

Der Bundesrat hat bereits am 14. Januar 1987 vorsorglich eine Botschaft verabschiedet, worin er beantragt, den MWB 1977 bis zum Inkrafttreten des neuen Milchwirtschaftsbeschlusses, längstens aber bis zum 31. Oktober 1989, zu verlängern.

#### *Antrag der Kommission*

Die Kommission hat die Vorlage am 20. Januar 1987 einstimmig gutgeheissen und beantragt, der entsprechenden Beschlussänderung zuzustimmen.

#### *Proposition de la commission*

La commission a accepté à l'unanimité ce projet, le 20 janvier 1987, et elle propose d'approuver la modification correspondante de l'arrêté.

#### *Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen*

*Le conseil décide sans opposition d'entrer en matière*

#### *Detailberatung – Discussion par articles*

#### **Titel und Ingress, Ziff. I und II**

##### *Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### **Titre et préambule, ch. I et II**

##### *Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

#### *Angenommen – Adopté*

#### *Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*

Für Annahme des Beschlussentwurfes 75 Stimmen  
(Einstimmigkeit)

#### *An den Ständerat – Au Conseil des Etats*

86.067

### **Missbräuche im Mietwesen. Verlängerung des Bundesbeschlusses Abus dans le secteur locatif. Prorogation de l'arrêté fédéral**

Botschaft und Beschlussentwurf vom 14. Januar 1987 (BBI I 467)  
Message et projet d'arrêté du 14 janvier 1987 (FF I, 473)

Herr **Hubacher** unterbreitet im Namen der Kommission den folgenden schriftlichen Bericht:

1. Am 27. März 1985 hat der Bundesrat dem Parlament eine Botschaft zur Volksinitiative «für Mieterschutz», zur Revision des Miet- und Pachtrechts im Obligationenrecht und zum Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vorgelegt, die den heute geltenden Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (85.015) ersetzen soll.

2. Die Bundesversammlung hat am 21. März 1986 einen Bundesbeschluss verabschiedet, in dem Ablehnung der Initiative und Annahme eines Gegenvorschlages empfohlen wurde. Sie hat beschlossen, die Arbeit an der Revision des Obligationenrechts und am Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen bis zur Volksabstimmung am 7. Dezember 1986 zu vertagen.

3. Da die Initiative zurückgezogen wurde, entschied die Volksabstimmung nur über den Gegenvorschlag. Dieser wurde vom Volk (mit 64,4 Prozent der abgegebenen Stim-

men) und von den Ständen (mit 17 3/2 gegen 3 3/2 Stimmen) angenommen.

Der Artikel 34septies Absatz 1 wird wie folgt geändert:

«Der Bund ist befugt, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen. Er regelt den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter, die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.»

Der erste Satz von Absatz 1 ist parteineutral formuliert. Das heisst, dass von nun an sowohl die eine wie die andere Partei rechtlich gegen Missbräuche vorgehen kann. Der zweite Satz erteilt dem Bund Gesetzgebungsaufträge. Wie die Vertreterin des Bundesrates bei den Ratsverhandlungen versichert hat, können die Unwirksamkeit der Kündigung und die Erstreckung des Mietvertrages sowohl vom Mieter wie vom Vermieter verlangt werden (vgl. Botschaft Kapitel 33 und 34 sowie Bulletin des Nationalrates 1985, S. 208). 4. Es ist unmöglich, die Revision des OR und das Gesetz bis zum 31. Dezember abzuschliessen. Der Bundesbeschluss gegen Missbräuche im Mietwesen ist aber nur bis zu diesem Datum in Kraft. Deshalb hat der Bundesrat in seiner Botschaft vom 14. Januar 1987 vorgeschlagen, diesen Bundesbeschluss ab 1. Januar 1988 um maximal weitere 5 Jahre zu verlängern und die Artikel, die den Anwendungsbereich auf die Gemeinden beschränken, in denen Wohnungsnot herrscht (Art. 2 Abs. 1 und 2 und Art. 3), aufzuheben.

5. An ihrer Sitzung vom 12. Februar hat die Kommission des Nationalrates mit 14 zu 0 Stimmen und bei 5 Enthaltungen beschlossen, dem Nationalrat zu beantragen, das Inkrafttreten des verlängerten Bundesbeschlusses um 3 Monate, d. h. auf den 1. Oktober 1987 vorzuzuschieben. Um das Verfahren für die Verlängerung nicht zu verzögern und der Revision von OR und Bundesgesetz nicht vorzugreifen, hat die Kommission auf jegliche materielle Aenderung verzichtet.

#### *Antrag der Kommission*

Die Kommission schlägt einstimmig vor, den Entwurf des Bundesrates anzunehmen, unter der Bedingung, dass das Datum der Inkrafttretung (Ziff. II Abs. 2) auf den 1. Oktober festgelegt wird.

#### *Proposition de la commission*

La commission unanime propose d'adhérer au projet du Conseil fédéral, sous réserve de la date d'entrée en vigueur (ch. II, al. 2) fixée au 1er octobre 1987.

**Präsident:** Sie haben zu diesem Geschäft einen schriftlichen Bericht der Kommission erhalten. Es liegt zudem ein Minderheitsantrag vor. Herr Rechsteiner hat das Wort zur Begründung des Minderheitsantrages.

