

Gliederungstitel vor Art. 36a; Art. 36a; 47; 48; 64 Einleitung, 10 Bst. a, 71 Bst. b; Ziff. II, III*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre précédant l'art. 36a; art. 36a; 47; 48; 64 introduction, 10a let. a, 71 let. b; ch. II, III*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté**Namentliche Gesamtabstimmung**Vote sur l'ensemble, par appel nominal*

(Ref.: 1385)

Für Annahme des Entwurfes stimmen – Acceptent le projet:

Bär, Baumann Ruedi, Baumann Stephanie, Baumberger, Bäumlín, Béguelin, Bircher Peter, Bodenmann, Brügger Cyrill, Brunner Christiane, Bürgi, Carobbio, Caspar-Hutter, Couchepin, Danuser, Darbellay, de Dardel, David, Deiss, Dormann, Ducret, Duvoisin, Eggenberger, Engler, Epiney, Fankhauser, Fasel, Fischer-Sursee, Gobet, Gonseth, Grossenbacher, Hafner Ursula, Hämmerle, Hari, Herczog, Hess Peter, Hollenstein, Hubacher, Iten Joseph, Keller Anton, Ledergerber, Leemann, Leu Josef, Leuenberger Ernst, Leuenberger Moritz, Maeder, Marti Werner, Meyer Theo, Ostermann, Raggenbass, Rechsteiner, Ruckstuhl, Ruff, Schmid Peter, Segmüller, Seiler Rolf, Singeisen, Spielmann, Stamm Judith, Strahm Rudolf, Theubet, Thür, Tschäppät Alexander, Vollmer, Wanner, Wick, Ziegler Jean, Züger (68)

Dagegen stimmen – Rejetten le projet:

Aguet, Bezzola, Blocher, Borer Roland, Cincera, Cornaz, Dettling, Dreher, Eggly, Eymann Christoph, Fehr, Fischer-Hägglingen, Frey Walter, Früh, Gadiant, Giezendanner, Giger, Graber, Gros Jean-Michel, Heberlein, Hegetschweiler, Hess Otto, Jenni Peter, Keller Rudolf, Kern, Loeb François, Mamie, Mauch Rolf, Maurer, Moser, Mühlemann, Müller, Nebiker, Neuenschwander, Oehler, Perey, Pini, Rutishauser, Rychen, Schenk, Scherrer Werner, Scheurer Rémy, Schmid Samuel, Schmied Walter, Seiler Hanspeter, Stalder, Steffen, Steiger Hans, Steinegger, Steinemann, Steiner Rudolf, Stucky, Suter, Vetterli, Wittenwiler, Wyss William (56)

Der Stimme enthalten sich – S'abstiennent:

Aubry, Chevallaz, Comby, Goll, Grendelmeier, Jaeger, Jeanprêtre, Leuba, Schweingruber, Spoerry, Zwahlen, Zwygart(12)

Stimmen nicht – Ne votent pas:

Allenspach, Aregger, Berger, Binder, Bischof, Blatter, Bonny, Borel François, Borradori, Bortoluzzi, Bugnon, Bühlmann, Bühler Gerold, Bundi, Caccia, Camponovo, Cavadini Adriano, Columberg, Diener, Dünki, von Felten, Fischer-Seengen, Friderici Charles, Fritschi Oscar, Gross Andreas, Gysin, Haering Binder, Hildbrand, Jäggi Paul, Jöri, Kühne, Lepori Bonetti, Maitre, Maspoli, Matthey, Mauch Ursula, Meier Hans, Meier Samuel, Miesch, Misteli, Nabholz, Narbel, Philipona, Pidoux, Poncet, Reimann Maximilian, Robert, Rohrbasser, Ruf, Sandoz, Savary, Scherrer Jürg, Schmidhalter, Schnider, Sieber, Stamm Luzi, Tschopp, Tschuppert Karl, Weder Hansjürg, Weyeneth, Wiederkehr, Zbinden, Zisyadis (63)

Präsident, stimmt nicht – Président, ne vote pas:

Frey Claude (1)

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

93.081

Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung. Bundesgesetz**Contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale. Loi fédérale**

Botschaft und Gesetzentwurf vom 27. September 1993 (BBl III 957)
Message et projet de loi du 27 septembre 1993 (FF III 912)

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

Antrag der Kommission

Eintreten

Proposition de la commission

Entrer en matière

De Dardel Jean-Nils (S, GE), rapporteur: L'article 34septies de la Constitution fédérale a été voté en 1986 et prévoit que la Confédération peut encourager les contrats-cadres entre associations de bailleurs et associations de locataires. Depuis lors, le débat politique en matière de location et de bail a été accaparé par des modifications successives du droit de fond et la question des contrats-cadres a été en quelque sorte oubliée.

La situation a toutefois changé en 1989, année au cours de laquelle le Conseil national et le Conseil des Etats ont adopté une motion qui chargeait le Conseil fédéral d'élaborer une loi sur les contrats-cadres. En 1990 et 1991, les Chambres ont donné suite à une initiative du canton de Genève qui allait dans le même sens et, en 1991, notre Conseil a également donné suite à une initiative parlementaire Guinand.

On voit donc que sous l'impulsion surtout de la Suisse romande, les contrats-cadres ont été remis, en quelque sorte, à l'ordre du jour. Il existe, en effet, en Suisse romande, depuis 1987 et depuis 1990, des contrats-cadres qui ont été signés entre l'Asloca et la Fédération romande immobilière, concernant l'introduction du nouveau droit matrimonial et l'introduction du nouveau droit du bail de 1990. Les mêmes organisations romandes ont été en discussions très avancées au début des années nonante sur un contrat-cadre portant sur le lissage des intérêts hypothécaires, mais ce contrat-cadre n'a pas abouti, car les partenaires sociaux ont considéré que, manquant d'une loi permettant la force obligatoire générale, il n'était pas possible de continuer plus avant l'élaboration d'un tel contrat.

En ce qui concerne les travaux de la commission, il faut dire ce qui suit: au début des travaux, la commission a entendu les représentants de l'Asloca section romande et de la Fédération romande immobilière, lesquels ont présenté une position commune, y compris sur le détail du projet de loi. Ce consensus entre partenaires sociaux dans un domaine politique, le logement, traditionnellement discuté, voire agité, n'a pas manqué de surprendre la commission, mais évidemment de la surprendre en bien. Au demeurant, dans la suite de ses travaux, la commission a très largement tenu compte des suggestions des organisations romandes de locataires et de bailleurs.

Autre élément du travail de la commission: compte tenu de la spécificité du sujet, et en présence de très nombreuses propositions de modification du projet du Conseil fédéral, la commission a décidé de confier à un groupe de travail le soin d'examiner préalablement le projet. Pour faciliter un consensus, ce groupe de travail a été composé de deux parlementaires proches des milieux de bailleurs, MM. Baumberger et Detling, et de deux parlementaires proches des associations de locataires, M. Rechsteiner et moi-même.

Pour parvenir à une entente de ses quatre membres, le groupe de travail a dû se réunir à quatre reprises. La discussion a donc été longue et, à certains moments donnés, difficile, mais elle a permis de trouver des formules de compromis acceptables pour tous.

Pour ses travaux, la commission ainsi que la sous-commission ont bénéficié de la présence et de la collaboration de M. Thomas Guggenheim, qui était alors directeur de l'Office fédéral du logement, ainsi que de M. Cipriano Alvarez, collaborateur de cet office, et, à partir d'octobre 1994, M. Giacomo Roncoroni, de la Division principale du droit privé de l'Office fédéral de la justice, s'est joint à nos réunions. Je tiens à remercier vivement les représentants de l'administration pour leur précieuse collaboration.

Quels sont les problèmes centraux qui ont été abordés par la sous-commission et la commission?

1. Le premier grand problème est celui de la représentativité des organisations de propriétaires et de locataires habilitées à conclure des conventions-cadres impliquant des dérogations au droit impératif, ou susceptibles de faire l'objet de déclaration de force obligatoire générale. Cette question est très importante, car la convention-cadre, surtout si elle s'éloigne du droit impératif ou si elle implique une décision de force obligatoire, doit absolument avoir une légitimité démocratique suffisante et représenter un véritable consensus social, un consensus sûr et solide entre des partenaires économiques qui sont représentatifs.

Pour ces raisons, la commission, contrairement au projet du Conseil fédéral, a considéré que les critères de représentativité devaient être inscrits dans la loi et qu'on ne pouvait pas se contenter de dispositions du gouvernement par voie d'ordonnance. En pratique, nous avons considéré les critères à mettre dans la loi en référence avec les caractéristiques des grandes organisations de locataires et de propriétaires, qui existent actuellement et qui sont considérées comme des partenaires sociaux à part entière par les pouvoirs publics, tant au niveau fédéral qu'au niveau cantonal.

En ce qui concerne les locataires, il s'agit des associations rattachées à l'Association suisse des locataires, l'Asloca, dont le taux de représentativité a été calculé dans tous les cantons. Ce taux de représentativité est très élevé dans les cantons romands, surtout à Genève et dans le canton de Vaud, 18 à 20 pour cent. Il est moins élevé dans les régions urbaines de Suisse alémanique, mais atteint quand même environ 7 pour cent par exemple à Zurich, 9 pour cent à Lucerne; il est nettement moins élevé dans les cantons plus campagnards, par exemple on peut citer le cas du canton d'Uri, où le taux de représentativité de l'Association des locataires est de 3 pour cent. En définitive, la commission a opté pour un taux de 5 pour cent au minimum pour la représentativité des organisations de locataires.

En ce qui concerne la représentativité des organisations de bailleurs, le calcul est plus difficile parce que les organisations immobilières comprennent souvent à la fois des bailleurs au sens propre du terme, mais aussi des mandataires des bailleurs ou des propriétaires qui occupent leur propre logement, qui ne sont donc évidemment pas bailleurs. Le nombre des membres de ces organisations n'est donc pas un critère suffisamment déterminant. Pour cette raison, la représentativité des organisations de bailleurs sera surtout appréciée en application du deuxième terme de l'article 3 alinéa 2 lettre b de la loi corrigée par la commission, c'est-à-dire en fonction du nombre de contrats individuels signés directement ou indirectement par les membres des associations immobilières, soit 10 pour cent au moins de l'ensemble des baux du champ d'application du contrat-cadre.

2. Deuxième question centrale abordée et à mon avis résolue par la commission: le problème de la possibilité pour les conventions-cadres de déroger au droit impératif du Code des obligations. Sur cette question, nous étions au départ sur des positions très antagonistes. Les parlementaires de la sous-commission proches des bailleurs voulaient que les contrats-cadres puissent déroger au nombre maximum possible de dispositions impératives de la loi, et les parlementaires locataires, si je puis dire, souhaitaient au contraire conserver le maximum de dispositions légales impératives comme intangibles. Mais, en définitive, la sous-commission qui a été approuvée par la commission ultérieurement s'est mise d'accord sur une méthode, puis sur des compromis. Cela a nécessité des concessions réciproques et beaucoup de patience.

