artikel 269 Absatz 1 ist die gleiche Anpassung nötig wie in Artikel 253b Absatz 1.

Angenommen – Adopté

Abs. 2ter, 2quater – Al. 2ter, 2quater

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Zu Artikel 269 Absatz 2ter: Es handelt sich um die gleiche Anpassung wie bei Artikel 253b.

Zu Artikel 269 Absatz 2quater: Das ist die erste der Bestimmungen zur Präzisierung der Handänderung. Im Ansatz geht es um Anträge zu Artikel 269e Absatz 4. Will man dort etwas ändern, so bedingt dies Anpassungen an verschiedenen Orten wie z. B. hier, an dieser Stelle. Diese Bestimmung gehört also in den Zusammenhang mit Artikel 269dter. Artikel 269dter ist auf Vorschlag der Redaktionskommission entstanden, wie ich eingangs erläutert habe. Hier ist die systematische Grundlage zur Ergänzung der Mietzinserhöhung bei Handänderungen. Sie erlaubt dem Mieter eine

Überprüfung bei einer Handänderung. Diese Ergänzung war in der Kommission unbestritten.

Angenommen – Adopté

Abs. 3 – Al. 3

Angenommen – Adopté

Abs. 5 – Al. 5

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Der Nationalrat hat an seinem Beschluss festgehalten. Dass der Nationalrat ursprünglich diesen Konsultationsmechanismus geschaffen hat, ist erklärbar. Damals war die Vergleichsmiete Anpassungskriterium für die Mietzinse. Mit dem Einschwenken auf die Beschlüsse des Ständerates hat sich dies aber geändert. Die Vergleichsmiete ist bloss noch Überprüfungskriterium. Entsprechend hat die statistische Grundlage an Gewicht verloren. Eine derartige Konsultationsvorschrift würde den falschen Eindruck erwecken, die Vergleichsbasis hätte doch normative Bedeutung. Das soll sie aber gerade nicht haben. Das Gesetz soll keine amtlichen Mietzinse verordnen. Die Bestimmung darf insofern keine normative Kraft aufweisen. Daher ist nach Meinung Ihrer Kommission am Beschluss des Ständerates festzuhalten, sonst geschähe ein gravierender Einbruch ins System.

Studer Jean (S, NE): On change donc de système. Aujourd'hui, le bailleur peut savoir quand le loyer qu'il propose est considéré comme correct ou non ou peut être éventuellement qualifié d'abusif, parce que le bailleur a la maîtrise des chiffres – l'investissement, le prix d'achat, ses fonds propres – et il peut donc faire son calcul.

Maintenant, on abandonne ce système fondé sur les coûts, parce qu'on trouve qu'il est juste de prendre comme référence les loyers comparatifs. Or le bailleur n'a pas les éléments qu'il lui faut pour savoir si le loyer qu'il fixe est abusif tant et aussi longtemps qu'il n'a pas accès aux loyers comparatifs. En fait, on le prive, si on ne rend pas publique la statistique, de la référence indispensable pour savoir si le loyer qu'il va proposer à son nouveau locataire est abusif. Autrement dit, il est dans le vague. Il va fixer un loyer qui correspond plus ou moins à ce qu'il sait, mais sans être sûr – parce qu'il n'a pas accès à la statistique – que ce loyer est acceptable ou non. Or, cette situation est insatisfaisante pour le bailleur. Elle est aussi insatisfaisante pour le locataire qui, finalement, s'il veut savoir si le loyer inscrit dans le bail qu'il a signé est abusif ou non, doit forcément introduire une procédure de contestation – toujours dans le cas où l'on ne souhaite pas rendre publique cette statistique. Voilà quels sont les effets du secret dont on veut, par principe, couvrir la statistique de référence. Or je trouve qu'une loi doit aider les parties et ne doit pas les obliger à s'affronter devant une autorité judiciaire pour trouver de l'aide.

Pour les raisons que j'ai déjà eu l'occasion d'exprimer, je me rallie à l'idée des loyers comparatifs comme critère pour déterminer l'abus parce que je pense qu'effectivement, il peut y avoir un certain intérêt à s'appuyer sur les données du marché, d'autant plus qu'on nous dit que l'instrument qui serait mis en place serait un instrument flexible, performant, transparent. Mais je ne vois pas pourquoi on priverait les bailleurs et les locataires d'avoir accès à un instrument dont on nous assure qu'il sera le reflet du marché. Et je le vois d'autant moins qu'il sert de référence pour savoir quel sera l'abus ou non dans la fixation du loyer initial ou dans le cadre du contrôle – comme on le verra après – que le locataire pourra faire dans les cinq ans.

Dans les cinq ans après le début du bail, le locataire sera obligé de contester un loyer pour avoir accès à l'information statistique. Ce n'est quand même pas normal que, dans notre pays, on considère qu'il y a des statistiques secrètes! Si on veut aider les gens, on leur ouvre l'accès aux statistiques. On peut savoir combien il y a de veaux dans les étables en Suisse, mais on ne pourrait pas savoir quel est finalement le

loyer acceptable? Est-ce que vous pensez vraiment que de cette manière-là, on favorise la paix du logement? Si vous voulez favoriser la paix du logement, vous devez permettre aux gens d'avoir accès aux informations, car ils ne doivent pas se faire des procès entre eux.

C'est pourquoi je vous invite à suivre ma proposition de minorité.

Dettling Toni (R, SZ): Es geht hier meines Erachtens – das sieht man auch am flammenden Plädoyer von Kollege Studer – um ein Kernstück dieser Mietrechtsrevision. Kollege Studer hat zu Recht gesagt, dass die Vergleichsmiete ein, wie wir immer auch beidseitig festgehalten haben, etwas problematisches Instrument ist. Trotzdem gibt es bei dieser Revision, wie wir gesehen haben, keinen anderen Konsens. Aber – das muss ich hier klar festhalten – es kann sich bei der Vergleichsmiete nicht um ein generelles Konsultationsrecht handeln, wie es die Minderheit beantragt. Dieses Konsultationsrecht erweckt nämlich den Eindruck, jede Person könne – gegebenenfalls gegen eine Gebühr – den höchstzulässigen Mietzins für das persönliche Mietobjekt beim Bund in Erfahrung bringen. Dies würde voraussetzen, dass eine objektive Erhebung über die wesentlichen Qualitätselemente der konkret betroffenen Wohnungen gemacht würde, namentlich über die Grösse, die Standortgütefaktoren, das fiktive Baujahr aufgrund des Unterhaltszustandes usw. Das Instrument der Vergleichsmiete ist jedoch, wie das Bundesamt für Wohnungswesen in Beantwortung eines umfassenden Fragenkataloges zu Recht ausdrücklich festhält, kein offizielles Nachschlagewerk oder gar eine Art Eurotaxmietekalender. Vielmehr dient es dazu, in einem mietrechtlichen Verfahren den richterlichen Behörden eine Beurteilung des strittigen Mietzinses zu ermöglichen. Die statistische Vergleichsmiete legt niemals – und das ist eben der wesentliche Unterschied – amtliche Mietzinse fest, welche von den Parteien ausserhalb eines Anfechtungsverfahrens erfragt oder verwendet werden können. Sonst würde die statistische Fixierung des Mietzinses gefördert, die man da und dort befürchtet. Wir würden dann eigentlich amtliche, administrierte Mietzinse erhalten. Das wollen wir auf keinen Fall.

Im Übrigen handelt es sich beim Vergleichsmietemodell, wie das Bundesamt für Wohnungswesen ebenfalls ausführt, nicht um traditionelle Mietzinslisten, sondern um ein Instrumentarium, dessen konkrete Interpretation und Handhabung spezifischer Kenntnisse bedarf. Es besteht somit die Gefahr, dass nach Einsichtnahme in Statistiken des Bundes von den Betroffenen falsche Schlussfolgerungen aus den daraus ersichtlichen Angaben mit Bezug auf das konkret betroffene Mietobjekt gezogen werden.

Aus all diesen Gründen ersuche ich Sie in Übereinstimmung mit dem Bundesrat und der Verwaltung, den Antrag der Minderheit Studer Jean abzulehnen, weil damit in der Schweiz einer staatlichen Mietzinsbewirtschaftung Tür und Tor geöffnet würde.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Nous vous proposons de vous en tenir à la proposition de la majorité de la commission.

La proposition de la minorité Studer Jean équivaut à fixer une sorte de loyer officiel. Le marché n'implique pas qu'on puisse se référer à une sorte de statistique qui serait fournie par l'Etat et qui permettrait en toutes circonstances de fixer un prix en fonction d'un critère officiel. Le but des loyers statistiques, c'est de permettre de juger des abus, mais quand les parties ont négocié librement; c'est ça, le marché. Les parties négocient librement et si l'une des deux parties est convaincue qu'il y a un abus, on ouvre alors une procédure et, dans ce cadre, on utilise l'instrument des loyers comparatifs pour voir s'il y a abus ou pas. On ne part pas de l'abus pour définir le loyer du marché! On part de la libre volonté des parties de définir un loyer et ensuite, si l'une des parties considère qu'il y a vraiment abus, on a cette méthode qui permet de dire si c'est le cas ou non.

Je vous suggère d'approuver la proposition de la majorité de la commission.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 26 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 6 Stimmen

Art. 269a

Antrag der Kommission

Abs. 1 Bst. cter

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Abs. 2

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Minderheit

(Dettling, Bürgi, Slongo, Schweiger)

Unter Berufung auf Artikel 269 Absatz 1 kann der Vermieter eine Mietzinserhöhung vornehmen:

a. nach einer Handänderung der Liegenschaft (Art. 269e Abs. 4) auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin, jedoch jährlich um höchstens 20 Prozent;

b. aufgrund einer Vereinbarung, wonach der Mietzins zu höchstens 80 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise folgt und die Anpassung frühestens nach Ablauf von fünf Jahren seit dem Mietbeginn oder der letzten Mietzinsänderung, die unter Berufung auf die Vergleichsmiete gemäss Artikel 269 Absatz 1 vorgenommen worden ist, erfolgt.

Eventualantrag der Minderheit

Der neue Eigentümer kann nach einer Handänderung eine Mietzinserhöhung unter Berufung auf Artikel 269 Absatz 1 geltend machen, jedoch jährlich um höchstens 20 Prozent.

Antrag Dettling

Abs. 2

(ersetzt Antrag und Eventualantrag der Minderheit Dettling)

Unter Berufung auf Artikel 269 Absatz 1 kann der Vermieter eine Mietzinserhöhung aufgrund einer Vereinbarung vornehmen, wonach der Mietzins zu höchstens 80 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise folgt und die Anpassung frühestens nach Ablauf von 5 Jahren seit dem Mietbeginn oder der letzten Mietzinsänderung, die unter Berufung auf die Vergleichsmiete gemäss Artikel 269 Absatz 1 vorgenommen worden ist, erfolgt.

Art. 269a

Proposition de la commission

Al. 1 let. cter

Adhérer à la décision du Conseil national

Al. 2

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil national

Minorité

(Dettling, Bürgi, Slongo, Schweiger)

En vertu de l'article 269 alinéa 1er, le bailleur peut procéder à une augmentation de loyer:

a. après un changement de propriétaire (art. 269e al. 4) à compter du prochain terme de résiliation contractuel, le maximum par année étant cependant de 20 pour cent;

b. sur la base d'une convention aux termes de laquelle le loyer suit de 80 pour cent au maximum la hausse de l'indice national des prix à la consommation et l'adaptation s'effectue au plus tôt après l'écoulement de cinq ans depuis le début du bail ou depuis la dernière modification de loyer effectuée sur la base du loyer comparatif selon l'article 269 alinéa 1er.

Proposition subsidiaire de la minorité

Le nouveau propriétaire peut, après un transfert d'immeuble, faire valoir une hausse de loyer en vertu de l'article 269 alinéa 1er, mais au maximum de 20 pour cent par an.

Proposition Dettling

Al. 2

(remplace la proposition et la proposition subsidiaire de la minorité Dettling)

En vertu de l'article 269 alinéa 1er, le bailleur peut procéder à une augmentation de loyer sur la base d'une convention

aux termes de laquelle le loyer suit de 80 pour cent au maximum la hausse de l'indice national des prix à la consommation et l'adaptation s'effectue au plus tôt après l'écoulement de cinq ans depuis le début du bail ou depuis la dernière modification de loyer effectuée sur la base du loyer comparatif selon l'article 269 alinéa 1er.

Abs. 1 Bst. cter – Al. 1 let. cter

Pflisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Bei Artikel 269a Absatz 1 ist in Litera cter wieder die gleiche Änderung wie bei Artikel 253b vorzunehmen.

Angenommen – Adopté

Abs. 2 – Al. 2

Le président (Cottier Anton, président): La proposition principale et la proposition subsidiaire de la minorité Dettling ont été retirées au profit d'une proposition individuelle Dettling.

Pflisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Artikel 269a Absatz 2: Das ist ein Kernstück der Vorlage. Thema ist das Mass des Mieterschutzes und des Marktes. Wie weit darf und muss der Mieterschutz zugunsten des Vermieterschutzes weichen, sodass auf der einen Seite der Schutz des Mieters vor Missbrauch und auf der anderen Seite der Investitionsschutz des Vermieters und damit das Wohnungsangebot gewährleistet sind? Um diese Frage hat sich die hauptsächliche Diskussion Ihrer Kommission gedreht. Unbestritten waren die bereits beschlossenen Marktelemente. Bei dieser Diskussion um das Investitionsinteresse ging die Kommission davon aus, dass der Überprüfungsanspruch des Mieters gemäss Artikel 269 Absatz 2bis zu bestätigen sei. Sie hat, wie Nationalrat und Bundesrat, diese Erhöhungsmöglichkeit für den Vermieter aber abgelehnt und beantragt heute also Zustimmung zum Nationalrat.

Die Kommission für Rechtsfragen hat sich nicht einfach über das Investitionsinteresse hinweggesetzt; sie hat weitere Möglichkeiten diskutiert, aber verworfen.

Der Nationalrat ist dem Beschluss des Ständerates im Wesentlichen aus drei Überlegungen nicht gefolgt. Diese drei Überlegungen betreffen erstens den Tatbestand, zweitens die Investitionssicherheit und drittens die Anpassungsmöglichkeit. Zu diesen drei Punkten wenige Bemerkungen:

Dem Tatbestand nach bedeutet der Beschluss des Ständerates zu Artikel 269a Absatz 2, dass der Vermieter den Mietzins alle fünf Jahre bis zu 15 Prozent erhöhen darf, wenn sich dies aus einem Mietzinsvergleich begründen lässt. Er darf dies entgegen dem Vertrag tun, obwohl er bei Vertragsbeginn den Mietzins entsprechend seiner Investition, dem Bedürfnis auf ein Rendement und mit Blick auf den mutmasslichen Unterhaltsaufwand richtig festgesetzt hat. Er darf den Mietzins erhöhen, obwohl er den Mietzins nach dem Regime dieses Entwurfes jährlich hat anpassen können, und zwar während fünf Jahren ohne absolute Überprüfungsmöglichkeit des Mieters und zu 100 Prozent, nicht, wie nach dem Antrag des Bundesrates, zu 80 Prozent. Dieses Recht, wie es das Plenum des Ständerates beschlossen hat, bestände im Weiteren ohne Rücksicht auf Mehrleistungen, Kosten- oder Hypothekarzinssteigerungen und in einem nach oben unbeschränkten Umfang und wäre nicht, wie beim bundesrätlichen Antrag gemäss Artikel 269d Absatz 2, auf eine Erhöhung von 20 Prozent des Mietzinses, der vier Jahre vorher galt, beschränkt.

Dieses weit gehende Recht des Vermieters lässt sich nach der Meinung der Mehrheit Ihrer Kommission auch nicht durch ein ausreichendes Interesse an der Investitionssicherheit rechtfertigen. Der Mietmarkt ist relativ flexibel, dynamisch. Nach Angaben des Bundesamtes dauern ja Mietverträge etwa sechs Jahre. Etwa ein Drittel der Mietverhältnisse werden ohnehin jährlich erneuert, wegen Mehrleistungen, Handänderungen, Neuvermietungen usw. Hypothekarzinssteigerungen sind langfristig durch die Indexsteige-

rungen abgedeckt; es kann sich höchstens um gewisse zeitliche Verschiebungen handeln. Indexanpassungen – und zwar vollumfänglich, ohne Wartefristen, vom ersten Tag an zu 100 Prozent, nicht nur zu 80 Prozent – sollen künftig der Normalfall sein. Es wird ein Umdenken stattfinden. Der Vermieter soll mehr zu einem Unternehmer werden. Er wird künftig nach dem System der Indexmiete den Zins jährlich anpassen können. Auch die zurückhaltenden Vermieter werden ohne Hemmungen das tun können und dürfen, was marktüblich ist. Auch Liquiditätsprobleme bei starken Hypozinssteigerungen sind nach den Untersuchungen des Bundesamtes wenig wahrscheinlich. Die Risiken, dass Wohnungen leer stehen können, sind grösser. Das Problem der Liquidität stellt sich also höchstens in wirtschaftlichen Ausnahmeszenarien.

Das dritte Element sind die Anpassungsmöglichkeiten. Sie bestehen nach der Vorlage also gleichsam automatisch, systemimmanent. Sie müssen nicht mit Artikel 269a Absatz 2 zusätzlich geschaffen werden. Es ist nicht mit einer Kündigungswelle zu rechnen. Auch unter dem heutigen Recht erfolgt keine grössere Anzahl von Kündigungen, um einen höheren Mietzins zu erzielen, obwohl das theoretisch rechtlich zulässig wäre. Wenn es zu einer Kündigung kommt, besteht immer noch eine Anpassungsmöglichkeit im Erstreckungsentscheid (Art. 272c). Im Übrigen sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vereinbarte – das ist wichtig: vereinbarte – konsensuale Lösungen möglich, wenn sie von keiner Kündigungsandrohung begleitet sind. Namentlich sind ja gestaffelte Mietzinse weiterhin zulässig.

Letztlich läuft ein Recht des Vermieters gemäss Artikel 269a Absatz 2 auf eine systemwidrige stossende Kumulation hinaus. Alljährlich darf, ja soll der Vermieter dem Mieter einen Mietzinsaufschlag machen und machen dürfen mit der Begründung, der Index sei angestiegen. Verlangt wird hier, dass der Vermieter zusätzlich zu dieser jährlichen Steigerung sagen kann: «Mieter, bisher hat der Index gegolten, jetzt aber kannst du plötzlich zusätzlich noch mehr bezahlen, gestützt auf den Vergleich mit den anderen Mieten.» So, genau so würde die Vergleichsmiete zu dem, was der Ständerat wie der Nationalrat und Ihre Kommission abgelehnt haben; sie würde genau zu dem, was Sie soeben beim Konsultationsartikel abgelehnt haben. Die Vergleichsmiete würde zu einer staatlich gelenkten Obergrenze; das ist genau das, was Sie soeben abgelehnt haben – ich wiederhole mich bewusst. Die Vermieter könnten sich an den vom Bund ermittelten statistischen Grundlagen orientieren. Diese erhielten eine normative Kraft wie bei Artikel 269 Absatz 5 festgestellt.

Aus diesen Überlegungen beantragt Ihnen die Kommission, hier dem Nationalrat zu folgen.

Le président (Cottier Anton, président): Eine kurze Bemerkung: Wir haben für dieses Geschäft einen von der Kommission angemeldeten Zeitbedarf von zweieinhalb Stunden. Wir haben sieben Artikel, wo wir jeweils eine Mehrheit und eine Minderheit haben. Wir haben jetzt in einer Stunde zwei dieser sieben Artikel behandelt. Wenn wir in diesem Tempo weitermachen – Tempo bezieht sich nicht auf die Redelänge, sondern darauf, dass wir so weitermachen –, werden wir weit über den von der Kommission angemeldeten Zeitbedarf hinausgehen.

Dettling Toni (R, SZ): Ich will mich dem Aufruf des Ratspräsidenten beugen und werde versuchen, mich in dieser Frage kurz zu fassen.

Ich muss noch einmal auf Seite 8 der Fahne hinweisen. Dort wird der Beschluss des Ständerates im Sinne einer Maximalforderung aufgeführt, nämlich dass der Vermieter – notabene gleich wie der Mieter auch – im Sinne eines Notventils alle fünf Jahre den Mietzins nach der Vergleichsmiete hinterfragen kann.

Ich bin nach wie vor überzeugt, dass das grundsätzlich richtig und dass ein solches Notventil auch notwendig ist. Im Hinblick auf die Abstimmung im Nationalrat, im Hinblick aber auch auf die Mehrheitsverhältnisse in unserer Kommission

verzichte ich auf die Aufrechterhaltung dieser Maximalforderung und schlage Ihnen stattdessen einen schlanken Minderheitsantrag vor, und zwar einen Minderheitsantrag, der ein Wahlrecht vorsieht, das an ganz bestimmte Bedingungen geknüpft ist.

Ich verzichte bei meinem Minderheitsantrag auch auf die Erwähnung der Handänderung, weil die Kommission die Handänderung als normalen Erhöhungsgrund definiert hat.

Eine gesetzliche Missbrauchsregelung – wir sprechen hier immer von Missbrauch – muss zum Ziele haben, Missbräuche zu verhindern, und darf nicht generell in die Mietzinsgestaltung eingreifen. Der Wechsel von der Hypothekarzinsbindung zur Teuerungskoppelung mit Kappungsmöglichkeit, den wir jetzt vornehmen, führt real betrachtet zum Einfrieren der Mietzinsen. Das hat übrigens auch der Nationalbankpräsident in einem Brief an die Kommission festgestellt. Dies privilegiert, unabhängig von ihren finanziellen Verhältnissen, schlechterdings all diejenigen Mieter, die sehr lange in der gleichen Wohnung wohnen. Benachteiligt werden demgegenüber jene Mieter, die auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen. Es findet damit eine eigentliche Umverteilung zugunsten der Altmietler auf Kosten der Neumietler statt. Dies ist mit den Zielsetzungen der Missbrauchsgesetzgebung nicht vereinbar, zumal dadurch der Anreiz für die Vermieter erhöht wird, eine Ertragsoptimierung auf dem Wege der Kündigung und einer anschließenden Neuvermietung anzustreben – was ja auch nicht im Interesse des Mieters sein kann.

Deshalb braucht es ein «Ausgleichsventil», welches neu durch eine Vereinbarung zwischen den Parteien herbeigeführt werden kann. Die Parteien können von dieser Möglichkeit nur dann Gebrauch machen, wenn sie vorher eine entsprechende Vereinbarung abschliessen. Diese Vereinbarung ist zusätzlich an die Bedingung geknüpft, dass die Überwälzung während der Dauer von fünf Jahren nicht 100 Prozent, sondern nur 80 Prozent des Konsumentenpreisindex beträgt. Es müssen in diesem Fall also zwei wesentliche Voraussetzungen gegeben sein. Das ist ein sehr moderater Antrag. Er nimmt Bezug auf die konkreten Verhältnisse in unserer Wirtschaft. Er gibt nicht einfach einer Partei die Möglichkeit zu diktieren, sondern es braucht die vertragliche Abmachung, die zudem mit einem Vorteil zugunsten des Mieters verbunden sein muss.

In diesem Sinn ersuche ich Sie, meinen Antrag zu unterstützen. Er ist – wie gesagt – sehr moderat und nimmt ein zentrales Problem auf, nämlich die Schaffung eines «Notventils» in all jenen Fällen, in denen es Mieter und Vermieter im Voraus vereinbaren.

Studer Jean (S, NE): J'aime bien M. Dettling, même s'il est parfois un peu long, parce que c'est finalement un assez bon vendeur. Mais nous ne sommes pas des consommateurs innocents! (*Hilarité*)

Il faut voir ce que nous propose aujourd'hui M. Dettling. Il nous propose par la petite porte ce qu'il a essayé d'imposer par la grande porte au mois de décembre de l'année passée. Il nous propose tout simplement d'assurer aux bailleurs une garantie de rendement de 3 pour cent par an. C'est ça, concrètement!

Prenons l'exemple de M. Dettling, dans le cas d'un loyer de 1000 francs. Au début, comme M. Dettling trouve que cela correspond au marché, il peut déjà demander 15 pour cent de plus, ce qui fait 1150 francs. Il est toujours dans la légalité. Après, le coût de la vie augmente de 2 pour cent par an. Alors, M. Dettling va dire au locataire: «Je ne vous prends pas 2 pour cent, mais 1,6 pour cent.» Et puis, après cinq ans, il dit: «Ah, là je vous mets encore 15 pour cent.» Donc, en fait, il aura augmenté chaque année de 1,6 pour cent au lieu de 2 pour cent, mais encore de 3 pour cent complémentaires puisque après cinq ans, il aura le droit non seulement d'augmenter chaque année son loyer pour l'adapter au coût de la vie, mais de rajouter 15 pour cent. Et c'est ça la proposition – «raisonnable», dit-il – que M. Dettling entend nous soumettre?

Vous ne pouvez pas admettre que, dans un secteur du marché, on assure à l'une des parties un rendement assuré de 3 pour cent. Mais, M. Dettling nous dit: «Oui, mais ça, c'est si les parties se mettent d'accord.» Vous savez comment sont les contrats de bail! Ce n'est pas un bout de papier quadrillé qu'un propriétaire remplit à la main avec un locataire! Tout ça est préimprimé. Alors, il suffira d'avoir des contrats de bail préimprimés avec la clause que propose M. Dettling pour qu'en fait, sa proposition devienne la règle en matière d'augmentation. On ne peut pas, raisonnablement, être défenseur du marché et à la fois vouloir assurer à une partie un rendement réel de 3 pour cent par an.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le président de la commission a dit que cet article était essentiel. C'est en effet le cas. Je dois dire que j'hésiterais à soutenir la loi si la proposition Dettling était adoptée, ce qui est d'ailleurs peut-être ce qu'il souhaite: qu'on en reste au droit actuel, qui n'est favorable à personne. Pour être tout à fait clair, le premier vote me donne le sentiment qu'on veut aller dans ce sens-là. Il faut prendre ses responsabilités. Ici, c'est vraiment quelque chose d'important, mais ce qui est proposé n'est tout simplement pas loyal et menace l'équilibre à maintenir entre les intérêts du bailleur et ceux des locataires.

On ne peut pas avoir un cumul comme cela. C'est quelque chose qui va contre le bon sens. Imaginez la réaction du locataire dont le loyer est indexé chaque année de 80 pour cent de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation, et qui, au bout de cinq ans, se voit notifier encore une nouvelle augmentation qui peut aller, comme l'a dit M. Studer Jean, jusqu'à 15 pour cent du montant de son loyer! De plus, on lui dira au départ: «Regardez, on ne demande que 80 pour cent d'adaptation au coût de la vie. Et puis, bien sûr, il y aura quelques corrections si vraiment on s'éloigne par trop de la réalité.» Le locataire, qui ne fait pas tous les jours des contrats de bail, signera en se disant: «80 pour cent, ce n'est pas mal, et puis, si on procède à une adaptation tous les cinq ans, ce sera très modéré, probablement.» Mais non, ce n'est pas quelque chose de très modéré: c'est, tout d'un coup, au bout d'un certain nombre d'années, non seulement le rattrapage de l'indexation, mais une mesure qui va au-delà. Si on veut tuer la confiance des citoyens dans l'Etat, c'est le type de règle qu'il faut introduire.

Je suis assez clair, Monsieur Dettling. Je crois qu'avec ça, le Conseil fédéral ne pourrait plus soutenir la loi. Décidez.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Eine kurze Bemerkung noch: Der Nationalrat hat mit 103 zu 55 Stimmen entschieden, also fast im Verhältnis 2 zu 1. Es wird nicht einfach sein, ihn umzustimmen.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 17 Stimmen

Für den Antrag Dettling 11 Stimmen

Art. 269dbis

Antrag der Kommission

Abs. 1

Der Vermieter kann bei Mehrleistungen den Mietzins zusätzlich erhöhen, sofern der angemessene Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschritten wird. Wenn die Mietzinserhöhung 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigt, ist sie so zu staffeln, dass die jährliche Erhöhung höchstens 20 Prozent des bisherigen Mietzinses beträgt.

Abs. 2

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 269dbis

Proposition de la commission

Al. 1

En cas de prestations supplémentaires, le bailleur peut en outre augmenter le loyer, pour autant que l'augmentation ne

dépasse pas un taux permettant de couvrir de manière appropriée les intérêts, l'amortissement et l'entretien des investissements. Si l'augmentation dépasse 20 pour cent du montant du loyer précédent, elle doit être échelonnée de telle sorte que l'augmentation annuelle ne dépasse pas 20 pour cent de ce montant.

Al. 2

.... les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, tels que

Angenommen – Adopté

Art. 269e

Antrag der Kommission

Abs. 2

Eine Mietzinserhöhung oder andere Vertragsänderung zu Lasten des Mieters ist nichtig, wenn:

- a. Festhalten
- b. jegliche Begründung fehlt;
- c. Festhalten

Abs. 3

Die Absätze 1, 1bis und 2

Abs. 3bis

Für Mietzinserhöhungen bei vereinbarter Staffelung (Artikel 269c) oder Umsatzabhängigkeit (Artikel 269a Abs. 1 Bst. cter) genügt die schriftliche Mitteilung.

Abs. 4

Streichen

Antrag Dettling

Abs. 1

.... vorbehältlich der Art. 269b, 269c, 269dbis und 269dter jeweils

Art. 269e

Proposition de la commission

Al. 2

Une augmentation de loyer ou une autre modification du contrat à charge du locataire est nulle lorsque:

- a. Adhérer à la décision du Conseil national (la modification ne concerne que le texte allemand)
- b. une motivation manque;
- c. Adhérer à la décision du Conseil national (la modification ne concerne que le texte allemand)

Al. 3

Les alinéas 1er, 1bis und 2

Al. 3bis

Pour les augmentations de loyer (art. 269c), ou lorsque le loyer dépend du chiffre d'affaires (art. 269a al. 1er let. cter), une communication écrite suffit.

Al. 4

Biffer

Proposition Dettling

Al. 1

.... sous réserve des articles 269b, 269c, 269dbis et 269dter. L'avis

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Artikel 269e Absatz 2: Der Ständerat wollte vom vollständigen Fehlen einer Begründung sprechen. Der Nationalrat hielt an der Fassung des Bundesrates fest – ohne nähere Begründung. Die Begründung des Ständerates schien ihn nicht zu überzeugen. Die Kommission hielt an ihrem Grundanliegen fest, suchte aber nach einer anderen Formulierung: «wenn jegliche Begründung fehlt». Sie beantragt Ihnen, in diesem Sinne einen neuen Text zu beschliessen.

Dettling Toni (R, SZ): Auf der Fahne ist bei Absatz 1 keine Differenz zwischen den Räten festzustellen. Erlauben Sie mir deshalb, zunächst die Zulässigkeit meines Antrages ganz kurz zu begründen. Aufgrund von Artikel 16 Absatz 4

des Geschäftsverkehrsgesetzes kann auf jene Bestimmungen zurückgekommen werden, bei denen keine Differenz besteht, wenn dies jedoch als Folge der neuen Beschlüsse notwendig ist. Haargenau um eine solche Folge anderer Beschlüsse handelt es sich bei meinem Verweisungsantrag zu Artikel 269e Absatz 1 auf Seite 13. Ich will Ihnen das noch begründen.

In Artikel 270a – Sie können das auf der Fahne auf Seite 16 nachschlagen – hat die Kommission für Rechtsfragen unter Buchstabe a eine neue Formulierung über die Zulässigkeit der Anfechtung aufgenommen, welche notabene auf Antrag der Redaktionskommission erfolgt ist. Diese Neuregelung zu Artikel 270a ist, wie Sie aus der Fahne ersehen, unbestritten. Dagegen haben nun diese neue Bestimmung von Artikel 270a und auch die ebenso unbestrittenen Bestimmungen der Artikel 269dbis und 269dter, wie eingehende Gespräche mit der Verwaltung ergeben haben, direkte Rückwirkungen auf Artikel 269e, wo ja die formellen Voraussetzungen für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen geregelt sind. Dies in zweifacher Hinsicht: Zum einen müssen die neuen Bestimmungen der Artikel 269dbis und 269dter anstelle des inzwischen gestrichenen Artikels 269d in die neue Bestimmung von Artikel 269e Absatz 1 aufgenommen werden. Zum andern bedeutet die offensichtlich fehlerhafte Erwähnung von Artikel 269 Absatz 1 in Artikel 269e Absatz 1 einen Widerspruch zum neuen Artikel 270a Absatz 1 Litera a. In Artikel 270a wird nämlich festgelegt, dass sich die Anfechtung in den dort erwähnten Fällen nur auf das zulässige Ausmass zu beschränken hat.

Wenn man nunmehr den Vorbehalt von Artikel 269 Absatz 1 im neuen Artikel 269e Absatz 1 aufnimmt, könnte später argumentiert werden, der Mieter dürfe beispielsweise einem auf die Konsumentenpreise abgestützten Mietzinsaufschlag immer und in jedem Fall den Einwand, dass dieser Indexaufschlag nicht im Rahmen der Vergleichsmiete sei, entgegenhalten. Dies war aber nie die Auffassung des Rates. Vielmehr soll der Mieter die Miete nur alle fünf Jahre auf die absolute Missbrauchsgrenze der Vergleichsmiete überprüfen lassen können – so weit der leider etwas juristische Teil meiner beantragten neuen Verweisung.

In der Tat geht es aber mit der von mir beantragten Korrektur um die Behebung eines Widerspruchs. Gerade die Ständekammer ist aufgerufen, solche Widersprüche zu beseitigen. Zu guter Letzt erwähne ich, dass ich meinen Antrag mit dem Kommissionspräsidenten und auch mit der Verwaltung besprochen habe. Sie stimmen meinem Antrag zu. Ich bitte Sie, meinem Antrag ebenfalls zuzustimmen.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Ich bitte Sie, bei Artikel 269e dem Antrag Dettling zuzustimmen. In der Sache hat Herr Dettling Recht. Das hat auch ein Gespräch mit der Verwaltung ergeben.

Der Grund, warum wir einsteigen dürfen, ist die Handänderungsregelung. Ich habe Sie in meinem Einleitungsvotum darauf hingewiesen, dass das an verschiedenen Orten erscheinen wird. Sie sehen es auf Seite 13 oben, bei Artikel 269dter, den wir noch beraten müssen, oder auf Seite 16 unten, bei Artikel 270a Absatz 1 Litera a. In diesem Zusammenhang ist diese Ergänzung meines Erachtens zulässig.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: N'étant pas membre du Conseil des Etats, je vous suis et je renonce à parler.

Abs. 1 – Al. 1

Abstimmung – Vote

Für den Antrag Dettling 32 Stimmen
(Einstimmigkeit)

Abs. 2, 3, 3bis, 4 – Al. 2, 3, 3bis, 4
Angenommen – Adopté

Art. 269dter*Antrag der Kommission**Mehrheit*

Der Vermieter kann bei einer Handänderung den Mietzins im Rahmen von Artikel 269 Absatz 1 erhöhen, jedoch jährlich um höchstens 20 Prozent des bisherigen Mietzinses.

Minderheit

(Studer Jean)

.... bei einer Handänderung oder einem Mieterwechsel den Mietzins

Art. 269dter*Proposition de la commission**Majorité*

En cas de changement de propriétaire, le bailleur peut augmenter le loyer dans le cadre de l'article 269 alinéa 1er, le maximum étant toutefois de 20 pour cent par année du montant du loyer précédent.

Minorité

(Studer Jean)

.... de propriétaire ou de locataire, le bailleur

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Artikel 269dter: Thema ist die Mietzinserrhöhung bei Handänderung. Im geltenden Recht ist dieser Grundsatz nicht ausdrücklich enthalten. Der bisherige Text der Revisionsvorlage führte dieses Regime weiter. Neu ist, dass bei Mietzinserrhöhungen wegen Handänderungen eine obere Limite gilt. Sie ist unbestritten. Neu ist nun, dass dieses Prinzip bezüglich der Handänderung im Gesetz ausdrücklich festgehalten werden soll. Damit wird gleichzeitig Artikel 269e Absatz 4 gestrichen.

Dann darf ich mir noch die Zusatzbemerkung erlauben, dass auf der Fahne zuoberst auf Seite 13 der Titel fehlt. Dort müsste ein Titel «IVbis. Handänderungen» eingeschoben werden.

Studer Jean (S, NE): Une des craintes que les milieux intéressés éprouvent à l'égard de ce projet de loi, c'est de voir les propriétaires résilier les contrats de bail pour profiter immédiatement du loyer comparatif augmenté de 15 pour cent. Que ce soit du côté des locataires ou du côté des bailleurs, on a dit, après les débats au Conseil national cet été, qu'il y avait à cet égard effectivement un certain risque.

La proposition de minorité que je vous présente ne vise pas à empêcher le bailleur d'augmenter le loyer. Je pense qu'il peut y avoir de bonnes raisons pour le faire. On peut tout à fait imaginer qu'à l'égard d'une certaine personne, par exemple une personne d'un certain âge ou qui a peu de moyens, un bailleur ait fixé un loyer assez avantageux; lorsque cette personne quitte l'appartement il est normal que le bailleur puisse adapter le loyer au marché. On ne vise donc pas à empêcher la hausse, mais à inciter les bailleurs, si la hausse devait dépasser 20 pour cent, à la lisser. Le bailleur ne peut pas, du jour au lendemain, passer d'un loyer de 1000 francs par mois, pour reprendre mon exemple, à 1500 francs. Il doit d'abord, la première année, l'augmenter à 1200 francs, pour passer à 1400 francs la troisième année, etc.

Je crois que sur le plan d'une politique générale des loyers, si on veut essayer d'éviter un emballement des loyers, comme certains le craignent, la proposition de minorité présentée ici est raisonnable. Elle n'empêche pas des hausses jusqu'à 20 pour cent, mais elle précise que si ces hausses dépassent les 20 pour cent, alors il faut les étaler sur plusieurs années, le maximum étant de 20 pour cent par an. On trouve ainsi un équilibre avec la proposition qui veut que, dans le cas du propriétaire qui vend son immeuble, la hausse ne peut pas non plus dépasser 20 pour cent par an. Il y a un équilibre dans la relation contractuelle et je pense que, de cette manière, beaucoup de craintes liées à ce projet de loi pourraient être en partie apaisées.

Detting Toni (R, SZ): Nur ganz kurz: Ich möchte Sie bitten, unbedingt der Mehrheit zuzustimmen. Der Minderheitsan-

trag Studer Jean will nämlich die Festlegung des Anfangsmietzinses in einem neuen Mietverhältnis beschränken. Mit anderen Worten: Einem Vermieter soll verunmöglicht werden, einen an sich nicht missbräuchlichen Mietzins zu verlangen, wenn die Erhöhung mehr als 20 Prozent beträgt. Nach dem Minderheitsantrag Studer Jean soll die Zulässigkeit der Mietzinsfestlegung in einem neuen Mietverhältnis in Relation zum Mietzins des früheren Mieters festgelegt werden.

Der Eigentümer einer Mietliegenschaft könnte damit nicht einmal zu Vertragsbeginn mit einem neuen Mieter einen marktkonformen, gemäss Artikel 269 nicht missbräuchlichen Mietzins erzielen. Eine solche einschneidende Beschränkung der Vermieter lässt sich mit der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie schlichtweg nicht vereinbaren. Es gibt keinerlei sachliche Gründe, warum ein neuer Mieter davon profitieren sollte, dass sein Vormieter einen zu tiefen, unter dem Niveau von Mieten vergleichbarer Objekte liegenden Mietzins bezahlt hat. Auch das Bundesgericht hat nach geltendem Recht stets festgehalten, dass die Beurteilung der Zulässigkeit des Anfangsmietzinses immer absolut – also neu nach der Vergleichsmiete –, losgelöst vom früheren Mietverhältnis erfolgen soll.

In diesem Sinn bitte ich Sie, der Mehrheit zuzustimmen und den Minderheitsantrag Studer Jean klar abzulehnen.

Epiney Simon (C, VS): Au nom de la majorité de la commission, je vous invite à rejeter la proposition de minorité Studer Jean.

En effet, il arrive assez fréquemment, notamment dans les anciens immeubles, que des loyers restent pratiquement inchangés pendant des années parce que propriétaire et locataire ont noué des liens, j'allais dire conviviaux, entre eux au fil des ans. Et il serait excessif de prévoir dans la loi qu'au moment où l'ancien locataire quitte le logement, il n'y ait pas de possibilités de réadapter le loyer.

Je rappelle quand même qu'en Suisse nous sommes dans un régime de liberté de contracter. La liberté des contrats doit rester la règle. Finalement, locataire et propriétaire sont libres de contracter ou non lorsqu'il y a un changement de locataire. Pour le surplus, nous pensons avoir prévu dans la loi un certain nombre de garde-fous qui nous paraissent suffisants pour que chacun, locataire comme propriétaire, trouve son compte. C'est ça qui est essentiel aujourd'hui. Il ne faut pas rallumer la guerre des loyers.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral est dans la situation logique mais peut-être inconfortable de s'opposer aux deux propositions.

Pourquoi est-ce que nous nous opposons à la proposition de la majorité? Notre solution, qui était celle du Conseil national, c'est qu'à la suite d'une vente, il y a une possibilité d'augmentation, mais pas d'une manière généralisée. Il faut s'opposer à ce que le changement de propriétaire devienne un motif ordinaire d'augmentation du loyer. Cela pourrait conduire à un cumul – indexation et autres motifs, plus loyers comparatifs –, ce qui produirait une spirale à la hausse des loyers. Le droit actuel concernant le changement de propriétaire doit être maintenu. La nouveauté que nous avons préconisée, c'est de prévoir un échelonnement lorsque l'augmentation dépasse 20 pour cent.

La proposition de minorité Studer Jean, elle, va dans l'autre sens. Elle doit être aussi rejetée pour des raisons parallèles, mais de signe inverse.

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Noch eine kurze Bemerkung: Diese Meinung kam in der Kommission nicht so zum Ausdruck. Ich muss sagen, dass die Herren von der Verwaltung zwar ihre Bedenken angemeldet haben, aber die Kommission hat dennoch so entschieden, weil sie gesagt hat: Im heutigen Recht sind wir im Grunde genommen nicht ganz offen; schon heute ist die Handänderung ein Erhöhungsgrund. Wir sagen es jetzt einfach ausdrücklich. Wir sind insofern – ich möchte nicht sagen: ehrlicher, aber jedenfalls offener sowohl dem Vermieter als auch dem Mie-

ter gegenüber, beiden Parteien gegenüber. Das ist wirklich keine Änderung.
Darum, glaube ich, gibt es gute Gründe, für die Kommissionmehrheit zu stimmen.

Abstimmung – Vote

Eventuell – A titre préliminaire

Für den Antrag der Mehrheit 27 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 6 Stimmen

Definitiv – Définitivement

Für den Antrag der Mehrheit 24 Stimmen

Für den Antrag des Bundesrates 9 Stimmen

Art. 269f

Antrag der Kommission

Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.

Art. 269f

Proposition de la commission

Le Conseil fédéral peut édicter certaines dispositions spéciales réglant la formation des loyers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Angenommen – Adopté

Art. 270a Abs. 1 Bst. a

Antrag der Kommission

a. sie das zulässige Ausmass gemäss den Artikeln 269a, 269dbis und 269dter übersteigt;

Art. 270a al. 1 let. a

Proposition de la commission

a. par les articles 269a, 269dbis et 269dter;

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Artikel 270a: Diese Vorschrift betrifft nur das Ausmass, d. h. die Zahlen, den Umfang. In der Folge der ausdrücklichen Erwähnung der Handänderung musste auch sie ergänzt werden.

Angenommen – Adopté

Art. 274d Titel, Abs. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 274d titre, al. 1

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Bei Artikel 274d ist die gleiche Anpassung wie bei Artikel 253b vorzunehmen.

Angenommen – Adopté

Ziff. II

Antrag der Kommission

Art. 1; 2 Abs. 1; 3 Abs. 1

Mehrheit

Festhalten

Minderheit

(Studer Jean, Brunner Christiane)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 4

Eine Überprüfung des Mietzinses nach Massgabe vergleichbarer Mietzinse kann vom Mieter nach Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung erstmals auf den Ablauf von fünf Jahren seit Mietbeginn verlangt werden.

Ch. II

Proposition de la commission

Art. 1; 2 al. 1; 3 al. 1

Majorité

Maintenir

Minorité

(Studer Jean, Brunner Christiane)

Adhérer à la décision du Conseil national

Art. 4

Une révision du montant du loyer calculé sur la base des loyers comparatifs ne peut être demandée par le locataire après l'entrée en vigueur de la présente loi qu'après l'écoulement de cinq années depuis le début du bail.

Art. 1; 2 Abs. 1; 3 Abs. 1 – Art. 1; 2 al. 1; 3 al. 1

Pfisterer Thomas (R, AG), für die Kommission: Übergangsbestimmungen: Es fällt auf, dass diese Bestimmungen in beiden Räten kaum diskutiert worden sind. Thema ist die Frage, was mit den nach bisherigem Recht nicht weitergegebenen Hypothekarzinsenkungen geschehen soll. Gemäss Bundes- und Nationalrat soll im Zeitpunkt der ersten Erhöhung des Mietzinses nach neuem Recht «vorgängig eine Anpassung an den Hypothekarzinsstand» (BBl 1999 9855) vorgenommen werden, und zwar je nach Lage zugunsten des Mieters oder Vermieters; ich verweise auf Artikel 3. Der ständerätliche Beschluss dagegen setzt bei den effektiven Mieten im Zeitpunkt der Inkraftsetzung an. Diese aktuelle Problematik wird dadurch entschärft, dass das Gesetz ohnehin frühestens in zwei bis drei Jahren nach Abschluss der Beratungen im Parlament in Kraft treten kann. Bis zu diesem Zeitpunkt wird sich möglicherweise die Zinssituation etwas verschoben haben. Wir sind ja jetzt auf einem historischen Tief, und es spricht einiges für die Annahme, dass bis zu jenem Zeitpunkt die Zinsen wieder etwas gestiegen sein werden. Auf den ersten Blick liegt hier zwar eine wesentliche Differenz zum Nationalrat vor; dieser Eindruck täuscht aber etwas wegen der mutmasslichen Zinsentwicklung.

