

91.423

## Parlamentarische Initiative (Rechsteiner)

### Vorkaufsrecht für Mieter

## Initiative parlementaire (Rechsteiner)

### Droit de préemption des locataires

Kategorie IV, Art. 68 GRN – Catégorie IV, art. 68 RCN

#### Wortlaut der Initiative vom 21. Juni 1991

Gestützt auf Artikel 21bis GVG reiche ich folgende parlamentarische Initiative in Form einer allgemeinen Anregung ein: Es seien die erforderlichen gesetzlichen Bestimmungen (gegebenenfalls in der Form eines Bundesbeschlusses) für die Schaffung eines Vorkaufsrechts der Wohnungsmieterinnen und -mieter zu erlassen.

#### Texte de l'initiative du 21 juin 1991

Me fondant sur l'article 21bis LREC, je présente l'initiative parlementaire suivante, conçue en termes généraux:

Il y a lieu d'édicter des dispositions législatives (le cas échéant sous la forme d'un arrêté fédéral) visant à donner un droit de préemption aux locataires.

**Engler** Rolf (C, AI) unterbreitet im Namen der Kommission für Rechtsfragen (RK) den folgenden schriftlichen Bericht:

1. Am 21. Juni 1991 reichte Herr Rechsteiner eine parlamentarische Initiative in der Form der allgemeinen Anregung ein.  
2. Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates, welcher dieses Geschäft zur Prüfung zugewiesen wurde, gab am 6. Februar 1992 dem Initianten Gelegenheit, sich zu seinem Vorstoss zu äussern.

#### Begründung des Initianten (Zusammenfassung)

Die Einführung eines Vorkaufsrechts ist eine seit Jahren von verschiedenster Seite geforderte Massnahme zur Verbesserung der Rechte der Wohnungsmieterinnen und -mieter. Namentlich im Zusammenhang mit der Behandlung der Stadt-Land-Initiative ist das Vorkaufsrecht auch von Vertretern der damals ablehnenden Mehrheit immer wieder als eine der alternativen wohnpolitischen Massnahmen empfohlen worden (vgl. dazu auch Motion Früh, 86.413; Motion Schmid, 88.825; beide als Postulat überwiesen).

Im Detail stellen sich dann eine Reihe von Fragen, insbesondere die Frage der Limitierung des Vorkaufsrechts in bezug auf den Preis. Es ist bei den hohen Immobilienpreisen in der Schweiz keine Selbstverständlichkeit, dass eine Mieterin oder ein Mieter von diesem Vorkaufsrecht Gebrauch machen kann. Das Vorkaufsrecht wäre eigentlich nur dann voll gewährleistet, wenn der Vorkaufspreis an den Ertragswert gekoppelt wäre bzw. an das, was als Mietzins überhaupt erzielbar ist, also an eine kapitalisierte Grundrente. Es ist einzuräumen, dass bei einem limitierten Vorkaufsrecht stärker in die Position des Eigentümers eingegriffen wird als beim unlimitierten Vorkaufsrecht. Beim unlimitierten Vorkaufsrecht fällt jedes plausible Gegenargument auf seiten der Wohnungseigentümer weg. Wie aus den Entwürfen hervorgeht, ist es klar, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann beim Verkauf unter Verwandten, unter nahestehenden Personen und beim Erbgang; wo es ausgeübt werden kann, sind die vermögenswerten Positionen des Eigentümers vollständig geschützt, da er den gleichen Erlös erzielt wie beim Verkauf an Dritte. Aus mieterpolitischer Sicht wäre natürlich ein limitiertes Vorkaufsrecht vorzuziehen, wo der Preis in irgendeiner Form an den erzielbaren Mietzins geknüpft wäre. Die Formulierung der Initiative lässt aber diese Frage bewusst offen, weil die politischen Realitäten dafür sprechen, dass nur ein unlimitiertes Vorkaufsrecht eine Chance hat.

Inzwischen liegen Vorschläge für die Realisierung eines Vorkaufsrechts seitens der Eidgenössischen Wohnbaukommission und einer Arbeitsgruppe des EJPD vor. Ob diese Vorschläge allerdings innert nützlicher Frist dem Parlament zugeleitet werden, ist ungewiss. Nachdem es sich nur, aber immerhin, um eine Teilmassnahme zur Verbesserung der Rechtsstellung der Mieterinnen und Mieter handelt, drängt es sich auf, seitens des Parlamentes aktiv zu werden, damit eine Lösung in absehbarer Zeit zustande kommt. Stimmt der Rat der als allgemeine Anregung formulierten Initiative zu, sollte sich aufgrund der Vorarbeiten rasch eine definitive Vorlage verabschieden lassen.

#### Erwägungen der Kommission

1. Die Frage eines Vorkaufsrechts wurde in der Bundesverwaltung bereits verschiedentlich behandelt. So wird u. a. in Berichten des EJPD wie auch der Eidgenössischen Wohnbaukommission zum gesetzlichen Vorkaufsrecht grundsätzlich positiv Stellung bezogen. Der Bundesrat hat (mit Frist Sommer 1992) diesbezügliche Vernehmlassungsentwürfe in Auftrag gegeben.

2. In einer Grundsatzabstimmung entschied die Kommission zunächst mit 17 zu 1 Stimmen, lediglich ein unlimitiertes Vorkaufsrecht zu befürworten. Ein limitiertes Vorkaufsrecht würde ihrer Meinung nach die Rechte der verkaufenden Eigentümer zu sehr einschränken.

3. Mit 12 zu 10 Stimmen sprach sich die Kommission sodann für die Initiative aus.

Die Kommissionsmehrheit teilt dabei im wesentlichen die positive Auffassung des Initianten und der Bundesverwaltung. Das geforderte Vorkaufsrecht ist ihres Erachtens eine Massnahme, die sowohl zur Verbesserung der Rechte der Wohnungsmieterinnen und -mieter wie auch zur Erhöhung der Eigentumsquote und somit zu einer breiteren Streuung des Wohneigentums beitragen kann. Die Kommissionsmehrheit schliesst sich grundsätzlich den Erwägungen des Initianten an und beantragt, der Initiative Folge zu geben. Sie hält im vorliegenden Fall gerade eine parlamentarische Initiative für zweckmässig, um rasch an einem konkreten Entwurf die allfälligen Vor- und Nachteile des vorgesehenen Vorkaufsrechts besser abwägen zu können. Wenn der Bundesrat in nächster Zeit mit einer Botschaft an das Parlament gelangt, kann die Initiative immer noch zurückgezogen werden.