En ce qui concerne la méthode, nous avons considéré d'abord que les dispositions de forme et de procédure, prévues par le Code des obligations, devaient rester intangibles et que les définitions centrales sur l'abus en matière de loyers et sur l'annulabilité des congés (art. 269 et 271 CO) devaient rester superimpératives, c'est-à-dire impératives même pour les contrats-cadres.

Des difficultés se sont produites dans la discussion en ce qui concerne les dispositions légales impératives qui mélangent le droit de fond et le droit de procédure. Sur ces questions, nous avons procédé à des arbitrages. Il suffit de s'en référer au texte final adopté par la commission.

Par exemple, pour l'article 270 CO «Contestation du loyer», la commission a prévu un compromis. Cette disposition continue d'être impérative dans les cantons qui ont introduit la formule officielle de hausse de loyer en cas de changement de locataire ou en cas de nouveau bail. La commission n'a pas voulu que des contrats-cadres puissent déroger à des décisions cantonales, souvent prises en votation populaire.

3. Troisième grand problème abordé par la commission, celui des conditions nécessaires pour que la déclaration de force obligatoire puisse être prononcée par l'autorité, c'est-à-dire soit par le Conseil fédéral, soit par le Conseil d'Etat cantonal. Sur cette question, nous nous sommes beaucoup inspirés de l'expérience romande: au début des années 1990, l'Asloca et la Fédération romande immobilière ont renoncé à conclure une convention-cadre sur le lissage des intérêts hypothécaires. Cette décision malheureuse a été prise précisément parce qu'il n'existait pas de loi permettant la force obligatoire générale.

En effet, les partenaires sociaux en Suisse romande à l'époque ont redouté une situation de double législation. Si la convention-cadre sur le lissage des intérêts hypothécaires était entrée en vigueur, une partie des locataires dans le même quartier ou dans le même immeuble même aurait été soumise aux contrats-cadres et l'autre partie aurait été soumise à la loi fédérale, chacun subissant des hausses de loyer de taux différents, pour prendre l'exemple du loyer. Une telle situation de confusion et d'inégalité aurait été impossible à expliquer à la population des locataires de manière crédible et, du côté des bailleurs, on redoutait à juste titre que des outsiders de l'immobilier n'exploitent une telle situation confuse et ne la déstabilisent encore davantage.

Pour cette raison, la venue à terme d'une convention-cadre, sans que, simultanément, ou en tout cas très rapidement, une déclaration de force obligatoire intervienne, a très peu de chance de se produire, en tout cas si cette convention porte sur des éléments importants ou très importants comme le mode de calcul du loyer.

Une situation de double législation, qui caractérise les conventions-cadres sans force obligatoire générale, est tout à fait dissuasive des meilleures bonnes volontés que pourraient manifester les partenaires sociaux. Donc sur cette question, la commission a renoncé à prévoir le délai d'épreuve que le projet du Conseil fédéral avait esquissé. En suivant l'avis des partenaires sociaux de Suisse romande, je pense que nous avons pris une décision extrêmement positive, en ce sens que cette loi, sur cette base et avec cette possibilité facilitée de déclaration de force obligatoire générale, a plus de chance d'entrer effectivement dans les faits.

Quelques conclusions. Dans un domaine politique réputé difficile et disputé, la commission a pu se mettre d'accord de manière unanime et sans aucune opposition sur le projet de loi, qui a été modifié de manière importante. Cette unanimité représente une performance réjouissante. Le consensus parlementaire correspond à un accord formel des partenaires sociaux en Suisse romande. Mais nous avons pu constater au travers de l'élaboration de ce projet de loi que les partenaires sociaux en Suisse alémanique comprenaient aussi l'intérêt considérable de conventions-cadres bien équilibrées comme moyen de règlement des conflits collectifs en matière locative. Bien entendu, les partenaires sociaux ainsi, d'ailleurs, que les groupes politiques, sur les questions de fond qui concernent le logement et tout particulièrement le problème du loyer – groupes antagonistes –, restent sur leurs positions. Du côté des bailleurs, on continue de revendiquer à cor et à cris les loyers du marché, et du côté des organisations, on s'oppose farouchement à une telle déréglementation. Il ne faut pas compter sur les associations de locataires pour permettre une réduction de la protection légale sur les loyers, que ce soit par ordonnance, par la loi ou par des conventions-cadres. En revanche, il faut admettre que les règles légales et celles développées par la jurisprudence sont souvent complexes et compliquées, et que les conventions-cadres pourront, si elles entrent en vigueur, contribuer à apaiser les esprits et à simplifier les règles.

C'est donc à l'unanimité que la commission vous recommande d'entrer en matière sur cette loi. Alors même qu'il n'y a pas de propositions de minorité, les rapporteurs interviendront brièvement dans la discussion de détail sur les articles pour ajouter quelques explications sur les modifications que nous avons proposées.

Baumberger Peter (C, ZH), Berichterstatter: Ich bin etwas in den Fängen des Grippevirus, und Sie müssen daher auf meine übliche Lautstärke verzichten. Ich bin daher auch froh, dass Kollege de Dardel zuerst gesprochen hat, ich kann mich somit etwas kürzer fassen.

Die Idee von Rahmenmietverträgen zur Regelung des Verhältnisses zwischen Vermietern und Mietern hat ihren Ursprung in der Westschweiz, und zwar datiert sie aus dem Anfang der 70er Jahre. Seither sind einige Rahmenmietverträge im Sinne von Musterverträgen abgeschlossen worden, welche indessen mangels Allgemeinverbindlicherklärung keine systematische Verbreitung gefunden haben.

In der Deutschschweiz lassen sich mindestens bis zur letzten Mietrechtsrevision, welche am 1. Juli 1990 in Kraft getreten ist, paritätisch ausgearbeitete Mietvertragsformulare auf lokaler und auf regionaler Ebene feststellen. Nach 1990, nachdem fast das gesamte Mietvertragsrecht zwingend geworden ist, sind die entsprechenden partnerschaftlichen Bemühungen eingestellt worden.

Immerhin haben die eidgenössischen Räte bereits anlässlich der Revision des Obligationenrechtes eine Motion zur Förderung des Wohnfriedens beschlossen, mit welcher der Bundesrat verpflichtet wurde, ein Bundesgesetz über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen vorzulegen. 1990 bzw. 1991 haben die Räte sodann einer entsprechenden Standesinitiative Genf, datiert vom 5. Juni 1990, zugestimmt, welche heute gleichzeitig abgeschrieben werden soll. Die Räte haben auch einer parlamentarischen Initiative Guinand zugestimmt.

Was ist die Grundlage des von den Räten verlangten und nunmehr vorliegenden Bundesgesetzes über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung? Grundlage bildet Artikel 34septies Absatz 2 der Bundesverfassung, wonach der Bund befugt ist, zur Förderung gemeinsamer Regelungen und zur Verhinderung von Missbräuchen auf dem Gebiet des Miet- und Wohnungswesens Vorschriften über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen und von sonstigen gemeinsamen Vorkehrungen zu erlassen. Es versteht sich, dass für derartige Rahmenmietverträge auch Absatz 1 von Artikel 34septies bezüglich ihres Inhalts relevant ist, d. h. der verfassungsrechtliche Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Forderungen, vor missbräuchlichen Mietzinsen

und missbräuchlichen Kündigungen bleibt bestehen. Der Kerngehalt des Mieterschutzes, also der Missbrauchsschutz, ist somit auch bei Rahmenmietverträgen zu beachten.

Indessen wurde bei der Revision des OR 1989/90 eben nur ein inhaltlicher und nur ein möglicher formaler Weg zur Umsetzung dieses Verfassungsauftrages gegangen. Es sind – wie wir in der Kommission gesehen haben – eben auch andere Wege zum Schutze der Mieter vor Missbräuchen denkbar. Inzwischen hat sich gezeigt, dass der Weg des Gesetzgebers von 1989 sich eigentlich wenig bewährt hat. Das neue Mietrecht und auch die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ist zu kompliziert, zu formalistisch, und es stracheln häufig wider Treu und Glauben gerade nichtprofessionelle, kleine Vermieter, beispielsweise aber auch die Stadt Zürich über bestehende Fussangeln.

Die VMWG und die Gerichtspraxis haben diesen unerfreulichen Zustand noch verhärtet. Sie wissen: Wir als Gesetzgeber, wir machen die Gesetze, aber die Richter, die machen dann das Recht daraus. Ich bin der Meinung, es sollte in einem Rechtsstaat nicht so sein, dass sich nur noch Professionelle zurecht finden. Dazu kommt, dass der Wohnungsbau seit 1990 bezeichnenderweise deutlich rückläufig ist, und dies trotz eingesetzter Bundesmittel, Stichwort WEG.

Volkswirtschaftliche Nachteile haben sich gezeigt. Auch aus der Umfrage Farago, Band 54, 1993, der Schriftenreihe «Wohnungswesen», welche das Bundesamt für Wohnungswesen herausgibt, geht hervor, dass 88 Prozent der Investoren Änderungen im Mietrecht im Sinne einer Flexibilisierung für notwendig halten.

Das Ziel der vorliegenden Gesetzesvorlage ist es daher, auf dem Wege von Verhandlungen zwischen den Verbänden von Mietern und Vermietern diese Probleme mindestens zu entschärfen, eine Verflüssigung des Wohnungsmarktes zu erreichen und vor allem auch regionalen Bedürfnissen Rechnung zu tragen.

Anlässlich ihrer Sitzung vom 11. April 1994 erkannte die Kommission für Rechtsfragen, dass der vom Bundesrat vorgelegte Entwurf nicht geeignet war, diese Ziele zu erreichen. Angesichts der in Artikel 3 Absatz 4 des bundesrätlichen Entwurfs vorgeschlagenen – ausserordentlich weitgehenden – Übernahme der zwingenden Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechtes in die Rahmenmietverträge, ohne die Möglichkeit abzuweichen, zeichnete sich eine Totgeburt ab, ohne Freiraum für Verhandlungen. Überdies erklärten die zu Hearings eingeladenen Repräsentanten der Asloca (Association suisse des locataires) und der FRI (Fédération romande immobilière) einstimmig und überzeugend, dass auf die vom Bundesrat in Artikel 6 des Entwurfs vorgesehene Bewährungsfrist für die Allgemeinverbindlicherklärung zu verzichten sei, weil andernfalls schwarze Schafe, die es überall gibt, nicht eingebunden werden könnten.