Weiter: Wie bereits erwähnt, ist der Markt flexibel. Die Mietverhältnisse dauern in der Regel etwa sechs Jahre. Etwa ein Drittel der Mietverhältnisse werden jährlich geändert bzw. neu abgeschlossen. Schliesslich kann ja diese Übergangszeit bis zum Inkrafttreten des Gesetzes nach geltendem Recht von beiden Parteien genutzt werden: Der Mieter kann nach geltendem Recht jetzt eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen, und der Vermieter kann allenfalls, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind, die Mieten in der Höhe anpassen. Im wirtschaftlichen Ergebnis sind die beiden Varianten also wohl nicht weit auseinander.

Aber die Lösung des Ständerates hat doch einige Vorteile. Darf ich sie noch skizzieren: Es ergäbe sich eine erhebliche «Abrechnungsübung» – wenn Sie diesen saloppen Ausdruck gestatten –, die man gemäss Beschluss des Nationalrates durchführen müsste; sie wäre schwer zu handhaben. Es ginge ja nicht nur um den Hypozins. Weiter: Der Vermieter, der die Zinssenkungen korrekt weitergegeben hat, soll doch nicht bestraft werden. Wenn der Hypozins in unmittelbarer Zukunft steigt, kann man das im Rahmen des geltenden Rechtes ja auffangen. Schliesslich: Die Lösung des Ständerates setzt einen endgültigen Schlussstrich unter die Berechnung nach dem Hypozins. Eine Abrechnung nach dem Hypozins ist heute so gar nicht mehr möglich. Es gibt ja diesen Leitzins gar nicht mehr. Heute herrscht weitgehend Wettbewerb. Es sind individuelle Abmachungen massgebend. Wie soll man also den Ausgangspunkt überhaupt feststellen? Das wäre sehr schwierig, und es wäre mutmasslich mit einer Reihe von Prozessen zu rechnen.

Darum ist die Meinung der Kommission immer noch klar und deutlich die, dass wir auf dem Beschluss des Ständerates beharren. Er ist verantwortbar, und die wirtschaftlichen Differenzen werden mit grosser Wahrscheinlichkeit erheblich übertrieben.

Studer Jean (S, NE): Effectivement, toutes les propositions de minorité – sur cette question des dispositions transitoires – sont liées entre elles. Je ne vous cacherais pas que j'attache une très grande importance à cette question. J'y attache une très grande importance parce qu'il y va du principe du respect de la loi et du respect des relations de loyauté entre un bailleur et un locataire. On change de critère de hausse, et la question qui se pose est très simple: ceux qui n'ont pas respecté les anciens critères, doivent-ils être avantagés s'ils ne les ont pas respectés? Et désavantagés s'ils les ont respectés? Les propriétaires qui n'ont pas adapté le loyer aux baisses du taux hypothécaire doivent-ils être encouragés dans le choix qu'ils ont fait? Et les propriétaires qui eux ont respecté la loi que nous avons adoptée, doivent-ils être défavorisés en ne pouvant pas adapter le loyer au taux hypothécaire?

Voyez-vous, je crois qu'on doit encourager les gens à respecter les lois qu'on fait. On ne peut pas simplement dire aux bailleurs: «Vous avez finalement eu raison de ne pas baisser le loyer quand le taux hypothécaire baissait, parce que maintenant, c'est tout ça de gagné pour vous.» On n'a pas le droit de dire aux bailleurs qui eux ont veillé à respecter la loi: «Eh bien écoutez, tant pis, c'est perdu! Ma foi, peut-être que vous auriez du faire comme les autres.» Je crois que ce n'est pas correct. Et on ne peut pas dans un Etat de droit, lorsqu'on adopte des dispositions transitoires de ce type, encourager ceux qui n'ont pas respecté la loi qu'on a voulue. C'est une question fondamentale autant pour les locataires que pour les bailleurs honnêtes. Mais c'est aussi fondamental pour la conception que nous avons du respect des lois.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Nous vous proposons de soutenir la proposition de minorité Studer Jean pour les raisons suivantes. Je crois que M. Studer a plaidé avec la vigueur qui convient à un avocat d'assises! Dans la pratique, ce n'est pas sûr que ce soit aussi dramatique, mais c'est vrai qu'il y a une question de principe.

La solution du Conseil des Etats revient à favoriser les bailleurs qui n'ont pas accordé de diminutions de loyer à la suite de l'abaissement du taux hypothécaire et qui n'ont donc pas suivi la loi. C'est quelque chose de politiquement délicat. Nous pensons que le changement de système doit être neutre du point de vue de la distribution des revenus entre bailleurs et locataires, et, si on vise à ce principe, il faut s'en tenir au projet du Conseil fédéral, c'est-à-dire à la décision du Conseil national.

Le concept du Conseil des Etats peut aussi générer une certaine pression pour procéder à des résiliations. Le bailleur qui a accepté une baisse pourrait être amené à corriger le tir après avoir constaté qu'il a été pénalisé, et il pourrait avoir intérêt à provoquer une résiliation pour pouvoir profiter du système.

Je crois encore une fois que M. Studer a raison sur le principe. Ce n'est pas quelque chose, je crois, d'absolument définitif et fondamental du point de vue de la pratique puisque la durée moyenne d'un bail, c'est cinq ans. Ce n'est donc pas quelque chose qui a des conséquences pratiques, mais au niveau du principe, il a raison. Le peuple comprendrait mal qu'on favorise précisément ceux qui n'ont pas appliqué la loi et qu'on dise: «Vous, vous n'avez pas appliqué la loi, mais on vous donne un petit privilège» – même si ça n'a pas une grande importance pratique –, alors que ceux qui ont respecté la loi se sentiraient un peu floués. Il y va aussi d'une certaine conception de l'Etat et de la loyauté dans les affaires.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 22 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 12 Stimmen

Art. 4

Angenommen – Adopté

Ziff. III Art. 1

*Antrag der Kommission
Streichen*

Ch. III art. 1

*Proposition de la commission
Biffer*

Angenommen – Adopté

99.076

**Teilrevision des Mietrechtes
und Volksinitiative
«Ja zu fairen Mieten»**

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

Differenzen – Divergences

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBl 1999 9823)
 Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)
 Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)
 Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)
 Bericht RK-SR 11.12.00
 Rapport CAJ-CE 11.12.00
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)
 Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)
 Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Text des Erlasses 1 (BBl 2002 2737)
 Texte de l'acte législatif 1 (FF 2002 2566)
 Nationalrat/Conseil national 05.08.02 (Differenzen – Divergences)
 Ständerat/Conseil des Etats 18.09.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 30.09.02 (Fortsetzung – Suite)

2. Obligationenrecht (Miete)

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Art. 253b Abs. 2

Antrag der Kommission
 Festhalten

Antrag Keller

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 253b al. 2

Proposition de la commission
 Maintenir

Proposition Keller

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Keller Robert (V, ZH): Ich spreche zu Artikel 253b Absatz 2. Unbestritten ist: Ein Kündigungsschutz soll auch für Geschäftsmieter gewährt bleiben, aber nicht für alle. Ein durchgehender Sozialschutz ist im Geschäftsmietbereich fehl am Platz. Können Sie Grossbanken, Versicherungen, Grossverteilern als sozial schwache, schutzbedürftige Parteien bezeichnen? Eher das Gegenteil ist der Fall. Bei einem Konsortium, an dem ich beteiligt bin, ist eine der grössten Banken eingemietet. Um diese Miete kann es ja nicht gehen. Diese Mieter haben mehr Juristen, als wir Mitarbeiter haben. Wir sollen und müssen denjenigen Geschäftsmieter Schutz bieten, die ihn brauchen. Das sind Kleinbetriebe bzw. Kleinunternehmen, deren Geschäftserfolg von einem erarbeiteten Kundenstamm abhängt, die also stark vom lokalen Umfeld und von ihrer Lokalität abhängig sind – z. B. ein Coiffeur, ein Blumenladen, Spezialitätengeschäfte usw.

Keinen Schutz benötigen – da sind Sie doch sicher mit mir einverstanden – Banken, Versicherungen, Grossverteilern, Warenhäuser, grosse Restaurantketten, Grossunternehmen. Diese können wir doch nicht als sozial schwach, als geschäftlich unerfahren, als schutzwürdige Partei bezeichnen. In vielen Fällen sind solche marktmächtigen Unternehmen stärker als die Vermieter.

Der langen Rede kurzer Sinn: Bei Geschäftsmieten von grossen Unternehmen gibt es kein Schutzbedürfnis. Die Mieter von Luxuswohnungen, Luxusvillen sind auch nicht schutzbedürftig. Die Bevormundung durch generelle Unterstellung unter die Missbrauchsbestimmungen widerspricht dem Interesse dieser Parteien.

Bei der Mietgestaltung spielt die Marktwirtschaft eine grosse Rolle. Das spüren auch die kleinen Vermieter. Aus diesem Grunde entspricht die Fassung des Ständerates den Verhältnissen eindeutig besser.

Ich bitte Sie daher, dem Ständerat zu folgen.

Triponez Pierre (R, BE): Namens der FDP-Fraktion ersuche ich Sie, den Einzelantrag Keller zu unterstützen und damit dem Ständerat, der Artikel 253b Absatz 2 sorgfältig ausgearbeitet hat, zu folgen. Sie leisten damit nicht nur einen Beitrag zur Beschleunigung des Differenzbereinigungsverfahrens, sondern Sie unterstützen eine ausgewogene und praxisgerechte Gesetzgebung zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen.

Bei den Geschäftsräumen gibt es tatsächlich gute Gründe, die Vorschriften über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen nicht durchgehend zu verankern. Ich stimme Herrn Keller zu, dass Grossunternehmen, deren Verhandlungsposition im Mietrechtsverhältnis sicher nicht schwächer ist als diejenige des Vermieters bzw. der Vermieterin, keines spezifischen Schutzes bedürfen.

Anderer verhält es sich bei kleinen Unternehmen und Kleinunternehmen, vor allem dann, wenn sie lokal verankert sind. Dies ist ganz besonders dann der Fall, wenn sie von einem Kundenstamm abhängen, den sie sich – denken Sie an einen Colfeurladen und ähnliches – z. B. in einem Quartier aufgebaut haben. Diese Kleinunternehmen befinden sich oftmals in einer strukturell schwächeren Position als die Vermieterseite, und von daher rechtfertigt es sich eben, die Schutzvorschriften betreffend missbräuchliche Mietzinsen auch auf sie anzuwenden.

Aus der Sicht des Gewerbes hätte man sich bei der Umschreibung des Geltungsbereiches auch einen etwas flexibleren Rechtsbegriff vorstellen können, mit dem den spezifischen Gegebenheiten je nach Branche und konkretem Fall hätte Rechnung getragen werden können. Der Ständerat hat jetzt aber im Gesetz eine klare Grenze festgelegt: Die Bestimmungen gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit über 2,5 Millionen Franken Jahresumsatz oder mit mindestens 20 Beschäftigten. Er hat damit offensichtlich die Rechtssicherheit erhöhen wollen; ein Anliegen, das für mich verständlich und vor allem nachvollziehbar ist. Auch rechtsdogmatisch überzeugt die Lösung des Ständerates, die jetzt mit dem Antrag Keller wieder angestrebt wird. Es ist einfacher, vom Grundsatz der Unterstellung der Geschäftsmieten auszugehen und zu definieren, welche Unternehmen dann von den Vorschriften über rechtsmissbräuchliche Mietzinsen auszunehmen sind. Dies folgt dem Konzept, das man in Artikel 253b auch bei den Wohnräumen bzw. den nicht unterstellten Luxusmietobjekten einschlagen will, und fügt sich insofern nahtlos in die Systematik ein.

Ich bitte Sie, dem Einzelantrag Keller zuzustimmen und damit auch auf die Fassung des Ständerates einzuschwenken.

Thanei Anita (S, ZH): Herr Triponez, wir wollten ja unter anderem das Mietrecht vereinfachen. Jetzt sprechen Sie hier von einem Jahresumsatz von 2,5 Millionen Franken. Welcher Zeitpunkt ist relevant? Der Zeitpunkt, zu dem die sozial starken Vertragsparteien den Vertrag abschliessen, oder dann zwei, drei Jahre später, wenn eine Mietzinserhöhung durchgeführt werden soll? Der Umsatz kann sich ja bekanntlicherweise ändern.

Triponez Pierre (R, BE): Wenn Sie mir gut zugehört haben, Frau Thanei, habe ich genau diesen Punkt auch in die Diskussion eingebracht. Ich hätte eigentlich gerade so gerne eine etwas flexiblere Formulierung gehabt, denn es ist tatsächlich einigermaßen schwierig, diese Grenze klar aufzuzeigen.

Auf der anderen Seite ist natürlich im Gesetz der klare Begriff des Umsatzes für die spätere Interpretation wahrscheinlich besser als ein unbestimmter Begriff. Jede Zahl muss im Detail wieder irgendwie definiert werden. Aber ich denke, wir tun gut daran, die jetzt vom Ständerat gesetzte Grenze zu akzeptieren. Man kann sie sicher interpretieren – ich nehme einmal an, dass man den Zeitpunkt der Mietzinserhöhung nimmt und dann schaut, wie gross der Umsatz in der vorhergehenden Periode gewesen ist. Damit kommt man mit Bestimmtheit zu einer klaren und guten Antwort auf die Frage, ob hier der Missbrauchsschutz noch gegeben ist oder nicht.

Joder Rudolf (V, BE): Im Namen der SVP-Fraktion bitte ich Sie, den Antrag Keller bzw. den Beschluss des Ständerates zu unterstützen. Es geht hier um die Frage, für welche Mietverträge die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen keine Anwendung finden sollen. Der Ständerat hat beschlossen, Mietverträge von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2,5 Millionen Franken oder mit mindestens 20 Beschäftigten auszunehmen. Wir unterstützen diese Fassung.

Es ist richtig, dass nicht alle Unternehmen integral der Missbrauchsgesetzgebung unterstellt werden; das scheint uns von der Sache her richtig zu sein. Des Schutzes bedürfen vor allem die kleinen Unternehmen, die kleinen Gewerbebetriebe. Bei den grösseren Unternehmen stehen nicht die mietrechtlichen Sozialbestimmungen im Vordergrund, sondern eine möglichst umfassende Anwendung der Vertragsfreiheit zwischen den Parteien. Einem Kauf wird immer mehr – das ist ein feststellbarer Trend – die Miete vorgezogen, auch im gewerblichen Bereich. Dabei besteht das Bedürfnis – das ist auch vermehrt feststellbar –, die mietrechtliche Situation, insbesondere den Mietzins, individuell auf die konkret bestehenden Bedürfnisse und Verhältnisse abzustimmen, d. h. zum Beispiel, den Mietzins ins Verhältnis zum Umsatz zu setzen. Das sehen wir beispielsweise im Gastgewerbe. Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass man den Mietzins bewusst tief ansetzt, um dem Unternehmen damit eine gewisse Starthilfe zu gewähren, mit der anschliessenden Möglichkeit, den Mietzins gestaffelt überproportional zu erhöhen. Wir haben auch die Möglichkeit, den Zins bereits am Anfang überhöht anzusetzen, weil beispielsweise der Vermieter die individuellen Wünsche des Mieters bezüglich der Sanierung, der Herrichtung der Liegenschaft mitberücksichtigen will usw.

Alle diese Möglichkeiten sollten wir zulassen und sie nicht durch eine gesetzliche Bestimmung tendenziell und faktisch verhindern. Die Direktbetroffenen wollen diese Lösung; Herr Triponez hat es gesagt.

Ich bitte Sie, diese Differenz zu bereinigen und sich dem Antrag Keller bzw. dem Beschluss des Ständerates anzuschliessen.

de Dardel Jean-Nils (S, GE): J'aimerais tout d'abord dire que je suis stupéfait des déclarations de M. Triponez et de constater à quel point il défend mal les entreprises, même les entreprises moyennes, qui sont locataires de leurs locaux. Je peux vous assurer, Monsieur Triponez, que ces entreprises ont bel et bien besoin, dans certaines situations, de la protection de la loi en ce qui concerne les loyers.

Quant à M. Keller, il nous dit qu'il ne faut pas que les grosses banques et les sociétés d'assurance soient soumises aux règles de protection des locataires. Je dirai simplement à M. Keller que les grosses banques et les sociétés d'assurance sont d'ordinaire propriétaires de leurs locaux – très souvent! – et qu'il n'a pas besoin de se faire du souci pour elles. J'ajouterai une chose: cette clause introduite par le Conseil des Etats diminue de manière extrêmement importante le champ d'application de la loi en ce qui concerne les locaux commerciaux, et c'est tout simplement une violation de la constitution. La constitution prévoit que les locaux commerciaux sont soumis, s'il y a un abus en matière de loyer, à une protection, et on ne peut pas de la sorte et de manière aussi arbitraire déroger à ce que prévoit la constitution.

En dernier lieu, la loi et la constitution prévoient que l'abus est commis par le bailleur; la limitation et la définition de l'abus ne peuvent donc pas être des circonstances qui sont purement relatives au locataire, à son revenu ou à son nombre d'employés. Ce serait une aberration. Seuls des critères qui sont fonction de l'objet, de la chose louée peuvent créer une délimitation dans le champ de l'application, mais en aucun cas des critères purement personnels caractérisant le locataire.

Pour toutes ces raisons, je vous invite à maintenir la décision de notre Conseil.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Ich bitte Sie ebenfalls, dem Antrag der Kommission zuzustimmen und den Antrag Keller abzulehnen, und zwar aus den folgenden Gründen: Die Verfassungsproblematik ist soeben von Herrn de Dardel dargestellt worden. Ich will das nicht noch einmal wiederholen, aber die Darstellung trifft absolut zu; es ist richtig ausgeführt worden.

Herr Triponez ist nicht umsonst ins Stottern geraten, als er von Frau Thanei gefragt wurde, auf welche Weise beispielsweise der Umsatz in der vom Ständerat beschlossenen Bestimmung ermittelt werden solle. Das ist aber nicht die einzige Problematik, die sich mit der Version des Ständerates in der Praxis ergäbe. Es gibt weitere Dinge, beispielsweise: Wie soll man die 20 Mitarbeiter bzw. Beschäftigten zählen, die der Ständerat vorsieht? Darunter kann sich z. B. eine Putzfrau befinden, die in einem Betrieb zu 30 Prozent arbeitet. Zählen die Lehrlinge mit? Sind Halbtagsangestellte voll mitzuzählen? Sind einfach die Stellenprozente zusammenzuzählen? Es gibt eine Menge von Fragen, die sich mit der Version des Ständerates stellen und die zu einer unpraktikablen Gesetzesbestimmung führen würden.

Genauso unpraktikabel ist aber auch die Bestimmung betreffend den Umsatz von 2,5 Millionen Franken; ich habe dies bereits ausgeführt. Man kann sich jede Menge von Überlegungen machen, wann dieser Umsatz erreicht werden soll oder wann nicht. Welcher Zeitpunkt ist hier gemeint?

Insgesamt und zusammengefasst: Es ist zwar nicht die wesentlichste Bestimmung in der Differenzvereinbarung, die wir heute zu beschliessen haben; es ist aber eine unpraktikable Bestimmung, die Probleme in der Anwendung bietet.

Ich bitte Sie, der Mehrheit zuzustimmen und den Antrag Keller abzulehnen.

Eggly Jacques-Simon (L, GE): Au nom du groupe libéral, je vous propose également de ne pas suivre la minorité et de maintenir notre décision.

En effet, il me semble d'abord qu'il n'est pas normal tout d'un coup de faire échapper les entreprises au droit du bail. Il y a une unité de conception et de protection qui a été établie. Pourquoi est-ce que tout d'un coup on ferait cette différence-là? D'autre part, ce n'est pas réaliste parce que les critères qui sont avancés – chiffre d'affaires, nombre de personnes – sont difficiles à évaluer si vous avez par exemple une entreprise avec plusieurs magasins ou plusieurs succursales. Il y a donc quelque chose d'assez arbitraire et d'artificial dans les critères qui sont proposés. Et puis, ce n'est pas vraiment nécessaire parce que, dans la réalité commerciale, les grosses entreprises ont bien des chances de ne pas avoir besoin de recourir à ce droit et savent se défendre quand elles établissent un contrat. Donc il me semble que le Conseil des Etats propose quelque chose qui n'est pas réaliste, qui n'est pas nécessaire, qui ne correspond pas à un besoin, et qui en plus crée une sorte d'incohérence dans l'ensemble du projet.

C'est la raison pour laquelle il faut maintenir notre décision.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Auch das heutige Mietrecht behandelt alle Geschäftsräume gleich. Es unterscheidet nicht, und wir haben damit in der Praxis keine Probleme. Wenn Sie jetzt dem Ständerat folgen, schaffen Sie neue Probleme, die schon mit dieser Definition zusam-

menhängen. Unser Rat hat in Übereinstimmung mit dem Bundesrat in der ersten Lesung klar gesagt, dass wir die geltende Regelung beibehalten wollen. Der Ständerat schafft mit dieser neuen Version eigentlich nur noch mehr Unklarheiten.

Die Unterscheidung, wonach man je nach Umsatz einmal dem Mietrecht untersteht und dann wieder nicht, birgt schon die Problematik in sich, dass ein Unternehmen, wenn es diese Grenze überschreitet, im einen Jahr die Schutzbestimmungen genießt und im anderen Jahr wieder nicht. Es gibt Unternehmungen, die in einem Jahr 20 Beschäftigte haben – und demnach den Bestimmungen unterstehen – und in einem anderen Jahr nicht mehr. Wie wollen Sie das in der Praxis umsetzen?

Die gesetzliche Lösung des Ständerates zeigt auch nicht auf, an welchem Stichtag diese Zahlen anzuwenden sind, wie Kollege Triponez selber zugegeben hat. Sie zeigt auch nicht auf, wie die Kontrolle und der Nachweis dieser Kriterien erfolgen müssten.

Die Kommission empfiehlt Ihnen daher klar, auch den Coiffeurladen und das kleine Bäckergeschäft den Schutzbestimmungen des Mietrechtes zu unterstellen und an unseren bisherigen Beschlüssen festzuhalten. Wir haben dies mit 16 zu 4 Stimmen beschlossen.

Ich empfehle Ihnen deshalb, den Antrag Keller abzulehnen.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Beaucoup de choses ont été dites à ce sujet aujourd'hui et lors des précédents débats. Deux choses sont sûres: aujourd'hui déjà, nous connaissons la possibilité pour toutes les entreprises et pour tous les locaux commerciaux d'être soumis à la protection contre les loyers abusifs, et la Constitution fédérale (art. 109 al. 1er) nous interdit d'exclure les loyers commerciaux de la protection, du moins dans leur totalité.

Reste donc la question soulevée par le Conseil des Etats: faut-il soumettre tous les loyers commerciaux à la protection contre les abus en matière de bail à loyer? à quelle hauteur? dans quelle mesure? Le Conseil des Etats a renoncé à sa première disposition qui voulait que soient protégés contre les abus les petites entreprises liées à une localité. Nous avons trouvé que ceci était flou et difficile d'application.

A nos yeux, la nouvelle mouture du Conseil des Etats n'est pas meilleure. Elle mentionne, comme vous l'avez vu, les entreprises ayant un chiffre d'affaires annuel de 2 500 000 francs ou employant au moins 20 personnes. Mais on a pu facilement démontrer, au sein de la commission, les failles de cette définition: à quel moment le chiffre d'affaires doit-il être réalisé? au début du contrat? lors du litige? Quel personnel est-il visé? les employés à plein temps? les auxiliaires? le personnel de nettoyage, peut-être? Le chiffre d'affaires est-il compris au seul lieu de l'entreprise principale? ou alors dans les filiales?

Vous voyez que beaucoup de questions restent ouvertes, et on observera qu'en fait de simplicité, on a vu mieux. Au cas où l'on suivrait le Conseil des Etats, il y aurait sans aucun doute du pain sur la planche pour les tribunaux afin de faire les interprétations nécessaires. Il faut voir que le nombre de contestations dans ce domaine est relativement faible et certainement encore plus faible pour les grosses entreprises qu'on voudrait exclure de la protection contre les loyers abusifs aujourd'hui.

Pour toutes ces raisons, la commission vous propose, par 16 voix contre 4, de maintenir notre décision simple et conforme à la constitution, soit de soumettre tous les locaux commerciaux aux dispositions légales de protection contre les loyers abusifs.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral vous recommande de suivre la commission et de maintenir la divergence.

On a parlé de sécurité du droit en évoquant la décision du Conseil des Etats. La discussion a démontré que cette décision n'introduit aucune sécurité du droit, elle introduit simplement une règle de droit supplémentaire qui pose plus de

questions qu'elle n'en résout dans un secteur où jusqu'à maintenant, il n'y a pas eu de problèmes. L'ensemble des locaux commerciaux est soumis actuellement à la protection contre les loyers abusifs, et la différence entre les grandes et les petites entreprises n'est pas vraiment un problème grave. La frontière qui est fixée par le Conseil des Etats est une frontière fluide. On sait que lorsque deux territoires ont une frontière fluide, c'est la guerre, et pas le contraire. La sécurité du droit impose de soutenir la proposition de la commission.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Bellage – Annexe 99.076/2769)

Für den Antrag der Kommission 81 Stimmen

Für den Antrag Keller 62 Stimmen **siehe S. 205
voir p. 205**

Art. 269 Abs. 2quater

Antrag der Kommission

Mehrheit

Streichen

Minderheit

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Randegger, Scherer Marcel)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269 al. 2quater

Proposition de la commission

Majorité

Biffer

Minorité

(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Randegger, Scherer Marcel)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Die Mietrechtsrevision ist nun in der dritten Runde der Differenzvereinbarung. Ich bin der Meinung, dass wir bei den verbleibenden Differenzen dem Ständerat folgen sollten, um kein Grounding dieser ganzen Vorlage zu riskieren.

Wo stehen wir heute? Ausgangspunkt der laufenden Mietrechtsrevision waren die Forderungen nach einem einfacheren, dafür aber marktnäheren Mietrecht sowie nach Mietrenditeaussichten, die weiterhin einen breiten Kreis von Anlegern zu Investitionen in den Wohnungsbau animieren. Wir sollten nicht vergessen, dass gegen 80 Prozent der Wohnraumversorgung in der Schweiz von Privaten sichergestellt wird. Dazu gibt es Sorge zu tragen.

Das erste Ziel der Revision, die Vereinfachung, ist zwar teilweise erreicht worden. Ich bin aber der Meinung, dass das Mietrecht, wie es nun vorliegt, immer noch zu kompliziert ist, und alle, die in den Beratungen in den Kommissionen mit dabei waren, werden das bestätigen können.

Das zweite Ziel, mehr Marktnähe, wurde gründlich verfehlt, und vermehrte Anreize, in den Wohnungsbau zu investieren, gibt es im neuen Recht schon gar nicht. Wir sind daran, ein Mietrecht zu beschliessen, das sich sehr einseitig und fast ausschliesslich am Landesindex der Konsumentenpreise orientiert. Das hat Markt nur sehr indirekt zu tun, was auch Nationalbankpräsident Jean-Pierre Roth der Kommission gegenüber bestätigt hat. Wohnungsmarkt und Konsumentenpreise können sich sehr unterschiedlich entwickeln, und im vorliegenden Mietrecht haben wir keine Möglichkeiten mehr, Korrekturen vorzunehmen. Die Profiteure werden in Zukunft noch mehr als heute Altmietler sein; je länger sie in der Wohnung bleiben, umso mehr. Benachteiligt sind Neumietler, Junge, Familien und Randgruppen. Unsere Verfassung verlangt einen Mieterschutz im Sinne einer Missbrauchsgesetzgebung. Die vorliegende Revision geht eindeutig weiter und regelt den normalen Anwendungsfall, was nicht das Ziel war.

Mit der Revision nähern wir uns einem System staatlich festgelegter Mieten, was schon vom Grundsatz her falsch ist. Ich stehe dieser Revision sehr skeptisch gegenüber, was auch für die Haltung des Hauseigentümergeverbandes und der

gesamten Immobilienbranche gilt. Die Verteilungsneutralität, die am Anfang sehr hoch gehalten wurde, ist nicht gewahrt worden. Sie hat sich zuungunsten der Vermieter verschoben, mit allen Folgen, die das haben wird.

Zu den Differenzen bei Artikel 269 Absatz 2quater und Artikel 269ter, die ja zusammenhängen; davon betroffen sind auch die Artikel 269e Absätze 1 und 4: Hier haben wir im Fall von auf eine Handänderung gestützten Mietzinserhöhungen im Nationalrat und im Ständerat zwei verschiedene Konzepte. Die Minderheit beantragt Ihnen, dem Ständerat zu folgen und diese Differenz zu bereinigen. Schon im geltenden Mietrecht wie auch gemäss Entwurf des Bundesrates besteht die Möglichkeit, nach einer Handänderung die Mieten aufgrund der Erwerbskosten anzupassen. Sogar die Mieter-Initiative sieht diese Möglichkeit vor. Zusätzlich wurde ja eine Staffelung eingeführt – nur 20 Prozent pro Jahr –, und im Rahmen der Vergleichsmiete können solche Mietzinserhöhungen auch hinterfragt werden. Der Ständerat hat diesem Tatbestand Rechnung getragen. Sein Modell ist eindeutig klarer formuliert als jenes der nationalrätlichen Fassung.

Ich bitte Sie, dieser an sich unbestrittenen Beibehaltung und Klarstellung des heutigen Rechts zuzustimmen und der Minderheit bzw. dem Ständerat zu folgen.

Thanel Anita (S, ZH): Es geht hier um die Schicksalsfrage, ob sich ein Vermieter nach einer Handänderung auf die Vergleichsmiete berufen kann, um eine Mietzinserhöhung durchzusetzen. In Ihrer Kommission und in diesem Rat bestanden und bestehen Vorbehalte gegen die anvisierte Erhebung der so genannten Vergleichsmiete. Beide Seiten haben Angst vor einer «black box»: die Mieterschaft vor einer Anheizung der Preise, die Vermieterschaft vor dem Gegenteil, vor dem Einfrieren der Preise.

Wir haben uns sowohl in der Kommission wie im Nationalrat zu einem doppelten Kompromiss durchgerungen. Die Vergleichsmiete wird zur Bestimmung der Missbrauchsgrenze ins Gesetz aufgenommen, darf jedoch nie ein Erhöhungsgrund im laufenden Mietverhältnis sein. Im Gegenzug dazu kann der Vermieter die Miete während der Mietdauer zu 100 Prozent an die Teuerung anpassen, was unter dem Blickwinkel der effektiven Kostensituation und der Verteilungsneutralität im Vergleich zum heutigen Recht nicht gerechtfertigt ist. Die Minderheit Hegetschweiler will nun die Handänderung als erhöhungsauslösenden Tatbestand für die Vergleichsmiete zulassen bzw. vorsehen.

Im Namen der SP-Fraktion teile ich Ihnen mit, dass wir die Vergleichsmiete als Erhöhungsgrund im laufenden Mietverhältnis keinesfalls akzeptieren werden. Die Streichung dieses Erhöhungsgrundes während der Mietdauer ist für uns eine *conditio sine qua non*, um dieses Mietrecht zu akzeptieren. Wenn man die Vergleichsmiete als Erhöhungsgrund zulässt, führt dies zur Kumulierung der Indexierung, der Überwälzung wertvermehrender Investitionen und des Erhöhungsgrundes Vergleichsmiete im laufenden Mietverhältnis und somit zu einer Erhöhungs Spirale, was unter dem Titel Mieterschutz schlichtweg zynisch ist.

Es gibt auch keinen sachlichen Grund für dieses Begehren – im Gegenteil: Die Vergleichsmiete hat nichts mit dem Kaufpreis und der Kostenstruktur aufseiten der Eigentümerschaft zu tun. Unabhängig von der Höhe des Kaufpreises und ohne Offenlegung der Ertragslage könnte sich der neue Vermieter auf die Vergleichsmiete berufen. Für einen solchen Bonus bleibt in Betracht der Belastung, welche die Mietzinse für die durchschnittlichen Haushalte darstellen, kein Raum.

Auch ist es widersprüchlich. Mit der Vergleichsmiete und der Indexmiete haben wir uns für ein neues Modell entschieden, das nichts mehr mit den effektiven Kosten zu tun hat. Man kann nun nicht eine Veränderung in der Kostenstruktur als Erhöhungstatbestand einführen und materiell eine Erhöhung gestützt auf die Vergleichsmiete, d. h. auf ein völlig anderes Kriterium, zulassen. Dadurch würden zwei Modelle, die nichts miteinander zu tun haben, vermischt.

Herr Hegetschweiler, auch der Vergleich mit dem heutigen Recht hinkt. Wir haben heute ein Mietrecht mit diversen Kos-

tenelementen. Der neue Eigentümer kann sich nach einer Handänderung auf die veränderte Kostenstruktur berufen, doch muss er diese offen legen. Das entspricht dem heutigen Modell, ist aber nach der Revision, nach der Einführung der Indexmiete, eben nicht mehr der Fall. Deshalb gibt es auch keinen Grund, im neuen Recht eine Handänderung gleich zu behandeln wie im bisherigen Recht. Ich bitte Sie deshalb, der Mehrheit zu folgen, und zwar in Bezug auf sämtliche damit zusammenhängende Artikel.

Steiner Rudolf (R, SO): Ich bitte Sie sehr, dem Antrag der Minderheit Hegetschweiler und damit dem System des Ständerates zu folgen. Andernfalls könnte das tatsächlich ein Schicksalsartikel werden, denn es geht letztlich um die Fairness und um Eigentumsrechte. Warum?

Der Neuerwerber einer Liegenschaft tritt von Gesetzes wegen in die bestehenden Mietverträge ein. Nach heute geltender Praxis wird ihm das Recht zugestanden, den Mietzins nach der so genannten absoluten Methode anzupassen. Das heisst, er kann heute den Mietzins zur Erzielung eines angemessenen Ertrages anheben und dabei die Erwerbskosten als Berechnungsgrundlage berücksichtigen.

Sowohl beim indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates als auch in den bisherigen Beratungen – ausgenommen die Fassung der Mehrheit unserer Kommission – war die Möglichkeit klar vorgesehen, den bisherigen Mietzins gestützt auf die Erwerbskosten auch nach einer Handänderung anzupassen. Diese Regelung hat sich im geltenden Recht bewährt und wird übrigens sogar in der Mieter-Initiative vorgesehen. Streichen Sie nun die Handänderung als Anpassungsgrund vollständig, wie das die Mehrheit der Kommission beantragt, so hat dies geradezu enteignungsrechtliche Wirkungen. Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird erheblich beeinträchtigt, wenn auch der Neuerwerber auf unabsehbare Zeit an die bestehenden, dann nicht mehr kostendeckenden Mietzinse des Veräusserers gebunden ist. Der Kündigungsdruck wird dadurch massiv zunehmen, was ja wiederum nicht im Interesse der Mieter oder des Mieterfriedens sein kann.

Darum folgen Sie der Konzeption des Ständerates. Stimmen Sie dem Antrag der Minderheit Hegetschweiler zu.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Es geht hier und auch bei den weiteren Bestimmungen, die damit zusammenhängen, insbesondere bei Artikel 269ter, um eine konkrete und entscheidende Frage, nämlich um die Frage: Soll die Handänderung für den Vermieter ein Grund sein, sich auf die Vergleichsmiete berufen und damit allenfalls die Miete erhöhen zu können? Das ist die Frage, über die wir hier diskutieren.

Würden wir dies zulassen, würde das aus dem System des Nationalrates einen wichtigen Eckstein herausbrechen, und zwar indem wir die Kumulation von Teuerung einerseits – die wir für die Erhöhung der Mieten als gerechtfertigt ansehen – und Vergleichsmiete andererseits einführen würden. Das widerspricht dem System, das wir jetzt aufgebaut haben, und es ist auch massiv ungerecht. Für die Mieter, die bereits im Haus gewohnt haben, die ein ungekündigtes Mietverhältnis haben, ist es überdies überhaupt nicht einseh- und nachvollziehbar, wieso jetzt nur aufgrund der Handänderung eine Mietzinsanpassung vorgenommen werden kann – sie leben in der gleichen Wohnung, an der Wohnung wird nichts gemacht, und trotzdem soll eine Mietzinsanpassung möglich sein. Auch aus dieser Sicht scheint dieser Antrag absolut verfehlt zu sein.

Er würde auch die Balance, die austarierten Interessen zwischen Vermieter- und Mieterseite stören. In diesem Zusammenhang muss ich Herrn Hegetschweiler – er hat bedauert, dass die Balance in Bezug auf die Interessen der Vermieterseite gestört worden sei – entgegenhalten: Wenn Sie den Ständerat zitieren und sagen, wir dürften nicht mehr hinter den Ständerat zurückgehen, sonst stimme dieses Gleichgewicht nicht mehr, muss ich Sie daran erinnern, dass der Ständerat jetzt erst in der zweiten Lesung war, also die zweite Behandlung hinter sich hat, und dass dieser Stände-

rat in der ersten Behandlung des Gesetzes massiv, aber wirklich massiv übertrieben und die Gewichte massiv zugunsten der Vermieterseite verschoben hat. Es ist nun nichts anderes als richtig, dass der Ständerat zurückbuchstabiert hat. Trotzdem hat er versucht, wieder einige zusätzliche Schwerpunkte auf seiner Seite in das Gesetz einzubauen.

Wenn wir jetzt in der dritten Runde bei uns das, was der Ständerat in der zweiten Runde doch wieder herauszuholen versucht hat, nochmals auf ein vernünftiges Mass zurückstutzen, dann ist das keine Verlängerung des ganzen Verfahrens, sondern es geht darum, dass die Gleichgewichte gewahrt sind. Der Ständerat hat dann durchaus nochmals die Möglichkeit, sich in der dritten Runde – die er auch noch absolvieren muss, bevor eine Einigungskonferenz stattfindet – wirklich darüber Gedanken zu machen, ob es nicht richtig ist, in einem fairen Kompromiss die Interessen auszuwogen zu wahren.

Ich bitte Sie daher im Namen unserer Fraktion, der Mehrheit der Kommission zu folgen und den Minderheitsantrag abzulehnen.

Joder Rudolf (V, BE): Im Namen der SVP-Fraktion möchte ich Sie bitten, die Minderheit zu unterstützen und der Fassung des Ständerates zuzustimmen. Wir sind klar der Meinung, dass nach einer Handänderung grundsätzlich die Möglichkeit einer Mietzinsanpassung bestehen muss. Diese Möglichkeit ist für uns Ausdruck der Vertragsfreiheit zwischen den beiden Partnern, Vermieter und Mieter. Es kommt bei einer Handänderung ein neuer Partner hinzu, nämlich der neue Eigentümer. Dieser neue Vertragspartner muss grundsätzlich die Möglichkeit haben, den Zins zu überprüfen und allenfalls anzupassen, selbstverständlich immer im engen gesetzlichen Rahmen, wie er vorgesehen ist – auch in der Fassung des Ständerates –, also gestaffelt: pro Jahr maximal 20 Prozent und immer unter Vermeidung von Missbräuchlichkeit.

Wenn wir diese Regelung hier nicht einführen, dann wird das passieren, was wir nicht wollen: Der Kündigungsdruck wird zunehmen. Das ist nicht im Interesse der Mieter. Es geht um die Chancengleichheit zwischen den beiden Vertragspartnern, Mieter und Vermieter.

Ich bitte Sie, hier der Fassung des Ständerates zuzustimmen und die Differenz zu bereinigen.

Eggy Jacques-Simon (L, GE): Dans une loi comme celle-ci sur le droit de bail, il y a plusieurs choses à prendre en considération.

Il y a naturellement la formulation de critères et de repères clairs permettant la protection des locataires, et aussi la protection du bailleur; il y a donc un équilibre à trouver. Et puis, il y a un intérêt économique, c'est-à-dire que finalement le logement, ça correspond à un marché et il faut que ce marché soit suffisamment fluide, suffisamment souple, qu'il y ait suffisamment d'investissements. C'est la raison pour laquelle il est important qu'un nouveau propriétaire puisse savoir qu'il a une certaine marge de manoeuvre, mais pas illimitée, dans le cadre de ce qui est admissible et de ce qui sera finalement jugé comme admissible. Par conséquent, ce n'est pas non plus dans l'intérêt à long terme des locataires, parce que ce n'est pas dans l'intérêt à long terme de la construction et du logement, qu'un nouveau propriétaire ne puisse pas se dire qu'en considérant les faits, il pourra augmenter certains loyers.

D'ailleurs, la proposition de minorité qui est faite de se rallier au Conseil des Etats prévoit un garde-fou puisque dans le système qui vous est proposé, il est bien dit qu'une hausse de loyer à la suite d'un changement de propriétaire pourra être contestée par le locataire. On connaît assez l'environnement et les organisations qui entourent les locataires pour savoir que le locataire sera bien vite encouragé à contester une hausse de loyer s'il devait y avoir soupçon d'abus.

Finalement, il faut qu'il y ait une marge de manoeuvre et par conséquent, au nom du groupe libéral, je vous engage à suivre la minorité, ce qui a aussi l'avantage d'effacer une divergence vis-à-vis du Conseil des Etats.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Ich finde es reichlich übertrieben, dass dieser Artikel von beiden Seiten als Schicksalsartikel bezeichnet wird. Sowohl das Leben des Vermieters als auch das Leben des Mieters ist nicht von täglichen Handänderungen geprägt. Wir müssen also das Ganze vorerst einmal relativieren.

Die Differenz bei den Eigentümerwechseln hat sich seit dem Beginn dieser Debatte abgezeichnet. In der Praxis ist es heute in der Regel so: Wenn eine Liegenschaft verkauft wird, erstellt man eine Verkehrswertschätzung, um den richtigen Preis zu bestimmen. In diesen Schätzungen spielt der Ertragswert einer Liegenschaft natürlich eine Rolle. Dieser Ertragswert orientiert sich aber in aller Regel an den vorhandenen, aktenkundigen Mietzinsen.

Im heutigen Recht, das hat Kollege Steiner zu Recht dargelegt, haben wir bei einer Handänderung die Möglichkeit, den Mietzins anzupassen. Diese Anpassungsmöglichkeit stellt im heutigen Recht aber keine ordentliche Erhöhungsmöglichkeit dar, sondern sie orientiert sich am allgemeinen Grundsatz der genügenden Rendite. Wenn also ein neuer Eigentümer nach dem Erwerb keine genügende Rendite erzielen kann und der Kaufpreis nicht übersetzt war, kann er die Mietzinse anpassen.

In der Kommission für Rechtsfragen war man sich nicht einig, ob bei Handänderungen in Zukunft keine Möglichkeit zur zusätzlichen Mietzinsanpassung besteht oder ob eben der Hinweis in Artikel 269e Absatz 4 bedeutet, dass dies weiterhin – gestützt auf die allgemeine Regel von Artikel 269 – möglich ist. Der Ständerat hat diese Anpassungsmöglichkeit explizit beschlossen. Die Kommission lehnte dies mit 14 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung ab und möchte an der bisherigen Fassung festhalten.

Wenn Sie der Minderheit Hegetschweiler zustimmen, so würde dies bedeuten, dass diese Anpassungen auch bei Artikel 269dter, 269e Absatz 1 sowie bei Artikel 270a Absatz 1 Litera a vorgenommen werden müssten.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Cette disposition est à mettre en rapport avec l'article 269dter, sans quoi on ne comprendrait pas l'apparition soudaine d'un droit nouveau pour le locataire de demander un contrôle du loyer en cas d'augmentation de celui-ci. En effet, l'article 269dter adopté par le Conseil des Etats précise que le changement de propriétaire donne le droit au bailleur d'augmenter le loyer, avec, il est vrai, un maximum autorisé de 20 pour cent par année du montant du loyer précédent.

Il apparaît à la majorité de la commission qu'on a affaire là à une aggravation de la situation pour le locataire au profit du bailleur. Nous avons accepté, je vous le rappelle – c'était une sorte de solution de compromis – le principe du report sur les loyers du 100 pour cent de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation. Admettre une autre possibilité d'adaptation des loyers du fait du changement du propriétaire revient à revenir sur le tapis avec ce fameux double motif de hausse que nous avions refusé lors des précédents débats pour conserver un semblant de paix des loyers et permettre aussi un possible retrait de l'initiative pour des loyers loyaux.

On essaie aujourd'hui par un autre biais d'entrer par la fenêtre alors que la voie de la porte a été fermée. On peut s'imaginer assez clairement ce qu'il adviendrait dans une période où les changements de propriétaire sont très fréquents, et on a connu cela par le passé, je vous le rappelle. Il y a aussi des possibilités pour les sociétés juridiques de jouer un petit peu entre diverses sociétés pour obtenir le droit d'augmenter à nouveau les loyers. On voit là qu'on risque d'aller vers des hausses assez importantes et assez étendues.

On nous dit bien que le Tribunal fédéral a autorisé des augmentations du fait du changement de propriétaire, alors qu'aujourd'hui ce n'est pas explicitement cité dans la loi. Mais nous estimons que les nouvelles dispositions que nous avons mises en place ne s'adaptent plus très bien et que le contexte a changé.

Par 14 voix contre 6 et avec 1 abstention, la commission vous propose donc de maintenir notre décision et de biffer la nouvelle disposition introduite par le Conseil des Etats.