**Rechsteiner, Sprecher der Minderheit:** Die Kommission schlägt Ihnen einstimmig vor, den Bundesbeschluss um fünf Jahre zu verlängern und auf die ganze Schweiz auszudehnen. Das ist unbestritten geblieben. Die Mehrheit der Kommission hat dem Antrag des Bundesrates folgend zudem beschlossen, keine weiteren Aenderungen des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen mehr vorzunehmen, sondern die Diskussion auf die Revision des Obligationenrechts und das vorgeschlagene neue Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen zu vertagen. Dem kann sich die Minderheit grundsätzlich anschliessen, mit einer wichtigen Ausnahme allerdings: Wir glauben, dass es den Mieterinnen und Mietern in diesem Land nicht zugemutet werden darf, noch einmal fünf Jahre auch nur auf den minimalsten Kündigungsschutz verzichten zu müssen.

Die Volksabstimmung vom letzten Dezember ist eindeutig ausgefallen. Das Volk will einen besseren Mieterschutz. Es will in erster Linie einen besseren Kündigungsschutz. Im Bundesbüchlein für die Abstimmung vom 7. Dezember wurde klar darauf hingewiesen, was ein Ja zum Verfassungsartikel bedeute: neben der Ausdehnung des Schutzes der Mieter vor missbräuchlichen Forderungen des Vermie-

ters auf die ganze Schweiz in erster Linie einen Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen und verbesserte Erstreckungsmöglichkeiten. Der Bundesrat hat dazu in der Botschaft vom 27. März 1985 konkrete Vorschläge formuliert, so dass bei der Volksabstimmung für einmal jedem und jeder bewusst war, was mit der neuen Verfassungsgrundlage auf Gesetzesebene konkret gemeint sei.

Der Minderheitsantrag nimmt von den bundesrätlichen Vorschlägen die allerstossendsten Fälle missbräuchlicher Kündigungen auf, wie sie der Bundesrat im Vorschlag zum neuen Artikel 271a OR formuliert hat. Bei diesen Fällen sollte bis zum Inkrafttreten der OR-Revision dringend eine Uebergangsregelung geschaffen werden. Sie alle sollten den Fall des Genfer Mieters kennen, der völlig zu Recht seinen Vermieter anhalten lassen musste, das undichte Dach seiner Mieträume instand zu stellen. Als Quittung für seinen gerechtfertigten Anspruch musste er die Kündigung entgegennehmen, ohne dagegen etwas unternehmen zu können. Derart krasse Verstösse gegen Treu und Glauben dürfen nach der Verfassungsabstimmung vom Dezember nicht mehr vorkommen. Die Umschreibung der Fälle, in welchen die Kündigung des Vermieters gegen Treu und Glauben verstösst und deshalb keinen Rechtsschutz mehr geniessen darf, hält sich für die Uebergangsregelung an die Formulierung des Bundesrates. Für das ordentliche Recht kann man darüber durchaus noch einmal diskutieren. Die Fälle gemäss Litera b, c und d sind im übrigen nichts revolutionär Neues; sie sind teilweise, allerdings ungenügend, bereits in den heutigen Artikeln 18 Absatz 3, 24 und 28 des BMM enthalten. So haben wir bei ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen heute einen gewissen minimalen Kündigungsschutz, doch gilt dieser nicht für alle anderen Verfahren im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis, in denen der Mieter obsiegt.

Vielleicht noch ein Wort zur systematischen Einordnung des Antrages. Der zweite Abschnitt des BMM, nämlich die Artikel 5 bis 13, enthält Abänderungen von den allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechtes über den Mietvertrag. Es ist deshalb richtig, den Minimalkündigungsschutz dort anzuschliessen. Den Mieterinnen und Mietern ist am 7. Dezember eine Verbesserung des Kündigungsschutzes versprochen worden. Lassen wir sie wenigstens dort nicht noch einmal fünf Jahre warten, wo es um die absolut stossendsten Missbrauchsfälle geht.

**M. Cottet:** Conscient de l'impossibilité dans laquelle nous nous trouvons de mettre sur pied à temps la loi fédérale faisant l'objet du message du 27 mars 1985, de même que la révision des dispositions du code des obligations concernant le bail à loyer, le groupe de l'UDC donne son adhésion à l'entrée en matière sur la prorogation de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif dont l'échéance avait été fixée au 31 décembre 1987.

Notre groupe combat en revanche la proposition de la minorité de la commission tendant à introduire dans l'arrêté un article 13bis définissant les cas de nullité des congés donnés. Cette proposition ne répond pas à un besoin dans l'intervalle qui nous sépare de la promulgation de la loi et de la révision du code des obligations puisqu'il est d'ores et déjà possible aux juges d'apprécier la situation en tenant compte de la décision populaire du 7 décembre 1986 concernant la protection des locataires. Au surplus, un tel article 13bis dans l'arrêté ne serait pas conforme à la séparation qui doit exister entre droit public et droit civil. En ce qui concerne l'entrée en vigueur de l'arrêté avancée au 1er octobre 1987, selon décision de la commission, notre groupe ne s'y oppose pas.

**M. Magnin:** Le groupe du Parti du travail, du PSA et du POCH approuve l'entrée en matière sur l'arrêté qui nous est proposé. Il prend acte avec satisfaction de l'abandon de la notion de pénurie et de l'extension de l'arrêté à tout le pays. Il exprime en revanche certaines réserves et quelques inquiétudes quant à la durée de la prorogation de cinq ans.

Un tel délai n'est pas fait pour stimuler les Chambres fédérales dans l'élaboration des dispositions d'application de l'article 34septies de la constitution accepté par le peuple et les cantons le 7 décembre 1986. Nous craignons qu'en prorogant l'arrêté pour une période de cinq ans, ne cela provoque encore un ralentissement dans l'examen des dispositions qui doivent donner suite à la votation du 7 décembre.