In dieser Lage hat Ihre Kommission eine Subkommission eingesetzt, die bewusst paritätisch aus zwei Mietervertretern, aus den Kollegen de Dardel und Rechsteiner, und zwei Vermietervertretern, aus dem Kollegen Dettling und dem Sprechenden, zusammengesetzt war; dies in der sicher richtigen Überzeugung, dass, wenn im kleinen Kreise schon kein Einvernehmen gefunden werden könne, dies dann sicher auch in der Praxis beim Abschluss von Rahmenmietverträgen nicht möglich sei. Die Subkommission hat zusammen mit Experten des Bundesamtes für Wohnungswesen und des Bundesamtes für Justiz an vier Sitzungen den gesamten Fragenkomplex und Artikel für Artikel des Mietrechts durchberaten und hat sich – darauf hätte wohl niemand gewettet – zu einem umfassenden Vergleich über die offenen Fragen durchgerungen, dem auch die Fachexperten und der Bundesrat zustimmen. Sie sehen daraus, dass das, was Ihnen vorliegt, nicht nur ein politischer Kompromiss, sondern auch sachlich begründet ist.

Die Kommission für Rechtsfragen war zu Beginn mit 22 Anträgen auf Änderung der Bundesratsvorlage konfrontiert. Auf der Fahne sehen Sie heute keinen einzigen Minderheitsantrag mehr. Vielmehr hat die Kommission an ihrer Sitzung vom 9. Januar 1995 der Revisionsvorlage, wie sie Ihnen jetzt vorliegt, in der Form gemäss Subkommission mit 18 zu 0 Stimmen und ohne Enthaltungen zugestimmt.

Sie sehen: Das Werk ist sorgfältig austariert. Es ist fast schon ein Noli-me-tangere. Denken Sie daran: Die Rahmenmietverträge stellen erst einen Rahmen für eine neue Sozialpartnerschaft dar. In der Folge braucht es beidseits Leute mit Augenmass, mit Verantwortungssinn und auch mit etwas Phantasie, welche die konkreten Rahmenmietverträge im Rahmen dieses Bundesgesetzes aushandeln und abschliessen.

Es ist ein einigermaßen offen formuliertes Bundesgesetz, welches Verhandlungen zwischen den Verbänden auf der Suche nach sachlich besseren und örtlich angepassten Lösungen erlaubt – besser, als dies das revidierte OR und die VMWG ermöglichen. Unproblematisch ist es im übrigen deswegen, weil Voraussetzung für eine Abweichung vom zwingenden Recht stets die Zustimmung beider Verbände, des Mietverbandes und des Vermietersverbandes, ist, wobei für die Allgemeinverbindlicherklärung in Artikel 6 zusätzliche Sicherungen eingebaut wurden.

Inhaltlich haben sich die Arbeitsgruppe und Ihre Kommission drei Kernfragen gestellt, welche ich im Rahmen des Eintretens nur kurz streifen möchte:

Zunächst ging es um die Repräsentativität der Vermieter- und Mieterverbände, welche berechtigt sein sollen, Rahmenmietverträge abzuschliessen, welche von zwingenden Vorschriften abweichen und auch Grundlage einer Allgemeinverbindlicherklärung sein können. In diesem Zusammenhang sind wir zur Überzeugung gelangt, dass diese Anforderungen angesichts der Bedeutung der vorliegenden Delegation von Privatrechtsgesetzgebung an Verbände im Gesetz selbst zu umschreiben sind. Herr Kollege de Dardel hat Ihnen die Zahlen von Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe b im Detail vorgestellt. Ich möchte darauf verweisen.

Ich ergänze in diesem Zusammenhang aber vorweg, dass es im vorliegenden Gesetzentwurf nicht nur einen örtlichen und einen zeitlichen Geltungsbereich gibt – Artikel 1 Absatz 3 –, sondern auch einen sachlichen, was beispielsweise in Artikel 5 ausdrücklich erwähnt wird.

Man kann also Rahmenmietverträge – und da spreche ich zu Kollege Engler, der das Problem in der Kommission aufgebracht hat und es hier sicher noch aufbringen wird – auch nach Massgabe eines sachlichen Geltungsbereiches abschliessen. Mit anderen Worten: Auch genossenschaftliche Wohnungsverbände, wie etwa der Schweizerische Verband für Wohnungswesen oder liberale Wohnbaugenossenschaften, sind als Vermieter zum Abschluss von Rahmenmietverträgen legitimiert. Gleiches gilt auch beispielsweise für Geschäftsräumlichkeiten und dergleichen. Voraussetzung ist immer, dass solche Verbände die entsprechenden Anforderungen der Repräsentativität lokal oder regional erfüllen.

Nun zur zweiten und heikelsten sowie der am stärksten umstrittenen Frage, der Frage nach den zwingenden Bestimmungen des Obligationenrechtes, von denen auch Rahmenmietverträge nicht abweichen können, zu den sogenannten superzwingenden Bestimmungen: Es liegt auf der Hand, dass die Auffassungen zwischen Vermietern und Mietern hier gegensätzlich waren. Massgebend erklärt wurden schliesslich folgende Grundsätze, welche dem wesentlich differenzierteren und neu formulierten Katalog in Artikel 3 Absatz 4 und Absatz 4bis zugrunde liegen.

1. Die Bestimmungen betreffend Form und Verfahren sollen streng zwingend bleiben.

2. Streng zwingend bleiben sollen auch jene obligationenrechtlichen Bestimmungen, die sich unmittelbar auf die Verfassung stützen. Ich verweise als typische Fälle auf die Artikel 269 und 271 OR. Die Details hat Ihnen ebenfalls Herr de Dardel dargestellt. Ich erspare mir angesichts meiner Heiserkeit, das zu wiederholen. Eine Öffnung für Rahmenmietverträge ergibt sich – immer im Rahmen eines gleichwertigen Schutzes, aber eben eines Schutzes vor Missbräuchen im Sinne von Artikel 3 Absatz 1 Litera b – namentlich bei orts- und quartierüblichen Mietzinsen, bei der Indexierung, bei der Umschreibung des angemessenen Ertrages, bei der Anpassung von Hypozinsen, bei der Vorbehaltsregelung, bei der Untermiete, dem Unterhalt, den Erstreckungsdauern. Es gibt also einen ganzen Katalog von sonst zwingenden Vorschriften, von denen im Rahmen solcher Rahmenmietverträge abgewichen werden kann.

Drittens ist das Verfahren der Allgemeinverbindlicherklärung umgestaltet worden.

Ihre Kommission machte sich das Anliegen der Westschweizer Verbände zu eigen und verzichtete, entsprechend den dort gemachten Erfahrungen und um Rahmenmietverträge überhaupt zu ermöglichen, auf eine Versuchsphase. Immerhin hat die Arbeitsgruppe in Artikel 6 Absatz 1 Litera b andere Erfordernisse eingefügt, gewissermassen Sicherheitsbremsen, nämlich einerseits ein Verhandlungsrecht und andererseits ein Vetorecht aller im fraglichen Bereich repräsentativen Verbände und Organisationen. Wir haben unter Litera c noch eine Notbremse für jene Instanz – sei es gemäss Artikel 7 der Bundesrat oder die kantonalen Behörden – eingefügt, welche die Allgemeinverbindlichkeit anordnet, indem die Vertragsparteien zeigen müssen, dass die Allgemeinverbindlicherklärung im Interesse der Förderung des Wohnfriedens liegt.

Zusammenfassend ersuche ich Sie namens der einstimmigen Kommission um Eintreten und in der Folge auch um Zustimmung zur Vorlage. Sie eröffnen damit die Chance eines neuen Anfangs für eine Sozialpartnerschaft, wie sie sich im Arbeitsvertragsrecht in weitem Umfang bewährt hat und wie sie, wie mir scheint, auch im Wohnungswesen Zukunft haben könnte. Damit sind allerdings – Herr de Dardel hat auch darauf hingewiesen – die Probleme noch nicht gelöst. Nicht nur brauchen wir zunächst konkrete Rahmenmietverträge, sondern wir brauchen sicher auch eine Revision der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Wenn wir dann auf diesem Wege erste Schritte zu einer Entkrampfung, zu einer Flexibilisierung, zu einer Entformalisierung des Mietrechts getan haben, glaube ich, dass eine neue Phase der Beziehungen zwischen Vermietern und Mietern beginnen kann.

In diesem Sinne bitte ich Sie um Eintreten und Zustimmung.

Le président: Le groupe AdI/PEP ainsi que le groupe libéral communiquent qu'ils voteront l'entrée en matière et qu'ils soutiendront les propositions de la commission.

Ducret Dominique (C, GE): Le groupe démocrate-chrétien salue avec satisfaction l'accord intervenu au sein de la commission entre députés proches des milieux de propriétaires et députés proches des milieux de locataires. Sur un sujet aussi délicat que celui du bail à loyer, il n'est pas fréquent de trouver une telle convergence dans la défense d'intérêts le plus souvent divergents. Il faut à la fois en remercier le Conseil fédéral, mais plus particulièrement le groupe de travail constitué au sein de la commission, qui a réussi à dépasser les préjugés que certains pouvaient encore avoir au sujet des contrats-cadres en matière de bail à loyer.

Certes, et les rapporteurs l'ont rappelé, en Suisse romande, ces contrats sont connus depuis plus de vingt ans. Le fait qu'ils n'aient pas pu être assortis de la force obligatoire en l'absence de base légale a empêché de donner à ces accords la plénitude d'effets souhaités. C'est la raison pour laquelle, d'ailleurs, le Grand Conseil du canton de Genève avait adopté, au mois de mars 1990 déjà, une initiative cantonale allant dans le sens d'une motion adoptée une année plus tôt par les Chambres fédérales.

Le groupe démocrate-chrétien accepte en conséquence l'entrée en matière et soutiendra les propositions de la commission.

Deux ou trois mots toutefois au sujet de quelques-uns des articles proposés, de manière à m'éviter de devoir reprendre la parole ultérieurement. Les rapporteurs, en partie, ont déjà répondu à mes questions, mais il serait utile qu'ils puissent apporter quelques précisions complémentaires, et avec eux le représentant du Conseil fédéral.

Aux articles 1er et 3, il faut observer que la proposition de la commission limite le partenariat aux associations de locataires et de bailleurs. Apparemment, il n'est donc plus question d'ouvrir la table des négociations aux organisations qui défendent des intérêts semblables, comme le prévoient l'article 34septies de la constitution et le projet du Conseil fédéral. Il conviendrait que les rapporteurs, dans la discussion de détail, donnent des précisions sur les raisons de cette exclu-

sion. Les organisations de commerçants, par exemple, dans lesquelles sont regroupés des preneurs de baux commerciaux, seront-elles habilitées, à l'avenir, à conclure des contrats-cadres?

Toujours à l'article 3, il est sans doute préférable que le Conseil fédéral n'ait pas à fixer les critères de représentativité des organisations, et que ce soit la loi qui le fasse. On peut cependant se demander si la formule proposée par la commission est vraiment meilleure que celle contenue dans le projet du gouvernement, ou, mieux encore, que celle qui avait été suggérée à la commission par les experts des associations romandes de locataires et de propriétaires. C'est un sujet de réflexion pour le Conseil des Etats, en l'absence d'autres propositions formelles. Mais en tout état, il y aurait lieu que les rapporteurs précisent, comme cela leur a été demandé par la commission, que le caractère de représentativité ne se limite pas au territoire du champ d'application, mais qu'il permet aussi à des groupements de propriétaires, comme des coopératives actives au plan national, de représenter leurs membres.