Eine Kommissionsminderheit lehnt demgegenüber die Initiative ab. Neben der befürchteten zu grossen Einschränkung der Vermieter weist sie insbesondere auf die äusserst komplexe Gesetzgebung und die zu dieser Problematik bereits laufenden Abklärungen des Bundesrates hin, dem auch die weiteren Arbeiten in dieser Frage überlassen werden sollten. Wenn der Bundesrat eine Botschaft zum Vorkaufsrecht vorlegt, kann anhand dieses Entwurfes über ein allfälliges Vorkaufsrecht diskutiert werden.

Eine Kommissionsminderheit möchte schliesslich mit einer Motion den Bundesrat beauftragen, Möglichkeiten zu schaffen, die ohne gesetzlichen Zwang Anreize für Vermieter/Vekäufer und für Mieter/Käufer böten.

**Engler** Rolf (C, AI) présente au nom de la Commission des affaires juridiques (CAJ) le rapport écrit suivant:

1. Le 21 juin 1991, M. Rechsteiner a déposé une initiative parlementaire sous la forme d'une demande conçue en termes généraux.

2. La Commission des affaires juridiques du Conseil national, qui a été chargée de l'examen de cet objet, a entendu l'auteur de l'initiative le 6 février 1992.

#### Développement de l'auteur de l'initiative (résumé)

Cela fait de nombreuses années que les milieux les plus divers exigent la création d'un droit de préemption, mesure qui améliorerait les droits des locataires. En rapport avec le traitement de l'initiative ville-campagne, notamment, les représentants de la majorité, opposés à l'initiative, avaient maintes fois recommandé, entre autres mesures dans le domaine de la politique du logement, la création d'un droit de préemption

(cf. aussi à ce propos les motions Früh, 86.413, et Schmid, 88.825, toutes deux transmises sous forme de postulats). Lorsqu'on regarde les choses de plus près, un certain nombre de questions se posent, notamment celle de la limitation du droit de préemption en rapport avec le prix. Etant donné la cherté des immeubles en Suisse, il ne va pas de soi, pour les locataires, de pouvoir exercer ce droit. En réalité, pour que ce dernier soit pleinement garanti, le prix de préemption devrait être fonction de la valeur de rendement de l'immeuble, plus précisément du loyer que peut rapporter le logement, donc d'une rente foncière capitalisée. Le fait est que, comparé à un droit de préemption illimité, un droit de préemption limité restreindrait davantage la liberté du propriétaire. A vrai dire, dans le cas du droit de préemption illimité, il n'existe aucun argument contraire plausible de la part des propriétaires. Ainsi qu'il ressort des projets d'actes législatifs, il est évident que le droit de préemption ne peut être exercé en cas de vente à des proches parents ou alliés et en cas d'héritage; il ne peut l'être que lorsque les avoirs du propriétaire ont été entièrement évalués, vu que celui-ci touche le même montant que si l'acheteur était un tiers. Dans l'optique des locataires, un droit de préemption limité serait naturellement préférable, puisque le prix serait alors lié, sous une forme quelconque, au loyer que peut rapporter le logement. Telle qu'elle est formulée, l'initiative laisse toutefois intentionnellement cette question ouverte. En effet, au vu des réalités politiques, seul un droit de préemption illimité a des chances d'être accepté. Depuis lors, la Commission fédérale pour la construction de logements et un groupe de travail du DFJP ont élaboré des propositions en vue de la création d'un droit de préemption. On ignore toutefois si ces propositions parviendront au Parlement en temps voulu. Comme il ne s'agit là que d'une mesure partielle – bien qu'elle aille dans le bon sens – visant à améliorer la situation juridique des locataires, il est nécessaire que le Parlement passe à l'action afin qu'on parvienne à une solution dans un avenir prochain. Si le Conseil approuve l'initiative conçue en termes généraux, l'adoption d'un projet définitif ne devrait pas tarder, vu les travaux préliminaires qui ont été réalisés.

#### *Considérations de la commission*

1. La question d'un droit de préemption a déjà été traitée plusieurs fois par l'administration fédérale. Ainsi, des rapports du DFJP ainsi que de la Commission fédérale pour la construction de logements, notamment, font état d'avis essentiellement favorables à la création d'un droit de préemption légal. Le Conseil fédéral a demandé que des projets soient élaborés (délai été 1992) et envoyés en consultation.

2. Lors du vote de principe, la commission a décidé d'abord par 17 voix contre 1 d'approuver uniquement la création d'un droit de préemption illimité, estimant qu'un droit de préemption limité restreindrait trop les droits des propriétaires.

3. Par 12 voix contre 10, la commission s'est ensuite prononcée en faveur de l'initiative.

La majorité de la commission partage, pour l'essentiel, l'avis positif de l'auteur de l'initiative et de l'administration fédérale. Elle pense que la création d'un droit de préemption contribuerait à améliorer les droits des locataires et à augmenter le taux de logements occupés par leur propriétaire, favorisant ainsi une meilleure répartition de la propriété. C'est pourquoi la majorité de la commission se rallie en principe à l'opinion de l'auteur de l'initiative et propose de donner suite à cette dernière. Dans le cas présent, elle juge appropriée la voie de l'initiative parlementaire dans le but d'obtenir rapidement un projet concret permettant d'évaluer les éventuels avantages et les désavantages du droit de préemption envisagé. Si le Conseil fédéral soumet prochainement un message au Parlement, l'initiative pourra toujours être retirée.

Par contre, une minorité de la commission rejette l'initiative. Elle craint que la liberté des propriétaires ne soit trop limitée et invoque notamment la législation extrêmement complexe et les études déjà entreprises à ce propos par le Conseil fédéral, auquel il conviendrait, toujours selon elle, de confier aussi la suite des travaux. Si le Conseil fédéral présente un

message sur le droit de préemption, on pourra le prendre en considération sur la base de ce projet.

Enfin, une autre minorité de la commission souhaite charger le Conseil fédéral, par le biais d'une motion, de créer, sans recours à une législation contraignante, des possibilités d'incitation destinées aux propriétaires, d'une part, et aux locataires, d'autre part.