Nous ne faisons pas là un procès d'intention aux Chambres fédérales car l'expérience nous montre, malheureusement, que, trop souvent, la mise en application d'un article constitutionnel prend assez de temps, quand ce n'est pas un temps absolument inacceptable. Nous avons discuté, hier et ce matin, de l'assurance-maternité; inutile de rappeler qu'il a fallu quarante-deux ans pour faire appliquer les décisions du peuple dans ce domaine, et si l'on remonte moins loin, neuf ans auront été nécessaires à l'application de l'article constitutionnel voté par le peuple concernant le deuxième pilier. Je sais bien que l'arrêté constitutionnel qui a été voté le 7 décembre est plus simple et qu'on peut espérer que les Chambres fédérales se décideront rapidement à promulguer les lois d'application. En effet, s'il s'agit de la prorogation, et surtout de l'extension à tout le pays, de la protection des locataires, il ne faut pas oublier que l'article constitutionnel voté par le peuple le 7 décembre comporte un deuxième volet, à savoir l'annulabilité des congés abusifs. Or, si les Chambres fédérales devaient se reposer sur ce délai de cinq ans les locataires seraient évidemment perdants pendant toute cette période.

Voilà pourquoi notre groupe, tout en approuvant l'entrée en matière, appuie également la proposition de la minorité de la commission d'introduire un article 13bis qui, lui, répondrait précisément à la volonté du peuple et des cantons, exprimée le 7 décembre.

Je voudrais souligner enfin que le postulat que j'avais déposé sur la protection des locataires devient sans objet avec l'abandon du critère de pénurie et l'extension de l'arrêté à tout le pays.

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen*

*Le conseil décide sans opposition d'entrer en matière*

**Präsident:** Die Diskussion zum Minderheitsantrag findet bei Artikel 13 statt.

*Detailberatung – Discussion par articles*

**Titel und Ingress, Ziff. I Ingress**

*Antrag der Kommission*

*Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates*

**Titre et préambule, ch. I préambule**

*Proposition de la commission*

*Adhérer au projet du Conseil fédéral*

*Angenommen – Adopté*

**Art. 2 Abs. 1 und 2**

*Antrag der Kommission*

*Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates*

**Art. 2 al. 1 et 2**

*Proposition de la commission*

*Adhérer au projet du Conseil fédéral*

*Angenommen – Adopté*

**Art. 3**

*Antrag der Kommission*

*Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates*

*Proposition de la commission*

*Adhérer au projet du Conseil fédéral*

*Angenommen – Adopté*

**Art. 13bis (neu)***Antrag der Kommission**Mehrheit*

Ablehnung des Antrages der Minderheit

*Minderheit*

(Rechsteiner, Friedli, Hubacher, Leuenberger Moritz, Meizoz, Nauer)

*Abs. 1*

Die Kündigung des Vermieters ist nichtig, wenn sie ausgesprochen wird:

- a. weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
- b. weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
- c. während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter missbräuchlich prozessiert;
- d. vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter
  1. erheblich unterlegen ist
  2. seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat
  3. auf die Anrufung des Richters verzichtet hat
  4. mit dem Mieter einen Vergleich abgeschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat.

*Abs. 2*

Vorbehalten bleiben im Hinblick auf Absatz 1 Buchstaben c und d die Beendigungsgründe nach den Artikeln 259 Absatz 2, 261 Absatz 2, 265, 266, 267c und 269 des Obligationenrechts.

**Art. 13bis (nouveau)***Proposition de la commission**Majorité*

Rejeter la proposition de la minorité

*Minorité*

(Rechsteiner, Friedli, Hubacher, Leuenberger Moritz, Meizoz, Nauer)

*Al. 1*

Le congé est nul lorsqu'il est donné par le bailleur:

- a. Parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail;
- b. Dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer;
- c. Pendant une procédure de conciliation ou une une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi;
- d. Dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire qui portait sur le bail et au cours de laquelle le bailleur:
  1. A dans une large mesure succombé;
  2. A abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions;
  3. A renoncé à saisir le juge;
  4. A conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.

*Al. 2*

Les lettres e et d du 1er alinéa ne sont pas applicables lorsque le congé est donné selon les articles 259, 2e alinéa, 261, 2e alinéa, 265, 266, 267c et 269 du code des obligations.

**M. Meizoz:** Nous avons de bonnes raisons de soutenir la proposition présentée par M. Rechsteiner et, avant de les exposer, je voudrais brièvement rappeler que le nouvel article 34septies de la constitution, accepté par le peuple suisse le 7 décembre 1986, contient deux dispositions essentielles qu'il nous appartient de concrétiser dans les meilleurs délais.

Premièrement, il nous permet d'étendre à tout le territoire de la Suisse le champ d'application de la législation contre les abus dans le secteur locatif. C'est ce que nous sommes en train de faire.

Deuxièmement, et c'est à la fois nouveau et capital, cet

article constitutionnel vise à renforcer la protection contre les congés abusifs.

Le Conseil fédéral, qui a bien perçu l'urgence qu'il y a à résoudre le premier point, paraît moins sensible à la nécessité de légiférer rapidement en matière de congés. Cela est regrettable, et surtout incompréhensible, car il n'y a aucune raison de renvoyer à plus tard la mise en place sur ce point du dispositif légal devant découler de l'adoption de l'article 34septies de la constitution.

