

CH_VB 92.3138 vom 19. Juni 1992

Bundesverwaltung, 1992-06-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_92.3138

FR: CH_VB 92.3138 du 19 juin 1992

IT: CH_VB 92.3138 del 19 giugno 1992

Erwägungen

E. 19

juin 1992 pour paramètres essentiels davantage les coûts que les conditions du marché. Sur le marché du logement, cela n'a pas que des avantages pour les locataires. Aussi faudra-t-il passer un jour ou l'autre au système des loyers calculés aux conditions du marché, ce qui présuppose que certains problèmes aient été préalablement résolus. J'invite donc le Conseil fédéral à prendre une mesure immédiate qui consistera à compléter l'article 269a du Code des obligations (Loyer et bail) en autorisant les mesures suivantes: 1. Les loyers des logements anciens peuvent être raisonnablement relevés si le produit qui en résulte sert à abaisser les loyers des logements neufs d'un même propriétaire; 2. Pour calculer le relèvement des loyers des logements anciens, on pourra tenir compte du fait que les logements anciens ont besoin de davantage d'entretien que les logements neufs.

Mitunterzeichner-Cosignataires: Keine -Aucun Schriftliche Begründung - Développement par écrit Das geltende Mietrecht lässt eine Mietzinserrhöhung nur unter bestimmten Voraussetzungen zu. Es orientiert sich dabei weitgehend an der Kostenmiete und kaum an der Marktmiete. Diese Vorschriften tragen mit dazu bei, dass die Mietzinsunterschiede zwischen gleichwertigen älteren und neueren oder neu erstellten Wohnungen sehr hoch sind. Das befriedigt unter verschiedenen Gesichtspunkten nicht Eigentümer eines grossen Wohnungsbestandes - vor allem institutionelle Anleger - würden daher unter Umständen gerne den Mietzins der preisgünstigen Altwohnungen leicht anheben, um dafür die neuen teuren Wohnungen billiger abgeben zu können. Da der Altbestand an Wohnungen in der Regel weit grösser ist als die Zahl der neu erstellten Wohnungen, könnte mit einer geringfügigen Anhebung des Mietzinses für die Altwohnungen eine spürbare Entlastung bei den neuen Wohnungen erreicht werden. Es gibt Beispiele, die belegen, dass eine Erhöhung von 20 Franken pro Monat bei den günstigen Altwohnungen die teuren Neuwohnungen monatlich um mehrere hundert Franken verbilligen könnte. Heute ist aber ein solches Vorgehen kaum realisierbar. Sobald der Mietzins einer Altwohnung auch nur leicht stärker angehoben wird, als dies die geltenden strengen Mieterschutzvorschriften zulassen, kann der Mieter Einsprache erheben. Dabei kann der Mieter geschützt werden, obwohl der Vermieter nicht aus Gewinnstreben handelte, sondern mit dem erhöhten Ertrag aus den Altwohnungen die kaum mehr bezahlbaren Mieten der Neuwohnungen verbilligen wollte. Der Bundesrat wird daher gebeten, eine gesetzliche Regelung vorzuschlagen, welche mithelfen könnte, das grosse Gefälle zwischen Alt- und Neuwohnungen etwas abzubauen, ohne dass dadurch soziale Härten entstehen und ohne dass der Vermieter überhöhte Gewinne einstreicht Eine solche Neuregelung wäre als Sofortmassnahme ein vertretbarer Schritt in Richtung Marktmiete. Die gleiche Zielrichtung verfolgt der Vorschlag, bei Mietzinsen von Altwohnungen eine gegenüber Neuwohnungen höhere Mietzinsanpassung zu gestatten, sofern der Ertrag daraus als Rückstellung für den Unterhalt der Liegenschaft verwendet wird. Dieser ist bei einer Altwohnung ohne Zweifel aufwendig-