#### *Antrag der Kommission*

##### *Mehrheit*

Der Initiative Folge geben

##### *Minderheit*

(Allenspach, Comby, Ducret, Fehr, Frey Claude, Heberlein, Nabholz, Reimann Maximilian, Scherrer Jürg, Stamm Luzi)  
Der Initiative keine Folge geben

#### *Proposition de la commission*

##### *Majorité*

Donner suite à l'initiative

##### *Minorité*

(Allenspach, Comby, Ducret, Fehr, Frey Claude, Heberlein, Nabholz, Reimann Maximilian, Scherrer Jürg, Stamm Luzi)  
Ne pas donner suite à l'initiative

**Engler Rolf (C, AI),** Berichterstatter: Die Kommission für Rechtsfragen hat die parlamentarische Initiative Rechsteiner bereits am 6. und 7. Februar 1992 behandelt. Seither sind wieder drei Jahre verstrichen; geschehen ist wenig, verändert hat sich in der Zwischenzeit vieles. Der heutige Wohnungsmarkt ist ein Nachfragemarkt geworden. Statt mit Wohnungsnot haben wir mit hohen Leerwohnungsbeständen zu kämpfen. Entsprechend hat auch das Thema an Aktualität verloren – dies, obwohl unsere Eigentumsquote nach wie vor im europäischen Vergleich auf einem europäischen Tiefstand ist und es diese Eigentumsquote zu steigern gilt.

Erlauben Sie mir vorab eine kurze Rückblende. Das Mietervorkaufsrecht war bei der Beratung und Behandlung der Stadt-Land-Initiative gleichsam ein indirekter bürgerlicher Gegenvorschlag. Entsprechend wurden Vorstösse von bürgerlichen Vertretern dieses Rates eingereicht. Ich erinnere daran, dass bereits am 21. März 1986 sowohl Urs Nussbaurer (CVP) als auch Hans-Rudolf Früh (FDP) Motionen einreichten (86.393 bzw. 86.413), welche das Mietervorkaufsrecht forderten. Diese Motionen wurden vom Parlament an den Bundesrat überwiesen, zwar nicht als Motionen, aber immerhin als Postulate. Der Auftrag des Bundesrates ist bis heute nicht erfüllt. Es liegen zwar verschiedene Entwürfe vor, doch bis heute wurde kein entsprechender Entwurf in die Vernehmlassung geschickt.

Am 9. März 1989 überwies der Ständerat eine ähnlich lautende Motion Schmid (88.825) ebenfalls als Postulat.

Bereits im Februar 1992 hatte die Kommission für Rechtsfragen zu entscheiden, ob das vom Bundesrat angeschlagene Tempo genüge oder nicht, ob das Parlament die Sache selber an die Hand nehmen solle oder nicht. Bei der Abwägung der Vor- und Nachteile berücksichtigte die Kommission im wesentlichen folgende Punkte: die Dringlichkeit und Zweckmässigkeit des Anliegens, den Stand der Arbeiten in der Verwaltung, den Zeitaufwand, die Komplexität der gesetzgeberischen Arbeit und die Möglichkeit, alternative Wege einzuschlagen.

Die Kommission nahm damals zur Kenntnis, dass der Bundesrat am 11. September 1991 an das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement einen Auftrag erteilt hatte, welcher lautete, bis Sommer 1992 einen vernehmlassungsreifen Entwurf mit Begleitbericht vorzulegen. Dieser Entwurf fehlt bis heute. Zu einem Vernehmlassungsverfahren ist es noch nicht gekommen. Auch das Ziel, 1994 Ersatzmassnahmen zu den Sofortmassnahmen zu treffen, ist nicht erreicht worden. Herr Rechsteiner erklärte sich 1992 bereit, mit der Behandlung der Initiative zuzuwarten, bis durch den Bundesrat der Tatbeweis angetreten werde.

Nachdem dieser heute noch nicht vorliegt und die Fristen laufen, haben wir heute die Vorprüfung abzuschliessen. Die

Kommissionsmehrheit empfiehlt Ihnen, der Initiative aus folgenden materiellen Gründen Folge zu geben:

Die Kommission stellt sich hinter die Vorstösse der Kollegen Früh und Nussbaumer. Wir sind nach wie vor der Meinung, dass das Mietervorkaufsrecht eine der besten Möglichkeiten ist, die Eigentumsstreuung zu erhöhen und unsere Eigentumsquoten zu steigern. Die Kommission war aber der Auffassung, dass ein Mietervorkaufsrecht nur dann in Frage kommen könne, wenn dieses nicht limitiert ist, wenn also ein Mieter gleichviel zu zahlen hätte wie ein unbeteiligter Dritter. Diese Meinung vertrat die Kommission mit 17 zu 1 Stimmen. Auch der Initiator selbst schloss sich dieser Meinung an.

Mit Ausnahme dieser Einschränkung zugunsten der Eigentumsgarantie wurden keine Detailprobleme geprüft, obwohl es bei diesem Geschäft eine Reihe von Detailproblemen gibt, welche es dann, falls der Initiative Folge gegeben wird, zu prüfen gälte. Ich möchte nur beispielhaft auf einige dieser Detailprobleme hinweisen.

Es gilt einmal, die Konkurrenz zwischen den gesetzlichen und vertraglichen Vorkaufsrechten zu prüfen. Was geschieht, wenn eine Mehrheit von Mietern kaufen und eine Minderheit nicht kaufen will oder umgekehrt? Was geschieht bei Wohnungs- und was bei Geschäftsmieten? Welche Verfahrensregeln sollen getroffen werden? Kann z. B. im Mietvertrag im voraus auf ein Vorkaufsrecht verzichtet werden? Soll es möglich sein, dies im voraus abzusprechen, oder nicht? Auch der Vorort hat einige solcher Probleme aufgeworfen. Er hat uns die Frage gestellt, was z. B. mit betriebs-eigenen Wohnungen geschehen solle. Ich bin natürlich der Meinung, dass solche Wohnungen eigentlich überhaupt nicht verkauft werden sollten. Wenn sie aber verkauft werden sollten, dann müsste die Frage sicherlich geregelt werden.

Die Kommission war sich immer bewusst, dass selbst bei Beizug von Experten der Zeitaufwand für die gesetzgeberische Arbeit gross wäre. Dennoch sind wir mit 12 zu 10 Stimmen zum Ergebnis gelangt, der Initiative Folge zu geben, zumal es keine Alternativen gibt, das Tempo von Bundesrat und Verwaltung sehr gemässigt ist und erst nach der geführten Detaildiskussion wirklich in Kenntnis der Fakten entschieden werden kann.

Abschliessend eine persönliche Bemerkung: Dass dem Mieter bei gleichen Konditionen das Vorkaufsrecht zustehen soll, ist für mich nichts anderes als ein Gebot der Moral. Ob alle Probleme, welche letztlich im Detail liegen und die Praktikabilität erheblich gefährden und erschweren könnten, letztlich dazu führen, das Vorkaufsrecht einzuführen, können nur die Abklärung und die Detailberatung zeigen. Dafür müssen wir heute aber der Initiative Folge geben. Das Folgegeben ist nichts anderes als ein Startschuss dafür, dass wir uns an die Probleme machen und die Versprechen einlösen, die wir im Vorfeld der Stadt-Land-Initiative abgegeben haben.