Enfin, à l'article 6, deux questions devront trouver une réponse dans le cadre du débat qui va suivre. A la lettre b, toutes les associations représentatives seront-elles admises aux négociations, même si elles ne veulent pas négocier? Et à la lettre c, comment prouver que la déclaration de force obligatoire générale sert à promouvoir la paix du logement? N'est-ce pas induit dans l'esprit de la loi?

En dehors de ces quelques remarques, auxquelles les rapporteurs et le représentant du Conseil fédéral, je le répète, voudront bien avoir l'obligeance d'apporter les éclaircissements qu'elles impliquent, le groupe démocrate-chrétien apporte donc son appui aux propositions de la commission.

Detting Toni (R, SZ): Die FDP-Fraktion freut sich, dass es mit dieser Vorlage gelungen ist, die Partnerschaft zwischen Vermieter und Mieter neu zu beleben und ihr, so bleibt nur zu hoffen, auch längerfristig neuen Auftrieb zu geben. Allerdings kann dieses Institut des Rahmenmietvertrags nur dann erfolgreiche Wirkungen entfalten, wenn verschiedene Voraussetzungen erfüllt sind. Im Vordergrund stehen dabei drei zentrale Punkte.

Zunächst einmal ist es unerlässlich, dass Rahmenmietverträge lediglich von jenen Organisation abgeschlossen werden können, die traditionellerweise Vermieter- und Mieterinteressen vertreten und die über die notwendige Repräsentanz und Sachkompetenz verfügen. Hier bringt nun die Kommissionsfassung gegenüber dem bundesrätlichen Entwurf die gewünschte Präzisierung, indem sie trotz beidseits unterschiedlichem Organisationsgrad klare und vor allem auch praktikable Vorgaben macht.

Im weiteren darf der Spielraum für den Abschluss von Mietverträgen nicht durch zwingendes Recht allzu stark eingeschränkt werden. Wie wir alle wissen, zeichnet sich unser heutiges Mietrecht durch einen besonders strengen Formalismus aus, der durch die Praxis des Bundesgerichtes noch verstärkt wird. Der überwiegend zwingende Charakter des heutigen Mietrechtes lässt aber nur wenig Spielraum für vertragliche Lösungen zu. Daher hat die Kommission zu Recht, über die bundesrätliche Vorlage hinaus, Möglichkeiten zur Flexibilisierung des zwingenden Mietrechtes geschaffen.

Zwar besteht nach wie vor eine generelle Einschränkung. Die Gleichwertigkeit des Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen, anderen missbräuchlichen Forderungen oder Kündigungen, ist nach der sogenannten Saldomethode gewährleistet. Diese Schutzbestimmung entspricht übrigens haargenau dem einschlägigen Verfassungstext und geht – das sei besonders betont – nicht darüber hinaus.

Im übrigen hat aber die Kommission die Zahl der sogenannten superzwingenden Artikel, welche auch im Rahmenmietvertrag nicht zur Disposition gestellt werden dürfen, stark reduziert und im wesentlichen auf die Grundsatzbestimmungen sowie auf die Formularpflichten und die Verfahrensvorschriften beschränkt. Damit wird auch die zweite Voraussetzung, nämlich eine möglichst grosse Flexibilität im materiellen Bereich, erfüllt.

Schliesslich dürfen Rahmenmietverträge in der Praxis nicht zu einer blossen Alibiübung verkommen. Was meine ich damit? Der Rahmenmietvertrag und die Allgemeinverbindlichkeit sind nur Instrumente zur Verstärkung der Partnerschaft im Mietwesen. Als solche bilden sie noch keinerlei Gewähr dafür, dass es in der Praxis tatsächlich zu einer wesentlichen Klimaverbesserung kommt. Hierfür ist vielmehr der Wille sowie die Innovationsfähigkeit und -bereitschaft der potentiellen Vertragsparteien, sprich Vermieterverbände und Mieterverbände, unerlässlich.

Immerhin stellt der Gesetzgeber mit den Rahmenmietverträgen ein brauchbares Instrument zur Verfügung. Damit sollte vor allem auch im Alltag jene Dynamisierung des starren Mietrechtes erreicht werden, die im Dienste der Deregulierung, aber auch zur Erhaltung und Stärkung unseres nach wie vor hervorragenden Niveaus im Wohnungs- und Mietwesens von zentraler Bedeutung ist. Packen wir es also an! Die Voraussetzungen sind mit dieser ausgewogenen Vorlage geschaffen.

Nach unserem Dafürhalten kann uns der heutige Gesetzgebungsakt nicht davon entbinden, die bereits initiierten Revisionsbestrebungen, sei es im Bereich der Verordnung oder auf gesetzlicher Stufe, zielstrebig weiterzuführen. Es wäre völlig unrealistisch und blauäugig zu glauben, mit dem Instrument der Rahmenmietverträge allein sei die dringend erforderliche Deregulierung im Mietsektor zu erreichen. Vielmehr kann auf beiden Wegen, d. h. von der Revision der Gesetzgebung einerseits und von den Rahmenmietverträgen andererseits, eine gegenseitige Befruchtung ausgehen, die durchaus zum Nutzen der Mieter und Vermieter sein wird.

In diesem Sinne empfiehlt die FDP-Fraktion grossmehrheitlich Eintreten und Zustimmung zur Fassung der Kommission.

Hegetschweiler Rolf (R, ZH): Gegen die Schaffung der Möglichkeit, dass zwischen Mietervereinigungen und Vermietervereinigungen Rahmenmietverträge abgeschlossen und diese als allgemeinverbindlich erklärt werden können, ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Rahmenmietverträge können zwar bereits unter dem geltenden Recht abgeschlossen werden, in der welschen Schweiz bestehen auch bereits solche. Neu ist nur die mögliche Allgemeinverbindlichkeit.

Auch in der deutschen Schweiz haben vor dem Inkrafttreten des neuen Mietrechtes solche Rahmenmietverträge oder paritätische Mietverträge bestanden. Mit der massiven Ausweitung der Rechte der Mieter ist der Spielraum seit 1990 für partnerschaftliche Lösungen aber verschwindend klein geworden. Paritätische Mietverträge sind seither nicht mehr zustande gekommen. Die Verordnung zum Mietrecht und die Gerichtspraxis der letzten Jahre haben die Ungleichgewichte noch weiter zu Lasten der Vermieter verschoben. Der Anreiz für paritätische Lösungen, die eine gewisse Flexibilität bedingen, war insbesondere auf der Mieterseite nicht mehr gegeben. Man konnte sich dort ohne weiteres auf die Besitzstandswahrung konzentrieren.

Das neue Gesetz bestimmt insbesondere die Grenzen, innerhalb welcher Mieter und Vermieter vom geltenden Mietrecht abweichende Klauseln vereinbaren können. Die Frage wird nun sein, in welchem Masse sie auch tatsächlich bereit sind, innerhalb des gesteckten Rahmens Konzessionen zu machen. Die Erfahrungen von zweijährigen Verhandlungen über einen paritätischen Mietvertrag im Kanton Zürich lassen bei mir diesbezüglich keine grosse Euphorie aufkommen. Ob die Mieterseite einen Anlass sieht, Errungenschaften der Mietrechtsrevision, selbst wenn sie sich heute zum Teil kontraproduktiv auswirken, wieder preiszugeben, scheint mir eher fraglich.

Die Vorstösse zum Mietrecht auf gesetzlicher Ebene, insbesondere die parlamentarischen Initiativen, denen hier im Nationalrat Folge gegeben wurde, haben möglicherweise dazu beigetragen, dass auch von Mieterseite gegenwärtig etwas mehr Flexibilität signalisiert wird. Eigentlich machen wir mit den Rahmenmietverträgen einen etwas fragwürdigen juristischen Purzelbaum, wie es ein bekannter Rechtsprofessor erst heute Mittag genannt hat. Statt den geraden Weg zu wählen und das Mietrecht dort, wo es als stossend, überreglementiert und kontraproduktiv erkannt worden ist, zu korrigieren, schaf-

fen wir die Möglichkeit, auf dem Umweg über Rahmenmietverträge gesetzliche Bestimmungen ausser Kraft zu setzen, sofern beide Parteien einverstanden sind und die Mieter per saldo nicht schlechter fahren, was auch immer unter diesem Passus zu verstehen ist.

Diese Überlegungen zeigen, dass bei den Liberalisierungs- und Vereinfachungsbestrebungen auf Gesetzesstufe nicht nachgelassen werden darf. Nur klare Gesetze sind auch für die Gerichte verbindlich. Es wäre kurzsichtig, die Möglichkeit der Rahmenmietverträge als einzigen und einfachen Weg aus der mietrechtlichen Sackgasse zu betrachten. Vielmehr scheint es mir nötiger denn je, dass Flexibilität in Sachen Mietrecht kein Wunschtraum bleibt, sondern wieder Realität wird, wie es zu Zeiten des Missbrauchsgesetzes, bis 1990, der Fall war.

Gelegenheit dazu wird sich in nächster Zeit auf verschiedenen Ebenen bieten. Ein seit langem erwartetes Zeichen könnte der Bundesrat durch Lockerungen in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen setzen, bei welcher er ja abschliessend zuständig ist. An ausgereiften Überlegungen dazu fehlt es nicht, sie müssen nur in die Tat umgesetzt werden.

Mit diesen Vorbehalten kann diesem Gesetz zugestimmt werden.

Rechsteiner Paul (S, SG): Dass wir heute, nachdem frühere Anläufe für eine Regelung noch gescheitert waren, einen von Vermieter- und Mieterseite einhellig getragenen und auch parlamentarisch breit abgestützten Gesetzentwurf über die Rahmenmietverträge und die Allgemeinverbindlicherklärung dieser Rahmenmietverträge beschliessen, ist aus mindestens zwei Gründen bemerkenswert:

1. Das Vorbild der Rahmenmietverträge sind bekanntlich die Gesamtarbeitsverträge. Es sind heute – gesellschaftlich gesehen – besorgniserregende Tendenzen zu verzeichnen, das System der Gesamtarbeitsverträge auszuhöhlen. Um so bemerkenswerter ist es, dass die kollektivvertraglichen Regelungen, die im Bereich des Arbeitsrechts erwiesenermassen beiden Seiten etwas gebracht haben, gerade jetzt auch im Wohnungswesen offiziell anerkannt werden.