Comme l'a dit Mme Leuthard, cette décision vaut pour les articles 269 alinéa 2 quater, 269dter, 269e alinéa 1er et 270a alinéa 1er lettre a, au sujet desquels la commission vous demande de rejeter la proposition de minorité Hegetschweiler.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral recommande, à l'article 269dter, de suivre la majorité et de rejeter la proposition de minorité Hegetschweiler.

Nous ne souhaitons pas que le changement de propriétaire devienne un motif ordinaire d'augmentation des loyers, cela jusqu'au montant des loyers comparatifs. Dans la pratique économique, si l'on introduisait une telle clause, on pousserait la valeur du parc immobilier à la hausse, sans raison. L'ancien propriétaire pourrait demander au nouveau propriétaire un prix de vente beaucoup plus élevé parce qu'il pourrait lui dire: «A l'occasion du changement de propriétaire, vous aurez la possibilité d'augmenter largement les loyers. Par conséquent, payez-moi l'immeuble davantage.»

Toute autre est la situation du nouveau propriétaire qui fait des travaux; dans ce cas-là, il y a des possibilités d'adaptation des loyers. Enfin, si dans certains cas il est justifié, à l'occasion d'un changement de propriétaire, d'augmenter les loyers, il faut voir la réalité: la réalité, c'est qu'en moyenne les locataires changent tous les cinq ou six ans. A l'occasion du changement de locataire, il y a la possibilité d'adapter les loyers en fonction du marché et de conclure un nouveau bail. Donc en introduisant ici cette disposition, vous faites quelque chose de relativement choquant. Je suis locataire, j'ai signé un contrat pour, disons, cinq ans, et tout d'un coup, après la deuxième année, mon propriétaire décide de modifier les loyers, et on vient me dire: «Votre contrat de bail n'est plus valable parce qu'il y a un nouveau propriétaire. On modifie les loyers convenus au départ.» Si on doit évoquer la sécurité du droit, c'est bien dans ce cas-là: on fait perdre confiance aux partenaires au contrat, aux locataires, en introduisant une clause qui permet à une partie de se libérer d'une obligation et qui permet au nouveau propriétaire de ne pas tenir compte des engagements pris par son prédécesseur.

Prétendre que ça limite les chances d'investissement, c'est évidemment faux. Dans les deux ou trois ans qui suivent l'achat d'un immeuble de trois ou quatre appartements, il y a à coup sûr déjà un locataire qui part et l'adaptation se fait naturellement, en respectant les règles du jeu, à savoir le contrat signé entre le locataire et le premier propriétaire.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/2770)

Für den Antrag der Mehrheit 73 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 71 Stimmen

**Siehe S.206
Voir p.206**

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Ce vote vaut également pour les articles 269dter, 269e alinéa 1er et 270a alinéa 1er lettre a.

*Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu*

99.076

**Tellrevision des Mietrechtes
und Volksinitiative
«Ja zu fairen Mieten»**

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

Fortsetzung – Suite

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBl 1999 9823)
 Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)
 Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)
 Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)
 Bericht RK-SR 11.12.00
 Rapport CAJ-CE 11.12.00
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)
 Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)
 Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Text des Erlasses 1 (BBl 2002 2737)
 Texte de l'acte législatif 1 (FF 2002 2568)
 Nationalrat/Conseil national 05.08.02 (Differenzen – Divergences)
 Ständerat/Conseil des Etats 18.09.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 30.09.02 (Fortsetzung – Suite)

2. Obligationenrecht (Miete)

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Art. 269 Abs. 5

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

(Garbani, de Dardel, Gross Jost, Janiak, Jossen, Ménétrety-Savary, Thanei)

Festhalten

Art. 269 al. 5

Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Minorité

(Garbani, de Dardel, Gross Jost, Janiak, Jossen, Ménétrety-Savary, Thanei)

Maintenir

Garbani Valérie (S, NE): Le Conseil fédéral a combattu l'«accord romand» parce qu'il maintenait, de son point de vue, l'obscurantisme du droit actuel dont la compréhension et l'application sont réservées, toujours selon son analyse, à une élite de juristes professionnels. Le Conseil fédéral soutient aujourd'hui le contre-projet indirect en alléguant qu'il simplifiera notablement l'accessibilité du profane au droit du bail. Et ce sont ces arguments du Conseil fédéral qui ont essentiellement été repris et assimilés par la majorité de ce Parlement pour rejeter l'«accord romand» et pour défendre le contre-projet indirect.

Le fait que le Conseil fédéral soutienne aujourd'hui la décision du Conseil des Etats de ne pas rendre les loyers comparatifs de la méthode LUV du professeur Geiger accessibles à toute personne intéressée, contrairement à la position de notre Conseil, va pourtant exactement dans le sens contraire d'un droit du bail simple, transparent et, surtout, ouvert à toutes et à tous, à l'ensemble des citoyennes et des

citoyens. En effet, la version du Conseil des Etats, soutenue par la majorité de la commission, aura pour effet de multiplier les procédures devant les commissions de conciliation. Pour connaître les loyers comparatifs Geiger, le locataire sera contraint d'introduire une procédure de contestation du loyer initial devant la commission de conciliation et d'introduire tous les cinq ans une procédure de contrôle. Les autorités de conciliation seront submergées de demandes, ce qui ne manquera pas d'avoir des effets sur leur efficacité et le sérieux de l'examen des cas soumis. Cela engendra en outre, bien évidemment, des coûts supplémentaires pour les cantons, puisque du personnel additionnel devra être engagé. Dans les cantons qui ne connaissent pas la gratuité du tribunal des baux – c'est-à-dire dans la majorité des cantons alémaniques –, le locataire hésitera à saisir la deuxième instance pour vérifier si les données qui lui ont été fournies par la commission de conciliation sont exactes.

Contrairement à ce que veut nous faire croire le Conseil fédéral, une officialité, une transparence des loyers comparatifs n'aura pas pour effet de fixer un loyer officiel, un loyer étatique. En effet, les loyers comparatifs Geiger sont en réalité les loyers du marché, ou plus exactement – puisqu'il s'agit d'un échantillonnage – le reflet des loyers du marché, et encore, majorés de 15 pour cent.

Chaque année au minimum, les données des 10 000 appartements contenus dans le système des loyers LUV seront réactualisées et ces 10 000 appartements seront ceux ayant les loyers les plus élevés. Avec cette réactualisation annuelle, le système LUV n'est donc que la caisse de résonance, la caisse enregistreuse des loyers du marché. Chaque année, les loyers du marché seront donc en tout état de cause introduits dans le système Geiger.

Le système s'adapte au marché; il ne reste pas imperméable au marché, contrairement à ce que soutient le Conseil fédéral. Il ne s'agit dès lors pas de la fixation de loyers officiels, mais, bien au contraire, de l'enregistrement actualisé des loyers pratiqués dans la localité ou le quartier, loyers qui ont toujours été combattus par les associations de défense des locataires – je dis ça pour mémoire.

Contrairement à ce que veulent également nous faire croire le Conseil fédéral et la majorité de la commission, la non-officialité des loyers LUV n'aura pas pour effet de tempérer les hausses de loyer; au contraire, en situation de pénurie, particulièrement telle que nous la vivons actuellement, le bailleur aura tout intérêt – et aura donc universellement tendance – à fixer un loyer le plus élevé possible puisque le locataire ne pourra pas vérifier son caractère abusif, sauf s'il entreprend lui-même une procédure de contestation ou de contrôle devant la commission de conciliation.

Or on le sait, on l'a dit et redit dans le cadre de ces débats, trop peu de locataires défendent leurs droits en saisissant les autorités. De plus, si le locataire n'a pas accès aux loyers comparatifs, il prendra un énorme risque en saisissant la commission de conciliation puisqu'il naviguera à vue; il ignorera si sa contestation a des chances de succès ou non. Or, si un locataire n'a pas gain de cause dans sa procédure de contrôle ou de contestation, il ne pourra plus bénéficier de la protection des trois ans contre les congés que lui garantit l'article 271a alinéa 1er du Code des obligations. Que se passera-t-il alors dans la pratique? Si le loyer initial n'atteint pas les loyers comparatifs majorés de 15 pour cent, le bailleur fera pression, déjà en commission de conciliation, pour que le locataire accepte une hausse de loyer. Et dans le cadre d'une procédure de contrôle autorisée tous les cinq ans, si le loyer du locataire est trop bas par rapport aux loyers comparatifs majorés de 15 pour cent, le bailleur fera la même pression, le menaçant d'un congé – pour pouvoir louer l'appartement à un autre locataire à un loyer plus élevé – avec d'autant plus d'assurance que, si le locataire n'obtient pas gain de cause, la protection des trois ans lui sera fermée.

En conclusion, il est illusoire de penser que ces loyers comparatifs demeureront secrets pour tous. Cela sera un secret de Polichinelle pour les bailleurs. Les grandes régions, qui disposent de nombreux immeubles dans les mêmes quar-

tiers, connaîtront par recoupements, après être allées quelques fois en commission de conciliation à l'initiative du locataire, les loyers comparatifs applicables. Et cette possibilité de recoupements ne sera pas offerte au locataire individuel. Il n'y aura donc aucune égalité des armes en cas de non-transparence des loyers comparatifs.

Pour l'ensemble de ces motifs, je vous invite à maintenir la divergence avec le Conseil des Etats.

Hegetschweller Rolf (R, ZH): Ich bitte Sie im Namen der FDP-Fraktion, der Mehrheit zuzustimmen und den Antrag der Minderheit Garbani abzulehnen. Es wäre zwar reizvoll, wenn Mieter und Vermieter den genauen Marktwert einer Wohnung beispielsweise im Internet zweifelsfrei abrufen könnten, ähnlich wie das heute bei einem Gebrauchtwagen der Fall ist. Das ist aber nicht so einfach möglich.

Die Wertermittlung für eine Wohnung ist kompliziert, denn zu Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Wohnung kommen so genannte Standortfaktoren wie Immissionen, Lärm von der Strasse, Fluglärm, Nähe zu Schulen, Einkaufszentren, Nähe zum öffentlichen Verkehr, Aussicht usw. hinzu. Alle diese Faktoren sind ja nicht genau ermittelbar und müssen im Streitfall an Ort und Stelle nachkontrolliert werden.

Ich bin darum der Meinung, dass dem Modell des Ständerates zu folgen ist, das den Beizug des Vergleichsmietemodells eben nur bei Verfahren vorsieht, also bei Schlichtungsstellen, bei Mietgerichten. Dort macht es Sinn, dass man auf dieses Vergleichsmietemodell zugreifen kann. Wenn es jedermann zur Verfügung steht, führt das zu Verwirrung. Ich bin auch nicht sicher, ob die Mieterseite den Mietern einen Dienst erweist, wenn sie dieses Modell quasi öffentlich machen möchte. Auch der Bundesrat hatte die Öffentlichkeit des Modells ursprünglich nicht vorgesehen: Der Nationalrat fügte sie ein, und der Ständerat hat sie zu Recht wieder gestrichen.

Ich bitte Sie, dem Ständerat zu folgen und die Minderheit Garbani abzulehnen.

Joder Rudolf (V, BE): Im Namen der SVP-Fraktion bitte ich Sie, hier dem Ständerat zu folgen, den Absatz 5 zu streichen und damit die Differenz zum Ständerat zu beseitigen. Es geht um die Frage, inwieweit die Vergleichsmiete Anwendung finden soll. Die Vergleichsmiete ist aus unserer Sicht ein Instrument, um die Missbräuchlichkeit des Mietzinses zu überprüfen bzw. um die Missbräuchlichkeit des Mietzinses zu verhindern. Die Vergleichsmiete ist aber nicht als Instrument gedacht, um durch die Verwaltung bzw. durch die Statistik festgelegte Mietzins feststellen zu können. Die Vergleichsmiete sollte also nicht schon beim Abschluss des Mietvertrages als Vorgabe beigezogen werden können, sondern die Parteien sollten grundsätzlich in ihrem Entscheid bei der Festlegung des Mietzinses frei sein. Nur wenn eine Partei den Mietzins hinterfragt, sollte die Vergleichsmiete als Kontrollinstrument beigezogen werden können. Das ist aus unserer Sicht der Sinn dieser Vergleichsmiete.

In diesem Sinne bitte ich Sie, den Ständerat zu unterstützen und diese Differenz zu bereinigen.

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Le groupe démocrate-chrétien communique qu'il soutient la proposition de la majorité.

de Darde Jean-Nils (S, GE): Je dois dire que je comprends bien que M. Hegetschweller et M. Joder veuillent que ce système reste confidentiel, secret, puisqu'ils sont contre: vous êtes contre les loyers du professeur Geiger! En revanche, M. le conseiller fédéral Couchepin, lui, il est pour: vous êtes pour les loyers hédonistes du professeur Geiger. Alors, je n'arrive pas à comprendre pourquoi vous ne voulez pas que ces loyers soient publiés. Vous allez essayer de nouveau de nous l'expliquer. J'espère que vous le ferez un petit peu mieux qu'en commission, parce qu'en commission, Monsieur le Conseiller fédéral, vous n'avez pas été clair: vous

avez dit que les loyers hédonistes sont le reflet des loyers du marché – enfin, c'est comme ça que je vous ai compris –, et qu'il ne fallait pas que le reflet, à son tour, ait une influence sur la réalité des loyers.

Alors je trouve ça quand même assez extraordinaire! Cela veut dire que, au fond, vous dites à la fameuse Marguerite de ne pas se contempler dans un miroir et de ne surtout pas prononcer sa fameuse déclaration: «Ah, je ris de me voir si belle en ce miroir!» Vous avez une curieuse conception, je dois dire, de la statistique et de la description scientifique – ou pseudo-scientifique – par le professeur Gelger des instruments qui sont mis à disposition pour déterminer si un loyer est abusif ou non! Monsieur le Conseiller fédéral, si cette loi un jour se met en place, ce que je n'espère pas, il faudra que vous expliquiez aux bailleurs: «Voilà, on vous donne le loyer du marché plus 15 pour cent, mais on vous empêche de déterminer au départ quel est le loyer équitable que vous pouvez réclamer et sur lequel vous pouvez réclamer 15 pour cent de plus.» Les bailleurs ne vont pas comprendre.

De même, les locataires ne vont pas comprendre non plus, parce que dans un même immeuble, il arrive souvent qu'un loyer pour un appartement soit fixé à 500 francs, et que pour le même appartement, mais deux étages en dessus, il soit fixé à 1000 francs. C'est une chose courante. Et quand un de ces deux locataires voudra savoir, entre 500 et 1000 francs, quel est le juste loyer selon le marché plus 15 pour cent, eh bien, il ne pourra pas. Ou bien alors il devra saisir la commission de conciliation ou le tribunal pour le savoir.

Autrement dit, Monsieur le Conseiller fédéral, ce que vous voulez, c'est que ces loyers soient secrets un peu comme le secret bancaire, c'est-à-dire qu'il faille recourir au juge pour lever le secret. C'est quand même un peu étrange, tout ça!

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Unser Rat hat bei der ersten Beratung des Gesetzes diesen Absatz 5 eingefügt, weil es ihm wichtig war, eine Bestimmung über die Konsultation der Vergleichsmieten einzubauen. Der Ständerat war zwei Mal gegen eine solche Bestimmung, und auch der Bundesrat opponiert hier. Die Kommission hat deshalb mit 12 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen beschlossen, zu beantragen, dass wir hier die Differenz bereinigen und dem Ständerat folgen.

Es geht um die Frage der Information sowohl der Vermieter als auch der Mieter über die Vergleichsmieten. Der Ständerat hat sich immer gegen eine Bundesverpflichtung ausgesprochen; dies nicht, weil man – wie Herr Kollege de Dardel das jetzt annimmt – den Bund ganz dieser Pflicht entheben möchte, sondern weil man sagte, dass man dafür nicht eine explizite Gesetzesbestimmung brauche, die dann für den Bund eine Verpflichtung darstelle. Die Kommission ist der Meinung, dass sich die Information über die Vergleichsmiete für beide Vertragsparteien automatisch einstellen wird, weil beide Parteien ein Interesse daran haben, dass es eine klare und für beide Seiten transparente Nennung und eine Sichtung geben kann. Wir haben heute analoge Instrumente beim Landesindex der Konsumentenpreise und beim Hypothekarzins, die für die Mietzinserhöhungen wichtige Instrumente sind, und auch bei diesen besteht keine Verpflichtung des Bundes, sie allen transparent und zugänglich zu machen. Dies ist überhaupt keine Notwendigkeit; es ist auch keine Kunst, an diese Daten heranzukommen.

Wir meinen daher, dass eine Streichung dieser Bestimmung keine Nachteile für die Parteien ergibt und dass sich im Markt automatisch Transparenz ergeben wird.

Ich bitte Sie daher, der Mehrheit der Kommission zu folgen.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Ici, contrairement à la minorité Garbani, qui met beaucoup d'énergie à défendre son point de vue, la commission vous propose, par 12 voix contre 8 et avec 2 abstentions, de vous rallier à la décision du Conseil des Etats et de renoncer à permettre la consultation des loyers comparatifs concernant un objet locatif déterminé.

Je relèverai que c'est l'unique point des divergences sur lequel nous proposons de nous rallier à la décision du Conseil des Etats. Ce n'est pas une motivation en soi, mais ça permettra peut-être d'éliminer quelque peu les divergences. Nous craignons, au sein de la majorité, que le loyer comparatif devienne une sorte d'icône, de référence étatique intouchable, alors qu'en vérité ce n'est qu'un indicateur, un reflet du marché, ce marché qui évolue malgré tout.

Raillez-vous donc à la décision du Conseil des Etats.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: M. de Dardel m'a interpellé, il m'a demandé de choisir entre la Marguerite et le miroir. Le miroir reflète la Marguerite, mais le miroir n'est pas la Marguerite. Il y a quand même quelque chose de différent: c'est la marguerite qui est première et c'est elle qui se reflète dans le miroir. Eh bien, c'est la même chose ici. Il y a le marché et il y a un certain reflet dans le miroir qui est le loyer statistique. Mais si vous transformez le loyer statistique en élément de référence pour fixer les nouveaux baux, vous supprimez la liberté contractuelle des parties.

Vous avez donné l'exemple d'un appartement qui serait loué à 500 francs et d'un autre appartement qu'un locataire différent serait disposé à louer à 700 francs. Et vous dites: «C'est pas juste, il faudrait pouvoir se référer au miroir et constater que c'est 500 francs plus 15 pour cent.» Je dis non! Si le locataire et le propriétaire sont d'accord de fixer le loyer à 650 francs, eh bien, ils créent le marché. Après, s'il y a vraiment abus, parce qu'une des deux parties s'est complètement éloignée de la réalité – ce qui peut arriver –, on peut avoir une contestation. Mais si quelqu'un décide de payer un montant avec son propriétaire, ils créent le marché et introduisent l'élément de dynamisme qui est pris en compte par le miroir, et non l'inverse.

Ce que nous ne voulons pas, ce sont des loyers officiels. Ce que nous ne voulons pas, c'est ce que vous avez dit, c'est-à-dire que le loyer officiel, c'est le loyer du marché plus 15 pour cent. Cela, c'est seulement pour définir les abus, pas pour définir le loyer ordinaire. Je crains que si vous défendez cette thèse, ce soit pour pouvoir attaquer le principe des loyers comparatifs. Et pour que les loyers comparatifs jouent, il ne faut pas qu'ils soient publiés. Il n'y a rien de secret, il ne s'agit pas de secret bancaire, mais il faut laisser le marché se faire. C'est seulement en cas d'abus, lorsqu'une des parties considère qu'il y a abus, qu'on se réfère à ce loyer comparatif. Je répète: la Marguerite n'est pas le miroir. Le miroir doit être simplement le reflet et pas la chose elle-même. Mais cela, c'est de la métaphysique.

Grobet Christian (S, GE): Monsieur le Conseiller fédéral, les statistiques en matière de prix constituent-elles à votre avis une fixation des prix officiels? D'autre part, est-ce que vous estimez qu'aujourd'hui, les loyers qui sont demandés par les propriétaires en cette période de pénurie de logements représentent le marché quand, par exemple, à Genève, au départ d'un locataire, on majore le loyer de 50 pour cent au minimum? Est-ce que ce sont là les lois du marché? Enfin, comment est-ce que vous pouvez, alors que le Conseil fédéral prétend tous les jours vouloir répondre aux soucis de la population en matière de transparence, ne pas faire preuve de transparence dans un problème aussi important que celui-là?

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: 1. La statistique reflète le marché, mais n'est pas le marché. Le marché est indépendant de la statistique.

2. Lorsque, à la suite d'une politique erronée, il y a pénurie de logements parce qu'on a été trop rigide dans l'aménagement du territoire, ou trop antipropriétaire, il y a pénurie d'investissements. Evidemment, les prix montent. C'est semblé-t-il, d'après ce que disent certains, ce qui a pu arriver dans des grandes villes de Suisse. Pour rétablir l'équilibre, il faut améliorer l'offre. Et pour améliorer l'offre, il faut améliorer le rendement; c'est ainsi.

Il y a une autre méthode qui est d'assouplir les règles étatiques et de permettre ainsi de réduire les coûts de revient

des logements; mais ça, c'est de la politique cantonale et vous y êtes maître; je ne suis qu'un observateur modeste et partiellement incompetent.

En ce qui concerne le marché, il est très différent d'une région à l'autre de Suisse, et je peux vous dire que dans de nombreuses régions de Suisse, les loyers actuellement ne montent pas, ils restent stables, voire même ont été plutôt à la baisse ces dernières années. Il y a des cas exceptionnels comme Genève; là, il y a des problèmes spécifiques qui font l'objet de larges débats politiques dans la République et Canton de Genève. Finalement, les électeurs choisissent le type d'économie auquel ils font davantage confiance. Mais jamais les statistiques ne seront le marché, elles sont au mieux le reflet du marché.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 96 Stimmen
Für den Antrag der Minderheit 60 Stimmen

Art. 269dbis

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 269dter

Antrag der Kommission

Mehrheit
Streichen
Minderheit
(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Randegger, Scherer Marcel)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269dter

Proposition de la commission

Majorité
Biffer
Minorité
(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Randegger, Scherer Marcel)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 269e

Antrag der Kommission

Abs. 1
Mehrheit
.... vorbehältlich der Artikel 269b, 269c und 269dbis jeweils
....
Minderheit
(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Randegger, Scherer Marcel)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Abs. 2, 3, 3bis, 4

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269e

Proposition de la commission

Al. 1
Majorité
.... sous réserve des articles 269b, 269c et 269dbis. L'avis
Minorité
(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Randegger, Scherer Marcel)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Al. 2, 3, 3bis, 4

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Abs. 1 – Al. 1

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité

Abs. 2, 3, 3bis, 4 – Al. 2, 3, 3bis, 4

Angenommen – Adopté

Art. 269f

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates
Proposition de la commission
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Art. 270a Abs. 1 Bst. a

Antrag der Kommission

Mehrheit
a. den Artikeln 269a und 269dbis übersteigt;
Minderheit
(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Randegger, Scherer Marcel)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 270a al. 1 let. a

Proposition de la commission

Majorité
a. par les articles 269a et 269dbis;
Minorité
(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Eggly, Randegger, Scherer Marcel)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité

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

Antrag der Kommission

Mehrheit
Festhalten
Minderheit
(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Randegger, Scherer Marcel)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

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

Proposition de la commission

Majorité
Maintenir
Minorité
(Hegetschweiler, Baumann J. Alexander, Bosshard, Randegger, Scherer Marcel)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Ziff. II Art. 2 Abs. 3

Antrag der Kommission

Mehrheit
Ablehnung des Antrages der Minderheit
Minderheit
(Garbani, de Dardel, Gross Jost, Janiak, Jossen, Ménétrety-Savary, Strahm, Thanel)
Mietzinserhöhungen, die nach dem alten Artikel 269a Buchstabe a OR als Anpassung an die orts- oder quartierüblichen Mietzinse im Jahr vor der Inkraftsetzung des neuen Rechtes erfolgten, fallen dahin.

Ch. II art. 2 al. 3

Proposition de la commission

Majorité
Rejeter la proposition de la minorité
Minorité
(Garbani, de Dardel, Gross Jost, Janiak, Jossen, Ménétrety-Savary, Strahm, Thanel)
Les augmentations de loyer fondées sur les loyers usuels de la localité ou du quartier au sens de l'ancien article 269a

lettre a CO, notifiées dans l'année précédant l'entrée en vigueur du nouveau droit sont nulles.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Wir sind nun bei den Übergangsbestimmungen. Auch hier geht es wie bei den Mietzinsanpassungen nach einer Handänderung um zwei verschiedene Modelle: Die nationalrätliche Lösung verlangt eine Anpassung der Mietzinse an den aktuellen Leitzinssatz beim Übergang auf das neue System; das ständerätliche Modell geht zu Recht davon aus, dass die bestehenden Mietverhältnisse bei Inkraftsetzung des neuen Rechtes zulässig, beidseitig akzeptiert und nicht missbräuchlich sind. Die zweite Lösung ist nicht nur einfacher und praktikabler, sie entspricht auch dem gesunden Menschenverstand. Die nationalrätliche Lösung würde nämlich zu jahrelangen Unsicherheiten führen, weil erst bei einer Mietzinserhöhung zwingend die Anpassung an den Hypothekarzinsatz zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechtes verlangt wird.

Die Hypothekarzinsen befinden sich zurzeit auf einem absoluten Tiefstand. Übergangsbestimmungen mit einem Senkungszwang im Sinne des Nationalrates bewirken daher eine klare Umverteilung zugunsten der Mieter. Selbst Vermieter, die nachweislich keinen kostendeckenden Ertrag erzielen, wären danach gezwungen, alte Hypothekarzinsreduktionen weiterzugeben, den Mietzins also noch weiter zu senken, und zwar auch dann, wenn der Mieter das gar nicht verlangt.

Im umgekehrten Fall, wenn der Hypothekarzins z. B. bei 6 Prozent oder höher läge, würde die Mieterseite eine solche Übergangsregelung nie akzeptieren; es würden dann wieder mit diesen «Milliardenumverteilungen» zugunsten der Vermieter Schlagzeilen gemacht. Also darf diese Regel auch im umgekehrten Fall nicht zur Anwendung kommen.

Ein undifferenzierter Senkungszwang widerspricht im Übrigen auch klar dem geltenden Recht. Die vom Bundesrat immer wieder betonte Verteilungsneutralität des indirekten Gegenvorschlags kann nur mit einer Übergangsregelung im Sinne des Ständerates gewahrt bleiben. Die vom Bundesrat vorgeschlagene und vom Nationalrat übernommene Regelung verkennt, dass das geltende Recht mit gutem Grund keinen Automatismus bezüglich der Mietzinsanpassungen infolge von Hypothekarzinsänderungen enthält. Mit anderen Worten: Eine Hypothekarzinsänderung – Anstieg oder Senkung – wirkt sich nur dann auf den Mietzins aus, wenn eine Partei dies geltend macht. Im Fall von Hypothekarzinsensenkungen ist der Vermieter im Übrigen nur dann gezwungen, den Mietzins zu reduzieren, wenn er infolge der Hypothekarzinsreduktion einen übersetzten Ertrag erzielt, sonst eben nicht.

Das Bundesgericht hat in langjähriger Rechtsprechung wiederholt bestätigt, dass es nicht Sinn einer Missbrauchsge- setzgebung sein kann, den Vermieter zu weiteren Senkungen des Mietzinses unter das kostendeckende Niveau zu zwingen. Im Weiteren können Hypothekarzinsensenkungen im geltenden Recht mit der Teuerung auf dem Risiko tragenden Kapital, mit der Unterhaltskostenteuerung und mit wertvermehrenden Investitionen verrechnet werden. Es gilt auch zu bedenken, dass nach geltendem Recht Mietzinse angefochten werden können, um sie auf ihre Missbräuchlichkeit hin überprüfen zu lassen. Die Auswirkungen infolge von Hypothekarzinsänderungen sind inzwischen den Parteien hinlänglich bekannt, und die Parteien kennen auch ihre Rechte. Würden Hypothekarzinsänderungen in einem bestehenden Mietverhältnis nicht geltend gemacht, so ist es nicht Aufgabe des Staates, in das bestehende Vertragsverhältnis einzugreifen, den im heutigen Recht verpönten Anpassungsautomatismus nachträglich doch noch einzuführen und den Parteien die künftige Mietzinsgestaltung sozusagen gegen ihren Willen zu diktieren.

Ich bitte Sie, unter Berücksichtigung all dieser Umstände der Minderheit zu folgen und damit dem Ständerat zuzustimmen.

Garbani Valérie (S, NE): Ce contre-projet indirect à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» est loin, voire très loin de faire l'unanimité en sa faveur, et ce quel que soit le côté où l'on se place pour l'apprécier. Les milieux immobiliers préféreraient le droit actuel pour diverses raisons, dont je ne développerai pas ici le bien-fondé ou le mal-fondé. Un des motifs évoqués par les milieux immobiliers pour expliquer leur réticence est l'absence dans ce contre-projet de «Notventil», de soupape de sécurité qui leur permettrait de renter davantage leurs investissements en augmentant le loyer en cours de bail sur d'autres critères que l'adaptation des loyers au déjà plein renchérissement.

Selon les prévisions, si ce contre-projet doit entrer en vigueur, ce sera deux à trois ans après les votations finales au Parlement. Logiquement, les associations de propriétaires immobiliers chercheront à atténuer les effets d'un nouveau droit qu'elles estiment défavorable aux intérêts de leurs membres. Que vont-elles conseiller à leurs membres? Elles vont leur dire de notifier à large échelle, voire systématiquement, des hausses de loyers fondées sur les loyers du marché, les loyers de la localité ou du quartier, selon le droit actuel et la jurisprudence du Tribunal fédéral. Très peu, trop peu de locataires contestent de telles hausses de loyers ou un loyer initial adapté aux loyers du marché par rapport au loyer du précédent locataire fondé sur les coûts.

Il n'est dès lors pas téméraire d'imaginer que des centaines, voire des milliers de hausses de loyers soient ainsi adressées aux locataires, en particulier aux locataires qui ont un loyer non abusif parce qu'ils se sont battus contre des hausses ou parce qu'ils ont demandé des baisses. La situation de pénurie facilitera encore ces hausses de loyers puisque dans de telles situations les locataires sont particulièrement captifs.

Cette vague de notification de hausses de loyers, assortie au faible taux de contestation, aura pour effet que les loyers comparatifs selon le modèle LUV seront encore plus élevés à l'entrée en vigueur du nouveau droit, puisque les loyers comparatifs sont le reflet actualisé des loyers du marché. La dynamique de hausse est ainsi programmée.

Avec ma proposition de minorité, je souhaite tempérer ces effets pervers du nouveau droit. Au moins dans l'année précédant son entrée en vigueur, les hausses de loyers fondées sur les loyers de la localité ou du quartier selon le droit actuel doivent être déclarées nulles de plein droit.

Je vous invite à soutenir ma proposition de minorité au chiffre II article 2 alinéa 3, dans l'intérêt de la majorité des locataires de ce pays.

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Le groupe de l'Union démocratique du centre communique qu'il suit la minorité Hegetschweiler.

Steiner Rudolf (R, SO): Am letzten Donnerstag hat mich die Kommissionsprecherin im Zusammenhang mit Artikel 269 Absatz 2quater und Artikel 269dter darauf hingewiesen, dass das ja nicht die Schicksalsartikel sein könnten. Dasselbe würde sie mir wahrscheinlich heute bei diesen Übergangsbestimmungen antworten. Aber ich gebe ihnen zu bedenken: Irgendwann kommt der Tropfen, der das Fass zum Überlaufen bringt. So ist dann letztlich jeder umstrittene Artikel in sich ein Schicksalsartikel. Entsprechend bitte ich Sie eindringlich, hier dem Modell des Ständerates, also dem Antrag der Minderheit Hegetschweiler, zuzustimmen. Erlauben Sie mir, dass ich nochmals unterstrelche, was Herr Hegetschweiler zur Begründung seines Antrages ausgeführt hat:

1. Die Hypothekarzinsen befinden sich auf einem Tiefstand. Übergangsbestimmungen mit Senkungszwang im Sinne der Nationalratskommission bewirken eine klare Umverteilung zugunsten der Mieter, denn selbst der Vermieter, der nachweislich keinen kostendeckenden Ertrag erzielt, wäre danach gezwungen, alte Hypothekarzinsreduktionen weiterzugeben, den Mietzins also zusätzlich zu senken.

2. Das Bundesgericht hat in langjähriger Rechtsprechung wiederholt bestätigt, dass es nicht Sinn der Missbrauchsge-

setzung sein kann, den Vermieter zur weiteren Senkung eines Mietzinses unter das kostendeckende Niveau zu zwingen.

3. Wie Herr Hegetschweiler ebenfalls ausgeführt hat: Würden Hypothekarzinsänderungen in einem bestehenden Mietverhältnis nicht geltend gemacht, so ist es nicht Aufgabe des Staates und kann es nicht Aufgabe des Staates sein, künstlich in das bestehende Vertragsverhältnis einzugreifen. Aus diesen Überlegungen bitte ich Sie eindringlich, dem Modell des Ständerates und dem Antrag der Minderheit Hegetschweiler zu folgen. Denn nur so können Sie die verteilungsneutrale Version, wie sie vom Bundesrat gewünscht wird, auch umsetzen. Dass damit auch der Antrag der Minderheit Garbani zu Artikel 2 bestritten ist, der eine weitere, zusätzliche Verschlechterung der Stellung des Vermieters mit sich bringen würde, ist selbstverständlich. Ich bitte Sie auch, den Antrag der Minderheit Garbani abzulehnen.

de Dardel Jean-Nils (S, GE): Ces dispositions transitoires sont en fait très importantes dans le débat sur le droit de bail. C'est un peu dommage que notre ministre de l'économie ne soit pas là pour donner son avis. Enfin, peut-être qu'il arrivera tout à l'heure!

D'abord, en ce qui concerne le problème relatif à la proposition de minorité Hegetschweiler à l'article 2: cette proposition tend au fond à supprimer une petite concession qui a été faite par le Conseil fédéral en faveur d'une certaine justice dans la transition entre le droit actuel et le nouveau droit. Cette justice consiste à dire que les bailleurs, qui n'ont pas répercuté la baisse du taux des intérêts hypothécaires sur les loyers, doivent être en quelque sorte sanctionnés – je vous rassure, une douce sanction – par rapport aux bailleurs qui, eux, ont accordé des baisses de loyer fondées sur la baisse du taux des intérêts hypothécaires.

Il serait en effet choquant que ces deux catégories de bailleurs soient traitées de la même manière, parce que cela signifierait que l'on qualifie d'imbéciles de la République tous les bailleurs qui ont accordé spontanément ou en cours de procédure des baisses de loyer fondées sur l'abaissement du taux des intérêts hypothécaires. Ces bailleurs-là, au fond, seraient perdants, complètement, et les autres, qui en fait se sont mal conduits, seraient gagnants.

Donc, l'idée du Conseil fédéral est de corriger cette inégalité et, encore une fois, c'est la moindre des choses, raison pour laquelle il faut soutenir la proposition de la majorité et rejeter la proposition de minorité Hegetschweiler.

En ce qui concerne la proposition de minorité Garbani à l'article 2 alinéa 3, elle soulève un point extrêmement important. Avec le nouveau droit de bail, et on le sait déjà du fait de leurs déclarations, les bailleurs de Suisse et leurs organisations vont avoir très peur. Cette réaction de peur va engendrer, avant l'entrée en vigueur du nouveau droit, une masse de hausses de loyer fondées sur le droit actuel, plus particulièrement sur les loyers usuels du quartier. Ce seront des milliers voire des dizaines de milliers de hausses de loyer qui seront notifiées quelques mois avant l'entrée en vigueur du nouveau droit. Cela, il faut essayer de l'empêcher. Tout le monde prend ce défaut-là de la transition beaucoup trop à la légère. Le jour où des dizaines de milliers de hausses de loyer très importantes seront notifiées aux locataires de ce pays, juste avant l'entrée en vigueur du nouveau droit, il se passera alors quelque chose de très grave et le Parlement en aura toute la responsabilité.

La présidente (Maury Pasquier Liliane, présidente): Je signale à M. de Dardel que si M. le conseiller fédéral Couchepin est absent, ce n'est pas du fait de sa propre volonté, mais parce que sa présence était requise au même moment au Conseil des Etats et que, comme il n'a pas encore le don d'ubiquité, il nous rejoindra dès que possible.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Übergangsbestimmungen sind in einem Gesetz immer schwierig zu fas-

sen, weil es darum geht, eine möglichst gerechte Übereinstimmung zwischen altem und neuem Recht zu erzielen. Wir haben hier nach wie vor eine sicher erhebliche Differenz.

In der ersten Lesung haben wir gemeinsam mit dem Bundesrat gestimmt, weil diese Regelung Rechtssicherheit für bestehende Vertragsverhältnisse bedeutet. Für neue Verträge gilt generell das neue Recht, für unter dem alten Recht abgeschlossene Verträge gilt grundsätzlich das alte Recht. In Artikel 3 dieser Übergangsbestimmungen wird – das ist des Pudels Kern – speziell die Frage geregelt, wie bei Mietzins erhöhungen vorzugehen ist. Will der Vermieter den Mietzins erhöhen, so hat er diesen zuerst an den Hypothekarzins anzupassen. Das kann nach unten, aber auch nach oben passieren, ist aber in der Vorlage von Bundesrat und Nationalrat für alle Fälle gleich behandelt. Die Mehrheit der Kommission geht mit dem Bundesrat davon aus, dass das Gros der Mietverträge auf den aktuellen Hypothekarzins basiert, sodass diese Anpassung keinen wesentlichen Aufwand ergibt. Gerade der Hauseigentümergebund hat mehrfach gesagt, dass das Gros der Vermieter die Senkungen des Hypothekarzinses jeweils an die Mieter weitergegeben habe.

Diese Bestimmung stellt aber sicher, dass jene Vermieter, die über Jahre auf eine Anpassung an den Hypothekarzins verzichtet haben, dieses Guthaben nicht verlieren bzw. dass jene Mieter, denen die Zinssenkung nicht weitergegeben wurde, noch in den Genuss der Anpassung kommen.

Selbstverständlich steht es den Parteien frei, sich zu einigen; dann wird eine Anpassung des Mietzinses auch nicht zu einem Anfechtungsverfahren führen. Mit dem neuen Gesetz haben wir neue Anpassungsregeln, und es scheint richtig, die bestehenden Verträge auf den Stichtag des Inkrafttretens des neuen Gesetzes zu aktualisieren. Nur so haben wir auch bei der Erfassung der Vergleichsmiete das effektive Abbild des Marktes. Die Kommission für Rechtsfragen empfiehlt Ihnen daher mit 16 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung Festhalten am Beschluss des Nationalrates, der dem Entwurf des Bundesrates entspricht.

Betreffend den Antrag der Minderheit Garbani zu Artikel 2 Absatz 3 empfehle ich Ihnen, der Mehrheit zuzustimmen. Frau Garbani verlangt mit einem neuen Absatz 3, dass Mietzins erhöhungen im letzten Jahr vor der Inkraftsetzung des neuen Gesetzes einfach so dahinfallen. Wenn wir von Verteilungsgerechtigkeit sprechen, so geht es natürlich nicht an, dass dieses neue Recht dazu führt, dass sämtliche Anpassungen im Jahr vor der Inkraftsetzung des neuen Rechtes nicht mehr gültig sind. Das würde das Konzept von Bundesrat und Nationalrat aushöhlen. Wenn Erhöhungen erlaubt sind bzw. wenn ein Vermieter den Mietzins eben nicht dem Hypothekarzins angepasst hat, so wäre es stossend, wenn er diese Guthaben verliere. Es soll für beide Parteien dasselbe gelten – alles andere wäre ungerecht und einseitig.

Die Kommission für Rechtsfragen hat deshalb auch diesen Antrag mit 13 zu 8 Stimmen abgelehnt. Sie empfiehlt Ihnen Zustimmung zum Beschluss des Ständerates.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Par 16 voix contre 5 et avec 1 abstention, donc à une majorité significative, la commission vous propose de maintenir son concept, soit celui que ce même Conseil a adopté lors des derniers débats et de repousser la proposition de minorité Hegetschweiler d'adhérer à la décision du Conseil des Etats.

Il s'agit, il faut le dire, d'une question d'importance sur les plans politique, juridique, éthique et psychologique. Si vous suivez la minorité Hegetschweiler, vous donnez votre caution, votre bénédiction en quelque sorte, à ceux d'entre les bailleurs qui n'ont pas répercuté sur les loyers les baisses du taux hypothécaire, même s'ils le pouvaient. Il serait choquant, aux yeux de la majorité de la commission, que l'on ne permette pas aux locataires de revendiquer une baisse de loyer le cas échéant. Il s'agit là d'une affaire d'équité, tout simplement. Il serait anormal, je le répète, qu'il en soit différemment, qu'on accorde une amnistie à ceux qui n'ont pas baissé les loyers alors qu'en règle générale, ils auraient dû et pu le faire.

Ne faites pas monter la température et naître un sentiment d'injustice dans les milieux des locataires, quand bien même les chiffres agités par les représentants des locataires et certains experts sont contestés par l'autre partie.

Je vous demande donc de suivre la majorité et de maintenir la décision de notre Conseil en la matière.

En ce qui concerne l'article 2 alinéa 3 proposé par la minorité Garbani, proposition rejetée par 13 voix contre 8, ce nouvel alinéa introduit un nouveau concept tendant à rendre nulle toute augmentation notifiée l'année précédant l'entrée en vigueur du nouveau droit. Mme Garbani craint que le temps devant s'écouler jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau droit soit mis à profit par les bailleurs pour augmenter les loyers selon le droit actuel, ce qui aurait, à ses yeux, un effet inflationniste et provoquerait une augmentation assez généralisée des loyers.

La majorité de la commission ne partage pas ces craintes et vous demande de maintenir la décision de notre Conseil, de ne pas accentuer les désaccords avec le Conseil des Etats, d'une part, et de ne pas diaboliser les propriétaires, d'autre part.

Merci donc de maintenir la décision de notre Conseil en ce qui concerne les dispositions transitoires et de rejeter les propositions des minorités Hegetschweiler et Garbani.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je crois que ces dernières décisions à prendre sont les derniers feux d'un long combat entre propriétaires et locataires qui sont en train de s'éteindre. Ce sont des feux qui sont plus brillants que réels. Il n'y a pas tellement de potentiel de conflit dans ces dispositions, mais il y a un potentiel de difficultés politiques. C'est la raison pour laquelle nous pensons que la solution de la majorité de la commission est la meilleure.

La minorité Hegetschweiler voudrait que les propriétaires, qui n'ont pas répercuté en fonction du droit actuel les baisses de loyer qui seraient consécutives à la diminution du taux des intérêts hypothécaires, ne soient pas tenus responsables de cette renonciation à baisser les loyers. Je crois que ce n'est pas juste politiquement. Celui qui aurait dû baisser les loyers en fonction de l'abaissement du taux hypothécaire et qui ne l'a pas fait, ne doit pas bénéficier d'une sorte d'amnistie qui remettra les compteurs à zéro, alors que son voisin, qui a peut-être, lui, respecté les dispositions légales, partira avec un loyer plus bas. C'est une disposition transitoire, c'est donc quelque chose qui ne s'applique que pendant quelques années. Mais je crois que politiquement, c'est important.

En sens inverse la minorité Garbani a ouvert un contre-feu, comme c'est le cas dans ce genre de conflit, en proposant quelque chose qui est tout aussi contraire à l'esprit de la loi que la proposition de la minorité Hegetschweiler. Par conséquent, les deux pôles, l'un négatif, l'autre positif – je ne dis pas lequel est positif, lequel négatif –, s'opposent de telle sorte qu'il y a de l'électricité entre les deux camps et qu'ainsi les représentants des deux groupes d'intérêt peuvent prospérer.

Nous essayons d'être au milieu et de défendre l'intérêt général, et l'intérêt général commande dans ce cas-là de soutenir la proposition de la majorité, donc la décision que vous aviez prise préalablement.

Ziff. II Art. 2 Abs. 3 – Ch. II art. 2 al. 3

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominativ: Beilage – Annexe 99.076/2784)

Für den Antrag der Mehrheit 106 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 60 Stimmen

siehe S. 207
voir p. 207

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

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

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominativ: Beilage – Annexe 99.076/2782)

Für den Antrag der Mehrheit 90 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 77 Stimmen

siehe S. 208
voir p. 208

Ziff. III Art. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Ch. III art. 1

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

99.076

Teilrevision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

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

Differenzen – Divergences

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BB1 1999 9823)

Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht RK-SR 11.12.00Rapport CAJ-CE 11.12.00

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Text des Erlasses 1 (BB1 2002 2737)

Texte de l'acte législatif 1 (FF 2002 2568)

Nationalrat/Conseil national 05.06.02 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 18.09.02 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 30.09.02 (Fortsetzung – Suite)

Ständerat/Conseil des Etats 26.11.02 (Differenzen – Divergences)

Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 03.12.02

Nationalrat/Conseil national 09.12.02 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 10.12.02 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

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

2. Obligationenrecht (Miete)

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Art. 253b Abs. 2

*Antrag der Kommission**Mehrheit**Festhalten**Minderheit*

(Studer Jean, Berger, Epiney)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 253b al. 2

*Proposition de la commission**Majorité**Maintenir**Minorité*

(Studer Jean, Berger, Epiney)

Adhérer à la décision du Conseil national

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 20 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 14 Stimmen

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

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Minderheit

(Dettling, Bürgli, Schweiger)

Festhalten

Art. 269 al. 2quater; 269dter; 269e al. 1; 270a al. 1 let. a Proposition de la commission

Majorité

Adhérer à la décision du Conseil national

Minorité

(Dettling, Bürgli, Schweiger)

Maintenir

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Je vous invite à suivre la majorité.