**Comby Bernard (R, VS), rapporteur:** Comme vient de le relever le rapporteur de langue allemande, cette affaire remonte au mois de février 1992. Elle a été traitée à cette occasion par la Commission des affaires juridiques. Il est vrai que, depuis, la situation a notablement changé sur le plan immobilier, à tel point qu'aujourd'hui il y a un grand nombre de logements vacants.

Cela dit, le 21 juin 1991, M. Rechsteiner a déposé une initiative parlementaire visant à offrir un droit de préemption en faveur des locataires. A cet effet, il propose des dispositions législatives, éventuellement sous la forme d'un arrêté fédéral. Le bref rapport que j'ai l'honneur de vous présenter au nom de la commission est articulé en deux points: premièrement, l'exposé des motifs par M. Rechsteiner et, deuxièmement, l'avis de la commission.

1. En ce qui concerne les motifs exposés par M. Rechsteiner, il faut dire que l'octroi d'un droit de préemption aux locataires a déjà maintes fois préoccupé les milieux intéressés. Lors de la discussion de l'initiative populaire «ville-campagne contre la spéculation foncière» plusieurs représentants de la majorité opposés à cette initiative avaient même recommandé l'introduction d'un droit de préemption dans le contexte d'une nouvelle politique du logement.

La limitation du droit de préemption pose un certain nombre de problèmes. En résumé, un droit de préemption limité restreindrait davantage la liberté du propriétaire. Il n'en serait pas de même, bien sûr, avec un droit de préemption illimité. Mais dans l'optique des locataires, un droit de préemption limité serait préférable, car le prix à payer pour devenir propriétaire du logement serait lié au loyer payé. Toutefois l'initiative parlementaire Rechsteiner laisse ouverte cette question, car, du point de vue de la «Realpolitik», seul un droit de préemption illimité aurait des chances d'aboutir. Si le Parlement donnait suite à cette initiative parlementaire, le projet définitif pourrait être présenté rapidement, les travaux préliminaires étant déjà réalisés par le Département fédéral de justice et police. C'est en tous cas ce que l'on disait à l'époque, mais on attend toujours de connaître ses propositions.

2. En ce qui concerne l'avis de la commission, l'octroi d'un droit de préemption en faveur des locataires a déjà fait plusieurs fois l'objet d'études et de rapports du Département fédéral de justice et police et de la Commission fédérale pour la construction de logements. La commission a pris la décision suivante:

1. par 17 voix contre 1, elle a approuvé le principe de l'instauration d'un droit de préemption illimité;

2. par 12 voix contre 10, elle s'est prononcée en faveur de l'initiative parlementaire Rechsteiner.

La majorité de la commission se rallie donc, pour l'essentiel, au point de vue de l'auteur et de l'administration fédérale. Elle estime que cette solution est favorable aux locataires et contribuera à une meilleure répartition de la propriété. La majorité de la commission propose donc de donner suite à l'initiative parlementaire Rechsteiner.

Quant à la minorité de la commission, dont je fais partie, elle rejette l'initiative parlementaire. Elle considère que cette initiative porte une trop forte atteinte au droit de propriété. Elle invoque également les études en cours du Département fédéral de justice et police. Elle estime qu'il faut attendre les résultats de ces travaux avant de prendre des mesures adéquates en faveur des locataires. L'initiative parlementaire Rechsteiner est certes séduisante, mais la généralisation du droit de préemption pourrait décourager les investisseurs de construire de nouveaux logements et, par conséquent, ne contribuerait point nécessairement à résoudre ce problème. Toutefois, le droit de préemption pourrait être accordé dans certains cas, selon des modalités restrictives à définir.

Dans cette optique, la minorité de la commission, 10 voix, propose de ne pas donner suite à cette initiative parlementaire. Une autre minorité de la commission, composée de six membres, souhaite que sa motion soit transmise au Conseil fédéral en lui demandant d'élaborer des solutions afin de faciliter l'accès à la propriété du logement.

Il est quand même utile de préciser ici que plusieurs membres de la minorité ne sont pas opposés au principe même du droit de préemption en faveur des locataires, mais les conditions précises de l'octroi de ce droit devraient être définies très clairement avant toute décision en la matière, pour un certain nombre de raisons qui ont également été mentionnées par M. Engler.

En conclusion, au nom de la majorité de la commission, je vous invite à donner suite à l'initiative parlementaire Rechsteiner, en partant de l'idée qu'il s'agit de se prononcer sur le principe, et que les modalités pratiques devraient être réglées ultérieurement.

**Rechsteiner Paul (S, SG):** Stellen Sie sich vor, Sie seien Mieterin oder Mieter – was die meisten hier in diesem Saal nicht sind –, Sie hätten eine gute, anständige Wohnung, für die Sie aber auch genug bezahlen; Ihre Kinder, Ihre Familie seien im Quartier verwurzelt, und eines Tages müssten Sie plötzlich, ohne vorher etwas davon gehört zu haben, vernehmen, dass die Wohnung verkauft worden ist und dass Sie aus der Wohnung ausziehen müssen, und dies, obwohl Sie bereit gewesen wären, für die Wohnung denselben Preis zu bezahlen, wie ihn der Dritte bezahlt hat, dem die Wohnung verkauft worden ist. Dieser Zustand ist doch angesichts all der sozia-

len Folgen, die der Verkauf einer Wohnung für die betroffenen Mieterinnen und Mieter haben kann, nicht in Ordnung. Das Vorkaufsrecht der Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer ist ein bewährtes und zunehmend anerkanntes Instrument der Rechtsordnung überhaupt. Verschiedene Nachbarländer kennen das Vorkaufsrecht der Mieterinnen und Mieter seit langem. Wir selber haben vor ein paar Jahren mit dem neuen bürgerlichen Bodenrecht das Vorkaufsrecht der Pächterinnen und Pächter an den selbstgenutzten Liegenschaften verankert.

Es ist höchste Zeit, dass wir nun auch den Wohnungsmieterinnen und -mietern das längst versprochene Vorkaufsrecht einräumen. Leider hat es der Bundesrat, mutlos geworden, vor zwei Jahren abgelehnt, den von ihm in die Vernehmlassung geschickten Entwurf weiterzuverfolgen, und dies, obwohl eine Mehrheit der Parteien dafür war; dazu gehörten CVP, SP, LdU und die Grünen. Es darf doch nicht sein, dass das Mietervorkaufsrecht nur deshalb nicht eingeführt wird, weil der Hauseigentümerverband dagegen ist.