2. Die Ansichten zum heutigen Mietrecht gehen bekanntlich weit, weit auseinander. Es ist aus Mieterinnen- und Mietersicht zweifellos nicht so, dass alle Bestimmungen des heutigen Mietrechts, namentlich zum Mietpreisschutz, einfach zum Vorteil der Mieterinnen und Mieter wären. Dieser Rat hat ja bekanntlich vor einiger Zeit den parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler und Ducret zugestimmt, die den heutigen Mieterschutz am liebsten zerschlagen würden. Diese Initiativen sind nach wie vor pendent, wie wir wissen, wobei sich ihre Urheber wohl keinen Illusionen darüber hingeben dürften, dass ihre Vorschläge in einer Referendumsabstimmung eine Chance haben werden – und das Referendum der Mieterinnen- und Mieterverbände ist hier so sicher wie das Amen in der Kirche. Es ist aber bemerkenswert, dass mit dem vorliegenden Gesetzentwurf ein Weg für kollektivvertragliche und für einvernehmliche statt konfrontative Lösungen geöffnet wird. Auch wenn in Anbetracht der politischen, der ökonomischen und der sozialen Realitäten im Wohnungswesen in der Schweiz das Gesetz wohl noch lange Zeit wichtiger sein wird als der Kollektivvertrag, beginnt damit doch eine neue Phase im Mietrecht überhaupt, und das ist eine Chance.

Kollektivverträge sind ja bekanntlich allgemein eine Antwort auf ein soziales Schutzbedürfnis, dort, wo individuelle Verträge angesichts des wirtschaftlichen Ungleichgewichts der Vertragsparteien in der Regel zu kurz greifen. Das ist im Arbeitsrecht genau gleich wie im Mietrecht. Die Kollektivverträge setzen dabei stärker als das Gesetz auf die Selbsthilfe und auf die Selbstorganisation der unmittelbar Betroffenen. Im Arbeitsrecht sind die Gesamtarbeitsverträge 1911 mit dem Prinzip der Unabdingbarkeit im Obligationenrecht offiziell anerkannt worden. Seit 1956 gibt es das Bundesgesetz über die Allgemeinverbindlicherklärung von Gesamtarbeitsverträgen. Im Mietrecht scheiterten Rahmenmietverträge über wichtigere Angelegenheiten – reine Musterverträge in den unwichtigeren Bereichen gibt es ja auch im Mietwesen seit langem – bisher

nicht nur an der fehlenden Möglichkeit der Allgemeinverbindlicherklärung. Sie scheiterten vor allem auch am ungenügenden Organisationsgrad der Verbände.

Inzwischen haben diese Verbände im Wohnungswesen wegen des starken Wachstums auch auf Mieterseite in der Deutschschweiz eine Grösse erreicht, die den Abschluss wirklich repräsentativer Verträge erlauben sollte. Das Bedürfnis für diese Gesetzgebung wurde ja bisher in erster Linie von Vermieter- und von Mieterseite in der Romandie geäussert, während man in der Deutschschweiz auf beiden Seiten – Vermieter- und Mieterseite – traditionell eher skeptisch war. Das kann sich aber ändern.

Der in der Kommission für Rechtsfragen erarbeitete Vorschlag ist ein Kompromiss, und das muss hier ausdrücklich festgehalten werden, ein Kompromiss, zu dem beide Seiten – Vermieter- und Mieterseite – beigetragen haben. Es ist namentlich darauf hinzuweisen, dass dieser Kompromiss im Bereich der zwingenden, der superzwingenden Bestimmungen auch ein starkes Entgegenkommen der Mieterseite bedeutet.

Geprägt ist dieser Entwurf jetzt in erster Linie aber von Überlegungen zur Praktikabilität, die der bundesrätliche Entwurf noch zu wenig berücksichtigt hatte. Würde sich der Entwurf des Bundesrates durchsetzen, wäre es praktisch sicher, dass die Regelung in der Praxis wiederum toter Buchstabe bliebe. Stark geöffnet worden sind mit diesem Entwurf die Möglichkeiten der Allgemeinverbindlicherklärung, nachdem das im Arbeitsrecht zentrale Kriterium der massgebenden Verbreitung, das aber im Mietrecht nicht passt, fallengelassen und durch andere Kriterien ersetzt worden ist.

Geöffnet worden ist der Spielraum für Rahmenmietverträge auch durch die Neudefinition der absolut zwingenden Bestimmungen. Eckwerte bleiben: der Verfassungsauftrag bzw. das Günstigkeitsprinzip, in dem der Schutz der Mieterinnen und Mieter in den Bereichen Mietpreis und Kündigung durch den Rahmenmietvertrag mindestens gleichwertig gewährleistet sein muss wie durch das Gesetz. Diese Öffnung überträgt nun den vertragschliessenden Parteien, den vertragschliessenden Verbänden, eine grosse Verantwortung für die Gestaltung des Vertragsinhaltes, und das nicht nur zur Vermeidung einer unheilvollen Rechtszersplitterung. Indem im Unterschied zum Arbeitsrecht auch von vielen zwingenden Gesetzesbestimmungen abgewichen werden darf und zudem die Allgemeinverbindlicherklärung stark erleichtert ist, erhalten die Verbände in einem im schweizerischen Recht bisher nicht bekannten Ausmass die Kompetenz zur Privatrechtsgestaltung. Dies stellt rechtsdogmatisch betrachtet bis zu einem gewissen Grad eine Zäsur dar und steht sicher in einem Spannungsfeld zum normalen, demokratisch legitimierten Gesetzgebungsprozess; es ist sogar – hart und negativ ausgedrückt – nicht einmal ganz frei von korporatistischen Zügen. Umgekehrt ist es aber, pragmatisch gesehen, die Eröffnung einer Möglichkeit der Selbstregulierung in einem heiklen, existenziellen und umstrittenen Bereich. Diese Selbstregulierung kann hier genauso wie im Arbeitsrecht Zukunft haben und allen Beteiligten Vorteile bringen.

Was spricht dagegen, dass die Organisationen der Direktbetroffenen, der Mieter und Mieterinnen und der Vermieter, nicht ebenso vernünftige oder noch vernünftiger Lösungen finden können als der Gesetzgeber? Der Gesetzentwurf über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung ist in diesem Sinne Ausdruck eines pragmatischen Denkens und damit eines Denkens, das wir hier wie auch an anderen Orten nötiger haben denn je.

Wie sich die Anwendung dieses Gesetzes gestalten wird, können wir heute noch nicht wissen. Es definiert nicht mehr – aber auch nicht weniger – als neue Spielregeln. Ob und wie sie benutzt werden, wird von den Organisationen der Mieterinnen und Mieter und der Vermieter abhängen und von ihrem pragmatischen Sinn. Jedenfalls bieten sie aber eine Chance für sachgerechte Lösungen im Interesse der Betroffenen. Die konkreten Erfahrungen in der Praxis werden somit erst zeigen können, welche Zukunft die Kollektivverträge im Mietrecht, diese Rahmenmietverträge, effektiv haben; sie werden auch zeigen, ob es sinnvoll ist, das Instrumentarium in Zukunft noch auszubauen, beispielsweise durch eine Verstärkung mit Be-

stimmungen über die gemeinsame Durchführung und Durchsetzung analog zu den paritätischen Kommissionen im Arbeitsrecht.

Jedenfalls kann ich Ihnen heute namens der SP-Fraktion, aber auch namens der Mieterinnen- und Mieterverbände – auch derjenigen in der Deutschschweiz – Eintreten und insgesamt Zustimmung zum Gesetzentwurf, der ein Ganzes darstellt, empfehlen.

Ostermann Roland (G, VD): La situation économique n'est pas de nature à rendre toujours harmonieuses les relations entre les propriétaires et les locataires. La Suisse romande, notamment, a subi quelques turbulences, mais des difficultés ont partiellement pu être aplanies par le dialogue entre les représentants des uns et des autres ainsi reconnus et qualifiés comme tels. Il est heureux que cette recherche du dialogue entre partenaires sociaux ait pu trouver son accomplissement dans les travaux d'une sous-commission de notre Parlement. Le vent soufflant de l'ouest, la Suisse alémanique va donc pouvoir profiter aussi des possibilités contractuelles offertes.

Le logement est un élément essentiel des conditions de vie; c'est même un cadre de vie. Il est donc important que les négociations qui rythment la conclusion et la résiliation du bail de location puissent se dérouler dans l'harmonie, la clarté et la confiance, et que le contrat soit appliqué sereinement. Il faut donc saluer les compromis auxquels sont arrivés les parlementaires négociateurs.

Cet accord intervenu entre propriétaires et locataires nous dispense de squatter plus longtemps cette tribune, pour regarder une place qu'apparemment bien des collègues considèrent actuellement comme une simple résidence secondaire.

Vetterli Werner (V, ZH): Die Fraktion der Schweizerischen Volkspartei ist für Eintreten und unterstützt die von der Kommission für Rechtsfragen einstimmig gefassten Anträge.

Ein Entscheid der Kommission für Rechtsfragen mit 18 zu 0 Stimmen bei 0 Enthaltungen ist ja beinahe verdächtig. Wie ist diese Einstimmigkeit – so kann man sich zu Recht fragen – bei einem Bundesgesetz möglich? Entweder ist eine Gesetzesvorlage derart unbedeutend, sonnenklar, so zwingend oder so unumstritten, dass die Einstimmigkeit die logische Folge ist. Oder aber es wurden einer brisanten Vorlage nicht nur die Giftzähne, sondern das ganze Gebiss gezogen. Auch das könnte ein Grund für eine 18-zu-0-Zustimmung sein.

Im Falle der 18-zu-0-Zustimmung beim Bundesgesetz über Rahmenmietverträge haben wir aber ein Beispiel für eine dritte Variante. Mietverträge sind ja an und für sich wirklich brisante heisse Eisen, äusserst harte Knacknüsse, schaffen scheinbar unüberwindliche Gräben zwischen Mieterverbänden und Vermieterverbänden. Hüben und drüben gibt es bekanntlich genügend scharfe Munition mit extremen Beispielen aus der Praxis.

Die Tatsache, dass in der ersten Lesung 22 Anträge vorlagen, zeigt, wie verhärtet die Fronten in der Kommission für Rechtsfragen ursprünglich waren. Die eingesetzte Arbeitsgruppe Baumberger/de Dardel/Dettling/Rechsteiner, also Mieter- und Vermieterprofis, hat dann ein kleines politisches Wunder vollbracht, und es gebührt ihr Dank dafür. Die Arbeitsgruppe hat der Kommission für Rechtsfragen eine Konsens- bzw. Kompromissversion vorgelegt, die dann wie gesagt mit 18 zu 0 Stimmen ohne Enthaltungen gutgeheissen wurde. Von beiden Seiten her traf man sich in der Mitte. Es wurde nachgegeben, Abstriche wurden gemacht, Konzessionen, Vergleiche eingegangen. Auf halbem Weg traf man einen Kompromiss, aber keinen faulen Kompromiss, sondern eine beidseits akzeptable, praktikable und praxistaugliche Lösung.

Dieses Bundesgesetz über Rahmenmietverträge ist ein Gesamtpaket, bei welchem von beiden Seiten Zugeständnisse gemacht werden mussten. Darum finden natürlich beide Lager, als Mieter oder Vermieter, irgendwelche Haare in der Suppe, wenn man sie sucht.