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

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

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

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

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

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

Je crois que toutes les raisons invoquées par M. Epiney et M. Studer sont justes. M. Dettling dit: «Aujourd'hui, ça existe.» Mais aujourd'hui, on a un système fondé sur les coûts. Alors, si on rachète une maison, il y a un coût plus élevé. Mais demain, on n'aura pas un système fondé sur les coûts, on aura un système davantage ouvert au marché. On introduit des dispositions pour décider ce qui est un abus. Or, maintenant, on est en train de transformer l'abus en cas ordinaire à travers cette disposition, et ça ne va pas. C'est la raison pour laquelle nous vous invitons à soutenir la proposition de majorité aux articles 269 alinéa 2 quater, 269dter, 269e alinéa 1er et 270a alinéa 1er lettre a.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit 22 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit 13 Stimmen

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

Antrag der Kommission

Mehrheit

Festhalten

Minderheit

(Studer Jean, Berger, Epiney)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

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

Proposition de la commission

Majorité

Maintenir

Minorité

(Studer Jean, Berger, Epiney)

Adhérer à la décision du Conseil national

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit 21 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit 15 Stimmen

99.076

Telrévision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

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

Differenzen – Divergences

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBl 1999 9823)
 Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)
 Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)
 Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)
 Bericht RK-SR 11.12.00
 Rapport CAJ-CE 11.12.00
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)
 Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)
 Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Text des Erlasses 1 (BBl 2002 2737)
 Texte de l'acte législatif 1 (FF 2002 2568)
 Nationalrat/Conseil national 05.06.02 (Differenzen – Divergences)
 Ständerat/Conseil des Etats 18.09.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 30.09.02 (Fortsetzung – Suite)
 Ständerat/Conseil des Etats 26.11.02 (Differenzen – Divergences)
 Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 03.12.02
 Nationalrat/Conseil national 09.12.02 (Differenzen – Divergences)
 Ständerat/Conseil des Etats 10.12.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Ständerat/Conseil des Etats 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Text des Erlasses 2 (BBl 2002 8234)
 Texte de l'acte législatif 2 (FF 2002 7652)

2. Obligationenrecht (Miete)

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Art. 253b Abs. 2

Antrag der Einigungskonferenz

Sie gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2 500 000 Franken gemäss letztem Jahresabschluss oder mindestens 20 Beschäftigten im Zeitpunkt des Mietvertragschlusses, sofern die Parteien dies vereinbaren. Ferner gelten sie nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit mehr als 150 Quadratmetern Nettowohnfläche.

Art. 253b al. 2

Proposition de la Conférence de conciliation

Elles ne s'appliquent pas aux baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2 500 000 de francs d'après les derniers comptes annuels ou emploient au moins 20 personnes au moment de la conclusion du contrat, pour autant que les parties l'aient convenu. Elles ne s'appliquent pas non plus aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant plus de 150 mètres carrés de surface nette habitable.

Art. 269 Abs. 2quater

Antrag der Einigungskonferenz

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269 al. 2quater

Proposition de la Conférence de conciliation

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Art. 269dter

Antrag der Einigungskonferenz

Der Vermieter kann bei einer Handänderung den Mietzins im Rahmen von Artikel 269 Absatz 1 erhöhen, jedoch jährlich um höchstens 10 Prozent des bisherigen Mietzinses.

Art. 269dter

Proposition de la Conférence de conciliation

En cas de changement de propriétaire, le bailleur peut augmenter le loyer dans le cadre de l'article 269 alinéa 1er, le maximum étant toutefois de 10 pour cent par année du montant du loyer précédent.

Art. 269e Abs. 1; 270a Abs. 1 Bst. a

Antrag der Einigungskonferenz

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269e al. 1; 270a al. 1 let. a

Proposition de la Conférence de conciliation

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Ziff. II

Antrag der Einigungskonferenz

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Ch. II

Proposition de la Conférence de conciliation

Adhérer à la décision du Conseil national

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Einmal mehr beschäftigt uns heute das Mietrecht. Wir hatten letzte Woche die Einigungskonferenz und haben in den drei noch strittigen Punkten auch eine Einigung erzielt. Diese Einigung, das gilt es vorab festzuhalten, hat bei den meisten Verbänden erneut Unzufriedenheit hervorgerufen. Das ist vielleicht ein Zeichen, dass die getroffene Einigung doch nicht so schlecht ist.

In Artikel 253b Absatz 2 hat sich die Einigungskonferenz dem Modell des Ständerates angeschlossen. Die Lösung ist insofern besser als der bisherige Beschluss des Ständerates, als man einerseits den Jahresumsatz von 2,5 Millionen Franken und andererseits auch die Zahl der Beschäftigten neu und klarer definiert hat. Neu wird definiert, dass für die Bemessung des Jahresumsatzes der Abschluss des letzten Jahres massgebend ist. Auf der anderen Seite ist als Alternative die Zahl der Beschäftigten in demjenigen Zeitpunkt zu erfassen, in dem der Mietvertrag abgeschlossen wird. Zusätzlich können die Parteien selber miteinander vereinbaren, ob sie das Mietrecht in Anwendung bringen wollen oder nicht.

Die Einigungskonferenz hat diesem Vermittlungsvorschlag mit 18 zu 7 Stimmen zugestimmt.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Nous voici donc arrivés au terme de la course d'obstacles qu'a constitué pour le Parlement l'examen de la révision partielle du droit de bail. Mais tout peut encore échouer aujourd'hui devant notre Conseil ou demain devant le Conseil des Etats, le cas échéant au vote final vendredi.

La Conférence de conciliation a trouvé une solution de compromis mardi dernier sur les points de dissension restants entre les deux Chambres du Parlement. Ces points de dissension sont au nombre de trois, nous n'allons pas refaire le débat.

Le premier point a trait à l'article 253b alinéa 2 du Code des obligations à propos de l'assujettissement total ou partiel des baux commerciaux à la législation sur les baux et les abus dans le secteur locatif. La Conférence de conciliation vous propose la solution de compromis que vous avez dans le dépliant et qui exclut de l'application des dispositions sur le droit de bail les baux d'entreprises ayant un chiffre d'affaires de plus de 2,5 millions de francs d'après les derniers comptes annuels de l'entreprise ou qui emploient plus de 20 personnes lors de la conclusion du contrat de bail – ceci,

bien entendu, pour autant que les parties l'aient convenu. Cette proposition l'a emporté par 18 voix contre 7. Elle se rapproche de la décision du Conseil des Etats tout en la précisant, le Conseil national n'ayant pour sa part pas désiré le suivre sur la question lors de son précédent débat.

Le deuxième point est de savoir si le changement de propriétaire ouvre la possibilité d'une augmentation des loyers et dans quelles limites. Ici aussi, à l'article 269dter, la Conférence de conciliation s'est rapprochée de la solution du Conseil des Etats puisqu'elle admet la possibilité de procéder à cette augmentation des baux, mais dans une limite de 10 pour cent, contre 20 pour cent dans la version originale du Conseil des Etats, maximum autorisé pour l'augmentation par an du montant du loyer précédent.

Le troisième point, ce sont les dispositions transitoires. Il y avait deux solutions, celle du Conseil des Etats et celle du Conseil national. Nous avons maintenu notre décision par 90 voix contre 77, le Conseil des Etats la sienne par 21 voix contre 15.

On peut affirmer que si le compromis précédent va dans le sens des propriétaires, ici la Conférence de conciliation va dans le sens de la protection des locataires. Ce point est symbolique, il a un poids politique et psychologique, puisque les dispositions transitoires ont pour but de permettre aux locataires de faire valoir leurs droits s'ils n'ont pas été pris en compte sous l'empire du régime légal actuel.

Nous sommes à la croisée des chemins. Il est évident que les compromis ne satisfont jamais personne totalement; mais en cas d'échec de cette révision, nous aurons labouré, comme on disait en vieux français, pendant trois ans pour rien. Tout serait sans doute à recommencer, étant entendu qu'il faudra bien prendre des mesures correctives, notamment par rapport à la fameuse prise en compte du taux hypothécaire pour les augmentations de loyer.

La solution de l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» qui devrait être soumise au souverain en mai, n'est pas satisfaisante. Les deux Chambres proposent au peuple et aux cantons de la rejeter. Mais il est clair que l'échec de la présente révision lui donnerait quelque chance de succès, notamment devant le peuple, et cela aurait alors bien sûr une influence sur nos éventuels futurs travaux.

C'est le moment où jamais de songer à aller de l'avant. C'est la raison pour laquelle, au nom de la Conférence de conciliation, je vous invite à soutenir ses propositions afin d'en terminer avec cette révision.

Et s'il le faut, le peuple tranchera à l'occasion d'un possible référendum.

Garbani Valérie (S, NE): Le 5 juin 2002, le groupe socialiste, soutenu par les groupes libéral et écologiste et par un grand nombre de parlementaires romands issus des rangs du PDC et du PRD, s'est prononcé en faveur d'un contre-projet indirect résultant d'un accord historique entre l'Association suisse des locataires et les milieux immobiliers romands, deux parties qui ont plutôt tendance à la confrontation qu'à la négociation. C'est de justesse, par 95 voix contre 83, que ce contre-projet, que l'on a intitulé l'«accord romand», a été rejeté par notre Conseil. Cet accord aurait pourtant permis une paix durable du logement.

Le groupe socialiste ne peut soutenir aujourd'hui la solution de compromis émanant de la Conférence de conciliation, car il peut uniquement se rallier à la proposition visant au maintien des dispositions transitoires dans la version de notre Conseil. Il ne peut admettre qu'une partie des locaux commerciaux soient exclus de la protection contre les loyers abusifs. Celles et ceux qui prétendent, au sein de cet hémicycle, être les plus ardents défenseurs des petites et moyennes entreprises, celles et ceux dont la situation des PME sera le point fort de leurs programmes électoraux 2003 ne peuvent pas davantage, s'ils sont attachés à la cohérence de leur politique, adhérer à la solution de la Conférence de conciliation. Quant à la proposition de recourir aux loyers comparatifs en cas de changement de propriétaire, elle est tout aussi inacceptable, car par rapport au droit actuel, c'est une détérioration de la protection des locataires.

Ce contre-projet indirect, qui résulte de trois ans de travaux parlementaires, est un mauvais contre-projet, car il a réussi l'exploit de déplaire aux représentants des locataires et de ne pas convaincre, j'en suis persuadée, totalement les représentants des bailleurs. Ce n'est pas même un bon compromis, puisqu'il n'est pas destiné à perdurer durablement. Les représentants des propriétaires chercheront, s'il est accepté, à introduire d'autres critères de hausse en cours de bail fondés sur les loyers comparatifs majorés de 15 pour cent et, à l'inverse, les représentants des locataires chercheront à protéger ces derniers contre les résiliations de baux. Ces revendications des deux côtés seront à l'origine de référendums. Au lieu de simplifier le droit du bail, on va au-devant d'un chaos et d'incertitudes législatives chroniques. Ce n'est en aucun cas un contre-projet indirect à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux».

Par rapport à la crédibilité du Parlement, je vous invite à suivre le groupe socialiste et à vous opposer au contre-projet.

Thanei Anita (S, ZH): Offensichtlich erfüllt dieser Antrag die Vermieterwünsche; den Mieterinnen und Mietern lässt er vor Weihnachten das Wünschen übrig. Die SP-Fraktion lehnt den Antrag der Einigungskonferenz und somit die Gesetzesvorlage ab. Obwohl diese ein indirekter Gegenvorschlag zur Initiative «Ja zu fairen Mieten» sein soll, stellt sie für die Mieterinnen und Mieter – das sind immerhin mehr als 70 Prozent unserer Bevölkerung – eine Verschlechterung gegenüber der heute schon schlechten Situation dar. Weshalb?

1. Die Vergleichsmiete als Abbild des Marktes kommt gemäss Antrag der Einigungskonferenz nicht nur zur Überprüfung des Anfangsmietzinses, sondern auch als Erhöhungsgrund nach einer Handänderung zur Anwendung.

2. Obwohl gemäss Bundesrat eine Indexierung der Mietzinses zu höchstens 80 Prozent angemessen gewesen wäre, hat sich die Mehrheit beider Räte für 100 Prozent entschieden.

3. Das Gesetz kennt keine Kostenkorrektur für den Fall einer Preisexplosion.

4. Der Kündigungsschutz wurde nicht verstärkt, obwohl es klar ist, dass ein Preisschutz ohne Kündigungsschutz nichts wert ist.

In einer Zeit, in welcher viele Haushalte unter dem Druck von Mietzinsen und Krankenkassenprämien leiden – und zwar bis zum Existenzminimum leiden –, geht es nicht an, Sonderinteressen zu vertreten.

Aus diesem Grunde bitte ich Sie, diesem Antrag nicht zuzustimmen.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Im Namen der FDP-Fraktion bitte ich um Zustimmung zum Antrag der Einigungskonferenz. Warum? Folgende Gründe sprechen für die Zustimmung:

1. Ein Hauptziel der Mietrechtsrevision – die Abkoppelung der Mietzinsen von den Hypothekarzinsen – wird erreicht, allerdings nicht ohne Probleme. Hauptproblem ist dabei die gegenwärtige Zinssituation mit historisch tiefen Hypothekarzinsen. Weil nach dem Inkrafttreten des neuen Rechts Mietzinserhöhungen nurmehr im Rahmen der Teuerung vorgenommen werden dürfen, können vor allem Kleinvermieter echte Liquiditätsprobleme bekommen. Weil das Notventil, dem unser Rat in der ersten Behandlung noch zugestimmt hatte, aus dem Gesetz gestrichen wurde, wird das Finanzierungsrisiko einseitig zulasten des Vermieters verschoben. Leider hat die CVP-Fraktion im Verlauf der Beratungen in diesem wie auch in einigen anderen Punkten eine Kehrtwende gegen die Vermieterinteressen vollzogen. Das ist schade.

2. Die Einführung der Vergleichsmiete: Durch konsequente Anwendung der Vergleichsmiete als absolutes und einziges Missbrauchskriterium wird eine gewisse Marktnähe erreicht. Problematisch sind gewisse Ungewissheiten über die Ermittlung der Vergleichsmiete und deren laufende Anpassung an die Marktgegebenheiten.

3. Eine Vereinfachung gegenüber dem heutigen Mietrecht wird mit der neuen Lösung eintreten, obschon die angestrebte Annäherung an den Markt bei weitem verfehlt wurde. Das Übergangsrecht, das in der Einigungskonferenz knapp obsiegte, ist unbefriedigend und problematisch. Immerhin gehen wir davon aus, dass dieses höchst fragwürdige Übergangsrecht nach seiner Inkraftsetzung nur beim ersten Aufschlag des Vermieters und nur aufgrund einer Anfechtung durch den Mieter zum Zuge kommt und der Vermieter alle Einwendungen nach altem Recht, das heisst gemäss sämtlichen Bestimmungen in den Artikeln 269 und 269a des Obligationenrechtes, vorbringen kann. Ich sage dies bewusst zuhauenden der Materialien, weil in den Kommissionsberatungen von der Verwaltung diese Zusicherung abgegeben wurde, es im Gesetzestext jedoch nicht explizit so formuliert ist.

Insgesamt können wir mit dem vorliegenden Gegenentwurf als Kompromisslösung schlecht und recht leben. In unseren Reihen ist keine Begeisterung auszumachen, aber es ist ein Schritt in die richtige Richtung. Nachdem nun rund drei Jahre am Gegenentwurf zur Volksinitiative gearbeitet wurde, wäre eine Verweigerung der Zustimmung politisch unverständlich und auch unverantwortlich. Wir Vermieter möchten jedenfalls diese Verantwortung nicht übernehmen. Der Gegenentwurf bildet auch ein wirksames Argument zur Bekämpfung der völlig falsch liegenden und überhissenen Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten», die wahrscheinlich im Mai 2003 zur Abstimmung kommen wird. Auch aus diesen politischen Gründen stellen wir uns hinter den Gegenentwurf.

Wir empfehlen Ihnen also Zustimmung zum Antrag der Einigungskonferenz wie auch zum so bereinigten Gegenentwurf in der Schlussabstimmung vom kommenden Freitag. Wir halten jedoch deutlich fest, dass unsere Zustimmung nur unter gewissen Vorbehalten erfolgt. Insbesondere behalten wir uns weitere Korrekturen des Mietrechtes zwecks Verbesserung der Anreizinstrumente für einen wirkungsvollen und kostengünstigen Wohnungsbau vor. Dies wohl auch im Interesse der Mieter; denn der beste Mieterschutz ist nach wie vor ein möglichst grosses Angebot an preisgünstigen Wohnungen.

In diesem Sinne bitte ich Sie um Zustimmung zum Antrag der Einigungskonferenz.

Baumann J. Alexander (V, TG): Ich habe einen Antrag auf Ablehnung des Resultates der Einigungskonferenz gestellt.

Das Ergebnis dieser langjährigen Debatte über die Änderungen des Mietrechtes hat sich als schlecht erwiesen. Die Situation im wirtschaftlichen Bereich ist einmalig: Wir haben mit 3,5 Prozent einen historischen Tiefpunkt des Hypothekenzinssatzes. Gemäss der geltenden Ordnung sind die Mietzinse an den Hypothekenzins anzupassen. Bei diesem tiefen Stand soll nun ein Übergang auf das neue System stattfinden, nach welchem die Hypothekenzinsen keinerlei Einfluss auf den Mietzins mehr haben sollen. Bei einem Ansteigen des Hypothekenzinses auf 5 oder 5,5 Prozent – Sie müssen keine grossen Werten eingehen, Sie können mit Sicherheit annehmen, dass das in den nächsten drei bis fünf Jahren wieder der Fall sein wird –, wird das zur Folge haben, dass jeder Eigentümer die Kosten selber tragen muss, wenn er eine Hypothekbelastung von über 40 Prozent hat. Er wird die Differenz für die Hypothekenzinsen nicht mehr mit den Mietzinsen erwirtschaften können. Dann werden die Banken die lachenden Dritten sein; vielleicht auch nicht, denn sie haben schon genug Häuser, die sie nicht wollen. Aber für die Hauseigentümer wird ein unzumutbarer Zustand eintreten. Diese Lösung findet auch nicht die geschlossene Zustimmung der Mieterverbandsseite, sodass es wohl am besten ist, wenn wir die Lösung verwerfen und zu diesem Antrag Nein sagen.

Aeschbacher Ruedi (E, ZH): Unsere Fraktion hat den Systemwechsel begrüsst, den Systemwechsel weg von der Bindung der Mieten an den Hypothekenzins. Das macht Sinn,

und zwar auch aus der Sicht der Mieter. Denn die Mieter haben mit diesem System in den letzten Jahren mehrere Milliarden Franken zusätzlich an die Vermieterseite gezahlt. Im Laufe der langwierigen Beratungen dieser Revision hat sich von dem, was der Bundesrat einst gewollt hatte, einiges verändert. Ich habe schon bei der letzten Differenzvereinbarung darauf hingewiesen, dass sich die Gewichte relativ stark zu Lasten der Mieterseite und zugunsten der Vermieterschaft verschoben haben. In der Schlussvereinbarung, in der Einigungskonferenz hat dieser Trend auch angehalten. Wenn man versucht, das Resultat relativ objektiv und «zurückgelehnt» zu beurteilen, haben die Interessen der Vermieter mehrheitlich obenaus geschwungen, allerdings nicht übermässig stark, aber es ist doch festzustellen. Das Resultat der Einigungskonferenz ist leider erst nach der Fraktionssitzung von letzter Woche bekannt geworden. Unsere Fraktion hat das Resultat noch nicht eingehend besprochen und würdigen können. Gegenüber diesem Resultat sind wir eher negativ gestimmt. Wir wollen es aber, ehe wir es ablehnen, an der morgigen Sitzung zuerst nochmals genau überprüfen und diskutieren.

Deshalb werden wir uns heute bei dieser Abstimmung grossmehrheitlich der Stimme enthalten.

Le président (Christen Yves, président): Le groupe UDC et le groupe démocrate-chrétien communiquent qu'ils soutiennent les propositions de la Conférence de conciliation. Le groupe écologiste communique qu'il les rejette.

Leuthard Doris (C, AG), für die Kommission: Die beiden noch strittigen Änderungen, die jetzt auch von den Fraktionen nochmals ins Zentrum der Debatte gerückt worden sind, betreffen vor allem die Handänderung, welche Sie in Artikel 269 und in Artikel 269dter finden. Nach dem Konzept des Bundesrates und auch unseres Rates hat bis anhin die Handänderung nicht als Grund für eine Mietzinsanpassung fungiert. In der Einigungskonferenz sind wir dem Ständerat entgegengekommen und haben Handänderungen grundsätzlich als Grund für eine Mietzinsanpassung zugelassen. Aber – und dieses Aber ist entscheidend – einerseits wurde im Gegensatz zum Ständerat eine maximale prozentuale Steigerung von 10 Prozent eingefügt, und andererseits ist natürlich immer die Vergleichsmiete der zweite Begrenzungsgrund. Auch bei einer Handänderung kann man den Mietzins nicht erhöhen, wie man will, sondern man hat sich im System der Vergleichsmiete und im Rahmen dieser maximalen 10 Prozent zu bewegen.

Es wurde angeführt, dass die Übergangsregelungen, bei denen wir die mieterfreundliche Lösung des Nationalrates beibehalten haben, die Vermieterseite schädigen und zu vielen Prozessen führen werden. Wir haben in diesem Rat und auch in der Einigungskonferenz ganz klar festgehalten, dass vergangene Hypothekenzinssenkungen, die nicht weitergegeben worden sind, noch vor dem Wechsel in das neue System bei der ersten Mietzinsanpassung nachzuholen sind, wenn der Mieter dies wünscht und geltend macht. Das ist ein Gebot der Fairness. Gerade dieses Element macht diesen Gegenvorschlag schlussendlich zu einem Gegenvorschlag des Kompromisses und des Interessenausgleiches. Eine Verschlechterung gegenüber dem heutigen Mietrecht ist diese Lösung nicht. Nach heutigem Mietrecht können Sie Handänderungen ebenso als Erhöhungsgrund anwenden wie die Teuerung, genauso wie Hypothekenzinsanpassungen, Gebührenerhöhungen usw. Das neue Recht sieht also weniger Möglichkeiten vor, den Mietzins anzupassen.

Ich bitte Sie zuletzt, sich gut zu überlegen, ob Sie der Initiative des Mieterverbandes einen Gegenvorschlag entgegenzusetzen wollen oder nicht. Wenn Sie das nicht tun, gehen Sie auch ein gewisses Risiko ein; dafür haben wir dann die Verantwortung zu übernehmen.

Ich bitte Sie daher, den Anträgen der Einigungskonferenz zu folgen und diese Lösungen gutzuheissen.

Le président (Christen Yves, président): Le groupe libéral suit la Conférence de conciliation.

Glasson Jean-Paul (R, FR), pour la commission: Je ne vais pas refaire devant vous le débat qui a eu lieu à maintes reprises sur cet objet. Je vous rappelle que, bien entendu, s'il y a eu une séance de la Conférence de conciliation, c'est que nous n'arrivions pas à nous mettre d'accord jusque-là. C'est vrai que ce Conseil, à plusieurs reprises, a réaffirmé ses vues, mais pour en sortir il fallait bien qu'on trouve un compromis. Ce compromis ne satisfait personne pleinement, vous l'avez bien vu, mais il faut en sortir une fois.

Bien sûr qu'à la gauche de cet hémicycle on a l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» qui donne une solution et qui passera sans doute devant le peuple; et pour le reste, il y a la possibilité, avec cette révision, d'avoir un contre-projet indirect sur lequel on va discuter. Le fait même que les propriétaires et les représentants des bailleurs ne soient pas satisfaits non plus de cette proposition de la Conférence de conciliation montre bien que c'est une proposition médiane, même si elle penche peut-être un peu plus d'un côté que de l'autre.

Mais, encore une fois, il faut en sortir et je vous invite à suivre les propositions de la Conférence de conciliation afin que, le cas échéant, le peuple puisse trancher entre les deux voies qui lui sont proposées.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Le Conseil fédéral vous invite à adopter les propositions de la Conférence de conciliation.

Les interventions à la tribune montrent bien que les propositions ne satisfont pas ceux qui sont le plus engagés dans la défense d'intérêts particuliers, propriétaires ou locataires, mais j'espère que la majorité de ce Conseil est désireuse de chercher des solutions concrètes. On ne peut pas entièrement donner satisfaction à un camp ou à l'autre et, le cas échéant, le peuple décidera s'il accepte cette modification.

Ma conclusion, après des années de discussions relatives au droit de bail, c'est que si ce compromis échoue, il n'y aura guère de chance que l'un des camps puisse imposer sa position définitive à l'autre. Et on se retrouvera dans le statu quo que tout le monde rejette.

Mugny Patrice (G, GE): Monsieur le Conseiller fédéral, vous avez juste dit qu'il s'agissait de cas particuliers. A ma connaissance, 70 pour cent des habitants de ce pays sont des locataires. J'aimerais alors comprendre pourquoi il s'agit de cas particuliers. Pour ma part, j'ai le sentiment que lorsque 70 pour cent de la population est impliquée, il s'agit d'une question collective.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: Je n'ai pas parlé de cas particuliers, j'ai parlé d'intérêts particuliers. Pour pouvoir être locataire, il faut qu'il y ait des propriétaires, c'est le bon sens, le robuste bon sens qui le dit! Et pour qu'il y ait des propriétaires, il faut que des gens investissent. Mais si les investisseurs n'ont pas d'intérêts, eh bien, il y aura la pénurie et les locataires eux-mêmes seront en difficulté. Alors même s'il y a 70 pour cent de la population qui est locataire – j'en suis –, on a quand même intérêt à ce qu'il y ait encore des propriétaires qui renouvellent les appartements, qui investissent et qui mettent à disposition des locaux. C'est la raison pour laquelle, même si les propriétaires ne sont qu'une minorité, il ne faut pas les négliger.

Le président (Christen Yves, président): Avant de passer au vote, je souhaite attirer votre attention sur les conséquences qu'entraînerait un rejet des propositions de la Conférence de conciliation. A l'article 20 alinéa 3 de la loi sur les rapports entre les conseils, il est stipulé: «Si la proposition de conciliation est rejetée par un conseil ou par les deux, l'ensemble du projet est réputé n'avoir pas abouti et il est radié de la liste des objets à traiter.» Le vote est nominatif.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/3169)

Für die Anträge der Einigungskonferenz 88 Stimmen

Dagegen 61 Stimmen

siehe S. 209
voir p. 209

99.076

**Teilrevision des Mietrechtes
und Volksinitiative
«Ja zu fairen Mieten»**

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

Differenzen – Divergences

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBl 1999 9823)
 Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)
 Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)
 Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)
Bericht RK-SR 11.12.00
Rapport CAJ-CE 11.12.00
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)
 Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)
 Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Text des Erlasses 1 (BBl 2002 2737)
 Texte de l'acte législatif 1 (FF 2002 2568)
 Nationalrat/Conseil national 05.06.02 (Differenzen – Divergences)
 Ständerat/Conseil des Etats 18.09.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 30.09.02 (Fortsetzung – Suite)
 Ständerat/Conseil des Etats 26.11.02 (Differenzen – Divergences)
 Eingungskonferenz/Conférence de conciliation 03.12.02
 Nationalrat/Conseil national 09.12.02 (Differenzen – Divergences)
 Ständerat/Conseil des Etats 10.12.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Ständerat/Conseil des Etats 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Text des Erlasses 2 (BBl 2002 8234)
 Texte de l'acte législatif 2 (FF 2002 7652)

2. Obligationenrecht (Miete)

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Art. 253b Abs. 2

Antrag der Einigungskonferenz

Sie gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2 500 000 Franken gemäss letztem Jahresabschluss oder mindestens 20 Beschäftigten im Zeitpunkt des Mietvertragschlusses, sofern die Parteien dies vereinbaren. Ferner gelten sie nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit mehr als 150 Quadratmetern Nettowohnfläche.

Art. 253b al. 2

Proposition de la Conférence de conciliation

Elles ne s'appliquent pas aux baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2 500 000 de francs d'après les derniers comptes annuels ou emploient au moins 20 personnes au moment de la conclusion du contrat, pour autant que les parties l'aient convenu. Elles ne s'appliquent pas non plus aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant plus de 150 mètres carrés de surface nette habitable.

Epiney Simon (C, VS), pour la commission: La Conférence de conciliation vous propose d'éliminer les trois divergences restantes.

Je me permets de vous rappeler que nous ne pouvons qu'adopter ou rejeter en bloc les propositions de la Conférence de conciliation. Le Conseil national a adopté ces propositions hier, par 88 voix contre 61 et avec 10 abstentions.



La première divergence concerne le bail commercial. Par 18 voix contre 7, la Conférence de conciliation vous propose une version légèrement remaniée de l'article 253b alinéa 2, en ce sens que la protection du locataire commercial n'est pas étendue aux entreprises qui font un chiffre d'affaires annuel de plus de 2,5 millions de francs d'après les derniers comptes annuels ou qui emploient au moins 20 personnes au moment de la conclusion du contrat, pour autant que les deux parties l'aient convenu. Donc, les parties peuvent librement convenir de ne pas soumettre à la protection du droit de bail le contrat qui va les lier.

L'argument en faveur de cette solution consiste à dire que les parties au contrat sont des gens avisés; ce sont des gens qui sont rompus aux affaires, et, dès lors, ils savent exactement ce qui les attend; ils sont donc libres de ne pas solliciter la protection du droit.

Les adversaires de cette solution continuent à croire que ce n'est pas le bon chemin que nous avons pris avec cette disposition, qui viole selon certains l'article constitutionnel pertinent. En effet, dans la pratique, les locataires n'auront presque jamais le choix de décider puisqu'ils se trouveront très souvent en position de faiblesse.

Mais la Conférence de conciliation, à une majorité très claire, vous demande d'adopter cette proposition.

Studer Jean (S, NE): Le compte rendu qui a été fait, en particulier dans de nombreux médias, de la décision prise hier par le Conseil national me conduit à la conclusion qu'il pourrait y avoir certaines incompréhensions par rapport à la portée des décisions et propositions que fait la Conférence de conciliation, notamment en ce qui concerne l'augmentation de loyer en cas de changement de propriétaire, et j'entends donner des explications de sorte qu'il n'y ait pas d'incompréhensions.

On nous a dit que la proposition qui a été faite et qui est aujourd'hui entérinée par l'autre Chambre limitait à 10 pour cent l'augmentation du loyer en cas de changement de propriétaire. Ce n'est pas le cas. En fait, la Conférence de conciliation propose de permettre au nouveau propriétaire d'adapter, parce qu'il est nouveau propriétaire, le loyer en fonction du loyer statistique, mais avec l'obligation d'étaier par étapes de 10 pour cent par année son augmentation. Si, ainsi, au moment d'un changement de propriétaire, un locataire paie un loyer de 800 francs alors que le loyer statistique est de 1000 francs, le nouveau propriétaire pourra porter son loyer de 800 francs à 1150 francs, mais en étalant la hausse à raison de 10 pour cent par année, faisant ainsi passer le loyer à 880 francs la première année, à 970 francs la deuxième année, à 1060 francs la troisième année, pour enfin être limité à 1150 francs la quatrième année. C'est là, cela a déjà été dit et répété ici, une rupture considérable dans l'équilibre contractuel; l'arrivée d'un nouveau propriétaire ne la justifie pas.

C'est la raison pour laquelle je rejette les propositions de la Conférence de conciliation.

Angenommen – Adopté

Art. 269 Abs. 2quater

Antrag der Einigungskonferenz

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269 al. 2quater

Proposition de la Conférence de conciliation

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Epiney Simon (C, VS), pour la commission: J'aimerais préciser qu'il est peut-être préférable de traiter toutes les divergences ensemble, puisqu'on ne peut adopter ou refuser les propositions de la Conférence de conciliation qu'en bloc.

Je vous propose donc d'aborder l'article 269 alinéa 2quater. Il ne pose pas de problèmes particuliers, puisqu'on permet aux locataires de demander un contrôle du loyer lorsque celui-ci est augmenté suite à un changement de propriétaire.

Ensuite, je traite de la divergence à l'article 269dter, qui a été résolue de la manière suivante. C'est l'article clé de ce projet. Je vous rappelle que, d'après la décision prise par notre Conseil, il y a possibilité d'augmenter le loyer en cas de changement de propriétaire, mais que la Conférence de conciliation a limité l'augmentation à 10 pour cent du montant du loyer précédent dans le cadre des loyers comparatifs. J'aimerais ici préciser, pour éviter tout malentendu dans le futur dans le cadre de l'interprétation de la loi, qu'à plusieurs reprises nous avons donné un exemple qui ne correspond pas en réalité à ce qui a été décidé maintenant dans la loi. Cet exemple est le suivant: si deux parties ont conclu un contrat de bail de 5 ans et qu'au bout de 2 ans l'appartement est vendu, le nouveau bailleur ne peut pas immédiatement adapter le loyer, il doit attendre la fin de la période de 5 ans. Je tenais à le préciser pour l'interprétation future, puisqu'à deux reprises, soit en commission soit au plénum, des interprétations différentes ont été données. Cette divergence a été résolue par la Conférence de conciliation, par 15 voix contre 9.

La troisième et dernière grande divergence concerne les dispositions transitoires. La majorité est beaucoup plus étroite, puisque c'est par 14 voix contre 12 que la Conférence de conciliation vous demande d'adhérer, cette fois, à la décision du Conseil national. On veut ainsi éviter les abus lors du passage d'une indexation des loyers sur le renchérissement annuel: un propriétaire qui souhaite augmenter son ancien loyer doit donc faire la preuve qu'il a reporté les précédentes baisses des taux hypothécaires. Cela paraît juste et équitable.

C'est pour cette raison que je vous demande, aux dispositions transitoires, d'adhérer à la décision du Conseil national, qui a été retenue par la Conférence de conciliation.

Angenommen – Adopté

Art. 269dter

Antrag der Einigungskonferenz

Der Vermieter kann bei einer Handänderung den Mietzins im Rahmen von Artikel 269 Absatz 1 erhöhen, jedoch jährlich um höchstens 10 Prozent des bisherigen Mietzinses.

Art. 269dter

Proposition de la Conférence de conciliation

En cas de changement de propriétaire, le bailleur peut augmenter le loyer dans le cadre de l'article 269 alinéa 1er, le maximum étant toutefois de 10 pour cent par année du montant du loyer précédent.

Angenommen – Adopté

Art. 269e Abs. 1; 270a Abs. 1 Bst. a

Antrag der Einigungskonferenz

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 269e al. 1; 270a al. 1 let. a

Proposition de la Conférence de conciliation

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

Ziff. II

Antrag der Einigungskonferenz

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Ch. II

Proposition de la Conférence de conciliation

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Präsident (Plattner Gian-Reto, Präsident): Herr Dettling wünscht das Wort zu einer Schlussbetrachtung, die ich ihm angesichts seiner Rolle in diesen Beratungen nicht verwehren will.

Dettling Toni (R, SZ): Wir stehen am Schluss dieser lang dauernden Behandlung des Mietrechtes. Erlauben Sie mir drei kurze Bemerkungen zu dem jetzt auf dem Tisch liegenden Entwurf und eine kurze politische Würdigung. Ich möchte mich dabei nicht auf den Antrag der Einigungskonferenz konzentrieren, sondern meine Bemerkungen auf den Gegenvorschlag als Ganzes beziehen.

1. Mit dem neuen Mietrecht ist das Hauptziel erreicht worden, nämlich die Abkoppelung der Mietzinsen von den Hypothekenzinsen. Ich muss aber gleich beifügen, dass damit auch gewisse Liquiditätsempässe bei den Vermietern in Kauf genommen werden, insbesondere weil ja das Notventil fehlt.

2. Wir haben im neuen Mietrecht aber auch eine konsequente Anwendung der Vergleichsmiete als massgebliches Missbrauchskriterium. Das bringt etwas mehr Marktnähe. Allerdings kommt es jetzt darauf an, wie diese Vergleichsmiete letzten Endes ausgestaltet wird.

3. Wir haben erreicht, dass das neue Mietrecht eine gewisse formelle Vereinfachung bringt. Allerdings – das muss ich hier deutlich festhalten – sind die Übergangsbestimmungen sehr problematisch, und es ist zu hoffen, dass dadurch keine Prozesslawinen ausgelöst werden.

Insgesamt können wir vermierterseits mit dem Gegenvorschlag leben, wenn auch ohne Begeisterung.

Erlauben Sie mir noch eine kurze politische Würdigung des Gegenvorschlages. Nach unserer Auffassung wäre es unverständlich und auch unverantwortbar, wenn wir jetzt den zäh erarbeiteten Kompromissvorschlag ablehnen würden. Wir hätten dann auch keinen Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten».

Auch aus diesen politischen Überlegungen ersuche ich Sie, dem Gegenvorschlag, wie er jetzt vorliegt, zuzustimmen, also sowohl dem Antrag der Einigungskonferenz als auch in der Schlussabstimmung der ganzen Vorlage.

Präsident (Plattner Gian-Reto, Präsident): Vielen Dank für das Votum von der Vermieterseite. Sie werden im Rahmen der Schlussabstimmung Gelegenheit haben, sich zum Gesamtpaket, wie es jetzt vorliegt, zu äussern.

Couchepin Pascal, conseiller fédéral: En principe, le Conseil fédéral ne s'exprime pas avant le vote final sur un projet. Je voudrais tout d'abord remercier la Conférence de conciliation du résultat de ses travaux. Je crois que le résultat obtenu n'est pas satisfaisant pour les représentants de la ligne dure des deux camps, ce qui, finalement, n'est pas un mauvais signe dans un domaine aussi complexe. Lorsqu'une minorité dans les deux camps opposés n'est pas satisfaite du résultat, c'est plutôt bon signe, et c'est le signe qu'on a essayé de trouver une solution intermédiaire. Le Conseil fédéral avait, au départ, des ambitions plus fortes; il les a modérées. La solution proposée lui paraît meilleure que la situation actuelle.

Maintenant, examinons ce qui pourrait se passer. Il y aura tout d'abord le vote sur l'initiative populaire. Les deux Chambres ont recommandé le rejet de l'initiative populaire. Mais il se pose toujours un problème technique: que se passe-t-il lorsque l'on a élaboré un contre-projet indirect, ce qui est le cas ici, et que l'initiative populaire est acceptée? Si l'initiative populaire est acceptée, pratiquement le contre-projet devient caduc.

A mon sens, on doit d'abord voter sur l'initiative populaire et ensuite ouvrir le délai de référendum sur le projet de révision du droit du bail. Car si l'initiative populaire est acceptée, ce projet, étant d'un rang inférieur à une disposition constitutionnelle, ne peut pas entrer en vigueur. Je proposerai au Conseil fédéral d'ouvrir le délai référendaire, dans la mesure où c'est légalement possible – et d'après les indications que j'ai, c'est possible –, après le vote sur l'initiative populaire, de telle sorte que l'opinion publique sache quelle est l'alternative en cas de rejet de l'initiative populaire.

A ce moment-là, et c'est pour moi le point essentiel, si les taux hypothécaires sont découplés, je crois qu'on évitera

que les locataires subissent des hausses extrêmement importantes. Si rien n'intervient, les locataires subiront des hausses importantes. Ici, on a une alternative qui est, contrairement à ce que dit M. Dettling, acceptable aussi pour les propriétaires. Etant dans l'heureuse position d'être à la fois locataire et propriétaire, je dois dire que c'est un bon compromis.

Präsident (Plattner Gian-Reto, Präsident): Das würde meines Erachtens bedeuten, dass man die Schlussabstimmung nicht durchführen sollte, denn nach der Schlussabstimmung erfolgt die Publikation, und dann beginnt die Referendumsfrist zu laufen. – Die Juristen sollen diese Frage abklären und den Büros Vorschläge machen.

99.076

Teilrevision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

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

Schlussabstimmung – Vote final

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBl 1999 9823)
 Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)
 Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)
 Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)
 Bericht RK-SR 11.12.00
 Rapport CAJ-CE 11.12.00
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)
 Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)
 Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)
 Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)
 Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Text des Erlasses 1 (BBl 2002 2737)
 Texte de l'acte législatif 1 (FF 2002 2568)
 Nationalrat/Conseil national 05.08.02 (Differenzen – Divergences)
 Ständerat/Conseil des Etats 18.09.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 30.09.02 (Fortsetzung – Suite)
 Ständerat/Conseil des Etats 26.11.02 (Differenzen – Divergences)
 Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 03.12.02
 Nationalrat/Conseil national 09.12.02 (Differenzen – Divergences)
 Ständerat/Conseil des Etats 10.12.02 (Differenzen – Divergences)
 Nationalrat/Conseil national 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Ständerat/Conseil des Etats 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)
 Text des Erlasses 2 (BBl 2002 8234)
 Texte de l'acte législatif 2 (FF 2002 7652)

2. Obligationenrecht (Miete)

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

de Dardel Jean-Nils (S, GE): M. Couchepin, conseiller fédéral, devant le Conseil des Etats, a suggéré de repousser la publication de cette loi pour le cas où elle serait adoptée au vote final. Toutefois, les présidents des Commissions des affaires juridiques des deux Chambres ne se sont pas associés à cette procédure. Nous prenons donc acte que cette loi sera publiée dans le délai usuel après le vote final, si celui-ci est positif.

En ce qui concerne le groupe socialiste, il votera contre cette révision de la législation sur le bail à loyer. Cette révision réduit massivement le rôle de la loi dans la fixation des loyers. Elle encourage les bailleurs à pratiquer les loyers du marché les plus hauts et à rajouter encore 15 pour cent. C'est risible, mais c'est évidemment dramatique pour les locataires. Cette loi encourage une pratique de résiliation des baux dans le but de faire pression sur les locataires et de les con-

traindre à accepter les loyers du marché plus 15 pour cent. En cas de changement de propriétaire, les explosions de loyers sont programmées par ce projet en référence aux loyers du marché plus 15 pour cent.

