

94.3450

Motion Hegetschweiler
Revision der Verordnung
zum Mietrecht
Bail à loyer.
Révision de l'ordonnance

Wortlaut der Motion vom 7. Oktober 1994

Das Mietrecht vom 1. Juli 1990 und die dazu erlassene Verordnung haben sich in der Praxis nicht in allen Teilen bewährt. Unter Beibehaltung der Missbrauchsbekämpfung müssen deshalb jene Bestimmungen geändert werden, die nicht dem Schutz legitimer Interessen dienen.

Der Bundesrat wird eingeladen, die Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) unverzüglich in folgenden Punkten zu revidieren oder zu ergänzen.

1. Begriff der Familienwohnung mit Bezug auf Artikel 266n, Artikel 266m und Artikel 273a OR.

Textvorschlag für neuen Artikel im Verordnungstext:

«Als Familienwohnung gilt eine Wohnung, die von in ungetrennter Ehe lebenden Ehegatten in der Absicht des gemeinsamen, dauernden Verbleibens tatsächlich bewohnt wird.

Verlässt ein Ehegatte aus freiem Entschluss oder zufolge einer richterlichen Anordnung die eheliche Wohnung für unbestimmte Zeit, so stellt keine der von den jeweiligen Ehepartnern bewohnte Wohnung eine Familienwohnung im Sinne von Artikel 266m des Obligationenrechtes dar.»

2. Übergangsbestimmungen, Artikel 26 VMWG.

Neuer Absatz 3:

«Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die nach dem 1. Juli 1990 beginnen, unterstehen dem neuen Recht; Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die vor dem 1. Juli 1990 begonnen haben, aber erst später enden, unterstehen dem alten Recht.

Ist in einem Mietverhältnis, das vor dem 1. Juli 1990 begonnen hat, eine Artikel 269b OR entsprechende Indexklausel vereinbart worden, so ist ausschliesslich das neue Recht anwendbar.»

Neuer Absatz 4:

«Basiert der Mietzins vom 1. Juli 1990 auf einem Hypothekarzinsstand von weniger als 6 Prozent, kann der Vermieter auch später für jedes Viertelprozent, das unter diesem Stand liegt, den Mietzins um 3,5 Prozent erhöhen. Im übrigen gelten für Hypothekarzinsveränderungen nach dem 1. Juli 1990 ausschliesslich die Überwälzungssätze im Sinne von Artikel 13 Absatz 1 VMWG.»

Texte de la motion du 7 octobre 1994

Le droit de bail du 1er juillet 1994 et l'ordonnance afférente ne donnent pas entière satisfaction. Tout en maintenant les dispositions sur la lutte contre les abus, il faut donc modifier celles qui ne servent pas à protéger des intérêts légitimes.

J'invite dès lors le Conseil fédéral à réviser, quand ce n'est pas à compléter, les points suivants de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF):

1. Notion de logement familial en référence aux articles 266n et 266m et à l'article 273a CO.

Je propose un nouvel article à la teneur suivante:

«Est réputé logement familial le logement où habitent effectivement des époux non séparés avec l'intention d'y vivre ensemble de manière durable.

Si l'un des époux quitte volontairement ou sur ordre du juge le logement familial pour une période indéterminée, aucun des logements habités par lui ou par l'autre époux ne constitue plus un logement familial au sens de l'article 266m du Code des obligations.»

2. Dispositions transitoires, article 26 OBLF.

Nouvel alinéa 3:

«Les contrats de bail dont le loyer est indexé ou échelonné et qui entrent en vigueur après le 1er juillet 1990 sont soumis au nouveau droit; ceux qui sont entrés en vigueur avant le 1er juillet 1990, mais qui prennent fin après cette date, sont soumis à l'ancien droit.

Les contrats de bail qui sont entrés en vigueur avant le 1er juillet 1990 et qui prévoient l'adaptation du loyer en fonction d'un indice (art. 269b CO) sont soumis uniquement au nouveau droit.»