Unser Antrag trägt – so meinen wir – auch dem Umstand Rechnung, dass im Mietrecht die einzelnen Sachverhalte sachlich, örtlich und persönlich zu unterschiedlich sind, als dass man sie zwingend gesamtschweizerisch einheitlich regeln könnte.

Diesem Umstand ist in unseren zukünftigen Beratungen entsprechende Beachtung zu schenken. Mit dieser Kompromisslösung wurden zudem die starren Fronten zwischen Mieterverbänden und Vermieterverbänden aufgeweicht; ein möglicher Start zu partnerschaftlicherer Zusammenarbeit ist gegeben. Für die SVP-Fraktion ist dieser Kompromissvorschlag akzeptabel. Aber wie gut dieses Instrument Rahmenmietvertrag ist, das wird sich erst in der Praxis erweisen. Dort kommt die Stunde der Wahrheit. Wir hoffen, dass das Gesetz kein Papier-tiger bleibt, sondern dass Rahmenmietverträge wirklich auch abgeschlossen werden.

Ebenso klar ist für die Fraktion der SVP, dass nach diesem ersten Schritt des Bundesgesetzes über Rahmenmietverträge die Revision der Verordnung und des Mietrechts folgen muss. In diesem Sinne ist die SVP-Fraktion für Eintreten, und sie wird der Fassung der Kommission zustimmen.

Delamuraz Jean-Pascal, conseiller fédéral: «Tempi passati»: il y a quelques années, que dis-je, quelques mois, personne dans cet hémicycle n'aurait parié qu'il fût possible de transformer enfin le mandat constitutionnel né de la volonté populaire de 1972 en une loi sur les contrats-cadres de baux à loyer afin de leur donner force obligatoire générale.

C'est qu'en effet, pendant 23 ans, la situation du marché du logement, marquée par une insuffisance générale de logements, parfois même dans certaines régions et à certaines périodes par une littérale pénurie de logements, a constamment obligé à ajuster, à discuter le droit de bail, sous la pression d'interminables controverses politiques. Ainsi, le climat n'était évidemment pas favorable à la transformation sereine des dispositions constitutionnelles en obligation légale.

Il y a eu ensuite en 1986 une révision constitutionnelle où l'article 34septies de la constitution a été à nouveau modifié. Il y a eu le nouveau droit de bail du Code des obligations qui est entré en vigueur en 1990. Maintenant, les conditions politiques, l'encadrement juridique et je dirais l'expérience, permettent tranquillement, comme vous venez de le constater, d'aborder dans une touchante unanimité la révision considérée comme une sorte de chimère pendant près d'un quart de siècle. Le Conseil fédéral s'en réjouit. Il est heureux que, par une nouvelle loi, il soit désormais possible de favoriser un climat de négociations paritaires dans le secteur locatif et de rompre des fronts sur lesquels campaient les défenseurs d'intérêts contradictoires.

Et le Conseil fédéral est heureux que la diversité des besoins régionaux soit également prise en compte. Ainsi une mesure valable pour toute la Suisse, mais avec ses modalités régionales d'application, permettra avec souplesse, mais avec direction, de faire passer un esprit nouveau dans ce domaine et dans les relations entre propriétaires et locataires.

Comme vous le savez, la section 1 de notre projet définit la notion de contrats-cadres de baux à loyers. Elle en règle les exigences. L'article 3, un des articles centraux, stipule qu'«à la requête commune des parties contractantes, le Conseil fédéral peut autoriser qu'il soit dérogé à des dispositions impératives du droit du bail», exception faite toutefois du noyau dur, si je puis dire, c'est-à-dire des dispositions qui relèvent de la teneur essentielle de la protection des locataires. Ainsi, le noyau dur sera respecté. Il ne peut pas être en quelque sorte contourné, ce serait confondre la dimension et la proportion des opérations, par quelques contrats-cadres de baux à loyers que ce soient.

Dans la section 2 de cette loi, il s'agit de régler l'instrument de la déclaration de force obligatoire générale. L'article 6 énonce les conditions préalables dont dépend la déclaration de force obligatoire générale.

Nous savons gré à la commission qui, sur la base du projet du Conseil fédéral, a fait un travail remarquable de complètement de la loi, et qui l'a fait dans un esprit de très large consultation où elle a pu obtenir le consensus des principaux partenaires intéressés dans les principales régions de ce pays. Grâce aux améliorations et aux compléments que la commission apporte – améliorations et compléments auxquels, Messieurs les Rapporteurs, le Conseil fédéral se rallie totalement –, nous pourrions jouer maintenant la carte pari-

taire de la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyers. Je crois qu'en allant dans cette direction – et je sais gré aux porte-parole des groupes de nous avoir montré leur unanimité –, nous aurons accompli, presque à notre surprise tant on n'y croyait plus parfois, un progrès certain dans ce domaine essentiel de la relation sociale et économique du propriétaire et du locataire. Ce n'est pas tout à fait secondaire dans le pays qui connaît la plus grande proportion de locataires du monde.

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen
L'entrée en matière est décidée sans opposition*

Detailberatung – Discussion par articles

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. 1

Antrag der Kommission

Abs. 1

.... und Mieterverbände gemeinsam

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 3

Ein Rahmenmietvertrag kann abgeschlossen werden:

- a. für die ganze Schweiz;
- b. für das Gebiet eines oder mehrerer Kantone;
- c. für Regionen, die mindestens 30 000 Wohnungen oder 10 000 Geschäftsräume umfassen.

Art. 1

Proposition de la commission

Al. 1

.... de locataires établissent

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 3

Un contrat-cadre peut être conclu:

- a. pour toute la Suisse;
- b. pour le territoire d'un ou de plusieurs cantons;
- c. pour des régions qui comptent au moins 30 000 logements ou 10 000 locaux commerciaux.

Baumberger Peter (C, ZH), Berichterstatter: Zu Artikel 1 sind zwei Fragen gestellt worden. Ich glaube, es ist zweckmässig, die Tatbestände zuhanden der Materialien etwas zu definieren.

Zunächst zu Artikel 1 Absatz 1: Herr Ducret hat gefragt, warum die Einfügung «Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen», wie sie an sich bereits der Bundesverfassung steht, weggefallen ist. Diese Formulierung datiert aus einer Zeit, als insbesondere die Mieterverbände einen schlechten Organisationsgrad aufwiesen und man davon ausging, es könnten auch Gewerkschaften und dergleichen sein, die anstelle von Mieterverbänden auftreten.

Wenn wir diese Einfügung nicht aufgenommen haben, heisst das nicht, dass die Formulierung jetzt eng wäre. Zu tun hat man es deswegen nicht mit einer «Lex Mieterverband» oder einer «Lex Hauseigentümerverband». Ich habe darauf hingewiesen, dass wir einen örtlichen, zeitlichen und sachlichen Geltungsbereich haben. Sachlicher Geltungsbereich heisst eben auch, dass beispielsweise Genossenschaftsverbände für Genossenschaftswohnungen oder Mietervereinigungen, die Gewerbeliegenschaften vertreten, dann Rahmenmietverträge abschliessen können, wenn sie die entsprechenden Bedingungen erfüllen.

Noch eine Bemerkung zu Absatz 3: Da sehen Sie die Anforderungen für die örtliche Zuständigkeit. Sie sehen daraus, dass die Arbeitsgruppe und die Kommission zum Schluss gekommen sind, dass für allzu kleine Gebiete solche Rahmenmietverträge nicht abgeschlossen werden sollten, also nicht pro Quartier. Andererseits gibt es aber gemäss Litera c doch Regionen, die auch – ich betone das – kantonsübergreifend sein könnten, beispielsweise Arbeitsmarktregionen.

Ich bringe immer das Beispiel meiner eigenen Region – Winterthur –, die kantonsübergreifend ist. Auch da soll ein Rahmenmietvertrag dann möglich sein, wenn die Bedingung gemäss Litera c – 30 000 Wohnungen oder 10 000 Geschäftsräume – erfüllt ist.

De Dardel Jean-Nils (S, GE), rapporteur: Quelques mots à propos de cet article 1er.

A l'alinéa 1er, la commission a décidé de biffer les termes «ou des organisations qui défendent des intérêts semblables», définition qui se trouve dans l'article 34septies alinéa 2 de la constitution. En effet, depuis 1972, les choses ont beaucoup évolué et, si ces organisations défendant des intérêts semblables avaient été prévues en 1972 dans la constitution, cela était la conséquence du faible degré d'organisation des locataires dans ce pays. Les locataires étaient faiblement représentés, au niveau collectif, par des organisations, mais la situation a complètement changé depuis 1972. Les organisations de locataires se sont développées et sont devenues représentatives dans pratiquement tous les cantons. Nous avons donc laissé tomber cette définition et réservé la possibilité de conclure des conventions-cadres uniquement aux organisations de locataires proprement dites.

A la question posée par M. Ducret concernant les commerçants, il est évident que si une association de commerçants peut prouver qu'elle représente des locataires commerçants et qu'elle atteint le quota de 5 pour cent des locaux commerciaux, elle devient alors représentative et peut conclure des conventions-cadres.

En ce qui concerne l'alinéa 3, la commission a voulu que les conventions-cadres recouvrent un territoire qui soit suffisamment grand. Il n'était en effet pas question d'admettre que des conventions-cadres soient conclues avec pour champ d'application un simple quartier. Ici, il est important de préciser – car la loi ne le dit pas explicitement – que le champ d'application peut être défini non seulement au plan territorial, mais aussi au plan matériel. Par exemple, un contrat-cadre portant sur des logements pourra exclure de son champ d'application certaines catégories de logements – c'est une pure hypothèse, mais c'est une possibilité –, on pourra exclure les villas ou les studios par exemple; inversement, on peut imaginer une convention-cadre qui serait conclue seulement pour une catégorie de logements. En commission, nous avons évoqué le cas des logements coopératifs. L'Association suisse pour l'habitat (ASH) pourra ainsi représenter des sociétés coopératives d'habitation et passer des conventions-cadres pour les logements coopératifs, si l'opportunité de telles conventions-cadres se présente dans ce secteur.

Delamuraz Jean-Pascal, conseiller fédéral: Je dois à mon tour deux réponses à M. Ducret.

Les rapporteurs viennent de répondre à la première question: pourquoi avoir abandonné les termes «intérêts semblables»? Ils étaient compris dans le texte constitutionnel d'il y a 23 ans. Un peu par inertie, ça a été maintenu jusques et y compris la rédaction du message du Conseil fédéral, en 1993. En réalité pendant cette période et même encore depuis 1993, les organisations pour les locataires comme pour les bailleurs, dans toutes les régions, se sont complétées et constituées de sorte que l'on peut, sans crainte d'oublier qui que ce soit sur la ligne, aujourd'hui renoncer à cette expression, et je m'en réjouis. Cela montre que le front des locataires, et aussi le front des bailleurs, se sont constitués et qu'on a là des partenaires qui peuvent parler au nom de leurs membres.