Comme la solution de compromis de l'«accord romand» n'a pas été retenue par le Parlement, l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» reste aujourd'hui la seule alternative crédible au droit actuel et aux défauts qu'il présente.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 99.076/3253)

Für Annahme des Entwurfes 98 Stimmen

Dagegen 71 Stimmen

**Siehe S. 210
voir p. 210**



99.076

**Teilrevision des Mietrechtes
und Volksinitiative
«Ja zu fairen Mieten»**

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

Schlussabstimmung – Vote final

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBl 1999 9823)

Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)

Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)

Bericht RK-SR 11.12.00

Rapport CAJ-CE 11.12.00

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)

Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)

Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)

Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

Text des Erlasses 1 (BBl 2002 2737)

Texte de l'acte législatif 1 (FF 2002 2568)

Nationalrat/Conseil national 05.06.02 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 18.09.02 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 30.09.02 (Fortsetzung – Suite)

Ständerat/Conseil des Etats 26.11.02 (Differenzen – Divergences)

Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 03.12.02

Nationalrat/Conseil national 09.12.02 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 10.12.02 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)

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

Text des Erlasses 2 (BBl 2002 8234)

Texte de l'acte législatif 2 (FF 2002 7652)

2. Obligationenrecht (Miete)

2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Abstimmung – Vote

Für Annahme des Entwurfes 36 Stimmen

Dagegen 5 Stimmen



Geschäft: Bundesbeschluss über die Volksinitiative 'Ja zu fairen Mieten'
Objet: Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire 'pour des loyers loyaux'

Gegenstand: Art. 2
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 10:01:59

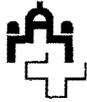
Abate	+ R TI	Fattebert	+ V VD	Kofmel	* R SO	Schlöter	+ V ZH
Aeppli Wartmann	= S ZH	Favre	+ R VD	Kunz	+ V LU	Schmid Odilo	= C VS
Aeschbacher	o E ZH	Fehr Hans	+ V ZH	Kurrus	+ R BL	Schmied Walter	+ V BE
Antile	+ R VS	Fehr Hans-Jürg	= S SH	Lachat	+ C IU	Schneider	+ R BE
Baader Caspar	+ V BL	Fehr Jacqueline	= S ZH	Laive d'Epinay	+ R SZ	Schwaab	= S VD
Bader Elvira	* C SO	Fehr Lisbeth	* V ZH	Laubacher	+ V LU	Seiler Hanspeter	+ V BE
Banga	= S SO	Fehr Mario	= S ZH	Lauper	* C FR	Siegrist	* V AG
Bangerter	+ R BE	Fetz	= S BS	Leu	+ C LU	Simoneschi-Cortesi	+ C TI
Baumann Alexander	+ V TG	Fischer-Seengen	+ R AG	Leutenegger Hajo	+ R ZG	Sommaruga	= S BE
Baumann Ruedi	= G BE	Föhn	+ V SZ	Leutenegger Susanne	= S BL	Speck	+ V AG
Baumann Stephanie	= S BE	Freund	+ V AR	Leuthard	+ C AG	Spielmann	= - GE
Beck	+ L VD	Frey Claude	+ R NE	Loepfe	+ C AI	Spuhler	+ V TG
Berberat	= S NE	Frey Walter	+ V ZH	Lustenberger	+ C LU	Stahl	+ V ZH
Bernasconi	+ R GE	Gadient	+ V GR	Maillard	= S VD	Stamm Luzi	+ R AG
Bezzola	+ R GR	Galli	+ C BE	Maitre	+ C GE	Steinegger	+ R UR
Bigger	+ V SG	Garbani	= S NE	Mariétan	+ C VS	Steiner	+ R SO
Bignasca	* - TI	Genner	* G ZH	Mart Werner	= S GL	Strahm	= S BE
Binder	+ V ZH	Giezendanner	+ V AG	Marty Kälin	= S ZH	Studer Heiner	o E AG
Blocher	* V ZH	Glasson	+ R FR	Maspoli	* - TI	Stump	= S AG
Borer	+ V SO	Glur	+ V AG	Mathys	+ V AG	Suter	* R BE
Bortoluzzi	+ V ZH	Goll	= S ZH	Maurer	+ V ZH	Teuscher	= G BE
Bosshard	+ R ZH	Gonseth	= G BL	Maury Pasquier	= S GE	Thanei	= S ZH
Brunner Toni	+ V SG	Grobet	= S GE	Meier-Schatz	+ C SG	Theiler	+ R LU
Bugnon	+ V VD	Gross Andreas	= S ZH	Ménétreay Savary	= G VD	Tillmanns	= S VD
Böhlmann	= G LU	Gross Jost	= S TG	Messmer	+ R TG	Triponnez	+ R BE
Bührer	+ R SH	Guisan	+ R VD	Meyer Thérèse	* C FR	Tschäppät	= S BE
Cavalli	= S TI	Günter	= S BE	Mörgeli	+ V ZH	Tschuppert	+ R LU
Chappuis	= S FR	Gutzwiller	+ R ZH	Mugny	= G GE	Vallender	+ R AR
Chevrier	+ C VS	Gysin Hans Rudolf	* R BL	Müller Erich	* R ZH	Vaudroz Jean-Claude	* C GE
Chiffelle	= S VD	Gysin Remo	= S BS	Müller-Hemmi	= S ZH	Vaudroz René	+ R VD
Christen	+ R VD	Haering Binder	= S ZH	Nabholz	+ R ZH	Vermot	= S BE
Cina	+ C VS	Haller	+ V BE	Neiryck	+ C VD	Vollmer	= S BE
Cuche	= G NE	Hämmerle	= S GR	Oehri	+ V BE	Waber Christian	+ E BE
de Dardel	= S GE	Hassler	+ V GR	Pedrina	= S TI	Walker Félix	* C SG
Decurtins	+ C GR	Heberlein	+ R ZH	Pelli	+ R TI	Walter Hansjörg	+ V TG
Donzé	o E BE	Hegetschweiler	+ R ZH	Pfister Theophil	+ V SG	Wandfluh	+ V BE
Dormann Rosemarie	+ C LU	Heim	+ C SO	Polta	+ L GE	Wasserfallen	+ R BE
Dormond Marlyse	= S VD	Hess Berhard	= - BE	Raggenbass	+ C TG	Weigelt	+ R SG
Dumant	+ V BS	Hess Peter	# C ZG	Randegger	+ R BS	Weyeneth	+ V BE
Dupraz	+ R GE	Hess Walter	+ C SG	Rechsteiner Paul	= S SG	Widmer	= S LU
Durrer	+ C OW	Hofmann Urs	= S AG	Rechsteiner-Basel	= S BS	Widrig	+ C SG
Eberhard	+ C SZ	Hollenstein	= G SG	Rennwald	= S IU	Wiederkehr	* E ZH
Egerszegi	+ R AG	Hubmann	= S ZH	Riklin	+ C ZH	Wittenwiler	+ R SG
Eggly	+ L GE	Imhof	* C BL	Robbiani	= C TI	Wyss Ursula	= S BE
Ehrler	+ C AG	Janiak	= S BL	Rossini	= S VS	Zäch	+ C AG
Engelberger	+ R NW	Joder	+ V BE	Ruey	* L VD	Zanetti	= S SO
Estermann	+ C LU	Jossen	= S VS	Sandoz Marcel	+ R VD	Zapfl	+ C ZH
Eymann	* L BS	Jutzet	= S FR	Schenk	+ V BE	Zbinden	= S AG
Fasel	= G FR	Kaufmann	+ V ZH	Scherer Marcel	+ V ZG	Zisayadis	= - VD
Fässler	= S SG	Keller Robert	+ V ZH	Scheurer Rémy	+ L NE	Zuppiger	+ V ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
= nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	111	ja / oui / si	26	0	0	0	4	39	0	1	41	0
nein / non / no	66	nein / non / no	2	0	0	9	0	0	52	0	0	3
enth. / abst. / ast.	3	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	19	entschuldigt / excusé / scusato	6	0	0	1	2	4	0	1	3	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag der Minderheit (Thanei)



Geschäft: Bundesbeschluss über die Volksinitiative 'Ja zu fairen Mieten'
Objet: Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire 'pour des loyers loyaux'

Gegenstand: GesamtAbstimmung
Objet du vote: Vote sur l'ensemble

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 10:03:04

Abate	+	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schüler	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	+	R	VD	Kurz	+	V	LU	Schmid Odilo	=	C	VS
Aeschbacher	o	E	ZH	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schmid Walter	+	V	BE
Antile	+	R	VS	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	+	C	IU	Schneider	+	R	BE
Baader Caspar	+	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalve d'Epinay	+	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	*	C	SO	Fehr Lisbeth	*	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seller Hanspeter	+	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	*	C	FR	Siegrist	*	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	+	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Sommeruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Spuhler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	+	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	+	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	+	R	GR	Galli	+	C	BE	Maire	+	C	GE	Steinegger	+	R	AG
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Mariétan	+	C	VS	Steiner	+	R	SO
Blgnasca	*	-	TI	Gemner	*	G	ZH	Marti Werner	=	S	GL	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	+	V	AG	Marty Kälin	=	S	ZH	Studer Heiner	o	E	AG
Blocher	+	V	ZH	Glasson	+	R	FR	Maspoll	*	-	TI	Stump	=	S	AG
Borer	+	V	SO	Glur	+	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	*	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Golf	=	S	ZH	Maurer	+	V	ZH	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	+	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	+	C	SG	Theiler	+	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	=	S	ZH	Ménétreay Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühlmann	=	G	LU	Gross Jost	=	S	TG	Messmer	+	R	TG	Triponz	+	R	BE
Bührer	+	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	*	C	FR	Tschäppät	=	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Günter	=	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Chappuis	=	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	+	R	AR
Chevrier	+	C	VS	Gysin Hans Rudolf	*	R	BL	Müller Erich	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	=	S	VD	Gysin Remo	=	S	BS	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	+	R	VD	Haering Binder	=	S	ZH	Nabholz	+	R	ZH	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	+	V	BE	Neiryck	+	C	VD	Vollmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehrl	+	V	BE	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Hassler	+	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	*	C	SG
Decurtins	+	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	+	R	TI	Walter Hansjörg	+	V	TG
Donzé	o	E	BE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pfister Theophil	+	V	SG	Wandfluh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	+	C	LU	Heim	+	C	SO	Polta	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hess Berhard	=	-	BE	Raggenbass	+	C	TG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	+	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	+	R	BS	Weyeneth	+	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	+	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widrig	+	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Rennwald	=	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	+	R	AG	Hubmann	=	S	ZH	Riklin	+	C	ZH	Wittenwiler	+	R	SG
Eggly	+	L	GE	Imhof	*	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wyss Ursula	=	S	BE
Ehrler	+	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zäch	+	C	AG
Engelberger	+	R	NW	Joder	+	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	+	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zapfl	+	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	=	S	FR	Schenk	+	V	BE	Zbinden	=	S	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisyadis	=	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	112	ja / oui / si	26	0	0	0	4	39	0	1	42	0
nein / non / no	66	nein / non / no	2	0	0	9	0	0	52	0	0	3
enth. / abst. / ast.	3	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	18	entschuldigt / excusé / scusato	6	0	0	1	2	4	0	1	2	2

Bedeutung Ja / Signification de oui:
 Bedeutung Nein / Signification de non:



NATIONALRAT

Abstimmungsprotokoll

Ref. 1032

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL

Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs. 1

Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 11:59:36

Abate	+ R TI	Fattebert	+ V VD	Kofmel	* R SO	Schlüter	+ V ZH
Aeppli Wartmann	= S ZH	Favre	+ R VD	Kunz	+ V LU	Schmid Odilo	= C VS
Aeschbacher	+ E ZH	Fehr Hans	+ V ZH	Kurrus	+ R BL	Schmiéd Walter	+ V BE
Antille	* R VS	Fehr Hans-Jürg	= S SH	Lachat	o C IU	Schneider	+ R BE
Baader Caspar	+ V BL	Fehr Jacqueline	= S ZH	Lalivé d'Épinay	+ R SZ	Schwaab	= S VD
Bader Elvira	+ C SO	Fehr Lisbeth	+ V ZH	Laubacher	+ V LU	Seiler Hanspeter	* V BE
Banga	= S SO	Fehr Mario	= S ZH	Lauper	o C FR	Siegrist	+ V AG
Bangerter	+ R BE	Fetz	= S BS	Leu	+ C LU	Simoneschi-Cortesi	* C TI
Baumann Alexander	+ V TG	Fischer-Seengen	+ R AG	Leutenegger Hajo	+ R ZG	Sommeruga	= S BE
Baumann Ruedi	= G BE	Föhn	+ V SZ	Leutenegger Susanne	= S BL	Speck	+ V AG
Baumann Stephanie	= S BE	Freund	+ V AR	Leuthard	+ C AG	Spielmann	= - GE
Beck	+ L VD	Frey Claude	+ R NE	Loepfe	+ C AI	Spuhler	+ V TG
Berberat	= S NE	Frey Walter	+ V ZH	Lustenberger	= C LU	Stahl	+ V ZH
Bernasconi	+ R GE	Gadient	* V GR	Maillard	= S VD	Stamm Luzi	+ R AG
Bezzola	+ R GR	Galli	= C BE	Maitre	o C GE	Steinegger	+ R UR
Bigger	+ V SG	Garbani	= S NE	Mariétan	o C VS	Steiner	+ R SO
Bignasca	* - TI	Genner	* G ZH	Marti Werner	= S GL	Strahm	= S BE
Binder	+ V ZH	Giezendanner	* V AG	Marty Kälin	= S ZH	Studer Heiner	+ E AG
Blocher	+ V ZH	Glasson	+ R FR	Maspoli	* - TI	Stump	= S AG
Borer	+ V SO	Glur	+ V AG	Mathys	+ V AG	Suter	+ R BE
Bortoluzzi	+ V ZH	Goll	= S ZH	Maurer	+ V ZH	Teuscher	= G BE
Bosshard	+ R ZH	Gonseth	= G BL	Maury Pasquier	= S GE	Thanei	= S ZH
Brunner Toni	+ V SG	Grobet	= S GE	Meier-Schatz	o C SG	Theiler	+ R LU
Bugnon	+ V VD	Gross Andreas	= S ZH	Ménétreay Savary	= G VD	Tillmanns	= S VD
Bühlmann	= G LU	Gross Jost	= S TG	Messmer	+ R TG	Triponez	+ R BE
Bührer	+ R SH	Guisan	+ R VD	Meyer Thérèse	o C FR	Tschäppät	= S BE
Cavalli	= S TI	Günter	= S BE	Mörgeli	+ V ZH	Tschuppert	+ R LU
Chappuis	= S FR	Gutzwiller	+ R ZH	Mugny	= G GE	Vallender	+ R AR
Chevrier	o C VS	Gysin Hans Rudolf	+ R BL	Müller Erich	* R ZH	Vaudroz Jean-Claude	* C GE
Chiffelle	= S VD	Gysin Remo	= S BS	Müller-Hemmi	= S ZH	Vaudroz René	+ R VD
Christen	+ R VD	Haering Binder	= S ZH	Nabholz	+ R ZH	Vermot	= S BE
Cina	= C VS	Haller	+ V BE	Neiryck	+ C VD	Vollmer	= S BE
Cuche	= G NE	Hämmerle	= S GR	Oehrlí	+ V BE	Waber Christian	+ E BE
de Dardel	= S GE	Hassler	* V GR	Pedrina	= S TI	Walker Félix	= C SG
Decurtins	* C GR	Heberlein	+ R ZH	Pelli	+ R TI	Walter Hansjörg	* V TG
Donzé	+ E BE	Hegetschweiler	+ R ZH	Pfister Theophil	+ V SG	Wandfluh	+ V BE
Dormann Rosemarie	* C LU	Heim	= C SO	Polla	+ L GE	Wasserfallen	+ R BE
Dormond Marlyse	= S VD	Hess Bernhard	+ - BE	Raggenbass	= C TG	Weigelt	+ R SG
Dumant	+ V BS	Hess Peter	# C ZG	Randegger	+ R BS	Weyeneth	+ V BE
Dupraz	+ R GE	Hess Walter	= C SG	Rechsteiner Paul	= S SG	Widmer	= S LU
Durrer	= C OW	Hofmann Urs	= S AG	Rechsteiner-Basel	= S BS	Widrig	* C SG
Eberhard	= C SZ	Hollenstein	= G SG	Renwald	= S IU	Wiederkehr	* E ZH
Egerszegi	* R AG	Hubmann	= S ZH	Riklin	= C ZH	Wittenwiler	+ R SG
Eggly	+ L GE	Imhof	* C BL	Robbiani	= C TI	Wyss Ursula	= S BE
Ehrler	+ C AG	Janiak	= S BL	Rossini	= S VS	Zäch	= C AG
Engelberger	+ R NW	Joder	+ V BE	Ruey	* L VD	Zanetti	= S SO
Estermann	= C LU	Jossen	= S VS	Sandoz Marcel	+ R VD	Zapfl	* C ZH
Eymann	* L BS	Jutzet	= S FR	Schenk	+ V BE	Zbinden	= S AG
Fasel	= G FR	Kaufmann	+ V ZH	Scherer Marcel	+ V ZG	Zisyadis	= - VD
Fässler	= S SG	Keller Robert	+ V ZH	Scheurer Rémy	+ L NE	Zuppiqer	+ V ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	93	ja / oui / si	6	0	0	0	4	39	0	4	39	1
nein / non / no	77	nein / non / no	14	0	0	9	0	0	52	0	0	2
enth. / abst. / ast.	7	enth. / abst. / ast.	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	22	entschuldigt / excusé / scusato	7	0	0	1	2	4	0	1	5	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag Studer Heiner

Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag Robbiani



Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs. 1

Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 12:00:43

Abate	+	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schlier	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	+	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schmid Odilo	=	C	VS
Aeschbacher	=	E	ZH	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schmid Walter	+	V	BE
Antile	*	R	VS	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	+	C	IU	Schneider	+	R	BE
Baader Caspar	+	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalive d'Epinay	+	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seller Hanspeter	*	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	*	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Sommeruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Louthard	+	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Spühler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	+	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	*	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	+	R	GR	Galli	+	C	BE	Maitre	+	C	GE	Steinegger	+	R	UR
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Mariétan	+	C	VS	Steiner	+	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Genner	*	G	ZH	Marti Werner	=	S	GL	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	=	S	ZH	Studer Heiner	=	E	AG
Blocher	+	V	ZH	Glasson	+	R	FR	Maspöfl	*	-	TI	Stump	=	S	AG
Borer	+	V	SO	Glur	+	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Maurer	+	V	ZH	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	+	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	=	C	SG	Theiler	+	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	=	S	ZH	Ménétreay Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühlmann	=	G	LU	Gross Jost	=	S	TG	Messmer	+	R	TG	Triponez	+	R	BE
Bührer	+	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tschäppät	=	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Günter	=	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Chappuis	=	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	+	R	AR
Chevrier	+	C	VS	Gysin Hans Rudolf	+	R	BL	Müller Erich	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	=	S	VD	Gysin Remo	=	S	BS	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	+	R	VD	Haering Binder	=	S	ZH	Nabholz	+	R	ZH	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	+	V	BE	Neiryck	+	C	VD	Vollmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehrl	+	V	BE	Waber Christian	=	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Hassler	*	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	*	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	+	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	=	E	BE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pfister Theophil	+	V	SG	Wandfluh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	+	C	SO	Polia	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hess Bernhard	=	-	BE	Raggenbass	+	C	TG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	+	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	+	R	BS	Weyeneth	+	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	=	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widrig	*	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Rennwald	=	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	*	R	AG	Hubmann	=	S	ZH	Riklin	+	C	ZH	Wittenwiler	+	R	SG
Eggly	+	L	GE	Imhof	*	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wyss Ursula	=	S	BE
Ehrler	+	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zäch	+	C	AG
Engelberger	+	R	NW	Joder	+	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	+	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zapfl	*	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	=	S	FR	Schenk	+	V	BE	Zbinden	=	S	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisvadis	=	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	105	ja / oui / si	23	0	0	0	4	39	0	0	39	0
nein / non / no	72	nein / non / no	4	0	0	9	0	0	52	4	0	3
enth. / abst. / ast.	0	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	22	entschuldigt / excusé / scusato	7	0	0	1	2	4	0	1	5	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag Studer Heiner



NATIONALRAT

Abstimmungsprotokoll

Ref. 1034

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL

Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs. 1
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 12:01:43

Abate	+	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schüder	=	V	ZH
Aeppli Wartmann	+	S	ZH	Favre	+	R	VD	Kunz	=	V	LU	Schmid Odilo	+	C	VS
Aeschbacher	+	E	ZH	Fehr Hans	=	V	ZH	Kurrus	=	R	BL	Schmied Walter	=	V	BE
Antille	*	R	VS	Fehr Hans-Jürg	+	S	SH	Lachat	+	C	IU	Schneider	=	R	BE
Baader Caspar	=	V	BL	Fehr Jacqueline	+	S	ZH	Lalive d'Epinay	=	R	SZ	Schwaab	+	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fehr Lisbeth	=	V	ZH	Laubacher	=	V	LU	Seiler Hanspeter	*	V	BE
Banga	+	S	SO	Fehr Mario	+	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Fetz	+	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	*	C	TI
Baumann Alexander	=	V	TG	Fischer-Seengen	=	R	AG	Leutenegger Hajo	=	R	ZG	Sommaruga	+	S	BE
Baumann Ruedi	+	G	BE	Föhn	=	V	SZ	Leutenegger Susanne	+	S	BL	Speck	=	V	AG
Baumann Stephanie	+	S	BE	Freund	=	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Spiegelmann	+	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	=	R	NE	Loepfe	=	C	AI	Spuhler	=	V	TG
Berberat	+	S	NE	Frey Walter	=	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	=	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	*	V	GR	Maillard	+	S	VD	Stamm Luzi	=	R	AG
Bezzola	=	R	GR	Galli	+	C	BE	Maire	+	C	GE	Steinegger	+	R	UR
Bigger	=	V	SG	Garbani	+	S	NE	Mariétan	+	C	VS	Steiner	=	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Genner	*	G	ZH	Marti Werner	+	S	GL	Strahm	+	S	BE
Binder	=	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	+	S	ZH	Studer Heiner	+	E	AG
Blocher	=	V	ZH	Glasson	o	R	FR	Maspoli	*	-	TI	Stump	+	S	AG
Borer	=	V	SO	Glur	=	V	AG	Mathys	=	V	AG	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	=	V	ZH	Goll	+	S	ZH	Maurer	=	V	ZH	Teuscher	+	G	BE
Bosshard	=	R	ZH	Gonseth	+	G	BL	Maury Pasquier	+	S	GE	Thanei	+	S	ZH
Brunner Toni	=	V	SG	Grobet	+	S	GE	Meier-Schatz	+	C	SG	Theiler	=	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	+	S	ZH	Ménétreay Savary	+	G	VD	Tillmanns	+	S	VD
Bühlmann	+	G	LU	Gross Jost	+	S	TG	Messmer	=	R	TG	Triponex	=	R	BE
Bührer	+	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tschäppät	+	S	BE
Cavalli	+	S	TI	Günter	+	S	BE	Mörgeli	=	V	ZH	Tschuppert	=	R	LU
Chappuis	+	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	+	G	GE	Vallender	+	R	AR
Chevrier	+	C	VS	Gysin Hans Rudolf	=	R	BL	Müller Erich	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	+	S	VD	Gysin Remo	+	S	BS	Müller-Hemmi	+	S	ZH	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	+	R	VD	Haering Binder	+	S	ZH	Nabholz	+	R	ZH	Vermot	+	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	=	V	BE	Neiryock	+	C	VD	Volmer	+	S	BE
Cuche	+	G	NE	Hämmerle	+	S	GR	Oehri	=	V	BE	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	+	S	GE	Hassler	*	V	GR	Pedrina	+	S	TI	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	*	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	+	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	+	E	BE	Hegetschweiler	=	R	ZH	Pfister Theophil	=	V	SG	Wandfluh	=	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	=	C	SO	Polla	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	+	S	VD	Hess Bernhard	+	-	BE	Raggerbass	+	C	TG	Weigelt	=	R	SG
Durant	=	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	=	R	BS	Weyeneth	=	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	+	C	SG	Rechsteiner Paul	+	S	SG	Widmer	+	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	+	S	AG	Rechsteiner-Basel	+	S	BS	Widrig	*	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	+	G	SG	Renwald	+	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	*	R	AG	Hubmann	+	S	ZH	Riklin	+	C	ZH	Wittenwiler	=	R	SG
Eggly	+	L	GE	Imhof	*	C	BL	Robbiani	+	C	TI	Wyss Ursula	+	S	BE
Ehrler	+	C	AG	Janiak	+	S	BL	Rossini	+	S	VS	Zäch	+	C	AG
Engelberger	=	R	NW	Joder	=	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	+	S	SO
Estermann	+	C	LU	Jossen	+	S	VS	Sandoz Marcel	=	R	VD	Zapfl	*	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	+	S	FR	Schenk	=	V	BE	Zbinden	+	S	AG
Fasel	+	G	FR	Kaufmann	=	V	ZH	Scherer Marcel	=	V	ZG	Zisyadis	+	-	VD
Fässler	+	S	SG	Keller Robert	=	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	=	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo										
ja / oui / si		C	D	F	G	L	R	S	E	V	-	
ja / oui / si	118	26	0	0	9	4	17	52	4	3	3	
nein / non / no	58	1	0	0	0	0	21	0	0	36	0	
enth. / abst. / ast.	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	
entschuldigt / excusé / scusato	22	7	0	0	1	2	4	0	1	5	2	

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag der Minderheit III (Bosshard)



Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs. 1
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 12:02:47

Abate	=	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schlürer	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	=	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schmid Odilo	o	C	VS
Aeschbacher	=	E	ZH	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurrus	=	R	BL	Schmied Walter	+	V	BE
Antille	*	R	VS	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	o	C	IU	Schneider	=	R	BE
Baader Caspar	+	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Laive d'Epinau	=	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	o	C	SO	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seiler Hanspeter	*	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	o	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Banqerter	=	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	=	C	LU	Simoneschi-Cortesi	*	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	=	R	AG	Leutenegger Hajo	=	R	ZG	Sommaruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Leuthard	=	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	=	L	VD	Frey Claude	=	R	NE	Loepfe	=	C	AI	Spuhler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	+	V	ZH
Bernasconi	=	R	GE	Gadiant	*	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	=	R	AG
Bezzola	=	R	GR	Galli	=	C	BE	Maitre	o	C	GE	Steinegger	=	R	UR
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Marletan	o	C	VS	Steiner	=	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Genner	*	G	ZH	Marti Werner	=	S	GL	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	=	S	ZH	Studer Heiner	=	E	AG
Blocher	+	V	ZH	Glason	=	R	FR	Maspoli	*	-	TI	Stump	=	S	AG
Borer	+	V	SO	Glur	+	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	=	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Maurer	+	V	ZH	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	+	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	o	C	SG	Theiler	=	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	=	S	ZH	Ménétreay Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühmann	=	G	LU	Gross Jost	=	S	TG	Messmer	=	R	TG	Triponoz	+	R	BE
Bührer	=	R	SH	Guisan	=	R	VD	Meyer Thérèse	o	C	FR	Tschäppät	=	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Günter	o	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	=	R	LU
Chappuis	=	S	FR	Gutzwiller	=	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	=	R	AR
Chevrier	o	C	VS	Gysin Hans Rudolf	=	R	BL	Müller Erich	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	=	S	VD	Gysin Remo	=	S	BS	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vaudroz René	=	R	VD
Christen	=	R	VD	Haering Binder	=	S	ZH	Nabholz	=	R	ZH	Vermot	=	S	BE
Cina	o	C	VS	Haller	+	V	BE	Neiryneck	o	C	VD	Volmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehri	+	V	BE	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Hassler	*	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	=	C	SG
Decurtins	*	C	GR	Heberlein	=	R	ZH	Pelli	=	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	=	E	BE	Hegatschweiler	=	R	ZH	Pfister Theophil	+	V	SG	Wandfluh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	=	C	SO	Polla	=	L	GE	Wasserfallen	=	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hess Bernhard	=	-	BE	Raggenbass	=	C	TG	Weigelt	=	R	SG
Dunant	+	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	=	R	BS	Weyeneth	+	V	BE
Dupraz	=	R	GE	Hess Walter	o	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	=	C	OW	Hess Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widrig	*	C	SG
Eberhard	=	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Rennwald	=	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	*	R	AG	Hubmann	o	S	ZH	Riklin	o	C	ZH	Wittenwiler	=	R	SG
Eggly	=	L	GE	Imhof	*	C	BL	Robbiani	o	C	TI	Wyss Ursula	=	S	BE
Ehrler	=	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zäch	o	C	AG
Engelberger	=	R	NW	Joder	+	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	=	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	=	R	VD	Zapfl	*	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	=	S	FR	Schenk	+	V	BE	Zbinden	=	S	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisyadis	=	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	=	L	NE	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
= nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto	Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	43	1	0	0	0	0	2	0	1	39	0
nein / non / no	117	11	0	0	9	4	37	50	3	0	3
enth. / abst. / ast.	17	15	0	0	0	0	0	2	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	22	7	0	0	1	2	4	0	1	5	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Minderheit IV (Joder)
Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag Steiner


NATIONALRAT
 Abstimmungsprotokoll

Ref. 1036

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL
 Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs. 1
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 12:03:50

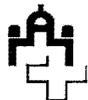
Abate	+	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schüler	=	V	ZH
Aeppli Wartmann	+	S	ZH	Favre	+	R	VD	Kunz	=	V	LU	Schmid Odilo	+	C	VS
Aeschbacher	+	E	ZH	Fehr Hans	=	V	ZH	Kurru	=	R	BL	Schmid Walter	=	V	BE
Antille	*	R	VS	Fehr Hans-Jürg	+	S	SH	Lachat	+	C	IU	Schneider	=	R	BE
Baader Caspar	=	V	BL	Fehr Jacqueline	+	S	ZH	Lalive d'Épinay	=	R	SZ	Schwaab	+	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fehr Lisbeth	=	V	ZH	Laubacher	=	V	LU	Seiler Hanspeter	*	V	BE
Banga	+	S	SO	Fehr Mario	+	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	=	R	BE	Fetz	+	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	*	C	TI
Baumann Alexander	=	V	TG	Fischer-Seengen	=	R	AG	Leutenegger Hajo	=	R	ZG	Sommaruga	+	S	BE
Baumann Ruedi	+	G	BE	Föhn	=	V	SZ	Leutenegger Susanne	+	S	BL	Speck	=	V	AG
Baumann Stephanie	+	S	BE	Freund	=	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Spielmann	+	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	=	C	AI	Spuhler	=	V	TG
Berberat	+	S	NE	Frey Walter	=	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	=	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	*	V	GR	Mailard	+	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	=	R	GR	Galli	+	C	BE	Maitre	+	C	GE	Steiniger	=	R	UR
Bigger	=	V	SG	Garbani	+	S	NE	Mariétan	+	C	VS	Steiner	=	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Genner	*	G	ZH	Marti Werner	+	S	GL	Strahm	+	S	BE
Binder	=	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	+	S	ZH	Studer Heiner	+	E	AG
Blocher	=	V	ZH	Glasson	+	R	FR	Maspoli	*	-	TI	Stump	+	S	AG
Borer	=	V	SO	Glur	=	V	AG	Mathys	=	V	AG	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	=	V	ZH	Golf	+	S	ZH	Maurer	=	V	ZH	Teuscher	+	G	BE
Bosshard	=	R	ZH	Gonseth	+	G	BL	Maury Pasquier	+	S	GE	Thanei	+	S	ZH
Brunner Toni	=	V	SG	Grobet	+	S	GE	Meier-Schatz	+	C	SG	Theiler	=	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	+	S	ZH	Ménétreay Savary	+	G	VD	Tillmanns	+	S	VD
Bühmann	+	G	LU	Gross Jost	+	S	TG	Messmer	+	R	TG	Triponoz	=	R	BE
Bührer	=	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tschäppät	+	S	BE
Cavalli	+	S	TI	Günter	+	S	BE	Mörgeli	=	V	ZH	Tschuppert	=	R	LU
Chappuis	+	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	+	G	GE	Vallender	=	R	AR
Chevrier	+	C	VS	Gysin Hans Rudolf	=	R	BL	Müller Erich	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	+	S	VD	Gysin Remo	+	S	BS	Müller-Hemmi	+	S	ZH	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	+	R	VD	Haering Binder	+	S	ZH	Nabholz	+	R	ZH	Vermot	+	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	=	V	BE	Neiryck	+	C	VD	Volmer	+	S	BE
Cuche	+	G	NE	Hämmerle	+	S	GR	Oehri	=	V	BE	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	+	S	GE	Hassler	*	V	GR	Pedrina	+	S	TI	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	*	C	GR	Heberlein	=	R	ZH	Pelli	+	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	+	E	BE	Hegetschweiler	=	R	ZH	Pfister Theophil	=	V	SG	Wandfluh	=	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	+	C	SO	Pola	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	+	S	VD	Hess Bernhard	+	-	BE	Raggenbass	+	C	TG	Weigelt	=	R	SG
Dunant	=	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	=	R	BS	Weyeneth	=	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	+	C	SG	Rechsteiner Paul	+	S	SG	Widmer	+	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	+	S	AG	Rechsteiner-Basel	+	S	BS	Widrig	*	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	+	G	SG	Renwald	+	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	*	R	AG	Hubmann	+	S	ZH	Riklin	+	C	ZH	Wittenwiler	=	R	SG
Eggly	+	L	GE	Imhof	*	C	BL	Robbiani	+	C	TI	Wyss Ursula	+	S	BE
Ehrler	+	C	AG	Janiak	+	S	BL	Rossini	+	S	VS	Zäch	+	C	AG
Engelberger	=	R	NW	Joder	=	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	+	S	SO
Estermann	+	C	LU	Jossen	+	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zapf	*	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	+	S	FR	Schenk	=	V	BE	Zbinden	+	S	AG
Fasel	+	G	FR	Kaufmann	=	V	ZH	Scherer Marcel	=	V	ZG	Zisyadis	+	-	VD
Fässler	+	S	SG	Keller Robert	=	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	=	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo		C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	118	ja / oui / si		26	0	0	9	4	17	52	4	3	3
nein / non / no	59	nein / non / no		1	0	0	0	0	22	0	0	36	0
enth. / abst. / ast.	0	enth. / abst. / ast.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	22	entschuldigt / excusé / scusato		7	0	0	1	2	4	0	1	5	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag Steiner



Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs. 1

Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 12:04:53

Abate	+	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schüter	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	+	R	VD	Kurz	+	V	LU	Schmid Odlo	=	C	VS
Aeschbacher	=	E	ZH	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schmid Walter	+	V	BE
Antile	*	R	VS	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	+	C	IU	Schneider	+	R	BE
Baader Caspar	+	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalive d'Epinay	+	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seiler Hanspeter	*	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangarter	+	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	*	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Sommaruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Spuhler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	+	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	*	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	+	R	GR	Galli	+	C	BE	Maitre	+	C	GE	Steinegger	+	R	UR
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Marlétan	+	C	VS	Steiner	+	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Genner	*	G	ZH	Marti Werner	=	S	GL	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	=	S	ZH	Studer Heiner	=	E	AG
Blocher	+	V	ZH	Glasson	+	R	FR	Maspoli	*	-	TI	Stump	=	S	AG
Borer	+	V	SO	Glur	+	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Maurer	+	V	ZH	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	+	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	=	C	SG	Theiler	+	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	=	S	ZH	Ménétreay Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühmann	=	G	LU	Gross Jost	=	S	TG	Messmer	+	R	TG	Triponez	+	R	BE
Bührer	+	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tschäppät	=	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Günter	=	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Chappuis	=	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	+	R	AR
Chevrier	+	C	VS	Gysin Hans Rudolf	+	R	BL	Müller Erich	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	=	S	VD	Gysin Remo	=	S	BS	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	+	R	VD	Haering Binder	=	S	ZH	Nabholz	+	R	ZH	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	+	V	BE	Neiryck	+	C	VD	Vollmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehri	+	V	BE	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Hassler	*	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	*	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	+	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	=	E	BE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pfister Theophil	+	V	SG	Wandfuh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	+	C	SO	Polta	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hess Bernhard	=	-	BE	Radgenbass	+	C	TG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	+	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	+	R	BS	Weyeneth	+	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	+	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widrig	*	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Renwald	=	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	*	R	AG	Hubmann	=	S	ZH	Riklin	+	C	ZH	Wittenwiler	+	R	SG
Eggly	+	L	GE	Imhof	*	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wyss Ursula	=	S	BE
Ehrler	+	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zäch	+	C	AG
Engelberger	+	R	NW	Joder	+	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	+	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zapfl	*	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	=	S	FR	Schenk	+	V	BE	Zbinden	=	S	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisyadis	=	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto	Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	ja / oui / si	24	0	0	0	4	39	0	1	39	0
nein / non / no	nein / non / no	3	0	0	9	0	0	52	3	0	3
enth. / abst. / ast.	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	entschuldigt / excusé / scusato	7	0	0	1	2	4	0	1	5	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag der Minderheit II (Thanei)



Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs. 2
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 12:07:55

Abate	=	R	TI	Fattebert	=	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schluer	=	V	ZH
Aeppli Wartmann	+	S	ZH	Favre	=	R	VD	Kunz	=	V	LU	Schmid Odilo	+	C	VS
Aeschbacher	+	E	ZH	Fehr Hans	=	V	ZH	Kurrus	=	R	BL	Schmied Walter	+	V	BE
Antille	*	R	VS	Fehr Hans-Jörg	+	S	SH	Lachat	=	C	IU	Schneider	=	R	BE
Baader Caspar	=	V	BL	Fehr Jacqueline	+	S	ZH	Lalive d'Epina	=	R	SZ	Schwaab	+	S	VD
Bader Elvira	=	C	SO	Fehr Lisbeth	*	V	ZH	Laubacher	=	V	LU	Seiler Hanspeter	*	V	BE
Banga	+	S	SO	Fehr Mario	*	S	ZH	Lauper	=	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	=	R	BE	Fetz	+	S	BS	Leu	=	C	LU	Simoneschi-Cortesi	*	C	TI
Baumann Alexander	=	V	TG	Fischer-Seengen	*	R	AG	Leutenegger Hajo	=	R	ZG	Sommaruga	+	S	BE
Baumann Ruedi	+	G	BE	Föhn	=	V	SZ	Leutenegger Susanne	+	S	BL	Speck	=	V	AG
Baumann Stephanie	+	S	BE	Freund	=	V	AR	Leuthard	=	C	AG	Spielmann	+	-	GE
Beck	=	L	VD	Frey Claude	=	R	NE	Loepfe	=	C	AI	Spuhler	=	V	TG
Berberat	+	S	NE	Frey Walter	=	V	ZH	Lustenberger	=	C	LU	Stahl	=	V	ZH
Bernasconi	=	R	GE	Gadient	*	V	GR	Maillard	+	S	VD	Stamm Luzi	=	R	AG
Bezzola	*	R	GR	Galli	=	C	BE	Maitre	=	C	GE	Steinegger	*	R	UR
Bigger	=	V	SG	Garbani	+	S	NE	Mariétan	=	C	VS	Steiner	=	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Genner	*	G	ZH	Marti Werner	+	S	GL	Strahm	+	S	BE
Binder	=	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	*	S	ZH	Studer Heiner	*	E	AG
Blocher	=	V	ZH	Glasson	o	R	FR	Maspoli	*	-	TI	Stump	*	S	AG
Borer	=	V	SO	Glur	=	V	AG	Mathys	=	V	AG	Suter	=	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Goll	+	S	ZH	Maurer	=	V	ZH	Teuscher	+	G	BE
Bosshard	=	R	ZH	Gonseth	+	G	BL	Maury Pasquier	+	S	GE	Thanei	+	S	ZH
Brunner Toni	=	V	SG	Grobet	+	S	GE	Meier-Schatz	=	C	SG	Theiler	=	R	LU
Bugnon	=	V	VD	Gross Andreas	+	S	ZH	Ménétreay Savary	+	G	VD	Tillmanns	+	S	VD
Bühimann	+	G	LU	Gross Jost	+	S	TG	Messmer	=	R	TG	Triponez	=	R	BE
Bührer	=	R	SH	Guisan	=	R	VD	Meyer Thérèse	=	C	FR	Tschäppät	+	S	BE
Cavalli	+	S	TI	Günter	+	S	BE	Mörgeli	=	V	ZH	Tschuppert	=	R	LU
Chappuis	+	S	FR	Gutzwiller	=	R	ZH	Mugny	+	G	GE	Vallender	=	R	AR
Chevrier	=	C	VS	Gysin Hans Rudolf	=	R	BL	Müller Erich	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	+	S	VD	Gysin Remo	+	S	BS	Müller-Hemmi	+	S	ZH	Vaudroz René	=	R	VD
Christen	=	R	VD	Haering Binder	+	S	ZH	Nabholz	=	R	ZH	Vermot	+	S	BE
Cina	=	C	VS	Haller	=	V	BE	Neiryck	=	C	VD	Vollmer	+	S	BE
Cuche	+	G	NE	Hämmerle	+	S	GR	Oehri	=	V	BE	Waber Christian	=	E	BE
de Dardel	+	S	GE	Hassler	*	V	GR	Pedrina	+	S	TI	Walker Félix	=	C	SG
Decurtins	*	C	GR	Heberlein	=	R	ZH	Pelli	=	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	*	E	BE	Hegetschweiler	=	R	ZH	Pfister Theophil	=	V	SG	Wandfluh	=	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	=	C	SO	Polta	=	L	GE	Wasserfallen	=	R	BE
Dormond Marlyse	+	S	VD	Hess Bernhard	+	-	BE	Raggenbass	=	C	TG	Weigelt	=	R	SG
Dunant	=	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	*	R	BS	Weyeneth	=	V	BE
Dupraz	=	R	GE	Hess Walter	=	C	SG	Rechsteiner Paul	+	S	SG	Widmer	+	S	LU
Durrer	=	C	OW	Hofmann Urs	+	S	AG	Rechsteiner-Basel	+	S	BS	Widrig	*	C	SG
Eberhard	=	C	SZ	Hollenstein	+	G	SG	Rennwald	+	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	*	R	AG	Hubmann	+	S	ZH	Riklin	=	C	ZH	Wittenwiler	*	R	SG
Eggly	=	L	GE	Imhof	*	C	BL	Robbiani	o	C	TI	Wyss Ursula	+	S	BE
Ehrler	=	C	AG	Janiak	+	S	BL	Rossini	+	S	VS	Zäch	=	C	AG
Engelberger	*	R	NW	Joder	=	V	BE	Ruey	+	S	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	*	C	LU	Jossen	+	S	VS	Sandoz Marcel	=	R	VD	Zapfl	*	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	+	S	FR	Schenk	*	V	BE	Zbinden	+	S	AG
Fasel	+	G	FR	Kaufmann	=	V	ZH	Scherer Marcel	=	V	ZG	Zisyadis	+	-	VD
Fässler	+	S	SG	Keller Robert	=	V	ZH	Scheurer Rémy	=	L	NE	Zuppiger	=	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	66	ja / oui / si	1	0	0	9	0	0	49	1	3	3
nein / non / no	95	nein / non / no	24	0	0	0	4	32	0	1	34	0
enth. / abst. / ast.	2	enth. / abst. / ast.	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	36	entschuldigt / excusé / scusato	8	0	0	1	2	10	3	3	7	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag Thanei
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag Schwaab


NATIONALRAT
 Abstimmungsprotokoll

Ref. 1039

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL
 Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269. Abs. 2
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 12:08:59

Abate	+	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schlüter	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	+	R	VD	Kurz	+	V	LU	Schmid Odilo	=	C	VS
Aeschbacher	=	E	ZH	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schmid Walter	+	V	BE
Antile	*	R	VS	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	+	C	IU	Schneider	+	R	BE
Baader Caspar	*	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalive d'Epinay	+	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fehr Lisbeth	*	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seiler Hanspeter	*	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	*	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	+	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	*	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Sommaruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	+	R	NE	Loepfer	+	C	AI	Spuhler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	+	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	*	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	*	R	GR	Galli	+	C	BE	Maire	+	C	GE	Steinegger	*	R	UR
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Mariétan	+	C	VS	Steiner	+	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Genner	*	G	ZH	Mart Werner	=	S	GL	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	*	S	ZH	Studer Heiner	*	E	AG
Blocher	+	V	ZH	Glasson	+	R	FR	Maspoli	*	-	TI	Stump	*	S	AG
Borer	+	V	SO	Glur	+	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Maurer	+	V	ZH	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	+	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	+	C	SG	Theiler	+	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	=	S	ZH	Ménétreay Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühlmann	=	G	LU	Gross Jost	=	S	TG	Messmer	+	R	TG	Trépoze	+	R	BE
Bührer	+	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tschäppät	=	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Günter	=	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Chappuis	=	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	+	R	AR
Chevrier	+	C	VS	Gysin Hans Rudolf	+	R	BL	Müller Erich	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	=	S	VD	Gysin Remo	=	S	BS	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	+	R	VD	Haering Binder	=	S	ZH	Nabholz	+	R	ZH	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	+	V	BE	Neiryck	+	C	VD	Vollmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehrl	+	V	BE	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Hassler	*	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	*	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	+	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	*	E	BE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pfister Theophil	+	V	SG	Wandfuh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	+	C	SO	Polia	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hess Berhard	=	-	BE	Raggenbass	+	C	TG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	+	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	*	R	BS	Weyeneth	+	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	+	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widrig	*	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Rennwald	=	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	*	R	AG	Hubmann	=	S	ZH	Riklin	+	C	ZH	Wittenwiler	*	R	SG
Eggy	+	L	GE	Imhof	*	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wyss Ursula	=	S	BE
Ehrler	+	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zäch	+	C	AG
Engelberger	*	R	NW	Joder	+	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	*	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zapfl	*	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	=	S	FR	Schenk	*	V	BE	Zbinden	=	S	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisvadis	=	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto	Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	ja / oui / si	25	0	0	0	4	33	0	1	36	0
nein / non / no	nein / non / no	2	0	0	9	0	0	49	1	0	3
enth. / abst. / ast.	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	entschuldigt / excusé / scusato	7	0	0	1	2	10	3	3	8	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag Schwaab

NATIONALRAT

Abstimmungsprotokoll

Ref. 1043

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL

Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs. 3
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 12:10:04

Abate	+	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schluer	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	*	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schmid Odilo	=	C	VS
Aeschbacher	+	E	ZH	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schmid Walter	+	V	BE
Antile	*	R	VS	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	+	C	IU	Schneider	+	R	BE
Baader Caspar	+	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalive d'Epinay	+	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fehr Lisbeth	*	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seiler Hanspeter	*	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	*	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	+	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	*	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Sommeruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Spuhler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	+	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	*	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	*	R	GR	Galli	+	C	BE	Maitre	+	C	GE	Steinegger	*	R	UR
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Mariétan	+	C	VS	Steiner	+	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Genner	*	G	ZH	Marti Werner	=	S	GL	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	*	S	ZH	Studer Heiner	*	E	AG
Blocher	+	V	ZH	Glasson	+	R	FR	Maspoli	*	-	TI	Stump	*	S	AG
Borer	+	V	SO	Glur	+	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Maurer	+	V	ZH	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	+	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	*	C	SG	Theiler	+	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	=	S	ZH	Ménéret Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühlmann	=	G	LU	Gross Jost	=	S	TG	Messmer	+	R	TG	Triponoz	+	R	BE
Bührer	+	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tschäppät	=	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Günter	=	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Chappuis	=	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	+	R	AR
Chevrier	+	C	VS	Gysin Hans Rudolf	+	R	BL	Müller Erich	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	=	S	VD	Gysin Remo	=	S	BS	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	+	R	VD	Haering Binder	=	S	ZH	Nabholz	+	R	ZH	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	+	V	BE	Neiryneck	+	C	VD	Volmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehrl	+	V	BE	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Hassler	*	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	*	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	+	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	*	E	BE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pfister Theophil	+	V	SG	Wandfluh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	+	C	SO	Polia	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hess Bernhard	=	-	BE	Raggenbass	+	C	TG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	+	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	*	R	BS	Weyeneth	+	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	+	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widrig	*	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Rennwald	=	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	*	R	AG	Hubmann	=	S	ZH	Riklin	+	C	ZH	Wittenwiler	*	R	SG
Eggly	+	L	GE	Imhof	*	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wyss Ursula	=	S	BE
Ehrler	+	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zach	+	C	AG
Engelberger	*	R	NW	Joder	+	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	*	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zapfl	*	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jützet	=	S	FR	Schenk	*	V	BE	Zbinden	=	S	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisyadis	=	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	99	ja / oui / si	24	0	0	0	4	32	0	2	37	0
nein / non / no	63	nein / non / no	2	0	0	9	0	0	49	0	0	3
enth. / abst. / ast.	0	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	37	entschuldigt / excusé / scusato	8	0	0	1	2	11	3	3	7	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag der Minderheit II (Thanei)



Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs.4
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 12:36:02