Die Haltung des Hauseigentümerverbandes ist ohnehin seltsam. Da wird immer wieder gejammert, jetzt gerade wieder im Zusammenhang mit der Volksinitiative «Wohneigentum für alle», dass die Wohneigentumsquote in der Schweiz mit rund 30 Prozent viel zu tief sei. Wenn aber einmal ein konkreter und gleichzeitig wirksamer Vorschlag gemacht wird, um mehr Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnung zu erwerben, wird gemauert. Das ist doch grotesk.

Es kommt dazu, dass das Mietervorkaufsrecht nicht einfach eine Idee der Linken oder des Mieterinnen- und Mieterverbandes ist. In bürgerlichen Vorstössen, in erster Linie aus der CVP-Fraktion – ich erinnere an die Vorstösse des seinerzeitigen Nationalrates Urs Nussbaumer und von Ständerat Schmid Carlo, dem ehemaligen CVP-Präsidenten –, ist in den achtziger Jahren wiederholt das Mietervorkaufsrecht verlangt worden. Dasselbe gilt, es ist schon gesagt worden, für Herrn Früh von der FDP, der als Präsident des Schweizerischen Gewerbeverbandes wohl wusste, was er tat. Er liess seinen Vorstoss im Jahre 1986 nämlich auch von Herrn Allenspach unterschreiben, der heute als Sprecher der ablehnenden Minderheit bemerkenswerterweise genau das Gegenteil von dem tut, was er damals selber mitverlangt hat. Die Versprechen, die damals im Zusammenhang mit diesen bürgerlichen Vorstössen abgegeben worden sind, sollten jetzt, wo es darauf ankommt, gehalten werden. Das ist auch eine Frage der politischen Redlichkeit.

Das Mietervorkaufsrecht ist im übrigen, dessen sind wir uns auf der Mieterseite durchaus bewusst, kein Wundermittel. Wenn der parlamentarischen Initiative im Vorprüfungsverfahren zugestimmt wird, wie es der Bundesrat vorschlägt, dann muss die Kommission zuerst eine konkrete Vorlage ausarbeiten, zu der das Parlament dann wieder ja oder nein sagen kann. Dabei kann auf die sehr weit gediehenen Vorarbeiten der Verwaltung zurückgegriffen werden.

Die Kommission hat sich bereits im Vorprüfungsverfahren für das unlimitierte Vorkaufsrecht ausgesprochen, bei dem der Hauseigentümer überhaupt nichts verliert. Er bekommt genausoviel, wie er vom Dritten bekommt, dem er die Liegenschaft, die Wohnung verkauft. Um so unverständlicher ist die Opposition.

Eine Wohnung ist etwas Existentielles, etwas Lebensnotwendiges, und das gilt für die Mieterinnen und Mieter nicht weniger als für die Hauseigentümer. Mieterinnen und Mieter und ihre Familien sind in ihren vitalen Interessen betroffen, wenn ihre Wohnung verkauft wird. Es ist doch ein Gebot der Gerechtigkeit, dass ihnen die Gelegenheit geboten werden soll, die Wohnung, die sie selber bewohnen, zu erwerben, wenn sie der Hauseigentümer an Dritte verkaufen will, sofern sie bereit sind, den gleich hohen Preis zu bezahlen, wie ihn der Dritte bezahlt. Lösen Sie deshalb die Versprechen ein, die Sie mit den Vorstössen in den achtziger Jahren den Mieterinnen und Mietern in diesem Land abgegeben haben, und gewähren Sie auch ihnen die Rechte, welche Sie vor ein paar Jahren sinnvollerweise im bürgerlichen Bodenrecht den Pächtern gewährt haben.

**Allenspach Heinz (R, ZH), Sprecher der Minderheit:** Sie haben vom Berichterstatter gehört, dass sich die Kommission im Februar 1992 mit dieser Frage befasst hat und dass der Kommissionsbericht vom 6. April 1992 stammt. In den mehr als drei Jahren seit Verabschiedung des Kommissionsberichtes haben sich die wirtschaftlichen Verhältnisse grundlegend geändert. 1992 herrschte Überhitzung auf dem Boden- und Immobilienmarkt. Der Bundesrat bereitete damals zur Dämpfung dieser Überhitzung ein bodenpolitisches Anschlussprogramm vor, in dem u. a. auch das Vorkaufsrecht der Mieter geprüft werden sollte.

Inzwischen haben wir im Immobilienbereich einen verlustreichen Crash erlebt. Die Immobilienpreise sind gesunken; die Zahl der leerstehenden Wohnungen nahm zu; leerstehende Büroräumlichkeiten finden keine Mieter. Die Bauwirtschaft schrumpft oder errichtet Wohn- und Gewerbebauten auf Halde. Heute muss die Immobiliennachfrage nicht gedämpft werden, sie sollte angekurbelt werden.

In der Zwischenzeit hat der Bundesrat im Rahmen des bodenpolitischen Anschlussprogramms die Institution des Vorkaufsrechts der Mieter eingehend geprüft. Er hat aufgrund der Prüfung, der Vernehmlassungen und Konsultationen darauf verzichtet, dem Parlament diesbezügliche Gesetzesbestimmungen vorzuschlagen. Es ist heute, im Gegensatz zur Zeit der Kommissionsberatungen, nicht damit zu rechnen, dass eine Zustimmung zur parlamentarischen Initiative Rechsteiner auf das Wohlwollen des Bundesrates zählen könnte. Wenn das Parlament ein solches Gesetz ausarbeiten und realisieren will, erfolgt dies im Gegensatz zu der vom Bundesrat derzeit vertretenen und verfolgten Boden- und Immobilienpolitik.