Quant à la deuxième question, Monsieur Ducret, est-ce que des coopératives peuvent conclure des contrats-cadres avec force obligatoire, la réponse est oui. Elles peuvent conclure

des contrats-cadres relatifs à des logements sous régime de coopératives et demander la force obligatoire.

Angenommen – Adopté

Art. 2

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 3

Antrag der Kommission

Abs. 1

....

a. Organisationen, die Vermieter- oder Mieterinteressen vertreten,

b. den Mietern einen mindestens gleichwertigen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, anderen missbräuchlichen Forderungen und vor Kündigungen bietet;

....

d. Streichen

Abs. 2

....

a. Vermieter- oder Mieterinteressen zu

b. mindestens 5 Prozent der Mietenden oder Vermietenden des Geltungsbereiches vertreten oder deren Mitglieder mindestens 10 Prozent der Einzelmietverträge des Geltungsbereiches direkt oder indirekt zeichnen.

Abs. 3

Streichen

Abs. 4

Der Rahmenmietvertrag kann jedoch von folgenden Bestimmungen des Obligationenrechtes nicht abweichen:

a. Artikel 266I–266o (Form der Kündigung);

b. Artikel 269 und 269d (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen);

c. Artikel 270e (Weitergeltung des Vertrags);

d. Artikel 271, 273 Absätze 1, 4 und 5 und Artikel 273a Absatz 1 (Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen);

e. Artikel 274, 274a–274g (Behörden und Verfahren).

Abs. 4bis (neu)

Ferner kann der Rahmenmietvertrag:

a. nicht von Artikel 270 des Obligationenrechtes (Anfechtung des Anfangsmietzinses) abweichen, wenn der oder die betroffenen Kantone die Verwendung des Formulars nach Artikel 269d obligatorisch erklärt haben (Art. 270 Abs. 2);

b. das Recht der Mieter nicht einschränken, die Herabsetzung von Mietzinsen zu verlangen (Art. 270a) und die Erhöhung von Mietzinsen anzufechten (Art. 270b).

Abs. 5

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 3

Proposition de la commission

Al. 1

....

a. bailleurs ou des locataires;

b. offre aux locataires une protection au moins équivalente contre les loyers abusifs, d'autres prétentions abusives et contre les résiliations.

....

d. Biffer

Al. 2

....

a. bailleurs ou des locataires et qui

b. dont les membres représentent au moins 5 pour cent des locataires ou des bailleurs du champ d'application ou dont les membres ont conclu, directement ou indirectement, 10 pour cent au moins des contrats individuels de bail du champ d'application.

Al. 3

Biffer

Al. 4

Le contrat-cadre ne peut cependant déroger aux articles suivants du Code des obligations:

a. 266I–266o (forme de la résiliation);

b. 269 et 269d (protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives);

c. 270e (validité du bail pendant la procédure de contestation);

d. 271, 273 alinéas 1er, 4 et 5 et 273a alinéa 1er (protection contre les résiliations abusives);

e. 274, 274a–274g (autorités et procédure).

Al. 4bis (nouveau)

Par ailleurs, le contrat-cadre:

a. ne peut déroger à l'article 270 du Code des obligations (contestatio du loyer) si le ou les cantons concernés ont déclaré obligatoire l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269d (art. 270 al. 2 CO);

b. ne peut restreindre le droit du locataire de demander une diminution du loyer (art. 270a) ou de contester une majoration de loyer (art. 270b).

Al. 5

Adhérer au projet du Conseil fédéral

De Dardel Jean-Nils (S, GE), rapporteur: Une remarque à propos de la lettre b. Nous avons reformulé de manière plus précise sous cette lettre b de l'alinéa 1er la condition que le Conseil fédéral avait énoncée auparavant sous la lettre d. Lorsque le Conseil fédéral – ou le Conseil d'Etat s'il s'agit d'un cadre limité à un seul canton – apprécie une convention-cadre et que celle-ci contient une dérogation au droit impératif, il devra faire la pesée de ce qui est enlevé à la protection légale et de ce qui est apporté en supplément par la convention de sorte qu'une protection au moins équivalente soit garantie aux locataires. Cette clause est nécessaire pour que la protection en matière de loyers, en matière d'autres prétentions du bailleur et en matière de congés, telle qu'elle est consacrée par la Constitution fédérale, reste garantie.

Baumberger Peter (C, ZH), Berichterstatter: Kurz eine Bemerkung zu Artikel 3 Absatz 1 Litera b: Was bedeutet die sogenannte Saldouberlegung, der gleichwertige Schutz? Sie sehen im Entwurf des Bundesrates, Literae b und d, wie diese Sachverhalte ursprünglich formuliert wurden. Die Formulierungen schienen unserer Kommission einerseits nichtssagend, andererseits dann wieder zu weitgehend.

In der neuen Litera b, wie die Kommission sie formuliert hat, soll mit der Lösung der Saldomethode gewährleistet werden, dass dem Mieter jener Mieterschutz geboten wird, der von der Verfassung verlangt wird, also: Verfassung als Eckwert, das bedeutet Missbrauchschutz für den Mieter. Wir sind uns bewusst, dass das letztlich schwierig zu quantifizieren ist, aber wenn Vermieter- und Mieterverbände das beurteilen und übereinstimmen, so dürfte das wohl im gegenseitigen Verhältnis auch der beste Schutz für die Sozialpartner sein.

Noch eine kleine Bemerkung zu den Zahlen in Artikel 3 Absatz 2 Litera b; ich kann höchstens noch etwas ergänzen: Die 5 Prozent der Personen und die 10 Prozent der Mietverträge entsprechen an sich jenen Zahlen, die der Bundesrat selbst ursprünglich vorgesehen hatte, und wir waren der Meinung, das müsse ins Gesetz. Wir haben uns aber anhand konkreter Fälle in den Kantonen und auch anhand repräsentativer Aussagen der Verbände überzeugt, dass das tatsächlich funktioniert.

Angenommen – Adopté

Art. 4

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 5*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

De Dardel Jean-Nils (S, GE), rapporteur: Juste une très brève observation: la commission a estimé qu'il n'était pas nécessaire d'indiquer expressément que le lieu de situation d'immeuble de la chose louée était déterminant, sans considération du domicile des parties au contrat de bail. Cela ressort déjà clairement de l'article 1er alinéa 3 en relation avec l'article 5 alinéa 1er, tel qu'il est rédigé par la commission.

Baumberger Peter (C, ZH), Berichterstatter: Ich kann nur kurz bestätigen, dass der Ort, wo die Mietsache liegt, massgebend ist und nicht etwa das Domizil der Mieter oder Vermieter. Das ist alles, was es da zu präzisieren gibt. Das geht schon aus Artikel 1 dieses Gesetzentwurfes hervor.

*Angenommen – Adopté***Art. 6***Antrag der Kommission**Abs. 1*

Die Allgemeinverbindlicherklärung darf nur angeordnet werden, wenn:

- a. der Rahmenmietvertrag den Erfordernissen nach Artikel 3 genügt;
- b. die repräsentativen Vermieter- und Mieterorganisationen, die nicht Vertragspartei sind, zu den Vertragsverhandlungen zugelassen waren und im Rahmen des Anhörungsverfahrens (Art. 10) die Allgemeinverbindlicherklärung nicht ausdrücklich ablehnen;
- c. die Vertragsparteien nachweisen, dass die Allgemeinverbindlicherklärung im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere der Förderung des Wohnfriedens dient.

Abs. 2

Streichen

Art. 6*Proposition de la commission**Al. 1*

La force obligatoire générale ne peut être prononcée que si:

- a. le contrat-cadre répond aux exigences fixées à l'article 3;
- b. les organisations de bailleurs et de locataires représentatives, qui ne sont pas parties au contrat, ont été admises aux négociations contractuelles et qui, dans le cadre de la procédure d'audition (art. 10), ne rejette pas explicitement la déclaration de force obligatoire générale;
- c. les parties au contrat apportent la preuve que la déclaration de force obligatoire est d'intérêt public et sert en particulier à promouvoir la paix du logement.

Al. 2

Biffer

De Dardel Jean-Nils (S, GE), rapporteur: Juste une observation à propos du texte français à l'intention de la Commission de rédaction. A l'article 6 alinéa 1 lettre b, il y a à mon avis une faute de rédaction: dans «négociations contractuelles et qui», il faut supprimer le «qui»; plus loin «ne rejette pas», «rejette» doit être mis au pluriel et non au singulier. C'est une question de pure forme.

Toujours à propos de cette lettre b: cette disposition introduit une protection pour les organisations de bailleurs et de locataires qui seraient minoritaires, mais rempliraient les conditions de représentativité prévues par la loi. Ces organisations doivent être invitées aux discussions contractuelles, même si elles décident ensuite de ne pas y participer. De plus, dans la procédure publique précédant la déclaration de force obligatoire, ces organisations peuvent s'opposer à la force obligatoire avec un droit de veto. Le but de ce dispositif est d'assurer que toutes les organisations représentatives de locataires et de bailleurs dans le champ d'application territoriale du projet de convention soient associées aux négociations et ensuite

consentent ou, en tout cas, ne s'opposent pas à la convention qui a été conclue. La déclaration de force obligatoire implique une situation de consensus qui n'est pas réalisée lorsque, du côté des bailleurs ou du côté des locataires, une ou plusieurs organisations représentatives s'opposeraient aux contrats-cadres.

En ce qui concerne la lettre c, la commission a introduit là une disposition un peu déclamatoire, mais qui donne quand même à l'autorité compétente, c'est-à-dire au Conseil d'Etat cantonal ou alors au Conseil fédéral, la possibilité d'apprécier dans une certaine mesure l'opportunité politique du contrat-cadre. C'est en quelque sorte une clause de sauvegarde. L'autorité tiendra compte de cette lettre c ainsi que des conditions prévues par l'article 3 pour rendre sa décision de force obligatoire.

Baumberger Peter (C, ZH), Berichterstatter: Ich habe Ihnen bereits beim Eintreten dargelegt, dass wir im Unterschied zum Bundesrat darauf verzichtet haben, zu verlangen, dass ein Rahmenmietvertrag bereits vor der Allgemeinverbindlicherklärung eine massgebende örtliche Verbreitung gefunden hat. Ich will nicht darauf zurückkommen.

Wir haben statt dessen in Artikel 6 drei Konditionen eingeführt. Litera a versteht sich von selbst. Litera b scheint uns wichtig im Interesse allfälliger Minderheiten, also von Verbänden, die repräsentativ sind im örtlichen oder sachlichen Bereich, aber noch nicht dabei waren. Sie sollen das Recht haben, an den Verhandlungen teilzunehmen, nachträglich herbeigezogen zu werden. Sie haben insbesondere auch ein Vetorecht. Aber sie müssen das Veto ausdrücklich einlegen. Stillschweigen genügt nicht. Es muss ein ausdrückliches Nein vorliegen.