Abate	*	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schlier	=	V	ZH
Aeppli Wartmann	+	S	ZH	Favre	+	R	VD	Kunz	=	V	LU	Schmid Odilo	+	C	VS
Aeschbacher	+	E	ZH	Fehr Hans	=	V	ZH	Kurrus	=	R	BL	Schmid Walter	*	V	BE
Antile	*	R	VS	Fehr Hans-Jürg	+	S	SH	Lachat	+	C	IU	Schneider	=	R	BE
Baader Caspar	=	V	BL	Fehr Jacqueline	+	S	ZH	Lalive d'Epinay	=	R	SZ	Schwaab	+	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fehr Lisbeth	=	V	ZH	Laubacher	=	V	LU	Seiler Hanspeter	*	V	BE
Banga	+	S	SO	Fehr Mario	+	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Siegrist	=	V	AG
Bangerter	=	R	BE	Fetz	+	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	+	C	TI
Baumann Alexander	=	V	TG	Fischer-Seengen	*	R	AG	Leutenegger Hajo	=	R	ZG	Sommaruga	+	S	BE
Baumann Ruedi	+	G	BE	Föhn	=	V	SZ	Leutenegger Susanna	+	S	BL	Speck	=	V	AG
Baumann Stephanie	+	S	BE	Freund	=	V	AR	Leuthard	o	C	AG	Spielmann	+	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	=	R	NE	Loepf	=	C	AI	Spuhler	=	V	TG
Berberat	+	S	NE	Frey Walter	=	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	=	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	=	V	GR	Mailard	+	S	VD	Stamm Luzi	=	R	AG
Bezzola	=	R	GR	Galli	+	C	BE	Maitre	+	C	GE	Steinegger	*	R	UR
Bigger	=	V	SG	Garbani	+	S	NE	Mariétan	+	C	VS	Steiner	=	R	SO
Bignasca	=	-	TI	Genger	*	G	ZH	Marti Werner	+	S	GL	Strahm	+	S	BE
Binder	=	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	*	S	ZH	Studer Heiner	+	E	AG
Blocher	=	V	ZH	Glasson	+	R	FR	Maspoli	=	-	TI	Stump	*	S	AG
Borer	=	V	SO	Glur	=	V	AG	Mathys	=	V	AG	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	=	V	ZH	Goll	+	S	ZH	Maurer	=	V	ZH	Teuscher	+	G	BE
Bosshard	=	R	ZH	Gonseth	+	G	BL	Maury Pasquier	+	S	GE	Thanei	+	S	ZH
Brunner Toni	=	V	SG	Grobet	+	S	GE	Meier-Schatz	+	C	SG	Theiler	=	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	+	S	ZH	Ménétreay Savary	+	G	VD	Tillmanns	+	S	VD
Bühlmann	+	G	LU	Gross Jost	+	S	TG	Messmer	=	R	TG	Triponoz	=	R	BE
Bührer	=	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tschäppät	*	S	BE
Cavalli	+	S	TI	Günter	+	S	BE	Mörgeli	*	V	ZH	Tschuppert	=	R	LU
Chappuis	+	S	FR	Gutzwiller	=	R	ZH	Mugny	+	G	GE	Vallender	=	R	AR
Chevrier	+	C	VS	Gysin Hans Rudolf	=	R	BL	Müller Erich	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	+	S	VD	Gysin Remo	+	S	BS	Müller-Hemmi	+	S	ZH	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	+	R	VD	Haering Binder	+	S	ZH	Nabholz	*	R	ZH	Vermot	+	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	=	V	BE	Neiryck	+	C	VD	Vollmer	+	S	BE
Cuche	+	G	NE	Hämmerle	+	S	GR	Oehrl	=	V	BE	Waber Christian	*	E	BE
de Dardel	+	S	GE	Hassler	=	V	GR	Pedrina	+	S	TI	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	+	C	GR	Heberlein	=	R	ZH	Pelli	+	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	+	E	BE	Hegetschweiler	=	R	ZH	Pfister Theophil	=	V	SG	Wandfluh	=	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	=	C	SO	Polia	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	+	S	VD	Hess Berhard	+	-	BE	Raggengass	=	C	TG	Weigelt	=	R	SG
Dunant	*	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	=	R	BS	Weyenath	=	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	+	C	SG	Rechsteiner Paul	+	S	SG	Widmer	+	S	LU
Durrer	=	C	OW	Hofmann Urs	+	S	AG	Rechsteiner-Basel	+	S	BS	Widrig	*	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	+	G	SG	Renwald	+	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	*	R	AG	Hubmann	+	S	ZH	Riklin	+	C	ZH	Witterwiler	=	R	SG
Eggy	o	L	GE	Imhof	*	C	BL	Robbiani	+	C	TI	Wyss Ursula	+	S	BE
Ehrler	*	C	AG	Janiak	+	S	BL	Rossini	+	S	VS	Zäch	+	C	AG
Engelberger	=	R	NW	Joder	=	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	+	S	SO
Estermann	+	C	LU	Jossen	+	S	VS	Sandoz Marcel	=	R	VD	Zapfl	*	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	+	S	FR	Schenk	=	V	BE	Zbinden	+	S	AG
Fasel	+	G	FR	Kaufmann	=	V	ZH	Scherer Marcel	=	V	ZG	Zisvadis	*	-	VD
Fässler	+	S	SG	Keller Robert	=	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	=	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	101	ja / oui / si	23	0	0	9	3	10	49	3	2	2
nein / non / no	67	nein / non / no	4	0	0	0	0	25	0	0	38	2
enth. / abst. / ast.	2	enth. / abst. / ast.	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	29	entschuldigt / excusé / scusato	6	0	0	1	2	8	3	2	6	1

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag der Minderheit III (Hegetschweiler)



NATIONALRAT

Abstimmungsprotokoll

Ref. 1040

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL

Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs. 4
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 05.12.2000 12:37:09

Abate	*	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schlöer	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	+	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schmid Odilo	=	C	VS
Aeschbacher	=	E	ZH	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schmid Walter	*	V	BE
Antile	*	R	VS	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	=	C	IU	Schneider	+	R	BE
Baader Caspar	+	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalève d'Epinay	+	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	=	C	SO	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seiler Hanspeter	*	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	=	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	=	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	*	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Sommaruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Spuhler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	+	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	+	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	+	R	GR	Galli	=	C	BE	Maître	=	C	GE	Steinegger	*	R	UR
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Mariétan	=	C	VS	Steiner	+	R	SO
Bignasca	+	-	TI	Genner	*	G	ZH	Marti Werner	=	S	GL	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	*	S	ZH	Studer Heiner	=	E	AG
Blocher	+	V	ZH	Glasson	o	R	FR	Maspoli	+	-	TI	Stump	*	S	AG
Borer	+	V	SO	Glur	+	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Maurer	+	V	ZH	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	+	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	=	C	SG	Theiler	+	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	=	S	ZH	Ménétrez Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühlmann	=	G	LU	Gross Jost	=	S	TG	Messmer	+	R	TG	Triponoz	+	R	BE
Bührer	+	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	=	C	FR	Tschäppät	*	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Günter	=	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Chappuis	=	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	+	R	AR
Chevrier	=	C	VS	Gysin Hans Rudolf	+	R	BL	Müller Erich	+	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	=	S	VD	Gysin Remo	=	S	BS	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	=	R	VD	Haering Binder	=	S	ZH	Nabholz	*	R	ZH	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	*	V	BE	Neiryneck	=	C	VD	Volimer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehri	+	V	BE	Waber Christian	*	E	BE
de Darde	=	S	GE	Hassler	+	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	+	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	+	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	=	E	BE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pfister Theophil	+	V	SG	Wandfuh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	+	C	SO	Polla	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Mariyse	=	S	VD	Hess Bernhard	=	-	BE	Raggenbass	+	C	TG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	+	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	+	R	BS	Weyeneth	+	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	o	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widrig	*	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Renwald	=	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	*	R	AG	Hubmann	=	S	ZH	Riklin	+	C	ZH	Wittenwiler	+	R	SG
Eggly	+	L	GE	Imhof	*	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wyss Ursula	=	S	BE
Ehrler	*	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zäch	=	C	AG
Engelberger	+	R	NW	Joder	+	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	+	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zapfl	*	C	ZH
Eymann	+	L	BS	Jutzet	=	S	FR	Schenk	+	V	BE	Zbinden	=	S	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisyadis	*	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	93	ja / oui / si	13	0	0	0	5	34	0	0	39	2
nein / non / no	78	nein / non / no	14	0	0	9	0	1	49	3	0	2
enth. / abst. / ast.	2	enth. / abst. / ast.	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	26	entschuldigt / excusé / scusato	6	0	0	1	1	7	3	2	5	1

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag Aeschbacher

NATIONALRAT

Abstimmungsprotokoll

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL

Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269b Abs. 2
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 11.12.2000 17:23:29

Abate	+	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schüler	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	+	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schmid Odilo	=	C	VS
Aeschbacher	=	E	ZH	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schmid Walter	+	V	BE
Antille	+	R	VS	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	*	C	IU	Schneider	*	R	BE
Baader Caspar	*	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalive d'Epinay	+	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seiler Hanspeter	+	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortes	+	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Sommeruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Spühler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	*	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	+	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	+	R	GR	Galli	+	C	BE	Maitre	+	C	GE	Steinegger	*	R	UR
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Mariétan	*	C	VS	Steiner	+	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Genner	=	G	ZH	Mari Werner	=	S	GL	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	+	V	AG	Marty Kälin	*	S	ZH	Studer Heiner	=	E	AG
Blocher	*	V	ZH	Glasson	+	R	FR	Maspoli	*	-	TI	Stump	=	S	AG
Borer	*	V	SO	Glur	+	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	*	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Maurer	*	V	ZH	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	+	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	+	C	SG	Theiler	+	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	*	S	ZH	Ménétrez Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühmann	=	G	LU	Gross Jost	*	S	TG	Messmer	+	R	TG	Triponez	+	R	BE
Bührer	+	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tschäppät	=	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Gürter	*	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Chappuis	=	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	+	R	AR
Chevrier	+	C	VS	Gysin Hans Rudolf	*	R	BL	Müller Erich	+	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	=	S	VD	Gysin Remo	*	S	BS	Müller-Hemmi	*	S	ZH	Vaudroz René	*	R	VD
Christen	+	R	VD	Haering Bänder	=	S	ZH	Nabholz	*	R	ZH	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	+	V	BE	Neiryck	+	C	VD	Vollmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehrl	*	V	BE	Waber Christian	=	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Hassler	+	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	+	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	*	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	=	E	BE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pfister Theophil	*	V	SG	Wandfluh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	+	C	LU	Heim	+	C	SO	Polta	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hess Bernhard	*	-	BE	Raggenbass	+	C	TG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	*	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	*	R	BS	Weyeneth	*	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	+	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widrig	+	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Renwald	=	S	IU	Wiederkehr	=	E	ZH
Egerszegi	+	R	AG	Hubmann	=	S	ZH	Rikfin	+	C	ZH	Wittenwiler	+	R	SG
Eggly	+	L	GE	Imhof	+	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wyss Ursula	=	S	BE
Ehrler	+	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zäch	*	C	AG
Engelberger	+	R	NW	Joder	*	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	+	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zapfi	+	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	=	S	FR	Schenk	*	V	BE	Zbinden	=	S	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisyadis	=	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	98	ja / oui / si	28	0	0	0	4	35	0	0	31	0
nein / non / no	65	nein / non / no	2	0	0	10	0	0	46	5	0	2
enth. / abst. / ast.	0	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	36	entschuldigt / excusé / scusato	4	0	0	0	2	8	6	0	13	3

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag der Minderheit II (Thanei)

NATIONALRAT

Abstimmungsprotokoll

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL

Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269 Abs. 2
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 11.12.2000 17:24:29

Abate	=	R	TI	Fattebert	=	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schüter	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	=	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schmid Odilo	=	C	VS
Aeschbacher	=	E	ZH	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurmus	+	R	BL	Schmid Walter	+	V	BE
Antile	+	R	VS	Fehr Hans-Jörg	=	S	SH	Lachat	*	C	IU	Schneider	*	R	BE
Baader Caspar	*	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalivè d'Epinay	+	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	=	C	SO	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seiler Hanspeter	+	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	=	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	=	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Sommaruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Spuhler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	*	V	ZH
Bernasconi	=	R	GE	Gadient	=	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	+	R	GR	Galli	=	C	BE	Maitre	=	C	GE	Steinegger	*	R	UR
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Mariétan	*	C	VS	Steiner	+	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Genner	=	G	ZH	Marti Werner	=	S	GL	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	+	V	AG	Marty Kälin	*	S	ZH	Studer Heiner	=	E	AG
Blocher	*	V	ZH	Glasson	=	R	FR	Maspoli	*	-	TI	Stump	=	S	AG
Borer	*	V	SO	Glur	+	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	=	R	BE
Bortoluzzi	*	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Maurer	*	V	ZH	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	+	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	=	C	SG	Theiler	+	R	LU
Bugnon	=	V	VD	Gross Andreas	*	S	ZH	Ménétreay Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühlmann	=	G	LU	Gross Jost	*	S	TG	Messmer	+	R	TG	Trigonez	+	R	BE
Bührer	+	R	SH	Guisan	=	R	VD	Meyer Thérèse	=	C	FR	Tschäppät	=	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Günter	*	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Chappuis	=	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	+	R	AR
Chevrier	=	C	VS	Gysin Hans Rudolf	+	R	BL	Müller Erich	+	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	=	S	VD	Gysin Remo	*	S	BS	Müller-Hemmi	*	S	ZH	Vaudroz René	*	R	VD
Christen	=	R	VD	Haering Binder	=	S	ZH	Nabholz	*	R	ZH	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	+	V	BE	Neiryck	=	C	VD	Volmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehri	*	V	BE	Waber Christian	=	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Hassler	=	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	=	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	*	R	TI	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	=	E	BE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pfister Theophil	*	V	SG	Wandfluh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	=	C	LU	Heim	+	C	SO	Polla	+	L	GE	Wasserfallen	o	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hess Bernhard	*	-	BE	Raggenbass	+	C	TG	Weigelte	+	R	SG
Dunant	*	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	*	R	BS	Weyeneth	*	V	BE
Dupraz	=	R	GE	Hess Walter	=	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widrig	+	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Rennwald	=	S	IU	Wiederkehr	=	E	ZH
Egerszegi	+	R	AG	Hubmann	=	S	ZH	Riklin	=	C	ZH	Wittenwiler	+	R	SG
Eggly	+	L	GE	Imhof	+	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wyss Ursula	=	S	BE
Ehrler	+	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zäch	*	C	AG
Engelberger	+	R	NW	Joder	*	V	BE	Ruey	+	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	+	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zapfl	+	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	=	S	FR	Schenk	*	V	BE	Zbinden	=	S	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisyadis	=	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo										
ja / oui / si	74	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-	
ja / oui / si	74	15	0	0	0	5	27	0	0	27	0	
nein / non / no	90	15	0	0	10	0	8	46	5	4	2	
enth. / abst. / ast.	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	
entschuldigt / excusé / scusato	34	4	0	0	0	1	7	6	0	13	3	

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag Robbiani/Fasel

NATIONALRAT

Ref. 1072

CONSEIL NATIONAL

Abstimmungsprotokoll

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs. 3
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 11.12.2000 17:25:30

Abate	+	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schlür	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	+	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schmid Odilo	=	C	VS
Aeschbacher	=	E	ZH	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurus	+	R	BL	Schmid Walter	+	V	BE
Antille	+	R	VS	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	=	C	IU	Schneider	*	R	BE
Baader Caspar	+	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalive d'Epinay	+	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	=	C	SO	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seller Hanspeter	+	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	=	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Sommaruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Leuthard	=	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Spuhler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	*	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	+	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	+	R	GR	Galli	=	C	BE	Maire	=	C	GE	Steinegger	*	R	UR
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Mariétan	*	C	VS	Steiner	+	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Genner	=	G	ZH	Marti Werner	=	S	GL	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	+	V	AG	Marty Kälin	*	S	ZH	Studer Heiner	=	E	AG
Blocher	*	V	ZH	Glasson	+	R	FR	Maspoli	*	-	TI	Stump	=	S	AG
Borer	*	V	SO	Glur	+	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	*	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Maurer	*	V	ZH	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	+	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	=	C	SG	Theiler	+	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	*	S	ZH	Ménétreay Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühlmann	=	G	LU	Gross Jost	*	S	TG	Messmer	+	R	TG	Triponez	+	R	BE
Bührer	+	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	=	C	FR	Tschäppät	=	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Güter	*	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Chappuis	=	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	+	R	AR
Chevrier	=	C	VS	Gysin Hans Rudolf	+	R	BL	Müller Erich	+	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	=	S	VD	Gysin Remo	*	S	BS	Müller-Hemmi	*	S	ZH	Vaudroz René	*	R	VD
Christen	+	R	VD	Haering Binder	=	S	ZH	Nabholz	*	R	ZH	Vermot	=	S	BE
Cina	=	C	VS	Haller	+	V	BE	Neiryneck	=	C	VD	Vollmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehri	*	V	BE	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Hassler	+	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	=	C	SG
Decurtins	+	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	*	R	TI	Walter Hansjörg	+	V	TG
Donzé	=	E	BE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pfister Theophil	*	V	SG	Wandfuh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	=	C	LU	Heim	+	C	SO	Polla	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hess Berhard	*	-	BE	Raggenbass	+	C	TG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	*	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	*	R	BS	Weyeneth	*	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	=	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widrig	+	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Rennwald	=	S	IU	Wiederkehr	=	E	ZH
Egerszegi	+	R	AG	Hubmann	=	S	ZH	Riklin	=	C	ZH	Wittenwiler	+	R	SG
Eggly	+	L	GE	Imhof	=	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wyss Ursula	=	S	BE
Ehrler	+	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zäch	*	C	AG
Engelberger	+	R	NW	Joder	*	V	BE	Ruey	+	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	+	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zapfl	=	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	=	S	FR	Schenk	*	V	BE	Zbinden	=	S	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisyadis	=	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto	Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	87	12	0	0	0	5	36	0	1	33	0
nein / non / no	81	19	0	0	10	0	0	46	4	0	2
enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	31	3	0	0	0	1	7	6	0	11	3

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag der Minderheit II (Thanei)

NATIONALRAT

Abstimmungsprotokoll

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL

Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Art. 269, Abs. 3

Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 11.12.2000 17:26:29

Abate	+ R TI	Fattebert	+ V VD	Kofmel	* R SO	Schütter	+ V ZH
Aeppli Wartmann	= S ZH	Favre	= R VD	Kunz	+ V LU	Schmid Odilo	= C VS
Aeschbacher	= E ZH	Fehr Hans	+ V ZH	Kurus	+ R BL	Schmied Walter	+ V BE
Antille	+ R VS	Fehr Hans-Jürg	= S SH	Lachat	= C IU	Schneider	+ R BE
Baader Caspar	+ V BL	Fehr Jacqueline	= S ZH	Lalive d'Epinay	+ R SZ	Schwaab	= S VD
Bader Elvira	+ C SO	Fehr Lisbeth	+ V ZH	Laubacher	+ V LU	Seiler Hanspeter	+ V BE
Banga	= S SO	Fehr Mario	= S ZH	Lauper	= C FR	Siegrist	+ V AG
Bangerter	+ R BE	Fetz	= S BS	Leu	+ C LU	Simoneschi-Cortesi	= C TI
Baumann Alexander	+ V TG	Fischer-Seengen	+ R AG	Leutenegger Hajo	+ R ZG	Sommaruga	= S BE
Baumann Ruedi	= G BE	Föhn	+ V SZ	Leutenegger Susanne	= S BL	Speck	+ V AG
Baumann Stephanie	= S BE	Freund	+ V AR	Leuthard	+ C AG	Spielmann	= - GE
Beck	+ L VD	Frey Claude	+ R NE	Loepfe	+ C AI	Spuhler	+ V TG
Berberat	= S NE	Frey Walter	+ V ZH	Lustenberger	+ C LU	Stahl	* V ZH
Bernasconi	= R GE	Gadient	= V GR	Maillard	= S VD	Stamm Luzi	+ R AG
Bezzola	+ R GR	Galli	= C BE	Maitre	= C GE	Steinegger	* R UR
Bigger	+ V SG	Garbani	= S NE	Mariétan	* C VS	Steiner	+ R SO
Bignasca	* - TI	Gerner	= G ZH	Marti Werner	= S GL	Strahm	= S BE
Binder	+ V ZH	Giezendanner	+ V AG	Marty Kälin	* S ZH	Studer Heiner	= E AG
Blocher	* V ZH	Glasson	+ R FR	Maspoli	* - TI	Stump	= S AG
Borer	+ V SO	Glur	+ V AG	Mathys	+ V AG	Suter	= R BE
Bortoluzzi	+ V ZH	Goll	= S ZH	Maurer	* V ZH	Teuscher	= G BE
Bosshard	+ R ZH	Gonseth	= G BL	Maury Pasquier	= S GE	Thanei	= S ZH
Brunner Toni	+ V SG	Grobet	= S GE	Meier-Schatz	= C SG	Theiler	+ R LU
Bugnon	+ V VD	Gross Andreas	* S ZH	Ménétreay Savary	= G VD	Tillmanns	= S VD
Bühlmann	= G LU	Gross Jost	* S TG	Messmer	+ R TG	Triponez	+ R BE
Bühler	+ R SH	Guisan	= R VD	Meyer Thérèse	= C FR	Tschäppät	= S BE
Cavalli	= S TI	Günter	* S BE	Mörgeli	+ V ZH	Tschuppert	+ R LU
Chappuis	= S FR	Gutzwiller	+ R ZH	Mugny	= G GE	Vallender	+ R AR
Chevrier	= C VS	Gysin Hans Rudolf	+ R BL	Müller Erich	+ R ZH	Vaudroz Jean-Claude	* C GE
Chiffelle	= S VD	Gysin Remo	* S BS	Müller-Hemmi	* S ZH	Vaudroz René	* R VD
Christen	= R VD	Haering Binder	= S ZH	Nabholz	* R ZH	Vermot	= S BE
Cina	+ C VS	Haller	+ V BE	Neiryck	= C VD	Vollmer	= S BE
Cuche	= G NE	Hämmerle	= S GR	Oehri	+ V BE	Waber Christian	= E BE
de Dardel	= S GE	Hassler	= V GR	Pedrina	= S TI	Walker Félix	+ C SG
Decurtins	+ C GR	Heberlein	+ R ZH	Pelli	* R TI	Walter Hansjörg	+ V TG
Dorzé	= E BE	Hegetschweiler	+ R ZH	Pfister Theophil	* V SG	Wandfluh	+ V BE
Dormann Rosemarie	= C LU	Heim	+ C SO	Polla	+ L GE	Wasserfallen	+ R BE
Dormond Marlyse	= S VD	Hess Bernhard	* - BE	Raggenbass	+ C TG	Weigelt	+ R SG
Dunant	* V BS	Hess Peter	# C ZG	Randegger	* R BS	Weyeneth	* V BE
Dupraz	= R GE	Hess Walter	= C SG	Rechsteiner Paul	= S SG	Widmer	= S LU
Durrer	+ C OW	Hofmann Urs	= S AG	Rechsteiner-Basel	= S BS	Widrig	+ C SG
Eberhard	+ C SZ	Hollenstein	= G SG	Renwald	= S IU	Wiederkehr	= E ZH
Egerszegi	+ R AG	Hubmann	= S ZH	Riklin	= C ZH	Wittenwiler	+ R SG
Eggly	+ L GE	Imhof	+ C BL	Robbiani	= C TI	Wyss Ursula	= S BE
Ehrler	+ C AG	Janiak	= S BL	Rossini	= S VS	Zäch	* C AG
Engelberger	+ R NW	Joder	* V BE	Ruey	+ L VD	Zanetti	= S SO
Estermann	+ C LU	Jossen	= S VS	Sandoz Marcel	+ R VD	Zapfl	+ C ZH
Eymann	* L BS	Jutzet	= S FR	Schenk	* V BE	Zbinden	= S AG
Fasel	= G FR	Kaufmann	+ V ZH	Scherer Marcel	+ V ZG	Zisayadis	= - VD
Fässler	= S SG	Keller Robert	+ V ZH	Scheurer Rémy	+ L NE	Zuppiger	+ V ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto	Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si		17	0	0	0	5	31	0	0	34	0
nein / non / no		14	0	0	10	0	6	46	5	2	2
enth. / abst. / ast.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato		3	0	0	0	1	6	6	0	8	3

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag Robbiani / Fasel

NATIONALRAT

Abstimmungsprotokoll

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL

Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)
Gegenstand: Art. 269d
Objet du vote:

Abstimmung vom / Vote du: 11.12.2000 17:49:14

Abate	=	R	TI	Fattebert	=	V	VD	Kofmel	=	R	SO	Schliker	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	=	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schmid Odilo	=	C	VS
Aeschbacher	=	E	ZH	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schmid Walter	+	V	BE
Antile	=	R	VS	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	=	C	IU	Schneider	+	R	BE
Baader Caspar	+	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Laive d'Epinay	+	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	=	C	SO	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seller Hanspeter	+	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	=	C	FR	Siegrist	=	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	=	C	LU	Simoneschi-Cortesi	=	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Sommaruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Leuthard	=	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	=	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Spuhler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	=	C	LU	Stahl	*	V	ZH
Bernasconi	=	R	GE	Gadient	=	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	+	R	GR	Galli	=	C	BE	Maitre	=	C	GE	Steinegger	=	R	UR
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Mariétan	*	C	VS	Steiner	+	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Gerner	=	G	ZH	Marti Werner	=	S	GL	Strahlm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	*	S	ZH	Studer Heiner	=	E	AG
Blocher	*	V	ZH	Glasson	=	R	FR	Maspoll	*	-	TI	Stump	=	S	AG
Borer	+	V	SO	Glur	+	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	=	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Maurer	*	V	ZH	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	+	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	=	C	SG	Theiler	+	R	LU
Bugnon	=	V	VD	Gross Andreas	*	S	ZH	Ménétreay Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühmann	=	G	LU	Gross Jost	*	S	TG	Messmer	+	R	TG	Triponoz	+	R	BE
Bührer	o	R	SH	Guisan	=	R	VD	Meyer Thérèse	=	C	FR	Tschäppät	=	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Günter	*	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Chappuis	=	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	+	R	AG
Chevrier	=	C	VS	Gysin Hans Rudolf	+	R	BL	Müller Erich	+	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	=	S	VD	Gysin Remo	=	S	BS	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vaudroz René	*	R	VD
Christen	=	R	VD	Haering Binder	=	S	ZH	Nabholz	*	R	ZH	Vermot	*	S	BE
Cina	=	C	VS	Haller	+	V	BE	Neiryck	=	C	VD	Vollmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehrl	+	V	BE	Waber Christian	=	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Hassler	+	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	=	C	SG
Decurtins	=	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	*	R	TI	Walter Hansjörg	+	V	TG
Donzé	=	E	BE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pfister Theophil	+	V	SG	Wandfluh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	=	C	SO	Polla	=	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Mariyse	=	S	VD	Hess Bernhard	*	-	BE	Raggenbass	=	C	TG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	*	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	*	R	BS	Weyeneth	*	V	BE
Dupraz	=	R	GE	Hess Walter	=	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	*	C	OW	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widrig	=	C	SG
Eberhard	=	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Renwald	=	S	IU	Wiederkehr	*	E	ZH
Egerszegi	+	R	AG	Hubmann	*	S	ZH	Riklin	=	C	ZH	Wittenwiler	+	R	SG
Eggly	=	L	GE	Imhof	=	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wyss Ursula	=	S	BE
Ehrler	=	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zäch	*	C	AG
Engelberger	*	R	NW	Joder	*	V	BE	Ruey	+	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	=	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zapfl	=	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	*	S	FR	Schenk	*	V	BE	Zbinden	=	S	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisyadis	*	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	=	V	ZH	Scheurer Rémy	=	L	NE	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si
 = nein / non / no
 o enth. / abst. / ast.
 * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	59	ja / oui / si	1	0	0	0	2	25	0	0	31	0
nein / non / no	108	nein / non / no	28	0	0	10	3	12	45	4	5	1
enth. / abst. / ast.	1	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	31	entschuldigt / excusé / scusato	5	0	0	0	1	5	7	1	8	4

Bedeutung Ja / Signification de oui: Antrag der Mehrheit
 Bedeutung Nein / Signification de non: Antrag Studer Heiner

NATIONALRAT

Abstimmungsprotokoll

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL

Procès-verbal de vote

Geschäft: Obligationenrecht (Miete)
Objet: Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand: Gesamtabstimmung
Objet du vote: Vote sur l'ensemble

Abstimmung vom / Vote du: 11.12.2000 19:56:02

Abate	+	R	TI	Fattebert	+	V	VD	Kofmel	+	R	SO	Schlüter	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Favre	+	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schmid Odilo	*	C	VS
Aeschbacher	=	E	ZH	Fehr Hans	*	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schmid Walter	*	V	BE
Artile	+	R	VS	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	+	C	IU	Schneider	+	R	BE
Baader Caspar	+	V	BL	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalive d'Epinay	+	R	SZ	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	*	C	SO	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Seifer Hanspeter	+	V	BE
Banga	=	S	SO	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Simoneschi-Cortesi	+	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Sommaruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Freund	+	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Spuhler	+	V	TG
Berberat	=	S	NE	Frey Walter	+	V	ZH	Lustenberger	+	C	LU	Stahl	*	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gadient	+	V	GR	Maillard	=	S	VD	Stamm Luzi	+	R	AG
Bezzola	+	R	GR	Galli	+	C	BE	Maitre	+	C	GE	Steinegger	*	R	UR
Bigger	+	V	SG	Garbani	=	S	NE	Mariétan	*	C	VS	Steiner	+	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Gerner	=	G	ZH	Marti Werner	=	S	GL	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Giezendanner	*	V	AG	Marty Kälin	=	S	ZH	Studer Heiner	=	E	AG
Blocher	*	V	ZH	Glasson	+	R	FR	Maspoli	*	-	TI	Stump	=	S	AG
Borer	*	V	SO	Glur	*	V	AG	Mathys	+	V	AG	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Maurer	*	V	ZH	Teuscher	*	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gonseth	=	G	BL	Maury Pasquier	=	S	GE	Thanei	=	S	ZH
Brunner Toni	o	V	SG	Grobet	=	S	GE	Meier-Schatz	+	C	SG	Theiler	+	R	LU
Bugnon	+	V	VD	Gross Andreas	*	S	ZH	Ménétreay Savary	=	G	VD	Tillmanns	=	S	VD
Bühmann	*	G	LU	Gross Jost	*	S	TG	Messmer	+	R	TG	Triponoz	o	R	BE
Bührer	+	R	SH	Guisan	+	R	VD	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tschäppät	=	S	BE
Cavalli	=	S	TI	Günter	*	S	BE	Mörgeli	+	V	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Chappuis	*	S	FR	Gutzwiller	+	R	ZH	Mugny	=	G	GE	Vallender	o	R	AR
Chevrier	+	C	VS	Gysin Hans Rudolf	*	R	BL	Müller Erich	+	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chiffelle	*	S	VD	Gysin Remo	=	S	BS	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vaudroz René	*	R	VD
Christen	+	R	VD	Haering Binder	=	S	ZH	Nabholz	*	R	ZH	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Haller	+	V	BE	Neiryneck	*	C	VD	Vollmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hämmerle	=	S	GR	Oehri	+	V	BE	Waber Christian	*	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Hassler	+	V	GR	Pedrina	=	S	TI	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	+	C	GR	Heberlein	+	R	ZH	Pelli	*	R	TI	Walter Hansjörg	+	V	TG
Donzé	o	E	BE	Hegetschweiler	o	R	ZH	Pfister Theophil	+	V	SG	Wandfluh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Heim	+	C	SO	Polla	+	L	GE	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Mariyse	=	S	VD	Hess Bernhard	*	-	BE	Raggenbass	+	C	TG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	+	V	BS	Hess Peter	#	C	ZG	Randegger	*	R	BS	Weyeneth	+	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hess Walter	+	C	SG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Widmer	=	S	LU
Durrer	+	C	OW	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner-Basel	*	S	BS	Widrig	+	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Hollenstein	=	G	SG	Rennwald	=	S	IU	Wiederkehr	=	E	ZH
Egerszegi	*	R	AG	Hubmann	=	S	ZH	Riklin	+	C	ZH	Wittenwiler	+	R	SG
Eggly	+	L	GE	Imhof	+	C	BL	Robbiani	o	C	TI	Wyss Ursula	*	S	BE
Ehrler	+	C	AG	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Zäch	+	C	AG
Engelberger	+	R	NW	Joder	*	V	BE	Ruey	*	L	VD	Zanetti	=	S	SO
Estermann	*	C	LU	Jossen	=	S	VS	Sandoy Marcel	*	R	VD	Zapfl	+	C	ZH
Eymann	*	L	BS	Jutzet	*	S	FR	Schenk	+	V	BE	Zbinden	*	S	AG
Fasel	*	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zisyadis	=	-	VD
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zuppiger	o	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	D	F	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	95	ja / oui / si	26	0	0	0	4	32	0	0	33	0
nein / non / no	55	nein / non / no	0	0	0	7	0	0	43	3	0	2
enth. / abst. / ast.	7	enth. / abst. / ast.	1	0	0	0	0	3	0	1	2	0
entschuldigt / excusé / scusato	42	entschuldigt / excusé / scusato	7	0	0	3	2	8	9	1	9	3

Bedeutung Ja / Signification de oui:

Bedeutung Nein / Signification de non:

**Geschäft / Objet:**
 Bundesbeschluss über die Volksinitiative 'Ja zu fairen Mietern'
 Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire 'pour des loyers loyaux'
Gegenstand / Objet du vote:**Vote final****Abstimmung vom / Vote du:** 12.03.2002 10:30:45

Abate	+	R	TI	Fehr Hans	*	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schmid Odilo	o	C	VS
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	+	C	JU	Schmied Walter	+	V	BE
Aeschbacher	o	E	ZH	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalive d'Epinay	*	R	SZ	Schneider	+	R	BE
Anille	+	R	VS	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Schwaab	=	S	VD
Baader Caspar	*	V	BL	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Seiler Hanspeter	+	V	BE
Bader Elvira	+	C	SO	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Siegrist	*	V	AG
Banga	=	S	SO	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Simoneschi-Cortesi	*	C	TI
Bangerter	+	R	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Sommaruga	=	S	BE
Baumann Alexander	+	V	TG	Freund	*	V	AR	Leuthard	*	C	AG	Speck	+	V	AG
Baumann Ruedi	=	G	BE	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Spielmann	=	-	GE
Baumann Stephanie	=	S	BE	Gadient	+	V	GR	Lustenberger	*	C	LU	Spuhler	+	V	TG
Beck	o	L	VD	Galli	+	C	BE	Maillard	=	S	VD	Stahl	+	V	ZH
Berberat	=	S	NE	Garbani	=	S	NE	Maitre	+	C	GE	Stamm Luzi	+	V	AG
Bernasconi	+	R	GE	Genner	=	G	ZH	Mariétan	o	C	VS	Steinegger	+	R	UR
Bezzola	+	R	GR	Giezendanner	*	V	AG	Marti Werner	=	S	GL	Steiner	+	R	SO
Bigger	+	V	SG	Glasson	+	R	FR	Marty Kälin	=	S	ZH	Strahm	=	S	BE
Bignasca	*	-	TI	Glur	*	V	AG	Maspoli	*	-	TI	Studer Heiner	o	E	AG
Binder	+	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Mathys	+	V	AG	Stump	=	S	AG
Blocher	*	V	ZH	Graf	=	G	BL	Maurer	+	V	ZH	Suter	*	R	BE
Borer	*	V	SO	Grobet	=	S	GE	Maury Pasquier	#	S	GE	Teuscher	=	G	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Gross Andreas	=	S	ZH	Meier-Schatz	+	C	SG	Thanei	=	S	ZH
Bosshard	*	R	ZH	Gross Jost	=	S	TG	Ménétreay Savary	=	G	VD	Theiler	+	R	LU
Brunner Toni	+	V	SG	Guisan	+	R	VD	Messmer	+	R	TG	Tillmanns	=	S	VD
Bugnon	*	V	VD	Günter	=	S	BE	Meyer Thérèse	+	C	FR	Triponoz	+	R	BE
Bühmann	=	G	LU	Gutzwiller	+	R	ZH	Mörgeli	=	V	ZH	Tschäppät	=	S	BE
Bührer	*	R	SH	Gysin Hans Rudolf	+	R	BL	Mugny	=	G	GE	Tschuppert	+	R	LU
Cavalli	*	S	TI	Gysin Remo	=	S	BS	Müller Erich	+	R	ZH	Vallender	+	R	AR
Chappuis	=	S	FR	Haering Binder	*	S	ZH	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vaudroz Jean-Claude	+	C	GE
Chevrier	+	C	VS	Haller	+	V	BE	Nabholz	+	R	ZH	Vaudroz René	+	R	VD
Chiffelle	=	S	VD	Hämmerle	=	S	GR	Neiryneck	*	C	VD	Vermot	=	S	BE
Christen	+	R	VD	Hassler	+	V	GR	Oehri	+	V	BE	Vollmer	*	S	BE
Cina	+	C	VS	Heberlein	+	R	ZH	Pedrina	=	S	TI	Waber Christian	+	E	BE
Cuche	=	G	NE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Peill	+	R	TI	Walker Félix	+	C	SG
de Dardel	=	S	GE	Heim	=	C	SO	Pfister Theophil	+	V	SG	Walter Hansjörg	+	V	TG
Decurtins	+	C	GR	Hess Bernhard	=	-	BE	Polla	+	L	GE	Wandfluh	+	V	BE
Donzé	o	E	BE	Hess Peter	+	C	ZG	Raggenbass	*	C	TG	Wasserfallen	+	R	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Hess Walter	+	C	SG	Randegger	+	R	BS	Weigelt	+	R	SG
Dormond Mariyse	=	S	VD	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Weyenath	+	V	BE
Dunant	+	V	BS	Hollenstein	=	G	SG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Widmer	=	S	LU
Dupraz	+	R	GE	Hubmann	=	S	ZH	Renwald	=	S	JU	Widrig	+	C	SG
Eberhard	+	C	SZ	Imfeld	+	C	OW	Riklin	+	C	ZH	Wiederkehr	o	E	ZH
Egerszegi	+	R	AG	Imhof	+	C	BL	Robbiani	o	C	TI	Wirz-von Planta	+	L	BS
Eggy	+	L	GE	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Wittenwiler	+	R	SG
Ehrler	+	C	AG	Joder	+	V	BE	Ruey	*	L	VD	Wyss Ursula	*	S	BE
Engelberger	+	R	NW	Jossen	=	S	VS	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zäch	+	C	AG
Estermann	+	C	LU	Jutzet	=	S	FR	Schenk	+	V	BE	Zanetti	=	S	SO
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zapf	*	C	ZH
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zbinden	=	S	AG
Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Schibli	+	V	ZH	Zisvadis	=	-	VD
Favre	+	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schlüter	+	V	ZH	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto	Fraktion / Groupe / Gruppo	C	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	ja / oui / si	25	0	4	37	0	1	35	0
nein / non / no	nein / non / no	0	10	0	0	47	0	0	3
enth. / abst. / ast.	enth. / abst. / ast.	3	0	1	0	0	4	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	entschuldigt / excusé / scusato	7	0	1	5	4	0	10	2

Bedeutung Ja / Signification de oui:

Bedeutung Nein / Signification de non:



Geschäft / Objet:

Obligationenrecht (Miete)

Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand / Objet du vote:

Art. 269 (choix du concept)

Abstimmung vom / Vote du: 05.06.2002 10:52:11

Abate	+	R	TI
Aeppli Wartmann	+	S	ZH
Aeschbacher	+	E	ZH
Antille	*	R	VS
Baader Caspar	=	V	BL
Bader Elvira	=	C	SO
Banga	+	S	SO
Bangerter	=	R	BE
Baumann Alexander	=	V	TG
Baumann Ruedi	+	G	BE
Baumann Stephanie	+	S	BE
Beck	+	L	VD
Berberat	+	S	NE
Bernasconi	+	R	GE
Bezzola	=	R	GR
Bigger	=	V	SG
Bignasca	=	-	TI
Binder	=	V	ZH
Blocher	=	V	ZH
Borer	=	V	SO
Bortoluzzi	*	V	ZH
Bosshard	=	R	ZH
Bruderer	+	S	AG
Brunner Toni	=	V	SG
Bugnon	=	V	VD
Bühmann	+	G	LU
Bührer	=	R	SH
Cavalli	+	S	TI
Chappuis	+	S	FR
Chevrier	+	C	VS
Christen	=	R	VD
Cina	=	C	VS
Cuche	+	G	NE
de Dardel	+	S	GE
Decurtins	=	C	GR
Donzé	+	E	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU
Dormond Maryse	+	S	VD
Dunant	=	V	BS
Dupraz	+	R	GE
Eberhard	=	C	SZ
Egerszegi	=	R	AG
Eggly	+	L	GE
Ehrler	=	C	AG
Engelberger	=	R	NW
Estermann	=	C	LU
Fasel	+	G	FR
Fässler	*	S	SG
Fattebert	+	V	VD
Favre	=	R	VD

Fehr Hans	=	V	ZH
Fehr Hans-Jürg	+	S	SH
Fehr Jacqueline	+	S	ZH
Fehr Lisbeth	=	V	ZH
Fehr Mario	+	S	ZH
Fetz	+	S	BS
Fischer-Seengen	=	R	AG
Föhn	=	V	SZ
Freund	=	V	AR
Frey Claude	=	R	NE
Gadient	=	V	GR
Galli	*	C	BE
Garbani	+	S	NE
Gerner	+	G	ZH
Giezendanner	=	V	AG
Glasson	+	R	FR
Glur	=	V	AG
Goll	+	S	ZH
Graf	+	G	BL
Grobet	+	S	GE
Gross Andreas	+	S	ZH
Gross Jost	+	S	TG
Guisan	=	R	VD
Günter	+	S	BE
Gutzwiller	=	R	ZH
Gysin Hans Rudolf	=	R	BL
Gysin Remo	+	S	BS
Haering Binder	+	S	ZH
Haller	*	V	BE
Hämmerle	+	S	GR
Hassler	=	V	GR
Heberlein	=	R	ZH
Hegetschweiler	=	R	ZH
Heim	=	C	SO
Hess Bernhard	o	-	BE
Hess Peter	=	C	ZG
Hess Walter	=	C	SG
Hofmann Urs	+	S	AG
Hollenstein	+	G	SG
Hubmann	+	S	ZH
Imfeld	=	C	OW
Imhof	=	C	BL
Janiak	*	S	BL
Joder	=	V	BE
Jossen	+	S	VS
Jutzet	+	S	FR
Kaufmann	=	V	ZH
Keller Robert	=	V	ZH
Kofmel	=	R	SO
Kunz	=	V	LU

Kurus	=	R	BL
Lachat	*	C	JU
Lalive d'Epinay	=	R	SZ
Laubacher	=	V	LU
Lauper	+	C	FR
Leu	=	C	LU
Leutenegger Hajo	=	R	ZG
Leutenegger Susanne	+	S	BL
Leuthard	=	C	AG
Loepfe	=	C	AI
Lustenberger	=	C	LU
Maillard	+	S	VD
Maitre	+	C	GE
Mariétan	*	C	VS
Marti Werner	*	S	GL
Marty Kälin	+	S	ZH
Maspoli	*	-	TI
Mathys	=	V	AG
Maurer	*	V	ZH
Maury Pasquier	*	S	GE
Meier-Schatz	=	C	SG
Ménétreay Savary	+	G	VD
Messmer	=	R	TG
Meyer Thérèse	+	C	FR
Mörgeli	*	V	ZH
Mugny	+	G	GE
Müller Erich	=	R	ZH
Müller-Hemmi	+	S	ZH
Nabholz	=	R	ZH
Neiryck	+	C	VD
Oehri	=	V	BE
Pedrina	+	S	TI
Pelli	=	R	TI
Pfister Theophil	=	V	SG
Polla	+	L	GE
Raggenbass	=	C	TG
Randegger	=	R	BS
Rechsteiner Paul	+	S	SG
Rechsteiner-Basel	+	S	BS
Renwald	+	S	JU
Riklin	=	C	ZH
Robbiani	+	C	TI
Rossini	+	S	VS
Ruey	+	L	VD
Salvi	+	S	VD
Sandoz Marcel	=	R	VD
Schenk	=	V	BE
Scherer Marcel	=	V	ZG
Scheurer Rémy	+	L	NE
Schibli	=	V	ZH

Schlieter	*	V	ZH
Schmid Odilo	=	C	VS
Schmid Walter	+	V	BE
Schneider	=	R	BE
Schwaab	+	S	VD
Seiler Hanspeter	*	V	BE
Siegrist	=	V	AG
Simoneschi-Cortesi	+	C	TI
Sommeruga	+	S	BE
Speck	*	V	AG
Spielmann	+	-	GE
Spuhler	=	V	TG
Stahl	=	V	ZH
Stamm Luzi	=	V	AG
Steiniger	*	R	UR
Steiner	=	R	SO
Strahm	+	S	BE
Studer Heiner	+	E	AG
Stump	+	S	AG
Suter	=	R	BE
Teuscher	+	G	BE
Thanei	+	S	ZH
Theiler	=	R	LU
Tillmanns	+	S	VD
Triponez	=	R	BE
Tschäppät	+	S	BE
Tschuppert	=	R	LU
Vallender	=	R	AR
Vaudroz Jean-Claude	+	C	GE
Vaudroz René	=	R	VD
Vermot	+	S	BE
Vollmer	+	S	BE
Waber Christian	=	E	BE
Walker Félix	=	C	SG
Walker Hansjörg	=	V	TG
Wandfluh	=	V	BE
Wasserfallen	=	R	BE
Weigelt	=	R	SG
Weyeneth	*	V	BE
Widmer	+	S	LU
Widrig	=	C	SG
Wiederkehr	+	E	ZH
Wirz-von Planta	*	L	BS
Wittenwiler	=	R	SG
Wyss Ursula	+	S	BE
Zäch	*	C	AG
Zanetti	+	S	SO
Zapfl	=	C	ZH
Zisyadis	+	-	VD
Zuppiger	=	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	83	ja / oui / si	8	10	5	4	48	4	2	2
nein / non / no	95	nein / non / no	22	0	0	36	0	1	35	1
enth. / abst. / ast.	1	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	1
entschuldigt / excusé / scusato	21	entschuldigt / excusé / scusato	5	0	1	2	4	0	8	1