A mon sens, l'ordre dans lequel le Conseil fédéral nous invite à forger les instruments utiles à l'application du nouvel article constitutionnel est arbitraire. Notre exécutif néglige le fait qu'il est tout aussi urgent, aujourd'hui, d'offrir aux locataires une protection accrue contre les congés abusifs que de supprimer la limitation territoriale, contenue dans le droit actuel, des dispositions relatives aux loyers abusifs.

Repousser l'amendement de M. Rechsteiner, c'est différer l'examen des propositions qu'il contient, jusqu'au moment où sera entreprise la révision du titre huitième du code des obligations qui traite du bail à loyer et du bail à ferme. Or, le Conseil des Etats, qui est saisi de ce dossier, ne semble pas manifester tout l'empressement souhaitable pour en entamer l'étude. Qu'on en juge: sa commission, plutôt que de se réunir immédiatement dans la foulée du verdict populaire du 7 décembre 1986, ne le fera, pour la première fois, que le 15 mai et les 20 et 21 août de cette année. C'est dire que cette commission avance, en l'occurrence, à un véritable pas de sénateur. Manifestement, au lieu d'appuyer sur l'accélérateur, elle actionne le frein. Cette commission aurait sans doute fait mieux si elle avait eu une claire conscience de la réalité, de la gravité des problèmes posés par les congés abusifs. Apparemment, cela n'a pas été le cas. Faut-il voir dans cette attitude l'expression de la mauvaise humeur qu'affichent certains milieux immobiliers et économiques au lendemain du scrutin du 7 décembre?

Quoi qu'il en soit, je m'élève avec force contre cette façon de retarder l'entrée en vigueur de mesures qui sont attendues avec impatience par beaucoup de locataires de ce pays, entrée en vigueur qui, dans l'hypothèse la plus favorable, n'interviendra pas avant trois ans.

C'est pourquoi je vous recommande de rectifier le tir en votant l'amendement que nous discutons en ce moment et dont le texte est identique à celui proposé par le Conseil fédéral dans son message du 27 mars 1985 concernant la révision du droit de bail.

**Flubacher:** Ich bin zutiefst enttäuscht über die Art und Weise, wie man nun mit Blitzanträgen versucht, die kommende Behandlung von Gesetz und OR-Regelung zu unterlaufen. Ich möchte zuerst ein paar persönliche Bemerkungen machen und dann den Standpunkt der Fraktion bekanntgeben.

Mit seinem umfassenden Antrag versucht Herr Rechsteiner, Moritz Leuenberger links zu überholen, was doch fast nicht möglich ist! Als Präsident des bürgerlichen Komitees für den Gegenvorschlag zur Verfassungsabstimmung vom 5. Dezember 1986 fühle ich mich von meinen damaligen Partnern etwas verschaukelt. Wenn ich auch Verständnis habe für gewisse politische Eskapaden im Wahljahr, halte ich doch fest: Es gibt auch noch eine politische Kultur, die zu pflegen wäre. Politik ist die Kunst des Möglichen, und das Mögliche und auch rechtlich Verantwortbare wird jetzt gemacht. Wenn Sie, Herr Rechsteiner, meinen, Sie könnten mit der Verlängerung des Bundesbeschlusses die kommende Gesetzbehandlung und die OR-Regelung in unzulässiger Art und Weise ohne Kommissionsbehandlung bereits heute festschreiben, täuschen Sie sich. Wer zuviel will, wird zuletzt gar nichts mehr haben. Ich werde meine zukünftige Haltung zum Mietrecht neu überdenken müssen, wenn eine grössere Gruppe im Rat der Meinung ist, wir könnten in ihrem Sinne unüberlegt Recht setzen. Es interessiert mich nämlich nicht, was der Bundesrat in seiner Botschaft geschrieben hat. Für mich ist wesentlich, was wir vor der

Verfassungsabstimmung vertreten haben. Das ist ganz klar eine saubere gesetzliche Grundlage.

Die freisinnige Fraktion stimmt der Verlängerung des Bundesbeschlusses zu. Sie ist auch damit einverstanden, dass der neue Bundesbeschluss ein Vierteljahr früher in Kraft gesetzt wird, also der alte vor Ablauf abgelöst wird. Wir haben auch zugestimmt, dass der Bundesbeschluss auf die ganze Schweiz ausgedehnt wird, was nicht unbedingt eine Folge der Volksabstimmung vom Dezember hätte sein müssen. Aber wir sehen die Problematik und halten unser Wort, das wir seinerzeit gegeben haben.

Wenn man heute sagt, die Gesetzesberatung werde langsam gehen, dann gebe ich zu, dass ich mich zuerst auch etwas darüber aufgehalten habe, als der Bundesrat sagte, man solle den Bundesbeschluss um fünf Jahre verlängern. Ich hätte geglaubt, drei Jahre würden genügen. Aber es würde die Gefahr des Referendums gegen das Gesetz bestehen, und dann bliebe doch dieser Bundesbeschluss in Kraft.

Die Fraktion müsste also ihre Haltung überdenken, wenn der Antrag Rechsteiner angenommen würde.