Zur Litera c: Es ist gefragt worden, was der Nachweis, dass ein solcher Rahmenmietvertrag der Förderung des Wohnfriedens diene, bedeute. Nun, das ist trotz allem keine blosser Leerformel. Einerseits ist natürlich – das kann man vermutlich behaupten – schon das Vorhandensein eines solchen Rahmenmietvertrages zwischen den Sozialpartnern durchaus im öffentlichen Interesse, andererseits geben wir mit dieser Litera c, mit der Auflage der Förderung des Wohnfriedens, der genehmigenden Behörde gewissermassen eine Notbremse in die Hand. Wenn die Behörde zum Schluss kommt, das werde ungenügend berücksichtigt, kann sie noch eingreifen. Aber wie gesagt, das wird ein äusserst seltener Fall sein. Der Normalfall dürfte so sein, dass die vertragschliessenden Verbände wohl am besten geeignet und auch willens sind, die Interessen ihrer Mitglieder zu wahren.

Delamuraz Jean-Pascal, conseiller fédéral: Là encore, M. Ducret a souhaité que le représentant du Conseil fédéral donne aussi son explication de cette nouvelle rédaction de l'article 6, à la lettre c, qui prend en compte les critères «paix du logement» et «intérêt public».

Je dirai à M. Ducret que je me rallie à l'explication que les forgerons, ou plutôt les orfèvres, de la loi viennent de donner à leur rédaction, rédaction qui, en français, j'y insiste, doit être modifiée comme l'a dit M. de Dardel.

Il s'agit réellement d'apprécier la substance, le contenu matériel de la déclaration de force obligatoire, et il s'agit d'avoir encore un dernier frein d'urgence au cas où l'on constaterait que la déclaration de force obligatoire ne serait pas véritablement justifiée.

Les critères sur lesquels on peut dès lors se fonder sont clairement établis, et le Conseil fédéral pense que le «mode d'emploi» de la déclaration obligatoire s'en trouve clarifié et facilité.

*Angenommen – Adopté***Art. 7***Antrag der Kommission**Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2

.... durch den Kanton angeordnet

Art. 7

Proposition de la commission

Al. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2

.... prononcée par le canton.

Angenommen – Adopté

Art. 8

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 9

Antrag der Kommission

.... Kantone und in den Organen der Vermieter- und Mieterorganisationen zu veröffentlichen sowie in den wichtigsten Tageszeitungen anzuzeigen. Die Behörde

Art. 9

Proposition de la commission

.... concernés et dans les organes des associations et organisations de bailleurs et de locataires. Elle doit en outre être signalée dans les principaux journaux

Angenommen – Adopté

Art. 10

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 11

Antrag der Kommission

Streichen

Art. 11

Proposition de la commission

Biffer

Angenommen – Adopté

Art. 12, 13

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 14

Antrag der Kommission

Abs. 1

.... Entschides und allfällige weitere

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 14

Proposition de la commission

Al. 1

.... ainsi que d'autres frais éventuels

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 15–17

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 18

Antrag der Kommission

Einleitung

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 99 Bst. abis

.... von Rahmenmietverträgen;

Art. 18

Proposition de la commission

Introduction

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Art. 99 let. abis

.... de contrats-cadres de baux à loyer;

Angenommen – Adopté

Art. 19

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Namentliche Gesamtabstimmung

Vote sur l'ensemble, par appel nominal

(Ref.: 1398)

Für Annahme des Entwurfes stimmen – Acceptent le projet:

Aguet, Bär, Baumberger, Bäumlín, Bircher Peter, Brunner, Christiane, Bürgi, Camponovo, Cavadini Adriano, Chevallaz, Cincera, Comby, Cornaz, Couchepin, Darbellay, de Dardel, Deiss, Dettling, Diener, Dormann, Ducret, Eggenberger, Engler, Epiney, Fankhauser, Fasel, Fehr, von Felten, Fischer-Hägglingen, Fischer-Seengen, Fischer-Sursee, Frey Walter, Fritschi Oscar, Gadiant, Giger, Gonseth, Grendelmeier, Gros Jean-Michel, Grossenbacher, Hafner Ursula, Hämmerle, Hari, Hegetschweiler, Herczog, Hess Otto, Hess Peter, Hildbrand, Hollenstein, Jenni Peter, Kern, Kühne, Leemann, Leu Josef, Leuenberger Moritz, Loeb François, Mamie, Marti Werner, Maurer, Meier Hans, Meyer Theo, Misteli, Mühlemann, Müller, Narbel, Nebiker, Neuenschwander, Oehler, Ostermann, Ragenbass, Rechsteiner, Ruckstuhl, Rutishauser, Rychen, Sandoz, Schenk, Scheurer Rémy, Schmid Peter, Schmid Samuel, Schmidhalter, Schnider, Schweingruber, Segmüller, Seiler Hanspeter, Spoerry, Stamm Judith, Steffen, Steiger Hans, Steiner Rudolf, Strahm Rudolf, Suter, Thür, Tschuppert Karl, Vetterli, Vollmer, Weyeneth, Wyss William, Züger, Zwahlen (98)

Der Stimme enthalten sich – S'abstiennent:

Ruf

(1)

Stimmen nicht – Ne votent pas:

Allenspach, Aregger, Aubry, Baumann Ruedi, Baumann Stephanie, Béguelin, Berger, Bezzola, Binder, Bischof, Blatter, Blocher, Bodenmann, Bonny, Borel François, Borer Roland, Borradori, Bortoluzzi, Brügger Cyrill, Bugnon, Bühlmann, Bühner Gerold, Bundi, Caccia, Carobbio, Caspar-Hutter, Columberg, Danuser, David, Dreher, Dünki, Duvoisin, Eggly, Eyermann Christoph, Friderici Charles, Früh, Giezendanner, Gobet, Goll, Graber, Gross Andreas, Gysin, Häring Binder, Heberlein, Hubacher, Iten Joseph, Jaeger, Jäggi Paul, Jeanprêtre, Jöri, Keller Anton, Keller Rudolf, Ledergerber, Lepori Bonetti, Leuba, Leuenberger Ernst, Maeder, Maitre, Maspoli, Matthey, Mauch Rolf, Mauch Ursula, Meier Samuel, Miesch, Moser, Nabholz, Perey, Philipona, Pidoux, Pini, Poncet, Reimann Maximilian, Robert, Rohrbasser, Ruffy, Savary, Scherrer

Jürg, Scherrer Werner, Schmied Walter, Seiler Rolf, Sieber, Singeisen, Spielmann, Stalder, Stamm Luzi, Steinegger, Steinemann, Stucky, Theubet, Tschäppät Alexander, Tschopp, Wanner, Weder Hansjürg, Wick, Wiederkehr, Wittenwiler, Zbinden, Ziegler Jean, Zisyadis, Zwygart (100)

Präsident, stimmt nicht – Président, ne vote pas:
Frey Claude

(1)

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

90.200

**Standesinitiative Genf
Kantonale Rahmenverträge zwischen
Mieter- und Vermieterverbänden
Initiative du canton de Genève
Contrats-cadres cantonaux entre
associations de locataires et bailleurs**

Abschreibung – Classement

Siehe Jahrgang 1991, Seite 688 – Voir année 1991, page 688
Kategorie V, Art. 68 GRN – Catégorie V, art. 68 RCN

Antrag des Bundesrates

Abschreiben der Initiative gemäss Brief an die eidgenössischen Räte zu Vorlage 93.081

Proposition du Conseil fédéral

Classer l'initiative selon lettre aux Chambres fédérales concernant le projet 93.081

Angenommen – Adopté

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

90.260

**Parlamentarische Initiative
(Guinand)
Allgemeinverbindlicherklärung
von Rahmenmietverträgen
im Wohnungswesen
Initiative parlementaire
(Guinand)
Déclaration de force obligatoire
des contrats-cadres et autres mesures
paritaires dans le domaine du logement**

Abschreibung – Classement

Siehe Jahrgang 1991, Seite 690 – Voir année 1991, page 690
Kategorie V, Art. 68 GRN – Catégorie V, art. 68 RCN

Die Initiative ist in Form der allgemeinen Anregung gehalten und verlangt die Ausarbeitung eines Gesetzes, das in Anwendung von Artikel 34septies Absatz 2 der Bundesverfassung Rahmenmietverträge, paritätische Vereinbarungen und sonstige gemeinsame Vorkehren von Mieter- und Vermieterverbänden für allgemeinverbindlich erklärt.

Erwägungen der Kommission

Eine Kommission des Nationalrates unter dem Präsidium von Nationalrat Schmidhalter befasste sich mit der Initiative am 20. Februar 1991. Mit 15 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung beantragte sie dem Rat, der Initiative Folge zu geben. In ihrem Bericht hielt sie fest, dass mit der Ausarbeitung einer Vorlage in der 2. Phase zugewartet werden sollte, da eine Botschaft des Bundesrates zu diesem Thema angekündigt sei.

Am 21. März 1991 stimmte der Nationalrat dem Antrag der vorberatenden Kommission oppositionslos zu.

Am 27. September 1993 legte der Bundesrat eine Botschaft und einen Gesetzesentwurf vor für ein Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung. In dieser Vorlage wird den Forderungen der Parlamentarischen Initiative umfassend Rechnung getragen.

Gonseth Ruth (G, BL) présente au nom de la Commission de la sécurité sociale et de la santé publique (CSSS) le rapport écrit suivant:

L'initiative, conçue en termes généraux, demande qu'une loi soit élaborée, en application de l'article 34septies, alinéa 2 de la constitution, permettant de donner force obligatoire aux contrats-cadres et autres mesures prises en commun par des associations de locataires et de propriétaires.

Considérations de la commission

Une commission du Conseil national, présidée par M. Schmidhalter, a examiné l'initiative le 20 février 1991. Par 15 voix sans opposition et avec 1 abstention, elle a demandé au plénum de lui donner suite. La commission déclarait dans son rapport qu'il convenait d'attendre avant d'élaborer un projet en seconde phase, un message du Conseil fédéral sur ce thème ayant été annoncé.

Le 21 mars 1991, le Conseil national a approuvé sans opposition la proposition de la commission chargée du préavis.

Le 27 septembre 1993, le Conseil fédéral a présenté un message ainsi qu'un projet de loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale. Le projet tient compte dans une large mesure des exigences de l'initiative parlementaire.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt, die Initiative als erfüllt abzuschreiben.

Proposition de la commission

La commission propose de classer l'initiative, ses exigences ayant été remplies.

Angenommen – Adopté

Schluss der Sitzung um 18.55 Uhr

La séance est levée à 18 h 55

Gonseth Ruth (G, BL) unterbreitet im Namen der Kommission für soziale Sicherheit und Gesundheit (SGK) den folgenden schriftlichen Bericht:

Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung. Bundesgesetz

Contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale. Loi fédérale

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1995
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	16
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	93.081
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	23.03.1995 - 15:00
Date	
Data	
Seite	906-917
Page	
Pagina	
Ref. No	20 025 477

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.