Die Minderheit der Kommission lehnt die parlamentarische Initiative Rechsteiner aus fünf Gründen ab:

1. Die Initiative lässt offen, ob ein limitiertes oder ein unlimitiertes Vorkaufsrecht angestrebt werden soll. Die Sympathien des Initianten – das kommt in seiner Begründung deutlich zum Ausdruck – liegen beim limitierten Vorkaufsrecht. Das limitierte Vorkaufsrecht bedeutet in Tat und Wahrheit eine teilweise entschädigungslose Expropriation des Hauseigentümers und wäre mit unserer Rechts- und Eigentumsordnung nur schwer vereinbar. Das limitierte Vorkaufsrecht ging selbst der Kommissionsmehrheit zu weit; der Kommissionspräsident hat darauf hingewiesen. Mit einer vorläufigen Zustimmung zur Initiative bliebe aber dieser Entscheidungsfächer offen. Ein limitiertes Vorkaufsrecht und damit die zwangsweise Enteignung des Hauseigentümers ist nicht ausgeschlossen. Ein limitiertes Vorkaufsrecht der Mieter, ja selbst die Unsicherheit, ob allenfalls im Rahmen einer gesetzlichen Neuordnung ein solches eingeführt werden könnte, würde zu einer drastischen Verringerung der Immobilieninvestitionen und damit der Bautätigkeit führen. Der Bund kann nicht auf der einen Seite Millionenbeträge für die Wohnbauförderung vorsehen und gleichzeitig auf der anderen Seite durch problematische, eigentumsfeindliche Rechte die privaten Investoren abschrecken.

Selbst ein unlimitiertes Vorkaufsrecht der Mieter kann ähnliche Folgen haben, insbesondere wenn es den Immobilienswaps zwecks Arrondierung und Gesamtüberbauung erschwert oder wenn noch während bis zu zwei Jahren nach einem rechtsgültigen Liegenschaftskauf Rechtsunsicherheit besteht, ob nicht irgendein Mieter oder Mitmieter doch noch Vorkaufsrechte geltend machen könnte.

2. Ein Vorkaufsrecht der Mieter schränkt die Vertragsfreiheit des Vermieters ein. Er kann nicht mehr endgültig und letztlich bestimmen, in welche Hände seine Liegenschaft bei einem Verkauf übergeht. Vielen Hauseigentümern ist dies keineswegs gleichgültig, selbst wenn der Preis, beispielsweise bei einem unlimitierten Vorkaufsrecht, stimmen würde. Wenn wir mit dem Vorkaufsrecht der Mieter dem Hauseigentümer das Recht nehmen, selbst zu sagen, in welche Hände sein Eigentum übergehen solle, können wir auch nicht mehr von einer moralischen Verpflichtung des Eigentümers sprechen, sein Eigentum nicht zu Höchstpreisen an irgend jemanden zu verschachern.

3. Das Vorkaufsrecht der Mieter kann auch unsoziale Aus-

wirkungen haben. Ein Hauseigentümer mit Verkaufsabsichten würde sich nach Möglichkeit vorher seiner Mieter entledigen. Er wird mit einem leerstehenden Haus, weil dann der Eigentumsübergang rasch und ohne Komplikation erfolgen kann, einen höheren Preis erzielen als mit einem voll vermieteten Haus.

4. Das Vorkaufsrecht der Mieter führt zur Rechtsunsicherheit und zu Verzögerungen. Ein Kaufvertrag wird zum Kaufabsichtsvertrag. Eine definitive Eigentumsübertragung kann erst Monate später erfolgen, erst dann nämlich, wenn alle Mieter vom Verkauf offiziell Kenntnis erhalten und nach einer angemessenen Bedenkfrist stillschweigend oder ausdrücklich auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet haben. Ich kenne ein Modell des Vorkaufsrechtes, das bis zwei Jahre nach der Eigentumsübertragung nachträglich noch ausgeübt werden könnte. Die Rechtssicherheit und damit auch die Zuverlässigkeit des Grundbuches wären in Frage gestellt.

Mit dem Vorkaufsrecht der Mieter wird jede Handänderung um mindestens einige Monate verzögert. Wer trägt, frage ich Sie, die in der Zwischenzeit anfallenden Zinskosten, die administrativen Aufwendungen usw.? Ist es der Staat? Oder können diese Kosten auf die Mieter überwältigt werden?

5. Diese Unsicherheit über die Rechtsgültigkeit eines Liegenschaftsverkaufs ist nur eine der vielen offenen Fragen. Der Berichterstatter hat einige weitere dieser offenen Fragen angeführt. Ich könnte noch ein Dutzend Fragen aufzählen, die geklärt werden müssten, die keineswegs nur Spitzfindigkeiten sind. Alle diese Fragen müssten in einem Gesetz über das Vorkaufsrecht der Mieter behandelt und unzweideutig gelöst werden. Dieses Gesetz müsste von einer parlamentarischen Kommission selbst erarbeitet werden. Ich frage mich, ob es nicht die Kräfte dieser Kommission überschreiten würde, mit eigenen Mitteln ein solches Gesetz samt Botschaft verhandlungsreif zu formulieren.

Aufgrund meiner Erfahrungen mit der parlamentarischen Initiative Allgemeiner Teil Sozialversicherungsrecht muss ich feststellen, dass eine solche Arbeit nicht nur Experten aller Art, sondern auch Dutzende von Kommissions- und Arbeitsgruppentagungen erfordert. Ist es nicht ein Widerspruch, wenn das Parlament über Überlastung klagt, mit der vorläufigen Unterstützung derart komplexer parlamentarischer Initiativen dann aber selbst für Arbeitsbeschaffung und eigene Arbeitsüberlastung sorgt?

Der Bundesrat hat nach einlässlicher Prüfung der rechtlichen, wirtschaftlichen und politischen Probleme auf die Schaffung eines Vorkaufsrechts für Mieter verzichtet. Er hat, in Abwägung aller Umstände, zu einem rechtsstaatlich problematischen, wohnbaupolitisch kontraproduktiven und letztlich auch unsozialen Recht nein gesagt.

Die Kommissionsminderheit empfiehlt, den Überlegungen des Bundesrates zu folgen und auch heute nein zu sagen, das heisst, der Initiative Rechsteiner keine Folge zu geben.

**Reimann Maximilian (V, AG), Sprecher der Minderheit:** Aus den Worten von Kollege Allenspach als Sprecher der Kommissionsminderheit haben Sie eben gehört, warum der parlamentarischen Initiative Rechsteiner keine Folge gegeben werden darf. Sie entspricht unter einem verführerischen verbalen Mäntelchen im Kern einem klassischen sozialistischen Angriff auf die Eigentumsfreiheit. Nun hat dieser Angriff in der Kommission erstaunlicherweise eine Mehrheit gefunden. Die Motion der Kommissionsminderheit versteht sich deshalb als Gegenstück zur Idee Rechsteiner.