Wir sind – wie ich bereits gesagt habe – mit der Ausdehnung hundertprozentig einverstanden. Die Fraktion bedauert die Anträge Rechsteiner. Deren Annahme könnte zu einem Referendum führen. Ich sage das nicht im Auftrag der Fraktion, aber ich bin überzeugt, dass, wenn der Antrag Rechsteiner angenommen wird, der Schweizerische Hauseigentümerverband keine andere Möglichkeit hat, als gegen den Beschluss das Referendum zu ergreifen, und wenn das Referendum ergriffen wird, haben wir ab 1. Januar 1988 keinen Mieterschutz mehr, weil es unmöglich ist, in diesem Jahr noch eine Volksabstimmung durchzuführen.

Ich bitte Sie im Interesse einer vernünftigen Gesetzgebung, im Interesse auch eines Friedens zwischen den Partnern auf dem Wohnungsmarkt, den Antrag Rechsteiner abzulehnen. Noch eine Bemerkung: Wissen Sie, so schlimm steht es auch wieder nicht mit dieser Wohnungsnot. Wir haben ein paar heisse Gebiete in unserem Lande, es sind relativ kleine, aber eng besiedelte Gebiete. Wir haben auch genügend billige Wohnungen, doch sind diese sehr oft von den falschen Leuten besetzt. Junge Paare sind dann darauf angewiesen, die teuren Wohnungen zu mieten. Mit allen diesen Beschlüssen können Sie höchstens den Wohnungsbau lähmen, aber Sie haben deswegen keine einzige billige Wohnung zusätzlich.

Ich bitte Sie also nochmals inständig, den Antrag Rechsteiner abzulehnen.

**M. Bonnard:** Je vous invite également à rejeter la proposition de M. Rechsteiner.

L'arrêté fédéral que nous avons voté le 7 décembre 1986 poursuivait deux objectifs. Le premier était d'étendre à tout le territoire suisse la protection des locataires. Avec cette innovation, le groupe libéral est d'accord. Le second but est assez différent. Il résulte de la rédaction neutre de l'article constitutionnel que nous avons accepté. Ainsi que vous le rappelle le rapport écrit de la commission, cette rédaction neutre signifie que, non seulement le locataire peut se plaindre des abus en matière de bail, mais aussi le propriétaire. Il en va de même en ce qui concerne le congé abusif. Cette rédaction neutre signifie enfin que le locataire et le propriétaire peuvent demander la prolongation du bail.

Si vous acceptez la proposition de M. Rechsteiner, vous privilégiez le locataire seulement, à l'exclusion du propriétaire. Cette situation serait inéquitable. Je vous invite à éviter qu'elle ne se produise en rejetant la proposition de M. Rechsteiner.

**Leuenberger Moritz:** Im Anschluss an das, was Herr Bonnard gesagt hat, möchte ich für das «Amtliche Bulletin» festhalten: Auch wenn der Antrag von Herrn Rechsteiner abgelehnt werden sollte – ich hoffe das natürlich nicht; somit dürfte der Hauseigentümerverband wieder ein Referendum ergreifen –, so bestand doch in der Kommission

Einigkeit darüber, dass der Gegenvorschlag, der nun Verfassungstext ist, das Prinzip der missbräuchlichen Kündigung festhält. Das Bundesgericht hat vor der Abstimmung verneint, dass es überhaupt eine missbräuchliche Kündigung geben kann. Es war dieses Bundesgerichtsurteil, mit dem – insbesondere auch durch Frau Kopp – für den neuen Verfassungstext argumentiert wurde. Nun ist er aufgenommen. Das heisst, dass – auch wenn noch kein konkretes Gesetz darüber vorhanden ist, in welchem Fall eine missbräuchliche Kündigung vorliegt – ein Gericht künftig auf die Frage einer missbräuchlichen Kündigung eintreten muss. Natürlich kann jetzt hier niemand genau sagen, wann und wie eine Kündigung als missbräuchlich anerkannt werden muss. Es ist aber nicht mehr so, dass unser Recht die missbräuchliche Kündigung nicht kennt.

Es ist also auch in den drei bis fünf Jahren, während denen das Gesetz beraten wird, möglich, dass ein Mieter vor Gericht geht und verlangt, dass die Kündigung des Vermieters als missbräuchlich deklariert wird; es wird dann Sache der Gerichte sein, abzuklären, ob im Einzelfall Missbrauch vorliegt oder nicht. Nicht mehr richtig wäre die Auffassung, eine Kündigung könne rechtlich nicht missbräuchlich sein. Die Verfassung greift in diesem Punkt direkt – darüber herrschte in der Kommission Einigkeit.

**Rechsteiner:** Gestatten Sie mir noch ein paar kurze Worte zu den Ausführungen von Herrn Flubacher. Zunächst zum Stichwort «Blitzaktion»: Ich darf Herrn Flubacher daran erinnern, dass die Botschaft des Bundesrates, aus der mein Vorschlag praktisch wörtlich übernommen worden ist, vom März 1985 stammt. Dieser Vorschlag steht nun seit genau zwei Jahren im Raum. Schon deshalb kann von Blitzaktion keine Rede sein. Zum andern ist zu sagen, dass ich diesen Antrag bereits vor drei Wochen in der Kommission, in der auch Herr Flubacher Mitglied ist, gestellt habe; er hatte also drei Wochen Zeit, sich damit auseinanderzusetzen – das gilt auch für seine Fraktion. Von Blitzaktion kann man in diesem Sinne nicht sprechen.

Zweites Stichwort «links überholen»: Dazu muss man sagen, dass die Vorstellungen des Mieterverbandes über den Kündigungsschutz grundsätzlich natürlich weit über diejenigen hinausgehen, wie sie der Bundesrat in seiner Botschaft formuliert hat. Das, was wir als Minderheit jetzt für eine Uebergangsregelung aufnehmen, ist der Vorschlag des Bundesrates, der bereits sehr massvoll gehalten ist. Es kann dabei sicher nicht von links überholen die Rede sein.