Nouvel alinéa 4:

«Si, au 1er juillet 1990, le loyer est fondé sur un taux hypothécaire de moins de 6 pour cent, le bailleur peut, à une date ultérieure, augmenter le loyer de 3,5 pour cent par quart de pourcentage inférieur à 6 pour cent. Au demeurant sont applicables, en cas de modification du taux hypothécaire intervenant après le 1er juillet 1990, uniquement les hausses de loyer fixées à l'article 13 alinéa 1er.»

Mitunterzeichner – Cosignataires: Baumberger, Bezzola, Bühner Gerold, Cincera, Cornaz, Dettling, Eymann Christoph, Gysin, Miesch, Raggenbass, Reimann Maximilian, Steiner Rudolf, Wanner, Wittenwiler (14)

Schriftliche Begründung – Développement par écrit

1. Zum Begriff der Familienwohnung

Das Gesetz enthält verschiedene Vorschriften bezüglich der Rechtsausübung im Zusammenhang mit Familienwohnungen:

Artikel 266n OR verlangt, dass die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gemäss Artikel 257d OR sowohl dem Mieter als auch seinem Ehegatten mit separater Post zuzustellen sind.

Nach Artikel 266m OR kann ein Ehegatte einen Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen kündigen. Schliesslich bestimmt Artikel 273a OR, dass bei Familienwohnungen auch derjenige Ehegatte des Mieters, der nicht Vertragspartei ist, die Kündigung anfechten, die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen oder die übrigen Rechte, die dem Mieter bei Kündigung zustehen, ausüben kann.

Vereinbarungen über die Erstreckung von Mietverhältnissen sind überdies nur gültig, wenn sie mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden.

Bei allem Verständnis für den besonderen Schutz, welchen der Gesetzgeber Familienwohnungen hat angedeihen lassen wollen, ist nicht zu übersehen, dass diese Gesetzesnormen in ihrer undifferenzierten Anwendung die legitime Ausübung der Rechte des Vermieters in einer Weise behindern, die durch den angestrebten Schutzzweck nicht gerechtfertigt erscheint. Schon die unterlassene Anzeige von Änderungen des Zivilstandes des Mieters oder bezüglich der faktischen Benützung des Mietobjektes genügt, dass eine vom Vermieter vorgenommene Rechtsausübung – beispielsweise Ansetzung einer Zahlungsfrist im Sinne von Artikel 257d OR bei Zahlungsverzug bzw. eine Kündigung – verunmöglicht wird. Folge davon ist, dass der Vermieter darauf angewiesen ist, zusätzliche Auskünfte bei offiziellen Amtsstellen einzuholen, und dass er riskiert, durch einen unverschuldeten Formmangel eine nichtige Rechtsbehandlung begangen zu haben. Hieraus resultiert nicht selten ein erheblicher Zeit- und Mietzinsverlust.

2. Zu den Übergangsbestimmungen, Artikel 26 VMWG

Die Übergangsbestimmungen waren bei der Inkraftsetzung des neuen Mietrechts ungenügend. Noch vier Jahre danach bestehen diesbezüglich Unklarheiten (beispielsweise das immer noch hängige Problem des Hypozinsüberwälzungssatzes). Die Frage, in welchen Fällen der alte (höhere) Satz bzw. der neue (tiefere) zur Anwendung gelangt, ist erst jetzt Gegenstand eines Grundsatzrechtsstreites. Entgegen dem ersten Eindruck ist sie auch nicht nur von akademischem Interesse, sondern dürfte spätestens dann wieder Bedeutung erlangen, wenn sich die Hypothekarzinsen erneut nach oben bewegen. Ein anderes Beispiel: Das neue Mietrecht brachte in bezug auf nicht voll ausgeschöpfte Mietzinserhöhungen in formeller Hin-

sicht eine wesentliche Verschärfung. So, wie es in der Praxis angewandt wird, verloren zahllose Vermieter wegen mangelnder Vorbehalte, also aus rein formalrechtlichen Gründen, welche die Vermieter gar nicht kennen konnten, die Möglichkeit, ihre Mieten angemessen anzupassen. Die sich daraus ergebenden Streitigkeiten wurden auf verschiedenste Arten erledigt (Vermittlung der Schlichtungsbehörde, Mietgerichtsurteil, aussergerichtliche Vereinbarung, Rückzug der Erhöhung, Verzicht auf Weiterzug an das Mietgericht usw.).