Bedeutung Ja / Signification de oui: Proposition de la majorité
 Bedeutung Nein / Signification de non: Proposition de la minorité Cina

NATIONALRAT

Abstimmungsprotokoll

Ref. 2328

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL

Procès-verbal de vote

Geschäft / Objet:

Obligationenrecht (Miete)

Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand / Objet du vote:

Art. 269 a al. 2

Abstimmung vom / Vote du: 05.06.2002 12:17:32

Abate	+	R	TI
Aeppli Wartmann	+	S	ZH
Aeschbacher	+	E	ZH
Antile	*	R	VS
Baader Caspar	=	V	BL
Bader Elvira	+	C	SO
Banga	+	S	SO
Bangerter	=	R	BE
Baumann Alexander	=	V	TG
Baumann Ruedi	+	G	BE
Baumann Stephanie	+	S	BE
Beck	+	L	VD
Berberat	+	S	NE
Bernasconi	+	R	GE
Bezzola	*	R	GR
Bigger	=	V	SG
Bignasca	=	-	TI
Binder	=	V	ZH
Blocher	=	V	ZH
Borer	=	V	SO
Bortoluzzi	*	V	ZH
Bosshard	=	R	ZH
Bruderer	+	S	AG
Brunner Toni	=	V	SG
Bugnon	+	V	VD
Bühmann	+	G	LU
Bührer	=	R	SH
Cavalli	+	S	TI
Chappuis	+	S	FR
Chevrier	+	C	VS
Christen	+	R	VD
Cina	+	C	VS
Cuche	+	G	NE
de Dardel	+	S	GE
Decurtins	+	C	GR
Donzé	*	E	BE
Dormann Rosemarie	+	C	LU
Dormond Marlyse	+	S	VD
Dunant	=	V	BS
Dupraz	+	R	GE
Eberhard	*	C	SZ
Egerszegi	=	R	AG
Eggli	+	L	GE
Ehrler	*	C	AG
Engelberger	=	R	NW
Estermann	=	C	LU
Fasel	+	G	FR
Fässler	+	S	SG
Fattebert	+	V	VD
Favre	+	R	VD

Fehr Hans	*	V	ZH
Fehr Hans-Jürg	+	S	SH
Fehr Jacqueline	+	S	ZH
Fehr Lisbeth	=	V	ZH
Fehr Mario	+	S	ZH
Fetz	+	S	BS
Fischer-Seengen	=	R	AG
Föhn	=	V	SZ
Freund	=	V	AR
Frey Claude	+	R	NE
Gadient	=	V	GR
Galli	*	C	BE
Garbani	+	S	NE
Genner	+	G	ZH
Giezendanner	=	V	AG
Glasson	+	R	FR
Glur	*	V	AG
Goll	+	S	ZH
Graf	+	G	BL
Grobet	+	S	GE
Gross Andreas	+	S	ZH
Gross Jost	+	S	TG
Guisan	+	R	VD
Günter	+	S	BE
Gutzwiller	o	R	ZH
Gysin Hans Rudolf	=	R	BL
Gysin Remo	+	S	BS
Haering Binder	*	S	ZH
Haller	*	V	BE
Hämmerle	+	S	GR
Hassler	=	V	GR
Heberlein	=	R	ZH
Hegetschweiler	=	R	ZH
Heim	+	C	SO
Hess Bernhard	*	-	BE
Hess Peter	*	C	ZG
Hess Walter	+	C	SG
Hofmann Urs	+	S	AG
Hollenstein	+	G	SG
Hubmann	+	S	ZH
Imfeld	=	C	OW
Imhof	*	C	BL
Janiak	*	S	BL
Joder	=	V	BE
Jossen	+	S	VS
Jutzet	+	S	FR
Kaufmann	=	V	ZH
Keller Robert	=	V	ZH
Kofmel	+	R	SO
Kunz	=	V	LU

Kurrus	=	R	BL
Lachat	*	C	JU
Lalive d'Epinay	*	R	SZ
Laubacher	=	V	LU
Lauper	*	C	FR
Leu	*	C	LU
Leutenegger Hajo	=	R	ZG
Leutenegger Susanne	+	S	BL
Leuthard	+	C	AG
Loepte	=	C	AI
Lustenberger	+	C	LU
Maillard	+	S	VD
Maitre	+	C	GE
Mariétan	*	C	VS
Marti Werner	*	S	GL
Marty Kälin	+	S	ZH
Maspoli	*	-	TI
Mathys	=	V	AG
Maurer	*	V	ZH
Maury Pasquier	*	S	GE
Meier-Schatz	+	C	SG
Ménétreay Savary	+	G	VD
Messmer	=	R	TG
Meyer Thérèse	+	C	FR
Mörgeli	*	V	ZH
Mugny	+	G	GE
Müller Erich	*	R	ZH
Müller-Hemmi	+	S	ZH
Nabholz	+	R	ZH
Neiryck	+	C	VD
Oehrl	*	V	BE
Padrina	+	S	TI
Pelli	+	R	TI
Pfister Theophil	=	V	SG
Polla	+	L	GE
Raggenbass	*	C	TG
Randegger	=	R	BS
Rechsteiner Paul	+	S	SG
Rechsteiner-Basel	+	S	BS
Renwald	+	S	JU
Riklin	+	C	ZH
Robbiani	+	C	TI
Rossini	+	S	VS
Ruey	+	L	VD
Salvi	+	S	VD
Sandoz Marcel	*	R	VD
Schenk	=	V	BE
Scherer Marcel	=	V	ZG
Scheurer Rémy	+	L	NE
Schibli	=	V	ZH

Schiber	*	V	ZH
Schmid Odilo	+	C	VS
Schmid Walter	=	V	BE
Schneider	=	R	BE
Schwaab	+	S	VD
Seiler Hanspeter	*	V	BE
Siegrist	=	V	AG
Simoneschi-Cortesi	+	C	TI
Sommaruga	+	S	BE
Speck	*	V	AG
Spielmann	+	-	GE
Spuhler	=	V	TG
Stahl	*	V	ZH
Stamm Luzi	=	V	AG
Steinegger	*	R	UR
Steiner	=	R	SO
Strahm	+	S	BE
Studer Heiner	*	E	AG
Stump	+	S	AG
Suter	+	R	BE
Teuscher	+	G	BE
Thanei	+	S	ZH
Theiler	=	R	LU
Tillmanns	+	S	VD
Triponoz	=	R	BE
Tschäppät	*	S	BE
Tschuppert	=	R	LU
Vallender	+	R	AR
Vaudroz Jean-Claude	+	C	GE
Vaudroz René	+	R	VD
Vermot	+	S	BE
Volmer	*	S	BE
Waber Christian	*	E	BE
Walker Félix	+	C	SG
Walter Hansjörg	=	V	TG
Wandfluh	=	V	BE
Wasserfallen	*	R	BE
Weigelt	=	R	SG
Weyeneth	*	V	BE
Widmer	+	S	LU
Widrig	=	C	SG
Wiederkehr	+	E	ZH
Wirz-von Planta	*	L	BS
Wittenwiler	+	R	SG
Wyss Ursula	+	S	BE
Zäch	+	C	AG
Zanetti	+	S	SO
Zapfl	+	C	ZH
Zisyadis	+	-	VD
Zuppiger	=	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo		C	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	103	ja / oui / si		21	10	5	15	46	2	2	2
nein / non / no	55	nein / non / no		4	0	0	19	0	0	31	1
enth. / abst. / ast.	1	enth. / abst. / ast.		0	0	0	1	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	41	entschuldigt / excusé / scusato		10	0	1	7	6	3	12	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Proposition de la minorité I Cina
 Bedeutung Nein / Signification de non: Proposition de la minorité Hegetschweiler



Geschäft / Objet:

Obligationenrecht (Miete)

Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand / Objet du vote:

Art. 253 b al. 2

Abstimmung vom / Vote du: 26.09.2002 11:55:58

Abate	+	R	TI	Fehr Hans	=	V	ZH	Kurrus	*	R	BL	Schüder	=	V	ZH
Aeppli Wartmann	+	S	ZH	Fehr Hans-Jürg	+	S	SH	Lachat	*	C	JU	Schmid Odilo	*	C	VS
Aeschbacher	+	E	ZH	Fehr Jacqueline	+	S	ZH	Lalive d'Epinay	*	R	SZ	Schmid Walter	*	V	BE
Antille	+	R	VS	Fehr Lisbeth	*	V	ZH	Laubacher	=	V	LU	Schneider	=	R	BE
Baader Caspar	=	V	BL	Fehr Mario	*	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Schwaab	+	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fetz	+	S	BS	Leu	*	C	LU	Seiler Hanspeter	=	V	BE
Banga	+	S	SO	Fischer-Seengen	=	R	AG	Leutenegger Hajo	=	R	ZG	Siegrist	=	V	AG
Bangerter	=	R	BE	Föhn	*	V	SZ	Leutenegger Susanne	+	S	BL	Simoneschi-Cortesi	+	C	TI
Baumann Alexander	=	V	TG	Freund	=	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Sommaruga	+	S	BE
Baumann Ruedi	+	G	BE	Frey Claude	*	R	NE	Loepfe	=	C	AI	Speck	=	V	AG
Baumann Stephanie	+	S	BE	Gadient	*	V	GR	Lustenberger	=	C	LU	Spielmann	*	-	GE
Beck	+	L	VD	Galli	+	C	BE	Maillard	+	S	VD	Spuhler	*	V	TG
Berberat	+	S	NE	Garbani	+	S	NE	Maitre	*	C	GE	Stahl	=	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Genner	+	G	ZH	Mariétan	*	C	VS	Stamm Luzi	*	V	AG
Bezzola	*	R	GR	Giezendanner	*	V	AG	Marti Werner	*	S	GL	Steinegger	*	R	UR
Bigger	=	V	SG	Glason	+	R	FR	Marty Kälin	+	S	ZH	Steiner	=	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Glur	=	V	AG	Maspoli	*	-	TI	Strahm	+	S	BE
Binder	=	V	ZH	Goll	+	S	ZH	Mathys	=	V	AG	Studer Heiner	+	E	AG
Blocher	=	V	ZH	Graf	+	G	BL	Maurer	=	V	ZH	Stump	+	S	AG
Borer	=	V	SO	Grobet	+	S	GE	Maury Pasquier	*	S	GE	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	=	V	ZH	Gross Andreas	*	S	ZH	Meier-Schatz	+	C	SG	Teuscher	+	G	BE
Bosshard	=	R	ZH	Gross Jost	+	S	TG	Ménétreay Savary	+	G	VD	Thanei	+	S	ZH
Bruderer	+	S	AG	Guisan	+	R	VD	Messmer	=	R	TG	Theiler	=	R	LU
Brunner Toni	=	V	SG	Günter	*	S	BE	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tillmanns	+	S	VD
Bugnon	=	V	VD	Gutzwiller	=	R	ZH	Mörgeli	*	V	ZH	Triponoz	=	R	BE
Bühlmann	+	G	LU	Gysin Hans Rudolf	=	R	BL	Mugny	*	G	GE	Tschäppät	*	S	BE
Bührer	=	R	SH	Gysin Remo	*	S	BS	Müller Erich	=	R	ZH	Tschuppert	*	R	LU
Cavalli	*	S	TI	Haering Binder	+	S	ZH	Müller-Hemmi	+	S	ZH	Vallender	+	R	AR
Chappuis	+	S	FR	Haller	=	V	BE	Nabholz	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	+	C	GE
Chevrier	*	C	VS	Hämmerle	+	S	GR	Neiryck	*	C	VD	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	+	R	VD	Hassler	=	V	GR	Oehri	=	V	BE	Vermot	*	S	BE
Cina	+	C	VS	Heberlein	*	R	ZH	Pedrina	+	S	TI	Vollmer	*	S	BE
Cuche	+	G	NE	Hegetschweiler	=	R	ZH	Pelli	=	R	TI	Waber Christian	*	E	BE
de Dardel	+	S	GE	Heim	*	C	SO	Pfister Theophil	=	V	SG	Walker Félix	*	C	SG
Decurtins	*	C	GR	Hess Bernhard	+	-	BE	Polta	*	L	GE	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	*	E	BE	Hess Peter	+	C	ZG	Raggenbass	=	C	TG	Wandfluh	=	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Hess Walter	*	C	SG	Randegger	=	R	BS	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	+	S	VD	Hofmann Urs	+	S	AG	Rechsteiner Paul	+	S	SG	Weigelt	*	R	SG
Dunant	*	V	RS	Hollenstein	+	G	SG	Rechsteiner-Basel	+	S	BS	Weyeneth	*	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hubmann	+	S	ZH	Rennwald	+	S	JU	Widmer	+	S	LU
Eberhard	=	C	SZ	Imfeld	=	C	OW	Riklin	+	C	ZH	Widrig	=	C	SG
Egerszegi	=	R	AG	Imhof	*	C	BL	Robbiani	*	C	TI	Wiederkehr	*	E	ZH
Eggly	+	L	GE	Janiak	+	S	BL	Rossini	+	S	VS	Wirz-von Planta	=	L	BS
Ehrler	=	C	AG	Joder	=	V	BE	Ruey	=	L	VD	Wittenwiler	+	R	SG
Engelberger	=	R	NW	Jossen	+	S	VS	Salvi	*	S	VD	Wyss Ursula	+	S	BE
Estermann	=	C	LU	Jutzet	+	S	FR	Sandoz Marcel	*	R	VD	Zäch	+	C	AG
Fasel	*	G	FR	Kaufmann	=	V	ZH	Schenk	=	V	BE	Zanetti	+	S	SO
Fässler	+	S	SG	Keller Robert	=	V	ZH	Scherer Marcel	=	V	ZG	Zapfl	*	C	ZH
Fattebert	=	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zisnyadis	+	-	VD
Favre	+	R	VD	Kunz	=	V	LU	Schibli	=	V	ZH	Zuppiger	=	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	81	ja / oui / si	12	8	3	13	41	2	0	2
nein / non / no	62	nein / non / no	8	0	2	18	0	0	34	0
enth. / abst. / ast.	0	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	57	entschuldigt / excusé / scusato	15	2	1	11	11	3	11	3

Bedeutung Ja / Signification de oui: Proposition de la commission
 Bedeutung Nein / Signification de non: Proposition Keller



Geschäft / Objet:

Obligationenrecht (Miete)

Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand / Objet du vote:

Art. 269 al 2quater, 269d ter, 269e al. 1, 270a al. 1 let. a

Abstimmung vom / Vote du: 26.09.2002 12:26:50

Abate	+	R	TI	Fehr Hans	=	V	ZH	Kurrus	=	R	BL	Schüler	=	V	ZH
Aeppli Wartmann	+	S	ZH	Fehr Hans-Jürg	+	S	ZH	Lachat	*	C	JU	Schmid Odilo	*	C	VS
Aeschbacher	+	E	ZH	Fehr Jacqueline	+	S	ZH	Lalive d'Epinay	*	R	SZ	Schmid Walter	*	V	BE
Antile	*	R	VS	Fehr Lisbeth	*	V	ZH	Laubacher	=	V	LU	Schneider	*	R	BE
Baader Caspar	=	V	BL	Fehr Mario	*	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Schwaab	+	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fetz	+	S	BS	Leu	=	C	LU	Seiler Hanspeter	=	V	BE
Banga	+	S	SO	Fischer-Seengen	=	R	AG	Leutenegger Hajo	=	R	ZG	Siegrist	*	V	AG
Bangerter	=	R	BE	Föhn	*	V	SZ	Leutenegger Susanne	+	S	BL	Simoneschi-Cortesi	+	C	TI
Baumann Alexander	=	V	TG	Freund	*	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Sommaruga	+	S	BE
Baumann Ruedi	+	G	BE	Frey Claude	*	R	NE	Loepfe	=	C	AI	Speck	=	V	AG
Baumann Stephanie	+	S	BE	Gadient	*	V	GR	Lustenberger	=	C	LU	Spielmann	+	-	GE
Beck	=	L	VD	Galli	+	C	BE	Maillard	+	S	VD	Spühler	*	V	TG
Berberat	+	S	NE	Garbani	+	S	NE	Maitre	*	C	GE	Stahl	=	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Gerner	+	G	ZH	Mariétan	*	C	VS	Stamm Luzi	*	V	AG
Bezzola	*	R	GR	Giezendanner	*	V	AG	Marti Werner	*	S	GL	Steinegger	*	R	UR
Bigger	=	V	SG	Glasson	+	R	FR	Marty Kälin	+	S	ZH	Steiner	=	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Glur	=	V	AG	Maspoli	*	-	TI	Strahm	+	S	BE
Binder	=	V	ZH	Goll	+	S	ZH	Mathys	=	V	AG	Studer Heiner	+	E	AG
Blocher	=	V	ZH	Graf	+	G	BL	Maurer	=	V	ZH	Stump	+	S	AG
Borer	=	V	SO	Grobet	+	S	GE	Maury Pasquier	*	S	GE	Suter	+	R	BE
Bortoluzzi	=	V	ZH	Gross Andreas	*	S	ZH	Meier-Schatz	+	C	SG	Teuscher	+	G	BE
Bosshard	=	R	ZH	Gross Jost	+	S	TG	Ménétreay Savary	+	G	VD	Thanei	+	S	ZH
Bruderer	+	S	AG	Guisan	+	R	VD	Messmer	=	R	TG	Theiler	=	R	LU
Brunner Toni	=	V	SG	Günter	*	S	BE	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tillmanns	+	S	VD
Bugnon	=	V	VD	Gutzwiller	=	R	ZH	Mörgeli	=	V	ZH	Triponoz	=	R	BE
Bühmann	+	G	LU	Gysin Hans Rudolf	=	R	BL	Mugny	*	G	GE	Tschäppät	*	S	BE
Bührer	=	R	SH	Gysin Remo	*	S	BS	Müller Erich	=	R	ZH	Tschuppert	=	R	LU
Cavalli	*	S	TI	Haering Binder	+	S	ZH	Müller-Hemmi	+	S	ZH	Vallender	*	R	AR
Chappuis	+	S	FR	Haller	=	V	BE	Nabholz	*	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	+	C	GE
Chevrier	*	C	VS	Hämmerle	+	S	GR	Neiryck	*	C	VD	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	+	R	VD	Hassler	=	V	GR	Oehri	=	V	BE	Vermot	*	S	BE
Cina	+	C	VS	Heberlein	*	R	ZH	Pedrina	+	S	TI	Vollmer	*	S	BE
Cuche	+	G	NE	Hegetschweiler	=	R	ZH	Pelli	=	R	TI	Waber Christian	*	E	BE
de Dardel	+	S	GE	Heim	*	C	SO	Pfister Theophil	=	V	SG	Walker Félix	=	C	SG
Decurtins	*	C	GR	Hess Bernhard	+	-	BE	Polla	=	L	GE	Walter Hansjörg	*	V	TG
Donzé	*	E	BE	Hess Peter	=	C	ZG	Raggenbass	=	C	TG	Wandfluh	=	V	BE
Dormann Rosemarie	=	C	LU	Hess Walter	*	C	SG	Randegger	*	R	BS	Wasserfallen	=	R	BE
Dormond Marlyse	+	S	VD	Hofmann Urs	+	S	AG	Rechsteiner Paul	+	S	SG	Weigelt	*	R	SG
Dunant	*	V	BS	Hollenstein	+	G	SG	Rechsteiner-Basel	+	S	BS	Weyeneth	=	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hubmann	+	S	ZH	Rennwald	+	S	JU	Widmer	+	S	LU
Eberhard	=	C	SZ	Imfeld	=	C	OW	Riklin	*	C	ZH	Widrig	*	C	SG
Egerszegi	=	R	AG	Imhof	*	C	BL	Robbiani	+	C	TI	Wiederkehr	*	E	ZH
Eggly	=	L	GE	Janiak	+	S	BL	Rossini	+	S	VS	Wirz-von Planta	=	L	BS
Ehrler	*	C	AG	Joder	=	V	BE	Ruey	=	L	VD	Wittenwiler	=	R	SG
Engelberger	=	R	NW	Jossen	+	S	VS	Salvi	*	S	VD	Wyss Ursula	+	S	BE
Estermann	=	C	LU	Jutzet	+	S	FR	Sandoz Marcel	*	R	VD	Zäch	=	C	AG
Fasel	*	G	FR	Kaufmann	=	V	ZH	Schenk	=	V	BE	Zanetti	+	S	SO
Fässler	+	S	SG	Keller Robert	=	V	ZH	Scherer Marcel	=	V	ZG	Zapfl	*	C	ZH
Fattebert	=	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Scheurer Rémy	=	L	NE	Zisyadis	+	-	VD
Favre	+	R	VD	Kunz	=	V	LU	Schibli	=	V	ZH	Zuppiger	=	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	73	ja / oui / si	10	8	0	9	41	2	0	3
nein / non / no	71	nein / non / no	11	0	6	20	0	0	34	0
enth. / abst. / ast.	0	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	56	entschuldigt / excusé / scusato	14	2	0	13	11	3	11	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Proposition de la majorité
 Bedeutung Nein / Signification de non: Proposition de la minorité Hegetschweiler

NATIONALRAT

Abstimmungsprotokoll

Ref.2784

Namentliche Abstimmung / Vote nominatif

CONSEIL NATIONAL

Procès-verbal de vote

Geschäft / Objet:

Obligationenrecht (Miete)

Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand / Objet du vote:

Disp. trans. Art. 2 al.3

Abstimmung vom / Vote du: 30.09.2002 16:39:44

Abate	+	R	TI	Fehr Hans	+	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schlüter	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	+	C	JU	Schmid Odilo	+	C	VS
Aeschbacher	+	E	ZH	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalive d'Épinay	+	R	SZ	Schmid Walter	+	V	BE
Antile	+	R	VS	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Schneider	*	R	BE
Baader Caspar	+	V	BL	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Seiler Hanspeter	*	V	BE
Banga	=	S	SO	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Föhn	*	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Simoneschi-Cortesi	+	C	TI
Baumann Alexander	+	V	TG	Freund	+	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Sommaruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Frey Claude	*	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Speck	*	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Gadient	+	V	GR	Lustenberger	+	C	LU	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Galli	+	C	BE	Maillard	=	S	VD	Spühler	*	V	TG
Berberat	=	S	NE	Garbani	=	S	NE	Maire	+	C	GE	Stahl	+	V	ZH
Bernasconi	+	R	GE	Genner	=	G	ZH	Mariétan	+	C	VS	Stamm Luzi	+	V	AG
Bezzola	*	R	GR	Giezendanner	+	V	AG	Marti Werner	*	S	GL	Steinegger	*	R	UR
Bigger	+	V	SG	Glasson	+	R	FR	Marty Kälin	=	S	ZH	Steiner	+	R	SO
Bignasca	+	-	TI	Glur	+	V	AG	Maspoli	*	-	TI	Strahm	*	S	BE
Binder	+	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Mathys	+	V	AG	Studer Heiner	+	E	AG
Blocher	*	V	ZH	Graf	=	G	BL	Maurer	*	V	ZH	Stump	=	S	AG
Borer	*	V	SO	Grobet	=	S	GE	Maury Pasquier	*	S	GE	Suter	*	R	BE
Bortoluzzi	*	V	ZH	Gross Andreas	=	S	ZH	Meier-Schatz	+	C	SG	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gross Jost	=	S	TG	Ménétreay Savary	=	G	VD	Thanei	=	S	ZH
Bruderer	=	S	AG	Guisan	o	R	VD	Messmer	+	R	TG	Theiler	+	R	LU
Brunner Toni	+	V	SG	Günter	=	S	BE	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tillmanns	=	S	VD
Bugnon	+	V	VD	Gutzwiller	*	R	ZH	Mörgele	+	V	ZH	Triponez	+	R	BE
Bühmann	=	G	LU	Gysin Hans Rudolf	*	R	BL	Mugny	=	G	GE	Tschäppät	=	S	BE
Bührer	+	R	SH	Gysin Remo	=	S	BS	Müller Erich	+	R	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Cavalli	*	S	TI	Haering Binder	=	S	ZH	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vallender	*	R	AR
Chappuis	=	S	FR	Haller	+	V	BE	Nabholz	+	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	+	C	GE
Chevrier	*	C	VS	Hämmerle	=	S	GR	Neiryck	+	C	VD	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	*	R	VD	Hassler	*	V	GR	Oehrlí	+	V	BE	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Heberlein	+	R	ZH	Pedrina	=	S	TI	Vollmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pelli	+	R	TI	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Heim	+	C	SO	Pfister Theophil	+	V	SG	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	+	C	GR	Hess Bernhard	*	-	BE	Polla	+	L	GE	Walter Hansjörg	+	V	TG
Donzé	+	E	BE	Hess Peter	+	C	ZG	Raggenbass	*	C	TG	Wandfluh	+	V	BE
Dorman Rosemarie	+	C	LU	Hess Walter	+	C	SG	Randegger	*	R	BS	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	+	V	BS	Hollenstein	=	G	SG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Weyeneth	+	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hubmann	=	S	ZH	Rennwald	=	S	JU	Widmer	=	S	LU
Eberhard	*	C	SZ	Imfeld	+	C	OW	Riklin	*	C	ZH	Widrig	+	C	SG
Egerszegi	+	R	AG	Imhof	+	C	BL	Robbiani	+	C	TI	Wiederkehr	*	E	ZH
Eggly	+	L	GE	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Wirz-von Planta	+	L	BS
Ehrler	*	C	AG	Joder	+	V	BE	Ruey	*	L	VD	Wittenwiler	+	R	SG
Engelberger	+	R	NW	Jossen	=	S	VS	Salvi	=	S	VD	Wyss Ursula	=	S	BE
Estermann	+	C	LU	Jutzet	=	S	FR	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zäch	+	C	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	+	V	ZH	Schenk	+	V	BE	Zanetti	=	S	SO
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zapfl	*	C	ZH
Fattebert	+	V	VD	Kofmel	+	R	SO	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zisvadis	=	-	VD
Fawe	+	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schibli	+	V	ZH	Zuppiger	+	V	ZH

+ ja / oui / sì * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / sì	106	ja / oui / sì	29	0	5	31	0	4	36	1
nein / non / no	60	nein / non / no	0	10	0	0	48	0	0	2
enth. / abst. / ast.	1	enth. / abst. / ast.	0	0	0	1	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	33	entschuldigt / excusé / scusato	6	0	1	10	4	1	9	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Proposition de la majorité

Bedeutung Nein / Signification de non: Proposition de la minorité Garbani



Geschäft / Objet:

Obligationenrecht (Miete)

Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand / Objet du vote:

Disp. trans. Art. 1 - 4

Abstimmung vom / Vote du: 30.09.2002 16:40:31

Abate	+	R	TI	Fehr Hans	=	V	ZH	Kurrus	=	R	BL	Schlüder	=	V	ZH
Aeppli Wartmann	+	S	ZH	Fehr Hans-Jürg	+	S	SH	Lachat	+	C	JU	Schmid Odilo	+	C	VS
Aeschbacher	+	E	ZH	Fehr Jacqueline	+	S	ZH	Lafive d'Epinay	=	R	SZ	Schmid Walter	=	V	BE
Anitile	+	R	VS	Fehr Lisbeth	=	V	ZH	Laubacher	=	V	LU	Schneider	*	R	BE
Baader Caspar	=	V	BL	Fehr Mario	+	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Schwaab	+	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fetz	+	S	BS	Leu	=	C	LU	Seiler Hanspeter	*	V	BE
Banga	+	S	SO	Fischer-Seengen	=	R	AG	Leutenegger Hajo	=	R	ZG	Siegrist	=	V	AG
Bangerter	=	R	BE	Föhn	*	V	SZ	Leutenegger Susanne	+	S	BL	Simoneschi-Cortesi	*	C	TI
Baumann Alexander	=	V	TG	Freund	=	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Sommaruga	+	S	BE
Baumann Ruedi	+	G	BE	Frey Claude	*	R	NE	Loepfe	=	C	AI	Speck	*	V	AG
Baumann Stephanie	+	S	BE	Gadient	=	V	GR	Lustenberger	=	C	LU	Spielmann	+	-	GE
Beck	=	L	VD	Galli	+	C	BE	Maillard	+	S	VD	Spuhler	*	V	TG
Berberat	+	S	NE	Garbani	+	S	NE	Maitre	+	C	GE	Stahl	=	V	ZH
Bemasconi	+	R	GE	Gemer	+	G	ZH	Mariétan	+	C	VS	Stamm Luzi	=	V	AG
Bezzola	*	R	GR	Giezendanner	=	V	AG	Marti Werner	*	S	GL	Steinegger	*	R	UR
Bigger	=	V	SG	Glasson	+	R	FR	Marty Kälin	+	S	ZH	Steiner	=	R	SO
Bignasca	=	-	TI	Glur	=	V	AG	Maspoli	*	-	TI	Strahm	*	S	BE
Binder	=	V	ZH	Goll	+	S	ZH	Mathys	=	V	AG	Studer Heiner	+	E	AG
Blocher	*	V	ZH	Graf	+	G	BL	Maurer	=	V	ZH	Stump	+	S	AG
Borer	*	V	SO	Grobet	+	S	GE	Maury Pasquier	*	S	GE	Suter	*	R	BE
Bortoluzzi	*	V	ZH	Gross Andreas	+	S	ZH	Meier-Schatz	=	C	SG	Teuscher	+	G	BE
Bosshard	=	R	ZH	Gross Jost	+	S	TG	Ménétreay Savary	+	G	VD	Thanei	+	S	ZH
Bruderer	+	S	AG	Guisan	+	R	VD	Messmer	=	R	TG	Theller	=	R	LU
Brunner Toni	=	V	SG	Günter	+	S	BE	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tillmanns	+	S	VD
Bugnon	=	V	VD	Gutzwiller	*	R	ZH	Mörgeli	=	V	ZH	Triponez	=	R	BE
Böhlmann	+	G	LU	Gysin Hans Rudolf	*	R	BL	Mugny	+	G	GE	Tschäppät	+	S	BE
Bührer	=	R	SH	Gysin Remo	+	S	BS	Müller Erich	=	R	ZH	Tschuppert	=	R	LU
Cavalli	*	S	TI	Haering Binder	+	S	ZH	Müller-Hemmi	+	S	ZH	Vallender	*	R	AR
Chappuis	+	S	FR	Haller	=	V	BE	Nabholz	=	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	+	C	GE
Chevrier	*	C	VS	Hämmerle	+	S	GR	Neiryneck	+	C	VD	Vaudroz René	=	R	VD
Christen	*	R	VD	Hassler	*	V	GR	Oehri	=	V	BE	Vermot	+	S	BE
Cina	+	C	VS	Heberlein	=	R	ZH	Pedrina	+	S	TI	Vollmer	+	S	BE
Cuche	+	G	NE	Hegetschweiler	=	R	ZH	Pelli	=	R	TI	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	+	S	GE	Heim	=	C	SO	Pfister Theophil	=	V	SG	Walker Félix	=	C	SG
Decurtins	+	C	GR	Hess Berhard	*	-	BE	Polla	=	L	GE	Walter Hansjörg	=	V	TG
Donzé	+	E	BE	Hess Peter	=	C	ZG	Raggenbass	*	C	TG	Wandfluh	=	V	BE
Dormann Rosemarie	+	C	LU	Hess Walter	+	C	SG	Randegger	*	R	BS	Wasserfallen	=	R	BE
Dormond Marlyse	+	S	VD	Hofmann Urs	+	S	AG	Rechsteiner Paul	+	S	SG	Weigelt	=	R	SG
Dunant	=	V	BS	Hollenstein	+	G	SG	Rechsteiner-Basel	+	S	BS	Weyeneth	=	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hubmann	+	S	ZH	Renwald	+	S	JU	Widmer	+	S	LU
Eberhard	*	C	SZ	Imfeld	=	C	OW	Riklin	*	C	ZH	Widrig	=	C	SG
Egerszegi	=	R	AG	Imhof	=	C	BL	Robbiani	+	C	TI	Wiederkehr	*	E	ZH
Eggly	+	L	GE	Janiak	+	S	BL	Rossini	+	S	VS	Wirz-von Planta	=	L	BS
Ehrler	*	C	AG	Joder	=	V	BE	Ruey	*	L	VD	Wittenwiler	=	R	SG
Engelberger	=	R	NW	Jossen	+	S	VS	Salvi	+	S	VD	Wyss Ursula	=	S	BE
Estermann	=	C	LU	Jutzet	+	S	FR	Sandoz Marcel	=	R	VD	Zäch	+	C	AG
Fasel	+	G	FR	Kaufmann	=	V	ZH	Schenk	=	V	BE	Zanetti	+	S	SO
Fässler	+	S	SG	Keller Robert	=	V	ZH	Scherer Marcel	=	V	ZG	Zapfl	*	C	ZH
Fattebert	=	V	VD	Kofmel	=	R	SO	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zisyadis	+	-	VD
Favre	+	R	VD	Kunz	=	V	LU	Schibli	=	V	ZH	Zuppiger	=	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	90	ja / oui / si	17	10	2	7	48	4	0	2
nein / non / no	77	nein / non / no	11	0	3	25	0	0	37	1
enth. / abst. / ast.	0	enth. / abst. / ast.	0	0	0	0	0	0	0	0
entschuldigt / excusé / scusato	33	entschuldigt / excusé / scusato	7	0	1	10	4	1	8	2

Bedeutung Ja / Signification de oui: Proposition de la majorité
 Bedeutung Nein / Signification de non: Proposition de la minorité Hegetschweiler

**Geschäft / Objet:**

Obligationenrecht (Miete)

Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand / Objet du vote:**Abstimmung vom / Vote du: 09.12.2002 17:32:20**

Abate	*	R	TI	Fehr Hans	*	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schlöder	+	V	ZH
Aeppli Wartmann	*	S	ZH	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	=	C	JU	Schmid Odilo	=	C	VS
Aeschbacher	o	E	ZH	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalive d'Epina	+	R	SZ	Schmid Walter	+	V	BE
Antille	*	R	VS	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Schneider	*	R	BE
Baader Caspar	*	V	BL	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	*	C	SO	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Seiler Hanspeter	+	V	BE
Banga	*	S	SO	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	*	R	BE	Föhn	*	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Simoneschi-Cortesi	+	C	TI
Baumann Alexander	=	V	TG	Freund	+	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Sommaruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Frey Claude	*	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Gadient	=	V	GR	Lustenberger	+	C	LU	Spielmann	=	-	GE
Beck	+	L	VD	Galli	*	C	BE	Maillard	=	S	VD	Spultner	*	V	TG
Berberat	=	S	NE	Garbani	=	S	NE	Maitre	+	C	GE	Stahl	+	V	ZH
Bernasconi	o	R	GE	Genner	=	G	ZH	Mariétan	+	C	VS	Stamm Luzi	*	V	AG
Bezzola	+	R	GR	Giezendanner	*	V	AG	Marti Werner	=	S	GL	Steinegger	+	R	UR
Bigger	+	V	SG	Glasson	+	R	FR	Marty Kälin	=	S	ZH	Steiner	+	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Giur	+	V	AG	Maspolf	*	-	TI	Strahm	=	S	BE
Binder	o	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Mathys	+	V	AG	Studer Heiner	o	E	AG
Blocher	*	V	ZH	Graf	=	G	BL	Maurer	+	V	ZH	Stump	*	S	AG
Borer	*	V	SO	Grobet	=	S	GE	Maury Pasquier	=	S	GE	Suter	*	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Gross Andreas	*	S	ZH	Meier-Schatz	+	C	SG	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gross Jost	=	S	TG	Ménétreay Savary	=	G	VD	Thanei	=	S	ZH
Bruderer	=	S	AG	Guisan	o	R	VD	Messmer	*	R	TG	Theiler	+	R	LU
Brummer Toni	+	V	SG	Günter	*	S	BE	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tillmanns	=	S	VD
Bugnon	+	V	VD	Gutzwiller	+	R	ZH	Mörgeli	*	V	ZH	Triponez	+	R	BE
Bühlmann	=	G	LU	Gysin Hans Rudolf	+	R	BL	Mugny	=	G	GE	Tschäppät	*	S	BE
Bührer	+	R	SH	Gysin Remo	=	S	BS	Müller Erich	+	R	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Cavalli	=	S	TI	Haering Binder	*	S	ZH	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vallender	+	R	AR
Chappuis	*	S	FR	Haller	+	V	BE	Nabholz	+	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chevrier	+	C	VS	Hämmerle	=	S	GR	Neiryneck	+	C	VD	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	#	R	VD	Hassler	=	V	GR	Oehrl	+	V	BE	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Heberlein	+	R	ZH	Pedrina	=	S	TI	Volmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pelli	=	R	TI	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Heim	+	C	SO	Pfister Theophil	+	V	SG	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	+	C	GR	Hess Bernhard	o	-	BE	Polla	+	L	GE	Walker Hansjörg	*	V	TG
Donzé	o	E	BE	Hess Peter	*	C	ZG	Raggenbass	+	C	TG	Wandfluh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	*	C	LU	Hess Walter	*	C	SG	Randegger	*	R	BS	Wasserfallen	+	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Weigelt	*	R	SG
Dunant	+	V	BS	Hollenstein	=	G	SG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Weyeneth	+	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hubmann	=	S	ZH	Renwald	=	S	JU	Widmer	=	S	LU
Eberhard	+	C	SZ	Imfeld	+	C	OW	Riklin	+	C	ZH	Widrig	+	C	SG
Egerszegi	+	R	AG	Imhof	+	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wiederkehr	o	E	ZH
Eggly	+	L	GE	Janiak	=	S	BL	Rossini	=	S	VS	Witz-von Planta	+	L	BS
Ehrler	+	C	AG	Joder	*	V	BE	Ruey	+	L	VD	Wittenwiler	+	R	SG
Engelberger	+	R	NW	Jossen	=	S	VS	Salvi	o	S	VD	Wyss Ursula	=	S	BE
Estermann	+	C	LU	Jutzet	=	S	FR	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zäch	+	C	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	*	V	ZH	Schenk	+	V	BE	Zanetti	=	S	SO
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scherer Marcel	+	V	ZG	Zapfl	*	C	ZH
Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zisyadis	=	-	VD
Favre	*	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schibli	+	V	ZH	Zuppiger	o	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo									
ja / oui / si		C	G	L	R	S	E	V	-		
ja / oui / si	88	25	0	6	28	0	1	28	0		
nein / non / no	61	3	10	0	0	43	0	3	2		
enth. / abst. / ast.	10	0	0	0	2	1	4	2	1		
entschuldigt / excusé / scusato	40	7	0	0	11	8	0	12	2		

Bedeutung Ja / Signification de oui: Pour la proposition de la Conférence de conciliation
 Bedeutung Nein / Signification de non: Pour la proposition Baumann J. Alexander

**Geschäft / Objet:**

Obligationenrecht (Miete)

Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

Gegenstand / Objet du vote:**Vote final****Abstimmung vom / Vote du: 13.12.2002 10:07:42**

Abate	+	R	TI	Fehr Hans	=	V	ZH	Kurrus	+	R	BL	Schlüter	*	V	ZH
Aeppli Wartmann	=	S	ZH	Fehr Hans-Jürg	=	S	SH	Lachat	=	C	JU	Schmid Odilo	=	C	VS
Aeschbacher	o	E	ZH	Fehr Jacqueline	=	S	ZH	Lalive d'Epinay	*	R	SZ	Schmid Walter	+	V	BE
Antille	+	R	VS	Fehr Lisbeth	+	V	ZH	Laubacher	+	V	LU	Schneider	*	R	BE
Baader Caspar	+	V	BL	Fehr Mario	=	S	ZH	Lauper	+	C	FR	Schwaab	=	S	VD
Bader Elvira	+	C	SO	Fetz	=	S	BS	Leu	+	C	LU	Seller Hanspeter	+	V	BE
Bangka	=	S	SO	Fischer-Seengen	+	R	AG	Leutenegger Hajo	+	R	ZG	Siegrist	+	V	AG
Bangerter	+	R	BE	Föhn	+	V	SZ	Leutenegger Susanne	=	S	BL	Simoneschi-Cortesi	o	C	TI
Baumann Alexander	=	V	TG	Freund	+	V	AR	Leuthard	+	C	AG	Sommeruga	=	S	BE
Baumann Ruedi	=	G	BE	Frey Claude	+	R	NE	Loepfe	+	C	AI	Speck	+	V	AG
Baumann Stephanie	=	S	BE	Gadient	=	V	GR	Lustenberger	+	C	LU	Spielmann	*	-	GE
Beck	+	L	VD	Galli	+	C	BE	Maillard	=	S	VD	Spuhler	+	V	TG
Berberat	*	S	NE	Garbani	=	S	NE	Maitre	+	C	GE	Stahl	+	V	ZH
Bernasconi	=	R	GE	Genger	=	G	ZH	Mariétan	+	C	VS	Stamm Luzi	+	V	AG
Bezzola	+	R	GR	Giezendanner	+	V	AG	Marti Werner	=	S	GL	Steinegger	+	R	UR
Bigger	+	V	SG	Glasson	+	R	FR	Marty Kälin	=	S	ZH	Steiner	+	R	SO
Bignasca	*	-	TI	Glur	*	V	AG	Maspoli	*	-	TI	Strahm	=	S	BE
Binder	+	V	ZH	Goll	=	S	ZH	Mathys	+	V	AG	Studer Heiner	o	E	AG
Blocher	=	V	ZH	Graf	=	G	BL	Maurer	*	V	ZH	Stump	=	S	AG
Borer	+	V	SO	Grobet	*	S	GE	Maury Pasquier	=	S	GE	Suter	*	R	BE
Bortoluzzi	+	V	ZH	Gross Andreas	*	S	ZH	Meier-Schatz	+	C	SG	Teuscher	=	G	BE
Bosshard	+	R	ZH	Gross Jost	=	S	TG	Ménétreay Savary	=	G	VD	Thanei	=	S	ZH
Bruderer	=	S	AG	Guisan	+	R	VD	Messmer	+	R	TG	Theiler	+	R	LU
Brunner Toni	+	V	SG	Günter	*	S	BE	Meyer Thérèse	+	C	FR	Tillmanns	=	S	VD
Bugnon	+	V	VD	Gutzwiller	*	R	ZH	Mörgeli	=	V	ZH	Triponez	+	R	BE
Bühmann	=	G	LU	Gysin Hans Rudolf	+	R	BL	Mugry	=	G	GE	Tschäppät	=	S	BE
Bührer	*	R	SH	Gysin Remo	=	S	BS	Müller Erich	+	R	ZH	Tschuppert	+	R	LU
Cavalli	=	S	TI	Haering Binder	=	S	ZH	Müller-Hemmi	=	S	ZH	Vallender	+	R	AR
Chappuis	=	S	FR	Haller	+	V	BE	Nabholz	+	R	ZH	Vaudroz Jean-Claude	*	C	GE
Chevrier	+	C	VS	Hämmerle	=	S	GR	Neirynek	+	C	VD	Vaudroz René	+	R	VD
Christen	#	R	VD	Hassler	+	V	GR	Oehrl	*	V	BE	Vermot	=	S	BE
Cina	+	C	VS	Heberlein	+	R	ZH	Pedrina	=	S	TI	Vollmer	=	S	BE
Cuche	=	G	NE	Hegetschweiler	+	R	ZH	Pelli	*	R	TI	Waber Christian	+	E	BE
de Dardel	=	S	GE	Heim	+	C	SO	Pfister Theophil	+	V	SG	Walker Félix	+	C	SG
Decurtins	+	C	GR	Hess Bernhard	=	-	BE	Polla	*	L	GE	Walter Hansjörg	+	V	TG
Donzé	o	E	BE	Hess Peter	+	C	ZG	Raggenbass	+	C	TG	Wandfuh	+	V	BE
Dormann Rosemarie	+	C	LU	Hess Walter	+	C	SG	Randegger	+	R	BS	Wasserfallen	*	R	BE
Dormond Marlyse	=	S	VD	Hofmann Urs	=	S	AG	Rechsteiner Paul	=	S	SG	Weigelt	+	R	SG
Dunant	o	V	BS	Hollenstein	=	G	SG	Rechsteiner-Basel	=	S	BS	Weyeneth	+	V	BE
Dupraz	+	R	GE	Hubmann	=	S	ZH	Rennwald	=	S	JU	Widmer	=	S	LU
Eberhard	+	C	SZ	Imfeld	+	C	OW	Riklin	+	C	ZH	Widrig	+	C	SG
Egerszeqi	+	R	AG	Imhof	+	C	BL	Robbiani	=	C	TI	Wiederkehr	o	E	ZH
Eggly	*	L	GE	Janiak	*	S	BL	Rossini	=	S	VS	Wirz-von Planta	+	L	BS
Ehrler	+	C	AG	Joder	+	V	BE	Ruey	+	L	VD	Wittenwiler	+	R	SG
Engelberger	+	R	NW	Jossen	=	S	VS	Salvi	=	S	VD	Wyss Ursula	=	S	BE
Estermann	+	C	LU	Jutzet	=	S	FR	Sandoz Marcel	+	R	VD	Zäch	+	C	AG
Fasel	=	G	FR	Kaufmann	=	V	ZH	Schenk	+	V	BE	Zanetti	=	S	SO
Fässler	=	S	SG	Keller Robert	+	V	ZH	Scherer Marcel	=	V	ZG	Zapfl	+	C	ZH
Fattebert	+	V	VD	Kofmel	*	R	SO	Scheurer Rémy	+	L	NE	Zisyadis	=	-	VD
Favre	+	R	VD	Kunz	+	V	LU	Schibli	=	V	ZH	Zuppiger	o	V	ZH

+ ja / oui / si * entschuldigt / excusé / scusato, abwesend / absent / assente
 = nein / non / no hat nicht teilgenommen / n'ont pas voté / non ha votato
 o enth. / abst. / ast. # Der Präsident stimmt nicht / Le président ne prend pas part aux votes

Ergebnisse / Résultats:

Gesamt / Complète / Tutto		Fraktion / Groupe / Gruppo	C	G	L	R	S	E	V	-
ja / oui / si	98	ja / oui / si	30	0	4	32	0	1	31	0
nein / non / no	71	nein / non / no	3	10	0	1	47	0	8	2
enth. / abst. / ast.	7	enth. / abst. / ast.	1	0	0	0	0	4	2	0
entschuldigt / excusé / scusato	23	entschuldigt / excusé / scusato	1	0	2	8	5	0	4	3

Bedeutung Ja / Signification de oui:

Bedeutung Nein / Signification de non:

Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

vom 12. März 2002

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf Artikel 139 Absatz 5 der Bundesverfassung¹
und Ziffer III des Bundesbeschlusses vom 18. Dezember 1998² über eine
neue Bundesverfassung,
nach Prüfung der am 14. März 1997³ eingereichten Volksinitiative «Ja zu fairen
Mieten»,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 15. September 1999⁴,
beschliesst:

Art. 1

¹ Die Volksinitiative vom 14. März 1997 «Ja zu fairen Mieten» ist gültig und wird
Volk und Ständen zur Abstimmung unterbreitet.