ger als bei einer neuen Liegenschaft Da aber der laufende Un- terhalt einer Liegenschaft keinen gesetzlichen Grund für eine Mietpreiserhöhung darstellt, kann sich der Eigentümer veran- lasst sehen, neben dem normalen Unterhalt wertvermehrende Investitionen vorzunehmen, die eine Mietzinsanpassung er- lauben. «Sanfte» Renovationen werden durch das geltende Mietrecht somit keineswegs begünstigt, und das Gefalle zwi- schen den Mietzinsen von Alt- und Neuwohnungen wird trotz unterschiedlichem Unterhaltsbedarf nicht gemildert Die vor- geschlagene Massnahme hätte eine Verstetigung der Miet- zinsanpassungen zur Folge, was auch im Interesse der Mieter sein muss, weil damit unerwünschte Mietpreissprünge verhin- dert werden könnten. Der Bundesrat wird daher eingeladen, auch für diesen Pro- blemkreis die entsprechende gesetzliche Aenderung vorzu- schlagen. Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates vom 13. Mai 1992 Rapport écrit du Conseil fédéral du 13 mai 1992 Die in der Motion enthaltenen Probleme sind dem Bundesrat bekannt Gerade innerhalb von Genossenschaften kommt es heute bereits vor, dass ein interner Mietzinsausgleich zwi- schen Alt- und Neuwohnungen durchgeführt wird, indem die Mieten von älteren Liegenschaften leicht angehoben werden, um dadurch die teureren Neubauwohnungen verbilligen zu können. Ebenso wird in der Praxis der Schlichtungsbehörden nicht selten eine jährliche Mietzinserhöhung von bis zu 1 Pro- zent unter dem Titel Kostensteigerungen zugelassen. Die so angesparten Kosten sollen dereinst dazu dienen, später vor- zunehmende Unterhaltsarbeiten zu bezahlen. Auf diese Weise hat der Mieter diese Aufwendungen nicht auf einmal bei deren Entstehung zu entrichten. Die Gerichtspraxis steht dieser Handhabung aus verständlichen Gründen eher zurückhal- tend gegenüber, ist doch die Kontrolle über die zweckorien- tierte Verwendung solch angehäufter Gelder mitunter recht problematisch. Der Bundesrat hat kürzlich die Studienkommission «Markt- miete» eingesetzt, die unter anderem die Gesetzgebung über die Gestaltung der Mietzinse und besonders die Auswirkun- gen der Marktmiete überprüfen soll. Die in der Motion formu- lierten Anliegen sind von dieser Kommission in ihre Untersu- chungen miteinzubeziehen. Der Bundesrat erklärt sich dem- zufolge bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen. Schriftliche Erklärung des Bundesrates Déclaration écrite du Conseil fédéral Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwan- deln. Präsident: Der Vorstoss wird von Herrn de Dardel bekämpft Die Diskussion wird verschoben. Verschoben - Renvoyé #ST# 91.3319 Motion Loeb François Beteiligung des Bundes an der Berner Flughafengesellschaft Alpar AG Participation de la Confédération à l'Alpar Wortlaut der Motion vom 26. September 1991 Der Bundesrat wird beauftragt, anlässlich der nächsten Kapi- talerhöhung der Berner Flughafengesellschaft Alpar AG eine Beteiligung des Bundes am Aktienkapital im Umfange von 3 Millionen Franken zu erwerben. Texte afe la motion du 26 septembre 1991 Le Conseil fédéral est chargé, à l'occasion de la prochaine augmentation décapital de la société Alpar-concessionnaire de l'aéroport de Berne-Belp - de veiller à une prise de partici- pation de la Confédération au capital-actions pour un montant de trois millions de francs. Mitunterzeichner - Cosignataires: Dietrich, Frey Claude, Koh- ler, Rychen, Sager, Zölch (6) Schriftliche Begründung - Développement par écrit Die Alpar AG ist Konzessionsnehmerin auf dem Flughafen Bern-Belp. Im Jahre 1986 wurde sie durch eine Kapitalerhö- hung aus den Kreisen der Berner Wirtschaft privatisiert Als

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Motion Spoerry Mietzinsausgleich Motion Spoerry Péréquation des loyers In Amtliches Bulletin der Bundesversammlung Dans Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale

In Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale Jahr 1992 Année Anno Band III Volume
Volume Session Sommersession Session Session d'été Sessione Sessione estiva Rat
Nationalrat Conseil Conseil national Consiglio Consiglio nazionale Sitzung 16 Séance
Seduta Geschäftsnummer 92.3138 Numéro d'objet Numero dell'oggetto Datum 19.06.1992
- 08:00 Date Data Seite 1205-1206 Page Pagina Ref. No

E. 20

021 282 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.