Drittes Stichwort «Frage der Gesetzesrevision»: Ich habe zur Kenntnis genommen, dass Herr Flubacher der Auffassung ist, die Gesetzesrevision müsse sehr schnell vor sich gehen. Ich hoffe, ihn zu einem späteren Zeitpunkt nicht wieder daran erinnern zu müssen. Ich glaube, dass es sehr nötig ist, die Gesetzesrevision schnell voranzutreiben, damit sie nicht diese fünf Jahre, für die jetzt der Missbrauchsbeschluss wieder verlängert werden soll, dauert.

Ich hätte allerdings noch lieber etwas anderes von ihm gehört: zu unserem Erstaunen haben wir am Abstimmungsabend nämlich gewisse Ausführungen des Sekretärs des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes hören müssen, wonach er via bürgerliche Parteien – insbesondere via FDP – die Vorschläge für eine Verbesserung des Kündigungsschutzes wieder unterlaufen werde. Es wäre vielleicht gut gewesen, hier öffentlich zu dementieren, dass sich die FDP für eine solche Uebung des Hauseigentümerverbandes einspannen lassen wird.

Eine letzte Bemerkung: Bei einem derart massvollen Antrag, wie ich ihn aufgrund der Vorschläge des Bundesrates in seiner Botschaft stelle, wo es also nur um die absolut stossendsten Missbrauchsfälle vonseiten des Vermieters geht – der Schutz des Mieters vor Kündigungen des Vermieters ist Hauptanliegen des Verfassungsartikels (das sei zu Herrn Bonnard gesagt) –, bei einem derart minimalen Kündigungsschutz ausgerechnet auf die stossendsten Missbrauchsfälle, da brauchen wir vor einem Referendum keine Angst zu haben; das Volk steht hinter einem derartigen Anliegen.

**Hubacher**, Berichterstatter: Die Kommission hat sich in der Verfahrensfrage so entschieden, dass der Beschluss, wie wir ihn jetzt vorgelegt bekommen haben, verlängert werden soll, mit nur einer materiellen Aenderung – nämlich Ausdehnung auf die ganze Schweiz. Sonst hätte der Bund beziehungsweise das Amt für Wohnungswesen die ganze Uebung, welche Gemeinden in dieser Uebergangszeit unter diesen Beschluss fallen und welche nicht, zum dritten Mal durchspielen müssen. Deshalb ist es einfacher, die Ausdehnung auf die ganze Schweiz vorzunehmen.

Im übrigen ist die Kommission der Meinung, dass die Revision des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen und des OR gemäss der Vorlage des Bundesrates dann eben insgesamt vorgenommen werden soll, und hat daher mit 14 zu 7 Stimmen den Antrag Rechsteiner abgelehnt. Es ist nicht so sehr materiell darüber diskutiert worden (Herr Rechsteiner hat darauf hingewiesen, dass er praktisch den Vorschlag des Bundesrates übernommen hat), sondern als Verfahrensfrage.

Sie wissen, der Ständerat ist Erstrat in der Revision des Bundesbeschlusses und des OR. Das wird eine recht aufwendige Sache werden; der Ständerat hat bis jetzt zwei Sitzungen angesetzt, die erste im Mai, die zweite zwei Tage im August. Das Tempo ist nicht gerade rasant; das darf man feststellen.

Wir hoffen, dass wir das Geschäft bald wieder in unserem Rat behandeln können. Die Kommission ist mehrheitlich der Auffassung, dass wir die Revision als Ganzes vornehmen, und jetzt nicht einen Antrag vorwegnehmen wollen.

In diesem Sinne empfiehlt Ihnen die Kommissionsmehrheit Ablehnung des Antrages Rechsteiner.

**M. Butty**, rapporteur: La proposition de M. Rechsteiner, qui a trait à la nullité du congé donné par le bailleur, s'inspire très étroitement du projet de révision du code des obligations qui avait été présenté par le Conseil fédéral dans son message du 27 mars 1985. Cette proposition a été rejetée par la majorité de la commission par 14 voix contre 7.

En effet, notre commission estime qu'il ne faut pas confondre l'arrêté instituant des mesures contre les abus avec la révision du code des obligations dont l'objet est de régler les relations entre le propriétaire et le locataire dans le cadre du contrat de bail. Il y aurait là une confusion entre les dispositions relevant du droit public et les dispositions de droit privé concernant une révision du code des obligations.

L'un des intervenants a dit que le Conseil fédéral paraissait moins pressé aujourd'hui. Ayant été parmi ceux qui ont soutenu le contre-projet, qui a été présenté devant le peuple et qui a été massivement accepté, je voudrais dire ici que le Conseil fédéral, au contraire, nous paraît maintenant vouloir avancer dans la révision. Il tient toutefois à respecter la procédure. Cela est normal. Il doit faire les distinctions qui s'imposent entre les questions procédurales et l'aspect juridique touchant la prorogation d'un arrêté de droit public – n'oublions pas que nous sommes dans un Etat de droit et qu'il faut maintenant suivre la procédure législative. Il est nécessaire de le faire sous cette forme.