Da die Vorbehaltsregelung eine der wenigen ist, deren Mängel selbst von Mieterseite nicht in Abrede gestellt wird, ist anzunehmen, dass die zu erwartende Änderung der VMWG diesbezüglich eine Lockerung bringt. Es wäre stossend, wenn die alten Ungerechtigkeiten zementiert würden. Es ist daher bei den Übergangsbestimmungen unbedingt darauf zu achten, dass die Klarstellung allen gleichermassen zugute kommt, und zwar unabhängig davon, wie ein allfälliger Streitfall seinerzeit erledigt wurde.

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates vom 23. November 1994

Rapport écrit du Conseil fédéral du 23 novembre 1994

Die Motion verlangt in zwei Punkten eine Revision bzw. eine Ergänzung einer Verordnung, die durch den Bundesrat erlassen wurde (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen). Sie betrifft somit den delegierten Rechtssetzungsbereich und wäre damit nach konstanter Rechtspraxis an sich nicht zulässig.

Nachdem jedoch – unabhängig von der vorliegenden Motion – die Arbeiten zur Revision der obgenannten Verordnung im Gange sind, ist der Bundesrat bereit, die beiden Anliegen des Motionärs als Vorschläge zur Prüfung im Rahmen der Revisionsarbeiten entgegzunehmen.

Schriftliche Erklärung des Bundesrates Déclaration écrite du Conseil fédéral

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Le président: M. de Dardel combat cette intervention. La discussion est renvoyée.

Verschoben – Renvoyé

94.3332

Motion Bischof

«Mobbing» am Arbeitsplatz Pressions psychologiques sur le lieu de travail

Wortlaut der Motion vom 19. September 1994

Der Bundesrat wird eingeladen, möglichst rasch alle notwendigen Anstrengungen und Anordnungen zu treffen, damit sich die Schweiz auch mit der Ursache «Mobbing» (Psychoterror am Arbeitsplatz) auseinandersetzt und die Ursachen durch gezielte Forschungen mindert bzw. eliminiert.

Texte de la motion du 19 septembre 1994

Le Conseil fédéral est invité à tout mettre en oeuvre et à prendre, le plus rapidement possible, toutes les dispositions qui s'imposent, afin de traiter le problème du «mobbing» (pressions psychologiques sur le lieu de travail) en Suisse et d'en rechercher les causes en vue d'y remédier.

Mitunterzeichner – Cosignataires: Keine – Aucun

Schriftliche Begründung – Développement par écrit

Kollegen und Vorgesetzte terrorisieren gezielt eine Mitarbeiterin oder einen Mitarbeiter. Dieser Psychoterror, «Mobbing» genannt, stürzt viele Menschen in eine tiefe Krise und bringt der Wirtschaft grosse Verluste.

Das gezielte «Fertigmachen» eines Kollegen oder einer Kollegin hat es schon immer gegeben. Neu jedoch ist, dass das Thema vermehrt auf den Tisch kommt: Ärzte und Psychologen setzen sich damit auseinander.

Aber auch die Arbeitgeber kümmern sich allmählich um das Problem. Das hätten sie schon lange tun sollen, denn wo Angestellte ihre Energie dafür verwenden, immer neue Schikane auszuhecken, leidet die Qualität der Arbeit.

«Mobbing» beschert der Wirtschaft Millionenverluste! Berechnungen ergaben, dass der «Kleinkrieg am Arbeitsplatz» pro «Mobbing»-Fall Kosten von 30 000 bis 100 000 Franken verursacht, basierend auf einer durchschnittlichen «Mobbing»-Dauer von rund einem Jahr.