² Sie lautet⁵, angepasst an die neue Bundesverfassung vom 18. April 1999:

I

Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

Art. 109 Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 3 (neu)

¹ ... Er regelt den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und an-
deren missbräuchlichen Forderungen der Vermieter, die Anfechtbarkeit unge-
rechtfertigter Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhält-
nissen.

³ Die Gesetzgebung nach Absatz 1 richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

- a. Anfangsmietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter
Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf übersetzten
Kosten beruhen. Übersetzt sind Kosten, die zu einem Mietzins führen,
der die durchschnittlichen statistischen Mietzinse für vergleichbare
Mietobjekte übersteigt. Das risikotragende Kapital darf höchstens zum
Hypothekenzinssatz nach Buchstabe b verzinst werden.
- b. Im Laufe des Mietverhältnisses können Mietzinse nur angepasst wer-
den, soweit dies zum Ausgleich der seit Vertragsabschluss nachgewie-

¹ SR 101

² AS 1999 2556

³ BB1 1997 IV 449

⁴ BB1 1999 9823

⁵ Die Volksinitiative ist noch während der Geltungsdauer der Bundesverfassung vom
29. Mai 1874 eingereicht worden. Sie nimmt deshalb auf jenen Verfassungstext Bezug
und nicht auf die Verfassung vom 18. April 1999. Der Originalwortlaut der Initiative
verlangte eine Ergänzung von Artikel 34^{septies} der Bundesverfassung durch einen zweiten
Satz in Absatz 1 und einen neuen Absatz 1^{bis} sowie eine Ergänzung der Übergangsbe-
stimmungen der Bundesverfassung.

senen Kostenentwicklung, zur Abgeltung der Mehrleistungen des Vermieters oder zur Erhaltung der Kaufkraft des risikotragenden Kapitals nötig ist. Die Veränderung des Hypothekarzinsatzes bemisst sich nach dem über fünf Jahre berechneten Durchschnittszinssatz für Hypotheken.

- c. Bei Handänderung der Liegenschaft können die Mietzinse an das nach Buchstabe a zulässige Niveau für Anfangsmietzinse angepasst werden. Mietzinsserhöhungen sind zu staffeln, wenn sie zehn Prozent übersteigen.
- d. Die Kantone können vorsehen, dass nur Auslagen als Nebenkosten belastet werden dürfen, die verbrauchsabhängig anfallen.
- e. Anfangsmietzinse, Mietzinsserhöhungen sowie andere Forderungen der Vermieter müssen auf amtlich genehmigtem Formular mit dem Hinweis auf die Anfechtungsmöglichkeit angezeigt und begründet werden. Andernfalls gilt als Anfangsmietzins höchstens der Mietzins des bisherigen Mieters; Mietzinsserhöhungen sowie andere Forderungen sind nichtig.
- f. Die Gesetzgebung kann für Mietzinse gemeinnütziger Wohnträger und für allgemeinverbindlich erklärte Rahmenmietverträge nach Absatz 2 Ausnahmen nach Buchstaben a, b und c vorsehen. Diese Ausnahmen müssen jedoch einen gleichwertigen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters gewährleisten. Für behördlich kontrollierte Mietzinse können besondere Bestimmungen zur Anwendung kommen.
- g. Für die gerechtfertigten Gründe seiner Kündigung ist der Vermieter beweispflichtig. Ungerechtfertigt ist die Kündigung des Vermieters, wenn sie ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder unverhältnismässig ist, insbesondere wenn sie ausgesprochen wird:
 - weil der Mieter in guten Treuen Recht geltend macht oder um ihn davon abzuhalten;
 - im Hinblick auf unverhältnismässige Änderungen, Erneuerungen oder Abbruchvorhaben;
 - um im bestehenden Mietverhältnis oder bei Abschluss eines neuen Mietvertrags einen höheren Mietzins zu erzielen;
 - zur Überführung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum oder eine analoge Eigentumsform;
 - um den Mieter zum Erwerb der Mietsache zu veranlassen.

II

Die Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung werden wie folgt geändert:

Art. 197 Ziff. 2 (neu)

2. *Übergangsbestimmung zu Art. 109 (Mietwesen)*

¹ Innert eines Jahres seit Annahme von Artikel 109 Absatz 1 zweiter Satz und Absatz 3 in der Volksabstimmung erlässt der Bundesrat auf dem Verordnungsweg die bis zum Inkrafttreten der Gesetzgebung erforderlichen Vollzugsbestimmungen. Er kann dabei den neuen Verfassungsbestimmungen widersprechende Gesetzesartikel im achten Titel des Obligationenrechts derogieren. Er sieht vor, dass sich der nach Artikel 109 Absatz 3 Buchstabe b massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken in den ersten fünf Jahren nach dem Durchschnitt der seit Inkrafttreten der Vollzugsbestimmungen vergangenen Jahre berechnet. Mietzinsanpassungen an veränderte Hypothekarzinsätze können frühestens vorgenommen werden, wenn der massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken um wenigstens ein halbes Prozent von der Hypothekarzinsbasis der letzten Mietzinsfestlegung abweicht.

² Der Bund erhebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen innert zweier Jahre nach Annahme von Artikel 109 Absatz 3 in der Volksabstimmung die statistischen Mietzinse von nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbaren Mietobjekten.

Art. 2

Die Bundesversammlung empfiehlt Volk und Ständen, die Volksinitiative abzulehnen.

Nationalrat, 12. März 2002

Die Präsidentin: Liliane Maury Pasquier
Der Protokollführer: Christophe Thomann

Ständerat, 12. März 2002

Der Präsident: Anton Cottier
Der Sekretär: Christoph Lanz

**Arrêté fédéral
relatif à l'initiative populaire
«Pour des loyers loyaux»**

du 12 mars 2002

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu l'art. 139, al. 5, de la Constitution¹,

vu le ch. III de l'arrêté fédéral du 18 décembre 1998 relatif à une mise à jour de la Constitution fédérale²,

vu l'initiative populaire «Pour des loyers loyaux» déposée le 14 mars 1997³,

vu le message du Conseil fédéral du 15 septembre 1999⁴,

arrête:

Art. 1

¹ L'initiative populaire du 14 mars 1997 «Pour des loyers loyaux» est valable et sera soumise au vote du peuple et des cantons.

² L'initiative populaire⁵, adaptée à la Constitution du 18 avril 1999, a la teneur suivante:

I

La Constitution est modifiée comme suit:

Art. 109, al. 1, 2^e phrase, et al. 3 (nouveau)

¹ ... Elle légifère pour protéger les locataires contre les loyers et autres prétentions abusifs des bailleurs, sur l'annulabilité des congés injustifiés et sur la prolongation du bail limitée dans le temps.

³ Les dispositions selon l'al. 1 se fondent sur les principes suivants:

- a. les loyers initiaux sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent de coûts excessifs. Sont excessifs les coûts qui entraînent des loyers supérieurs aux loyers statistiques moyens pour des objets comparables. Le capital exposé aux risques est rémunéré au maximum au taux des intérêts hypothécaires selon la let. b;
- b. en cours de bail, les loyers ne peuvent varier que dans la mesure nécessaire à compenser l'évolution prouvée des coûts depuis le début du bail, à rémunérer les prestations supplémentaires du bailleur et à sauvegarder le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques. La variation du taux hypothécaire est calculée sur la base de moyennes établies sur cinq ans;

¹ RS 101

² RO 1999 2556

³ FF 1997 IV 396

⁴ FF 1999 9127

⁵ L'initiative a été déposée sous le régime de la constitution du 29 mai 1874 et ne se référait donc pas à la Constitution du 18 avril 1999. Dans la version déposée, elle demandait l'adjonction d'une deuxième phrase à l'art. 34^{septies}, al. 1, et d'un al. 1^{bis} ainsi que l'adaptation des dispositions transitoires de l'ancienne constitution.

Initiative populaire «Pour des loyers loyaux»

- c. en cas de transfert de l'immeuble, les loyers peuvent être adaptés au niveau admissible pour les loyers initiaux selon la lettre a. Les hausses doivent être échelonnées lorsqu'elles dépassent 10 %;
- d. les cantons peuvent prévoir que seules peuvent être facturées comme frais accessoires les prestations qui varient selon la consommation des locataires;
- e. les loyers initiaux, de même que les hausses de loyer et les autres prétentions du bailleur sont notifiés et motivés sur une formule officiellement autorisée, mentionnant qu'ils peuvent être contestés. A défaut, le loyer initial ne pourra dépasser le loyer du locataire précédent et les hausses et autres prétentions sont nulles;
- f. la législation peut prévoir des exceptions aux lettres a, b et c pour les loyers des logements d'utilité publique et pour les contrats-cadre ayant force obligatoire générale au sens de l'al. 2. Ces exceptions doivent toutefois offrir une protection équivalente contre les loyers et autres prétentions abusifs du bailleur. Des dispositions spéciales peuvent être appliquées aux loyers contrôlés par l'autorité;
- g. le bailleur doit prouver que son congé intervient pour un motif justifié. Le congé du bailleur est injustifié lorsqu'il ne répond pas à un intérêt digne de protection ou est disproportionné, en particulier lorsqu'il est prononcé:
 - parce que le locataire, de bonne foi, fait valoir ses droits ou pour l'empêcher de les faire valoir,
 - pour procéder à des modifications, rénovations ou démolitions disproportionnées,
 - pour augmenter le loyer du bail en cours ou d'un nouveau bail,
 - pour transformer l'immeuble en propriété par étage ou en une forme analogue de propriété,
 - pour amener le locataire à acquérir la chose louée.

II

Les dispositions transitoires de la Constitution sont modifiées comme suit:

Art. 197, ch. 2 (nouveau)

2. Dispositions transitoires ad art. 109 (Bail à loyer)

¹ Dans l'année suivant l'acceptation de l'art. 109, al. 1, 2^e phrase, et al. 3, en votation populaire, le Conseil fédéral édicte, par voie d'ordonnance, les dispositions d'application nécessaires qui resteront en force jusqu'à l'entrée en vigueur de la législation. Ce faisant il peut déroger aux articles du titre huitième du Code des obligations contraires aux nouvelles dispositions constitutionnelles. Il prévoit que la moyenne des taux hypothécaires selon l'art. 109, al. 3, let. b, sera calculée durant les cinq premières années, sur la base de la moyenne des années écoulées depuis l'entrée en vigueur des dispositions d'application. Les loyers ne peuvent être modifiés que si le taux hypothécaire moyen varie d'au moins un demi-pourcent par rapport au taux sur lequel se fonde la dernière fixation de loyer.

² La Confédération, en collaboration avec les cantons, détermine dans les deux ans suivant l'acceptation de l'art. 109, al. 3, en votation populaire, les loyers statistiques d'objets locatifs comparables selon l'emplacement, la grandeur, l'équipement, l'état et l'époque de construction des immeubles.

Art. 2

L'Assemblée fédérale recommande au peuple et aux cantons de rejeter l'initiative.

Conseil national, 12 mars 2002

La présidente: Liliane Maury Pasquier

Le secrétaire: Christophe Thomann

Conseil des Etats, 12 mars 2002

Le président: Anton Cottier

Le secrétaire: Christophe Lanz

**Decreto federale
concernente l'iniziativa popolare
«per delle pigioni corrette»**

del 12 marzo 2002

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,

visto l'articolo 139 capoverso 5 della Costituzione federale¹;
vista la cifra III del decreto federale del 18 dicembre 1998² su una nuova
Costituzione federale;
esaminata l'iniziativa popolare federale «per delle pigioni corrette», depositata il 14
marzo 1997³;
visto il messaggio del Consiglio federale del 15 settembre 1999⁴,

decreta:

Art. 1

¹ L'iniziativa «per delle pigioni corrette» del 14 marzo 1997 è valida ed è sottoposta al voto del popolo e dei Cantoni.

² Adeguata formalmente alla nuova Costituzione federale del 18 aprile 1999, l'iniziativa ha il tenore seguente⁵:

l

La Costituzione federale è modificata come segue:

Art. 109 cpv. 1 secondo periodo e cpv. 3 (nuovo)

¹ ... Essa disciplina la protezione dei locatari da pigioni abusive e da altre pretese abusive del locatore, l'impugnabilità delle disdette ingiustificate e la protrazione temporanea dei rapporti di locazione.

³ Le disposizioni secondo il capoverso 1 si fondano sui seguenti principi:

- a. Sono abusive le pigioni iniziali con le quali il locatore ottiene un reddito sproporzionato dalla cosa locata o fondate su costi sproporzionati. Sono sproporzionati i costi che provocano una pigione che, secondo la statistica, eccede le pigioni medie per oggetti locati comparabili. Il capitale sopportante i rischi può essere remunerato soltanto fino a concorrenza del saggio ipotecario secondo la lettera b.

¹ RS 101

² RU 1999 2556

³ FF 1997 IV 370

⁴ FF 1999 8685

⁵ L'iniziativa popolare è stata depositata vigente la Costituzione federale del 29 maggio 1874; si riferiva pertanto a tale testo e non alla Costituzione federale del 18 aprile 1999. Il testo originale dell'iniziativa popolare chiedeva di completare l'articolo 34^{septies} della Costituzione federale con un nuovo periodo nel capoverso 1 e un nuovo capoverso 1^{bis}, come pure di completare le disposizioni transitorie della Costituzione federale.

- b. Nel corso del rapporto di locazione, le pigioni possono unicamente essere adattate all'evoluzione dei costi comprovata a contare dalla conclusione del contratto, alla remunerazione delle prestazioni suppletive del locatore e al fine di assicurare il potere d'acquisto del capitale sopportante i rischi. La variazione del saggio ipotecario si commisura al saggio medio delle ipoteche calcolato su un periodo quinquennale.
- c. In caso di trapasso della proprietà dell'immobile, la pigione può essere adattata al livello ammissibile per le pigioni iniziali secondo la lettera a. Gli aumenti di pigione devono essere scalari se superano il 10 per cento.
- d. I Cantoni possono prevedere che possano essere addebitate come spese accessorie soltanto le prestazioni che variano in funzione del consumo dei locatari.
- e. Le pigioni iniziali, gli aumenti di pigione nonché le altre pretese del locatore devono essere notificate e motivate su un modulo approvato dall'autorità, con l'indicazione della possibilità di contestarle. In caso di violazione di queste prescrizioni, la pigione iniziale massima rimane quella del locatario precedente; aumenti di pigione e altre pretese del locatore sono nulle.
- f. Per le pigioni di abitazioni di utilità pubblica nel settore abitativo e per contratti quadro di locazione dichiarati di obbligatorietà generale secondo il capoverso 2 rimangono salve disposizioni deroganti alle lettere a, b e c. Esse devono tuttavia garantire una protezione equivalente da pigioni abusive e da altre pretese abusive del locatore. Le pigioni controllate dall'autorità possono essere sottoposte a prescrizioni speciali.
- g. Il locatore deve provare che la sua disdetta è giustificata. La disdetta del locatore è ingiustificata se priva d'interesse degno di protezione o sproporzionata, segnatamente se data:
 - perché il locatario fa valere in buona fede un suo diritto o per dissuaderlo dal farlo valere,
 - per procedere a lavori di modificazione, rinnovo o demolizione sproporzionati,
 - per ottenere una pigione d'importo superiore nel rapporto di locazione in corso o all'atto della conclusione di un nuovo contratto di locazione,
 - per trasformare l'immobile in proprietà per piani o in analoghe forme proprietarie,
 - per indurre il locatario ad acquistare la cosa locata.

II

Le disposizioni transitorie della Costituzione federale sono modificate come segue:

Art. 197 n. 2 (nuovo)

2. Disposizione transitoria ad art. 109 (Locazione)

¹ Entro un anno dall'accettazione dell'articolo 109 capoverso 1 secondo periodo e capoverso 3 in votazione popolare, il Consiglio federale emana in via di ordinanza le disposizioni esecutive necessarie fino all'entrata in vigore della pertinente legislazione. In tal ambito può derogare agli articoli di legge del Titolo ottavo del Codice delle obbligazioni che contraddicono alle nuove disposizioni costituzionali. Prevede che il saggio medio per le ipoteche determinante secondo l'articolo 109 capoverso 3 lettera b si calcoli nei primi cinque anni in funzione della media degli anni trascorsi dopo l'entrata in vigore delle disposizioni esecutive. Le pigioni possono essere adattate alla variazione dei saggi ipotecari al più presto quando il saggio medio determinante per le ipoteche diverge di un mezzo per cento almeno dal saggio ipotecario di base applicato all'atto dell'ultima determinazione della pigione.

² Entro due anni dall'accettazione dell'articolo 109 capoverso 3 in votazione popolare, la Confederazione, in collaborazione con i Cantoni, rileva statisticamente le pigioni degli oggetti locati, comparabili per situazione, dimensioni, attrezzatura, stato e periodo di costruzione.

Art. 2

L'Assemblea federale raccomanda al popolo e ai Cantoni di respingere l'iniziativa.

Consiglio nazionale, 12 marzo 2002

La presidente: Liliane Maury Pasquier
Il segretario: Christoph Thomann

Consiglio degli Stati, 12 marzo 2002

Il presidente: Anton Cottier
Il segretario: Christoph Lanz

Ablauf der Referendumsfrist: 3. April 2003

Obligationenrecht (Miete)

Änderung vom 13. Dezember 2002

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 15. September 1999¹,
beschliesst:

I

Das Obligationenrecht² wird wie folgt geändert:

Art. 253b Absatz 2

² Sie gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2 500 000 Franken gemäss letztem Jahresabschluss oder mindestens 20 Beschäftigten im Zeitpunkt des Mietvertragschlusses, sofern die Parteien dies vereinbaren. Ferner gelten sie nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit mehr als 150 m² Nettowohnfläche.

Art. 269

A. Missbräuchliche Mietzinse
I. im Allgemeinen

¹ Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume um mehr als 15 Prozent überschreiten. Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Räume.

² Der Bund ermittelt Vergleichsmieten nach den Kriterien von Absatz 1 mindestens einmal jährlich; dabei stützt er sich auf Mietzinstatistiken oder vergleichbare Instrumente. Er hört die Kantone sowie Mieter- und Vermieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, an.

Art. 269a

II. Anfangsmietzinse

Der Anfangsmietzins ist missbräuchlich, wenn er die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume gemäss Artikel 269 um mehr als 15 Prozent überschreitet.

¹ BBl 1999 9823

² SR 220

Obligationenrecht (Miete)

- B. Mietzins-
erhöhungen**
I. Im Allge-
meinen
- Art. 269b**
Eine Mietzins-
erhöhung kann vorgenommen werden, wenn sie:
- sich auf die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (Art. 269c) stützt;
 - sich auf die Empfehlungen eines Rahmenmietvertrags stützt;
 - auf Grund vereinbarter Staffelung (Art. 269d) erfolgt;
 - sich bei Geschäftsräumen auf eine Vereinbarung stützt, wonach der Mietzins ganz oder teilweise vom Umsatz des Geschäfts abhängt;
 - durch Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269e) begründet ist.
- II. Nach Landes-
index der Konsu-
mentenpreise**
- Art. 269c**
1 Der Vermieter kann den Mietzins einmal jährlich im Ausmass der Steigerungen des Landesindex der Konsumentenpreise erhöhen, wobei er auf den Durchschnitt der Steigerungen in den zwei Kalenderjahren vor der Mitteilung der Erhöhung abzustellen hat.
2 Übersteigt die Jahresteu-
erung während zwei aufeinander folgenden Jahren 5 Prozent, so ordnet der Bundesrat eine angemessene Reduktion des höchstzulässigen Überwälzungssatzes an.
- III. Bei verein-
barter Staffelung
oder Umsatz-
abhängigkeit**
- Art. 269d**
1 Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:
- der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
 - der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird;
 - der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.
- 2 Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse oder Mietzinsanteile, die bei Geschäftsräumen der Umsatzentwicklung des Geschäftes folgen, nicht anfechten.
- IV. Bei Mehr-
leistungen**
- Art. 269e**
1 Der Vermieter kann bei Mehrleistungen den Mietzins zusätzlich erhöhen, sofern der angemessene Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschritten wird. Wenn die Mietzins-
erhöhung 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigt, ist sie so zu staffeln, dass die jährliche Erhöhung höchstens 20 Prozent des bisherigen Mietzinses beträgt.
2 Als Mehrleistungen gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen wie Vergrößerung der Mietsache, zusätzliche Neben-

Obligationenrecht (Miete)

leistungen und umfassende Überholungen sowie die in diesem Zusammenhang entstandenen Fremd- und Eigenkapitalzinsen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrend.

Art. 269f

V. Bei Handänderungen

Der Vermieter kann bei einer Handänderung den Mietzins im Rahmen von Artikel 269 Absatz 1 erhöhen, jedoch jährlich um höchstens 10 Prozent des bisherigen Mietzinses.

Art. 269g

VI. Mitteilung von Mietzins-erhöhungen und anderen Änderungen zu Lasten des Mieters

¹ Der Vermieter kann den Mietzins unter Berücksichtigung der Artikel 269c, 269d, 269e und 269f jeweils auf den nächsten Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzins-erhöhung mindestens 30 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen.

² Die Mietzins-erhöhung muss in der Mitteilung begründet werden.

³ Eine Mietzins-erhöhung ist nichtig, wenn:

- a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt wird;
- b. jegliche Begründung fehlt;
- c. mit der Mitteilung die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird.

⁴ Die Absätze 1–3 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

⁵ Für Mietzins-erhöhungen bei vereinbarter Staffelung (Art. 269d) oder Umsatzabhängigkeit (Art. 269b Bst. d) genügt die schriftliche Mitteilung.

Art. 269h

VII. Gemeinnützige Wohnbauträger

Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.

Art. 270

C. Anfechtung des Mietzinses
I. Anfangsmietzins

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf das zulässige Mass verlangen.

² Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung eines von ihnen genehmigten

Obligationenrecht (Miete)

Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Art. 270a Randtitel und Abs. 1

II. Während der Mietdauer
1. Mietzinserhöhungen

¹ Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung oder andere Vertragsänderung zu seinen Lasten innerhalb von 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten, wenn:

- a. sie das zulässige Ausmass nach den Artikeln 269c, 269d, 269e und 269f übersteigt;
- b. der Mietzins den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages folgt und diese nicht oder nicht mehr eingehalten werden.

Art. 270b

2. Überprüfung der Missbräuchlichkeit

¹ Der Mieter kann eine Überprüfung des Mietzinses nach Artikel 269 Absatz 1 frühestens auf den Ablauf von fünf Jahren ab Mietbeginn oder danach jeweils auf den Ablauf von weiteren fünf Jahren, ab Mietbeginn gerechnet, verlangen.

² Bei dieser Überprüfung ist bei Wohnräumen auf Vergleichsmieten und bei Geschäftsräumen auf drei vergleichbare Objekte abzustellen.

³ Der Mieter kann diese Überprüfung zudem verlangen, wenn der Mietzins gestützt auf eine Handänderung des Mietobjektes nach Artikel 269f erhöht wird.

Art. 270c

D. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- a. während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zu Stande kommt, und
- b. während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Gerichts.

Art. 270d und 270e

Aufgehoben

Art. 274 Abs. 2

² Werden Mietzinse von Wohnungen nach Artikel 253b Absatz 3 angefochten, so findet das Verwaltungsverfahrenrecht des Bundes oder der Kantone Anwendung.

Obligationenrecht (Miete)

Art. 274a Abs. 1 Bst. c^{bis} und Abs. 2 zweiter Satz

¹ Die Kantone setzen kantonale, regionale oder kommunale Schlichtungsbehörden ein, die bei der Miete unbeweglicher Sachen:

c^{bis}, alle Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5000 Franken entscheiden, sofern der Kanton kein Mietgericht eingesetzt hat;

² ... Die verschiedenen Vermieterkategorien sind angemessen zu berücksichtigen.

Art. 274d Abs. 3

³ Schlichtungsbehörde und Gericht stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest und würdigen die Beweise nach freiem Ermessen; die Parteien müssen ihnen alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorlegen.

*Übergangsbestimmungen zur Revision des VIII. Titels vom 13. Dezember 2002**Art. 1*

Mietverhältnisse, die nach Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung beginnen, unterstehen dem neuen Recht.

Art. 2

¹ Mietzinserhöhungen, die vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach mitgeteilt wurden, unterstehen dem alten Recht.

² Dem alten Recht unterstehen auch Begehren um Herabsetzung des Mietzinses, die vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach gestellt wurden.

Art. 3

¹ Bei einem Mietverhältnis, das vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen hat, kann der Vermieter den Mietzins nur erhöhen, wenn er gleichzeitig den bisherigen Mietzins an den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts geltenden Hypothekarzinsatz anpasst, sofern der bisherige Mietzins auf einem höheren Hypothekarzinsatz basiert.

² Basiert der Mietzins hingegen auf einem tieferen Hypothekarzinsatz als demjenigen, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gesetzesänderung galt, so kann der Vermieter den bisherigen Mietzins an diesen Hypothekarzinsatz anpassen.

Obligationenrecht (Miete)

Art. 4

Mietverhältnisse mit indexierten Mietzinsen, die vor Inkrafttreten des neuen Rechts begonnen haben, aber erst später enden, unterstehen dem alten Recht.

Art. 5

Bei Mietverhältnissen, die vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen haben, gilt für die Indexierung nach neuem Recht der Indexstand bei Inkrafttreten der Gesetzesänderung als Basis.

Art. 6

Für Mietverhältnisse, welche vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen haben, gilt hinsichtlich Artikel 253b Absatz 2 weiterhin das bisherige Recht.

II

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Nationalrat, 13. Dezember 2002

Der Präsident: Yves Christen

Der Protokollführer: Christophe Thomann

Ständerat, 13. Dezember 2002

Der Präsident: Gian-Reto Plattner

Der Sekretär: Christoph Lanz

Datum der Veröffentlichung: 24. Dezember 2002¹

Ablauf der Referendumsfrist: 3. April 2003

¹ BBl 2002 8234

Délai référendaire: 3 avril 2003

Code des obligations

(Bail à loyer)

Modification du 13 décembre 2002

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
 vu le message du Conseil fédéral du 15 septembre 1999¹,
 arrête:

Le code des obligations² est modifié comme suit:

Art. 253b, al. 2

² Elles ne s'appliquent pas aux baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2 500 000 francs d'après les derniers comptes annuels ou emploient au moins 20 personnes au moment de la conclusion du contrat, pour autant que les parties l'aient convenu. Elles ne s'appliquent pas non plus aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe d'une surface nette habitable de plus de 150 m².

Art. 269

A. Loyers
 abusifs
 I. En général

¹ Le loyer est abusif lorsqu'il dépasse de plus de 15 % le loyer demandé pour des locaux d'habitation ou commerciaux comparables. Les critères de comparaison sont en particulier la situation, la surface, l'état, l'équipement et l'âge des locaux.

² La Confédération établit les loyers comparatifs selon les critères énoncés à l'al. 1 au moins une fois par an sur la base de statistiques des loyers ou d'autres instruments appropriés. Elle entend les cantons ainsi que les associations de locataires et de bailleurs ou les organisations défendant des intérêts semblables.

Art. 269a

II. Loyer initial

Le loyer initial est abusif lorsqu'il dépasse de plus de 15 % le loyer demandé pour des locaux d'habitation ou commerciaux comparables au sens de l'art. 269.

¹ FF 1999 9127

² RS 220

Code des obligations

Art. 269b

B. Augmen-
tations de loyer.
I. En général

Une augmentation de loyer est possible si:

- a. elle est fondée sur l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (art. 269c);
- b. elle correspond aux recommandations d'un contrat-cadre;
- c. elle est fondée sur une convention d'échelonnement (art. 269d);
- d. une convention prévoit que le loyer de locaux commerciaux dépend entièrement ou partiellement du chiffre d'affaires de l'entreprise;
- e. elle est justifiée par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269e).

Art. 269c

II. Selon l'indice
suisse des prix à
la consommation

¹ Le bailleur peut augmenter le loyer une fois l'an en proportion de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation en se référant, pour calculer l'augmentation, à la croissance moyenne des deux dernières années civiles précédant la communication de l'augmentation.

² Si le renchérissement annuel dépasse 5 % durant deux années consécutives, le Conseil fédéral ordonne une réduction appropriée du taux maximum qui peut être reporté sur les loyers.

Art. 269d

III. Selon un
échelonnement
convenu ou en
fonction du
chiffre d'affaires

¹ Les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si:

- a. le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans;
- b. le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an;
- c. le montant de l'augmentation est fixé en francs.

² Sous réserve du droit de contester le loyer initial, le locataire ne peut pas contester un loyer échelonné ou la partie d'un loyer de locaux commerciaux qui dépend de l'évolution du chiffre d'affaires de l'entreprise.

Art. 269e

IV. En cas de
prestations sup-
plémentaires

¹ En cas de prestations supplémentaires, le bailleur peut en outre augmenter le loyer, pour autant que l'augmentation ne dépasse pas un taux permettant de couvrir de manière appropriée les intérêts, l'amortissement et les frais d'entretien découlant des investissements. Si l'augmentation dépasse 20 % du montant du loyer précédent, elle doit être échelonnée de telle sorte que l'augmentation annuelle ne dépasse pas 20 % de ce montant.

² Sont réputés prestations supplémentaires les investissements créant des plus-values, tels que l'agrandissement de la chose louée, les prestations accessoires additionnelles et les réparations importantes, y compris les intérêts sur les fonds propres et les capitaux étrangers qui en résultent. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés à raison de 50 à 70 % comme des investissements créant des plus-values.

Art. 269f

V. En cas de changement de propriétaire

En cas de changement de propriétaire, le bailleur peut augmenter le loyer dans le cadre de l'art. 269, al. 1, le maximum étant toutefois de 10 % par année du montant du loyer précédent.

Art. 269g

VI. Notification d'augmentations de loyers et d'autres modifications à charge du locataire

¹ Le bailleur peut en tout temps augmenter le loyer pour le prochain terme de résiliation conformément aux art. 269c à 269f. L'avis d'augmentation du loyer doit parvenir au locataire au moins 30 jours avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.

² La notification de hausse de loyer doit être motivée.

³ Une augmentation de loyer est nulle si:

- a. elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle;
- b. aucun motif n'est indiqué;
- c. elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.

⁴ Les al. 1 à 3 sont également applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

⁵ Lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu (art. 269d) ou en fonction du chiffre d'affaires (art. 269b, let. d), une communication écrite suffit.

Art. 269h

VII. Loyers des bailleurs d'utilité publique

Le Conseil fédéral peut édicter des dispositions spéciales réglant les loyers pratiqués par des bailleurs d'utilité publique.

Art. 270

C. Contestation du loyer
I. Loyer initial

¹ Le locataire peut contester le loyer qu'il estime abusif auprès de l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours à partir de la réception de la chose louée et exiger qu'il soit ramené au niveau admissible.

Code des obligations

² En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle pour la conclusion de tout nouveau bail.

Art. 270a, titre marginal et al. 1

II. En cours de bail
1. Augmentation de loyer

¹ Le locataire peut contester auprès de l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours à compter de la notification toute augmentation de loyer ou toute autre modification du contrat à son détriment s'il l'estime abusive et si:

- a. elle excède les limites prévues par les art. 269c à 269f;
- b. le loyer correspond aux recommandations d'un contrat-cadre et que celles-ci ne sont pas ou ne sont plus respectées.

Art. 270b

2. Contrôle du caractère abusif

¹ Le locataire peut exiger le contrôle du loyer selon l'art. 269, al. 1, pour la première fois après l'écoulement d'un délai de cinq ans à compter du début du bail, et ensuite de cinq ans en cinq ans à compter de cette date.

² Ce contrôle s'effectue sur la base de loyers comparatifs pour les habitations et sur la base de trois objets comparables pour les locaux commerciaux.

³ Le locataire peut en outre demander ce contrôle lorsque le loyer est augmenté à la suite d'un changement de propriétaire de la chose louée au sens de l'art. 269f.

Art. 270c

D. Validité du bail pendant la procédure de contestation

Le bail reste en vigueur sans changement:

- a. pendant la procédure de conciliation, si les parties ne sont pas parvenues à un accord, et
- b. pendant la procédure judiciaire, sous réserve des mesures provisionnelles ordonnées par le juge.

*Art. 270d et 270e**Abrogés**Art. 274, al. 2*

² Les dispositions de la procédure administrative fédérale ou cantonale sont applicables en cas de contestation de loyers d'habitations au sens de l'art. 253b, al. 3.

Art. 274a, al. 1, let. c^{bis} et al. 2, 2^e phrase

¹ Les cantons instituent des autorités cantonales, régionales, ou communales de conciliation qui sont chargées, dans toute question relative aux baux de choses immobilières:

^{c^{bis}} de trancher tous les litiges portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 5000 francs, si le canton n'a pas institué un tribunal des baux et loyers;

² ... A cet égard, il y a lieu de tenir compte des différentes catégories de bailleurs.

Art. 274d, al. 3

Ne concerne que le texte allemand

*Dispositions transitoires relatives à la révision du titre VIII
du 13 décembre 2002**Art. 1*

Les contrats de bail dont la validité commence après l'entrée en vigueur de la présente modification sont soumis au nouveau droit.

Art. 2

¹ Les augmentations de loyer annoncées avant l'entrée en vigueur de la présente modification mais prenant effet à une date ultérieure sont soumises à l'ancien droit.

² Sont également soumises à l'ancien droit les demandes de diminution de loyer émises avant l'entrée en vigueur de la présente modification mais prenant effet à une date ultérieure.

Art. 3

¹ Le bailleur ne peut augmenter le loyer d'un bail ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification que s'il adapte en même temps le loyer précédent en fonction du taux hypothécaire faisant foi au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit si le loyer précédent est basé sur un taux hypothécaire plus élevé.

² Si en revanche le loyer est basé sur un taux hypothécaire inférieur à celui faisant foi au moment de l'entrée en vigueur de la présente modification, le bailleur est en droit d'adapter le loyer en fonction de ce taux hypothécaire.

Code des obligations

Art. 4

Les baux à loyer indexé ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification mais se terminant à une date ultérieure sont soumis à l'ancien droit.

Art. 5

Si le bail a débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification, l'indexation selon le nouveau droit est basée sur le niveau de l'indice au moment de cette entrée en vigueur.

Art. 6

Les baux ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification restent soumis à l'ancien droit en ce qui concerne l'art. 253b, al. 2.

II

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Conseil national, 13 décembre 2002

Le président: Yves Christen
Le secrétaire: Christophe Thomann

Conseil des Etats, 13 décembre 2002

Le président: Gian-Reto Plattner
Le secrétaire: Christoph Lanz

Date de publication: 24 décembre 2002¹

Délai référendaire: 3 avril 2003

¹ FF 2002 7652

Termine di referendum: 3 aprile 2003

Codice delle obbligazioni (Locazione)

Modifica del 13 dicembre 2002

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del 15 settembre 1999¹,
decreta:

I

Il Codice delle obbligazioni² è modificato come segue:

Art. 253b cpv. 2

² Sempreché le parti lo abbiano convenuto, esse non sono applicabili alle locazioni concluse da imprese la cui cifra d'affari figurante negli ultimi conti annuali è superiore a 2 500 000 franchi o che, all'atto della stipulazione del contratto, occupano almeno 20 dipendenti. Non sono inoltre applicabili alle locazioni di appartamenti e case unifamiliari di lusso con una superficie abitabile netta superiore a 150 m².

Art. 269

A. Pigion
abusive
I. In generale

¹ Sono abusive le pigioni che superano di oltre il 15 per cento le pigioni di locali d'abitazione o commerciali comparabili. I criteri di riferimento sono in particolare l'ubicazione, la superficie, lo stato, la dotazione e l'età dei locali.

² La Confederazione determina almeno una volta all'anno pigioni di riferimento secondo i criteri di cui al capoverso 1; a tal proposito si fonda su statistiche delle pigioni o strumenti comparabili. Sente i Cantoni e le associazioni di inquilini e di locatori o le organizzazioni che tutelano analoghi interessi.

Art. 269a

II. Pigi
iniziale

È abusiva la pigione iniziale che supera di oltre il 15 per cento le pigioni di locali d'abitazione o commerciali comparabili ai sensi dell'articolo 269.

¹ FF 1999 8685

² RS 220

- B. Aumento della pigione**
I. In generale
- Art. 269b**
L'aumento della pigione è possibile se:
- si fonda sull'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (art. 269c);
 - si fonda sulle raccomandazioni di un contratto-quadro di locazione;
 - si fonda su un aumento scalare previamente pattuito (art. 269d);
 - nel caso di locali commerciali, si fonda su una pattuizione che fa dipendere in tutto o in parte la pigione dalla cifra d'affari dell'impresa;
 - è giustificato da prestazioni supplementari del locatore (art. 269e).
- II. Secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo**
- Art. 269c**
¹ Il locatore può aumentare la pigione una volta all'anno proporzionalmente all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo; l'aumento della pigione è calcolato in base all'incremento medio dell'indice nei due anni civili precedenti la comunicazione dell'aumento.
² Se il rincaro annuo supera per due anni consecutivi il 5 per cento, il Consiglio federale ordina una riduzione adeguata della quota trasferibile sulla pigione.
- III. Pigioncini scalari o dipendenti dalla cifra d'affari**
- Art. 269d**
¹ La pattuizione di pigioncini soggette a un determinato aumento periodico è valida soltanto se:
- la locazione è conclusa per almeno tre anni;
 - la pigione è aumentata al massimo una volta all'anno;
 - l'aumento è fissato in franchi.
- ² Fatta salva la contestazione della pigione iniziale, il conduttore non può contestare le pigioncini scalari né le parti di pigioncini di locali commerciali che dipendono dall'evoluzione della cifra d'affari dell'impresa.
- IV. In caso di prestazioni supplementari**
- Art. 269e**
¹ In caso di prestazioni supplementari, il locatore può inoltre aumentare la pigione in quanto non sia superata un'aliquota che consenta di coprire in modo adeguato gli interessi, l'ammortamento e le spese di manutenzione derivanti dall'investimento. Se supera il 20 per cento dell'importo della pigione in corso, l'aumento deve essere scagionato

Codice delle obbligazioni (Locazione)

in modo da garantire che l'aumento annuo non ecceda il 20 per cento di tale importo.

² Sono prestazioni supplementari gli investimenti per miglioire di valorizzazione quali l'ingrandimento della cosa locata, le prestazioni accessorie supplementari e le revisioni importanti nonché gli interessi sul capitale proprio e di terzi che ne risultano. Le spese per revisioni importanti contano di regola come investimenti di valorizzazione in ragione del 50-70 per cento.

Art. 269f

V. In caso di trapasso di proprietà

In caso di trapasso di proprietà, il locatore può aumentare la pigione nei limiti di cui all'articolo 269 capoverso 1, purché l'aumento annuo non superi il 10 per cento dell'importo della pigione in corso.

Art. 269g

VI. Comunicazione di aumenti di pigione e di altre modifiche a svantaggio del conduttore

¹ Il locatore può aumentare la pigione, nei limiti di cui agli articoli 269c, 269d, 269e e 269f, per la prossima scadenza di disdetta. Deve comunicare l'aumento al conduttore almeno trenta giorni prima dell'inizio del termine di preavviso su un modulo approvato dal Cantone.

² L'aumento della pigione deve essere motivato nella comunicazione.

³ L'aumento è nullo se:

- a. non è comunicato mediante il modulo prescritto;
- b. non è indicato alcun motivo;
- c. è comunicato con la minaccia di disdetta o dando disdetta.

⁴ I capoversi 1-3 si applicano anche se il locatore intende modificare in altro modo il contratto a svantaggio del conduttore, segnatamente diminuendo le sue prestazioni o introducendo nuove spese accessorie.

⁵ Per gli aumenti scalari previamente pattuiti (art. 269d) e gli aumenti dipendenti dalla cifra d'affari (art. 269b lett. d) è sufficiente una comunicazione scritta.

Art. 269h

VII. Locatori di utilità pubblica

Il Consiglio federale può emanare disposizioni speciali che disciplinano le pigioni richieste da locatori di utilità pubblica.

Codice delle obbligazioni (Locazione)

Art. 270

C. Contestazione
della pigione
1. Pigione
iniziale

¹ Il conduttore può contestare dinanzi all'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale e domandare che essa venga riportata al livello ammissibile.

² In caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o in parte del loro territorio, l'uso di un modulo da essi approvato per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

Art. 270a titolo marginale e cpv. 1

II. Durante
la locazione
1. Aumento
della pigione

¹ Il conduttore può contestare dinanzi all'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla comunicazione, la liceità dell'aumento della pigione o di un'altra modifica del contratto a suo svantaggio se:

- a. la modifica eccede i limiti di cui agli articoli 269c, 269d, 269e e 269f;
- b. la pigione si fonda sulle raccomandazioni di un contratto-quadro di locazione che non sono state o non sono più osservate.

Art. 270b

2. Controllo del
carattere abusivo

¹ Il conduttore può domandare il controllo della pigione secondo l'articolo 269 capoverso 1 al più presto dopo cinque anni dall'inizio della locazione o, in seguito, dopo altri cinque anni, sempre computati a partire dall'inizio della locazione.

² Questo controllo si fonda su pigioni di riferimento, nel caso di locali d'abitazione, e sul confronto con tre oggetti comparabili, nel caso di locali commerciali.

³ Il conduttore può inoltre domandare il controllo se la pigione è aumentata in seguito a un trapasso di proprietà della cosa locata secondo l'articolo 269f.

Art. 270c

D. Validità
della locazione
durante la
procedura di
contestazione

Il contratto di locazione permane valido senza alcun cambiamento:

- a. durante il procedimento di conciliazione, se le parti non raggiungono un'intesa; e
- b. durante il procedimento giudiziario, fatti salvi i provvedimenti cautelari ordinati dal giudice.

*Art. 270d e 270e**Abrogati*

Codice delle obbligazioni (Locazione)

Art. 274 cpv. 2

² Se la contestazione concerne pigioni di abitazioni ai sensi dell'articolo 253b capoverso 3, si applica la procedura amministrativa federale o cantonale.

Art. 274a cpv. 1 lett. c^{bis} e cpv. 2 secondo periodo

¹ I Cantoni istituiscono, a livello cantonale, regionale o comunale, autorità di conciliazione che, nel caso di locazione d'immobili:

^{c^{bis}} decidono tutte le controversie fino a un valore litigioso di 5000 franchi, sempreché il Cantone non abbia istituito un tribunale della locazione;

² ... È tenuto adeguatamente conto delle diverse categorie di locatori.

Art. 274d cpv. 3

³ *Concerne soltanto il testo tedesco*

*Disposizioni transitorie della revisione del 13 dicembre 2002 del titolo VIII**Art. 1*

Le locazioni che hanno inizio dopo l'entrata in vigore della presente modifica sottostanno al nuovo diritto.

Art. 2

¹ Gli aumenti di pigione che sono comunicati prima ma che esplicano il loro effetto dopo l'entrata in vigore della presente modifica sottostanno al diritto anteriore.

² Sottostanno pure al diritto anteriore le domande di riduzione della pigione che sono presentate prima ma che esplicano il loro effetto dopo l'entrata in vigore della presente modifica.

Art. 3

¹ Il locatore può aumentare la pigione di una locazione che ha avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica soltanto se adegua simultaneamente al tasso ipotecario vigente al momento dell'entrata in vigore del nuovo diritto la pigione in corso fondata su un tasso ipotecario più elevato.

² Qualora invece la pigione si basi su un tasso ipotecario inferiore a quello determinante al momento dell'entrata in vigore della presente modifica, il locatore può adeguare la pigione in corso a detto tasso ipotecario.

Codice delle obbligazioni (Locazione)

Art. 4

Le locazioni con pigioni indicizzate che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore del nuovo diritto ma che terminano soltanto in seguito sottostanno al diritto anteriore.

Art. 5

Se la locazione ha avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica, l'indicizzazione secondo il nuovo diritto si basa sul livello dell'indice al momento di detta entrata in vigore.

Art. 6

Le locazioni che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica rimangono sottoposte al diritto anteriore per quanto concerne l'articolo 253b capoverso 2.

II

¹ La presente legge sottostà al referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Consiglio nazionale, 13 dicembre 2002

Il presidente: Yves Christen

Il segretario: Christophe Thomann

Consiglio degli Stati, 13 dicembre 2002

Il presidente: Gian-Reto Plattner

Il segretario: Christoph Lanz

Data di pubblicazione: 24 dicembre 2002³

Termine di referendum: 3 aprile 2003

³ FF 2002 7345