Cependant, nous avons proposé – le Conseil fédéral s'est rallié à cette idée – d'avancer l'entrée en vigueur de trois mois, soit au 1er octobre 1987, pour l'extension à l'ensemble du territoire suisse des dispositions contre les abus. Ce texte est clair dans la formulation votée par le peuple et les cantons suisses.

Nous n'entendons pas préjuger des discussions qui interviendront au sujet de la grande réforme dont les conseils respectifs auront à s'occuper dans les mois à venir. Nous ne voulons pas créer les conditions d'un éventuel référendum, ce qui pourrait être le cas si la proposition de M. Rechsteiner était acceptée.

Nous vous proposons donc de prolonger la durée de validité de cet arrêté. Il est inutile, à notre avis, de s'écarter du projet du Conseil fédéral alors que nous savons que le Conseil des Etats ne nous suivrait pas. C'est pour cela que, au nom de la commission, je vous propose d'approuver à la fois l'entrée en matière mais aussi de rejeter la proposition de M. Rech-

steiner qui, à notre avis, s'immisce dans un processus qui est de caractère législatif et qui sera discuté par les deux Chambres de notre Parlement. Je tiens à dire que j'exprime ce point de vue également au nom du groupe démocrate-chrétien.

**M. Delamuraz**, conseiller fédéral: Je profite de cette unique intervention pour préciser d'emblée que le Conseil fédéral se rallie en tous points à la décision de la commission et que, par conséquent, il accepte la date d'entrée en vigueur anticipée qui a été fixée par cette commission.

J'en viens à la matière proposée par l'amendement Rechsteiner. Je pense que nous ne devons pas mélanger les genres. Il s'agit d'éviter à la Suisse, par la décision qui vous est demandée aujourd'hui, une intolérable lacune qui se produirait si, à l'échéance de l'actuel arrêté contre les abus, les Chambres n'avaient pas encore mis sous toit la nouvelle législation. Or, la perspective que les Chambres ne soient pas arrivées à chef dans ce délai ne relève pas de l'utopie. Et dès lors, en analyse parfaitement réaliste de la situation, le Conseil fédéral, en vous proposant cet arrêté tel qu'il l'a fait, ne vise qu'un but, celui d'assurer la sécurité et la continuité dans ce secteur de la législation.

Il y a une exception cependant qui concerne la matière même de l'arrêté. Le Conseil fédéral a en effet jugé au vu des décisions que le peuple et les cantons ont prises il y a trois mois qu'il était politiquement légitime et juridiquement incontesté d'apporter à l'arrêté actuel, dont nous vous demandons la prorogation, une modification qui est l'extension à tout le territoire suisse de son aire d'application. Le Conseil fédéral a pu faire cette exception unique et toucher ainsi à la substance de l'arrêté dans la mesure où la décision du peuple et des cantons, cet article constitutionnel nouveau, est claire et nette. Sur ce point, il exprime sans ambages l'application à l'ensemble du territoire suisse. C'eût été véritablement, de la part du gouvernement, finasser avec la décision populaire que de ne pas profiter d'incorporer cette disposition nouvelle dans le train de réformes que nous vous proposons aujourd'hui. Celles-là, mais pas d'autres, car il serait hautement risqué de vouloir modifier autre chose encore. Ce n'est pas le but de cet arrêté et il n'y a pas lieu de le faire car on n'introduit pas une disposition comme celle que nous propose M. Rechsteiner par la «porte de service» en quelque sorte dans un arrêté qui n'est pas fait pour cela. Ce serait une très mauvaise manière de légiférer. La majorité de la commission a raison avec le Conseil fédéral de ne pas vouloir introduire à la sauvette des modifications de quelque sorte que ce soit. Et elle a d'autant plus raison en la matière que l'on me dit à première vue que la compatibilité de ces dispositions, contenues dans l'amendement Rechsteiner, avec l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif n'est pas prouvée. De surcroît – cela est très important – il ne faut pas perdre de vue que les propriétaires et les bailleurs attachent une grande importance à la réglementation qui naîtra de l'article constitutionnel en matière de droit de congé, tant pour le bailleur que pour le locataire. Or, le texte de M. Rechsteiner pourrait susciter l'opposition de ces milieux qui le jugeraient inéquitable.

Ainsi, parce qu'elle est prématurée et qu'elle pourrait, par conséquent, déclencher un référendum qui risquerait de déboucher sur le vide juridique que nous souhaitons éviter, nous vous suggérons et même vous recommandons de rejeter la proposition Rechsteiner qui apparaît aujourd'hui un peu comme le passager clandestin sur ce bateau par ailleurs parfaitement équipé.

#### Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Minderheit  
Für den Antrag der Mehrheit

37 Stimmen  
88 Stimmen

#### Art. 35 Abs. 2

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Art. 35 al. 2***Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté***Ziff. II***Antrag der Kommission**Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 2*

Er tritt am 1. Oktober 1987 in Kraft.

**Ch. II***Proposition de la commission**Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 2*

Il entre en vigueur le 1er octobre 1987.

**Präsident:** Der Bundesrat stimmt diesem Antrag zu. Ein anderslautender Antrag ist nicht gestellt.*Angenommen – Adopté**Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*Für Annahme des Beschlussentwurfes 121 Stimmen  
(Einstimmigkeit)*An den Ständerat – Au Conseil des Etats*

85.103

**Postulat Magnin****Mieterschutz****Protection des locataires***Wortlaut des Postulates vom 20. Dezember 1985*

Da der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleibt, wird der Bundesrat eingeladen, die Kriterien für die Anwendbarkeit des Bundesbeschlusses vom 30. Juni 1972 über die Massnahmen gegen Missbräuche auf dem Wohnungsmarkt nicht noch stärker einzugrenzen. Insbesondere sollte er darauf verzichten, die dafür massgebliche Leerwohnungsziffer auf 0,5 Prozent herabzusetzen.