Diese Kosten entstehen durch Minderleistungen in der betroffenen Abteilung, durch die Zeit, die Vorgesetzte und Personalabteilungen für den Konflikt einsetzen müssen, sowie durch die Krankheitstage des «Mobbing»-Opfers, bei dem häufig Stresssymptome wie Schlafstörungen oder Herzbeschwerden auftreten.

An durchschnittlich sechs von hundert Arbeitstagen bleiben die Schweizer wegen Krankheit zu Hause. Diese Zahlen geben zu denken, zumal in verschiedenen Erhebungen die meisten der Befragten als Absenzgrund nicht etwa klassische Krankheiten, sondern Spannungen mit Kollegen und Vorgesetzten nennen.

Ein sprunghafter Anstieg arbeitsplatzbedingter psychosomatischer Erkrankungen wurde festgestellt.

Neben den erwähnten direkten Verlusten verursacht «Mobbing» auch indirekte Ertragseinbussen: es vergiftet das Betriebsklima und mindert generell die Motivation der Belegschaft.

Im Gegensatz zu Deutschland und skandinavischen Ländern existiert in der Schweiz praktisch keine «Mobbing»-Forschung. Es besteht jedoch kein Grund zur Annahme, dass in einem Land mit unterdurchschnittlichen Mitspracherechten am Arbeitsplatz weniger «gemobbt» wird als anderswo. Im Gegenteil: Wo niemand lernt, in offener Mitsprache Kritik zu formulieren und Konflikte auszutragen, wächst das «Mobbing»-Potential.

Seit die Rezession in aller Munde ist, erscheinen viele «Mobbing»-Opfer nun auch krank am Arbeitsplatz. Die Folge: Sie erbringen weniger Leistung, sind reizbarer und bieten damit zusätzliche Angriffsflächen.

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates vom 23. November 1994

Rapport écrit du Conseil fédéral du 23 novembre 1994

Der Begriff «Mobbing» stammt vom schwedischen Arbeitsforscher H. Leymann. Unter «Mobbing» (aus dem Englischen «to mob»: anpöbeln, attackieren) versteht er das Auftreten von Handlungen, die von Individuen (Einzelpersonen) oder einer Gruppe von Individuen auf systematische Art gegen eine bestimmte Person ausgeübt werden. Die Handlungen müssen vom Betroffenen subjektiv als feindselig interpretiert werden, oft (nahezu täglich, mindestens aber einmal pro Woche) auftreten und über einen längeren Zeitraum (mindestens ein halbes Jahr) andauern.

Seit ungefähr zehn Jahren ist «Mobbing» Gegenstand der wissenschaftlichen Forschung im skandinavischen Raum, wo der Umfang des Phänomens sowie dessen grundlegende Strukturen und Ursachen in zum Teil umfangreichen Untersuchungen empirisch erfasst werden. Die unterschiedlichen kulturellen und betrieblichen Bedingungen ökonomischer und rechtlicher Art in Skandinavien – im Vergleich zu den anderen europäischen Ländern – gestatten den Transfer der gefundenen Ergebnisse auf die Schweiz nur in Form eines Indikators.

Die Abteilung Arbeitsmedizin und Arbeitshygiene des Biga hat 1991 eine umfangreiche Studie über «Arbeitsbedingungen und gesundheitliches Befinden» in der Schweiz veröffentlicht.

Motion Hegetschweiler Revision der Verordnung zum Mietrecht

Motion Hegetschweiler Bail à loyer. Révision de l'ordonnance

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1994
Année	
Anno	
Band	IV
Volume	
Volume	
Session	Wintersession
Session	Session d'hiver
Sessione	Sessione invernale
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	15
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	94.3450
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	16.12.1994 - 08:00
Date	
Data	
Seite	2467-2468
Page	
Pagina	
Ref. No	20 024 955

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.