Auch ich würde es begrüßen, wenn in unserem Land aus Mietern vermehrt Eigentümer werden könnten. Der Anteil von um die 30 Prozent Eigenheimbesitzern an der Gesamtbevölkerung ist sehr klein, ja stellt vermutlich im westlichen Europa einen Negativrekord dar. Aus der parlamentarischen Initiative Rechsteiner ist aber, wie zwar nicht aus dem Text – das hat Herr Allenspach klar hervorgehoben –, aber um so mehr aus der Begründung hervorgeht, ohne Umschweife ersichtlich, dass ein preislimitierender Eingriff ins Eigentumsrecht im Vordergrund steht. Von freier Marktwirtschaft, bei den Debatten dieser Woche über das Kartellwesen und den

Binnenmarkt von den Sozialdemokraten so selbstgefällig hochgepriesen, ist also keine Spur mehr zu sehen.

Mir geht es darum, das gleiche Ziel ohne gesetzlichen Zwang gegenüber Vermietern zu erreichen. Der Schweizerische Hauseigentümergebund hat dazu einige Massnahmen aufgelistet. Zwei davon mit primär fiskalpolitischer Stossrichtung habe ich als Beispiele im Text der Motion aufgeführt – ich betone: als Beispiele.

Der Bundesrat, dessen Bekenntnis zur Eigentumsgarantie und zur freien Marktwirtschaft mit Worten wohl sehr gross ist, aber eher klein, wenn es um effektive Taten geht, lehnt die Motion ab. Er befürchtet – wen wundert's – Steuerausfälle. Über die nicht fiskalpolitischen Massnahmen schwiegte sich der Bundesrat leider aus.

Wenn Sie der parlamentarischen Initiative Rechsteiner Folge geben, dann sollten Sie zumindest auch meiner Motion zustimmen. Sie würde den Vorstoss von Herrn Rechsteiner ergänzen, aber ohne Verstoss gegen die Eigentumsfreiheit und ohne gesetzlichen Zwang gegenüber den Vermietern. Sollten Sie die parlamentarische Initiative Rechsteiner hingegen verwerfen – ich bitte Sie sehr darum, das zu tun –, dann könnte ich die Motion unserer Kommissionsminderheit auf die Ebene des unverbindlichen Postulates herunterholen.

**Engler Rolf (C, AI), Berichterstatter:** Ich möchte zwei wesentliche Bemerkungen machen:

1. Ich habe Ihnen vorhin nicht mitgeteilt, dass die Kommission die Motion der Minderheit, die jetzt von Herrn Reimann Maximilian vertreten wurde, mit 10 zu 6 Stimmen ablehnte. Es geht bei dieser Motion um steuerrechtliche Vorteile zugunsten von Mietern, die Eigentum erwerben. Wir waren der Meinung, dass diese Vorteile im wesentlichen kantonales Recht betreffen. Zudem waren wir der Auffassung, dass die Diskussion über die Steuervorteile im Bereich der Eigenmietwerte bereits genügend geführt wird und dass hierzu genügend Vorstösse vorhanden sind.

2. Eine Bemerkung zu Herrn Allenspach: Sie haben Ihre Ausführungen im wesentlichen zum limitierten Vorkaufsrecht gemacht. Mir scheint das nicht korrekt zu sein, nachdem sich die Kommission mit 17 zu 1 Stimmen, selbst mit der Stimme des Initianten, für ein nichtlimitiertes Vorkaufsrecht ausgesprochen hat. Sie dürfen nun nicht so tun, wie wenn die Kommission wieder darauf zurückkommen möchte und die Diskussion über das limitierte Vorkaufsrecht erneut führen würde, wenn der Initiative Folge gegeben würde. Ich bin doch erstaunt, dass Sie jetzt diese Begründung geben, nachdem Sie zum einen zur Kenntnis genommen haben, dass die Kommission mit 17 zu 1 Stimmen für das nichtlimitierte Vorkaufsrecht eintrat, und nachdem Sie zum anderen damals den Vorstoss von Herrn Früh auch mitunterzeichnet und damit dem Grundprinzip des nichtlimitierten Mietervorkaufsrechts selbst zugestimmt haben. Richtig ist – da gebe ich Ihnen recht –, dass wir bei Folgegeben eine ganze Reihe von Detailproblemen zu lösen haben. Diese Probleme müssen angegangen werden, und wir können uns dann, wenn der Entwurf vorliegt, dazu äussern, nicht aber heute. Wir haben bei der Frage der Fristenlösung das gleiche gemacht. Dort haben wir auch nach dem Prinzip gestimmt, und jetzt liegt es an der Kommission für Rechtsfragen, einen Entwurf auszuarbeiten. Dazu wird die Verwaltung und werden auch Experten mit einbezogen. Dort geht es, hier soll es nicht gehen. Ich glaube doch, dass es noch etwas zu berücksichtigen gilt, nämlich die Aussagen im Zusammenhang mit der Stadt-Land-Initiative.

Ich bitte Sie deshalb, der Initiative Folge zu geben.

*Namentliche Abstimmung – Vote par appel nominal*  
(Ref.: 1571)

*Für den Antrag der Minderheit (keine Folge geben) stimmen: Votant pour la proposition de la minorité (ne pas donner suite):*

Allenspach, Aregger, Aubry, Baumberger, Berger, Binder, Bischof, Bonny, Borer Roland, Bortoluzzi, Bürgi, Caccia,

Cavadini Adriano, Chevallaz, Cincera, Comby, David, Dettling, Dreher, Ducret, Eymann Christoph, Fehr, Fischer-Hägglingen, Fischer-Seengen, Friderici Charles, Fritschi Oscar, Gadiant, Giezendanner, Gobet, Graber, Gros Jean-Michel, Grossenbacher, Gysin, Heberlein, Hegetschweiler, Hess Otto, Hess Peter, Hildbrand, Iten Joseph, Jäggi Paul, Kern, Kühne, Leuba, Loeb François, Maitre, Mamie, Mauch Rolf, Maurer, Miesch, Moser, Narbel, Nebiker, Neuenschwander, Oehler, Perey, Philipona, Raggenbass, Reimann Maximilian, Ruckstuhl, Rutishauser, Rychen, Savary, Schenk, Scherrer Werner, Schmid Samuel, Schweingruber, Segmüller, Seiler Hanspeter, Spoerry, Stamm Luzi, Steffen, Steinegger, Steinemann, Steiner Rudolf, Stucky, Theubet, Tschopp, Vetterli, Wanner, Weyeneth, Wick, Wittenwiler, Wyss William, Zwahlen (84)

*Für den Antrag der Mehrheit (Folge geben) stimmen:  
Votant pour la proposition de la majorité (donner suite):*