*Texte du postulat du 20 décembre 1985*

Vu la situation tendue qui perdure dans le domaine du logement, le Conseil fédéral est invité à ne pas modifier d'une manière restrictive – notamment en fixant à 0,5 pour cent le taux de vacance déterminant – les critères définissant le champ d'application de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 30 juin 1972.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Borel, Carobbio, Christinat, Clivaz, Fetz, Friedli, Gloor, Gurtner, Herczog, Jaggi, Leuenberger Moritz, Longet, Meizoz, Nauer, Rebeaud, Ruffy, Vannay (17)

*Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

L'auteur renonce au développement et demande une réponse écrite.

*Schriftliche Erklärung des Bundesrates**vom 26. Februar 1986**Déclaration écrite du Conseil fédéral du 26 février 1986*

Le Conseil fédéral est prêt à accepter le postulat.

**Präsident:** Der Bundesrat ist bereit, das Postulat entgegenzunehmen.

Herr Magnin stellt fest, dass sein Postulat gegenstandslos geworden ist.

*Abgeschrieben – Classé*

86.923

**Postulat Leuenberger Moritz****Uebergangsregelung im Mietrecht****Protection des locataires.****Régime transitoire***Wortlaut des Postulates vom 8. Oktober 1986*

Der Bundesrat wird eingeladen, unmittelbar nach der Abstimmung vom 7. Dezember 1986 über den Gegenentwurf der Bundesversammlung zur Volksinitiative für Mieterschutz alle Gemeinden der Schweiz dem Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen in Anwendung dessen Artikel 3 zu unterstellen, und zwar bis zum Zeitpunkt, in welchem das vorgesehene Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen in Kraft tritt.

*Texte du postulat du 8 octobre 1986*

Le Conseil fédéral est prié, en application de l'article 3 de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, de soumettre toutes les communes de Suisse audit arrêté, immédiatement après le vote du 7 décembre 1986 sur le contreprojet de l'Assemblée fédérale à l'initiative pour la protection des locataires, et ce jusqu'à l'entrée en vigueur de la future loi portant sur le même objet.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Ammann-St. Gallen, Borel, Bratschi, Braunschweig, Chopard, Christinat, Deneys, Eggli-Winterthur, Euler, Fankhauser, Friedli, Gloor, Hubacher, Jaggi, Lanz, Leuenberger-Solothurn, Mauch, Nauer, Neukomm, Ott, Pitteloud, Rechsteiner, Renschler, Robbiani, Ruffy, Stamm Walter, Stappung, Uchtenhagen, Vannay, Wagner, Weber-Arbon (31)

*Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

Am 7. Dezember 1986 soll nach dem gemeinsamen Willen des Schweizerischen Mieterverbandes und des Bundesrats eine neue Verfassungsbestimmung in Kraft treten.

Verfassungsgrundlage für den geltenden Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) wird ab diesem Datum der neue Verfassungsartikel 34septies sein. Er verlangt im Gegensatz zu seinem Vorgänger eine Missbrauchsgesetzgebung in der ganzen Schweiz und nicht nur in Gebieten mit Wohnungsnot. Bis das neue, durch den Bundesrat dem Parlament vorgeschlagene Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BGMM) in Kraft sein wird, dürfte es einige Zeit dauern. Um dem Volks- und Ständewillen Nachachtung zu verschaffen, empfiehlt es sich, sofort nach der Abstimmung das gesamte Gebiet der Schweiz dem BMM in Anwendung dessen Artikel 3 zu unterstellen. Damit soll insbesondere auch verhindert werden, dass in nicht unterstellten Gebieten vor der Ablösung des BMM durch das die ganze Schweiz umfassende BGMM noch Mietzinserhöhungen durchgezogen werden, die nicht angefochten werden können. Dies wäre nicht nur unbillig, sondern auch ursächlich für eine Teuerung, und es würde die Orts- und Quartierüblichkeit in den betreffenden Gebieten für lange Zeit unkontrollierbar durch Gerichte auf einem hohen Niveau stabilisiert.

## **Missbräuche im Mietwesen. Verlängerung des Bundesbeschlusses**

### **Abus dans le secteur locatif. Prorogation de l'arrêté fédéral**

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| In                  | Amtliches Bulletin der Bundesversammlung     |
| Dans                | Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale    |
| In                  | Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale |
| Jahr                | 1987                                         |
| Année               |                                              |
| Anno                |                                              |
| Band                | I                                            |
| Volume              |                                              |
| Volume              |                                              |
| Session             | Frühjahrssession                             |
| Session             | Session de printemps                         |
| Sessione            | Sessione primaverile                         |
| Rat                 | Nationalrat                                  |
| Conseil             | Conseil national                             |
| Consiglio           | Consiglio nazionale                          |
| Sitzung             | 04                                           |
| Séance              |                                              |
| Seduta              |                                              |
| Geschäftsnummer     | 86.067                                       |
| Numéro d'objet      |                                              |
| Numero dell'oggetto |                                              |
| Datum               | 04.03.1987 - 16:00                           |
| Date                |                                              |
| Data                |                                              |
| Seite               | 105-110                                      |
| Page                |                                              |
| Pagina              |                                              |
| Ref. No             | 20 015 155                                   |

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