Aguet, Bär, Baumann Ruedi, Baumann Stephanie, Bäumlín, Béguelin, Borel François, Brunner Christiane, Bugnon, Bühlmann, Bundi, Danuser, de Dardel, Diener, Eggenberger, Engler, Fankhauser, von Felten, Grendelmeier, Gross Andreas, Haering Binder, Hafner Ursula, Hämmerle, Herczog, Hubacher, Jaeger, Jeanprêtre, Jöri, Keller Anton, Leemann, Leuenberger Ernst, Leuenberger Moritz, Maeder, Marti Werner, Maspoli, Mauch Ursula, Meier Hans, Meyer Theo, Misteli, Ostermann, Rechsteiner, Ruffy, Schmid Peter, Seiler Rolf, Singeisen, Spielmann, Strahm Rudolf, Tschäppät Alexander, Vollmer, Weder Hansjürg, Wiederkehr, Ziegler Jean, Zisyadis, Züger, Zwygart (55)

*Der Stimme enthalten sich – S'abstiennent:*

Keller Rudolf, Stalder (2)

*Stimmen nicht – Ne votent pas:*

Bezzola, Bircher Peter, Blocher, Bodenmann, Brügger Cyrill, Bühler Gerold, Camponovo, Carobbio, Caspar-Hutter, Columberg, Cornaz, Couchepin, Darbellay, Deiss, Dormann, Dünki, Duvoisin, Eggly, Epiney, Fasel, Fischer-Sursee, Frey Walter, Früh, Giger, Goll, Gonseth, Hari, Hollenstein, Jenni Peter, Ledergerber, Lepori Bonetti, Leu Josef, Matthey, Meier Samuel, Mühlemann, Müller, Nabholz, Pidoux, Pini, Poncet, Robert, Rohrbasser, Ruf, Sandoz, Scherrer Jürg, Scheurer Rémy, Schmidhalter, Schmied Walter, Schnider, Sieber, Stamm Judith, Steiger Hans, Suter, Thür, Tschuppert Karl, Zbinden, vakant I, vakant II (58)

*Präsident, stimmt nicht – Président, ne vote pas:*

Frey Claude (1)

93.3000

**Motion RK-NR (91.423)  
(Minderheit Reimann Maximilian)  
Anreize zu erleichtertem  
Wohneigentumserwerb für Mieter**

**Motion CAJ-CN (91.423)  
(minorité Reimann Maximilian)  
Encouragement de l'acquisition facilitée  
d'un logement par les locataires**

*Wortlaut der Motion vom 6. Februar 1992*

Der Bundesrat wird beauftragt, taugliche Möglichkeiten zu schaffen, um Mietern den Kauf von Wohneigentum zu erleichtern, ohne dass dies auf gesetzlichem Zwang gegenüber Vermietern beruht. Dies kann beispielsweise erfolgen durch Rabattgewährung bei der Grundstückgewinnsteuer

bei einem Verkauf an den Mieter oder durch Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung des neuerwerbenden Mieters während einer bestimmten Zeit.

*Texte de la motion du 6 février 1992*

Le Conseil fédéral est chargé de trouver des solutions réalistes permettant aux locataires d'acquérir plus facilement un logement sans qu'il n'en résulte de contrainte légale pour les bailleurs. Peuvent notamment contribuer à de telles solutions, dans le cas d'une vente au locataire, l'octroi d'un rabais lors de l'imposition de la plus-value immobilière, ou encore la renonciation temporaire à la perception de l'impôt sur la valeur locative dont le locataire acquéreur est redevable.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Allenspach, Ducret, Fehr, Scherrer Jürg, Stamm Luzi (5)

**Le président:** La minorité Reimann Maximilian accepte la transformation de la motion en postulat. Le Conseil fédéral invite à rejeter la motion, mais il ne s'est pas prononcé sur le postulat.

*Abstimmung – Vote*

Für Überweisung des Postulates 74 Stimmen  
Dagegen 56 Stimmen

93.3640

**Motion des Ständerates  
(Martin Jacques)  
Bäuerliches Bodenrecht.  
Erzwungene Realisierung**

**Motion du Conseil des Etats  
(Martin Jacques)  
Droit foncier rural.  
Réalizations forcées**

*Wortlaut der Motion vom 20. September 1994*

Nach dem BGBB muss bei einer Zwangsversteigerung der Ersteigerer landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Grundstücke eine Erwerbsbewilligung vorlegen, die grundsätzlich nur Selbstbewirtschaftern erteilt werden kann. Einzig die Zerstückelung des Betriebes wird automatisch bewilligt. Das hat zur Folge, dass ein Gläubiger, der nicht Selbstbewirtschafter ist (z. B. eine Bank), ein mit Grundpfandrechten belastetes Grundstück nicht erwerben kann, wenn er bei einer Versteigerung in Konkurrenz zu einem Selbstbewirtschafter steht, auch dann nicht, wenn der Preis, den dieser anbietet, unter dem Belastungswert liegt. Diese Massnahme soll in Zukunft eine Überschuldung verhindern, indem sie die finanzielle Beteiligung der Gläubiger entsprechend dem realen Wert der landwirtschaftlichen Grundstücke begrenzt.

Für die Geldgeber, die bereits Darlehen gewährt haben (Banken, aber auch Einrichtungen, die – oft von den Kantonen garantierte – landwirtschaftliche Investitionskredite und Bürgschaften gewähren), kann dies zu endgültigen Verlusten führen, weil sie keine Möglichkeit haben, den zu tiefen Angeboten der Bewirtschafter bei Versteigerungen zu begegnen. Dieses Risiko könnten sie dadurch ausschliessen, dass sie die Darlehensverträge zum Nachteil der Schuldner oder der übrigen Gläubiger vorzeitig auflösen. In beiden Fällen besteht die Gefahr eines Systemzusammenbruchs, dann nämlich, wenn sich das bäuerliche Einkommen und der Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke rasch vermindern. Eine solche Hypothese scheint heute nicht abwegig zu sein.

Dass der legitime Schutz der Gläubiger lückenhaft ist, rührt unserer Meinung nach daher, dass im Rahmen des neuen Bewilligungsverfahrens der Erwerb allein den Bewirtschafter

## **Parlamentarische Initiative (Rechsteiner) Vorkaufsrecht für Mieter**

### **Initiative parlementaire (Rechsteiner) Droit de préemption des locataires**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1995
Année	
Anno	
Band	III
Volume	
Volume	
Session	Sommersession
Session	Session d'été
Sessione	Sessione estiva
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	05
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	91.423
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	09.06.1995 - 08:00
Date	
Data	
Seite	1182-1187
Page	
Pagina	
Ref. No	20 025 727

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.