

CH_VB 93.429 vom 6. Juni 1994

Bundesverwaltung, 1994-06-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_93.429

FR: CH_VB 93.429 du 6 juin 1994

IT: CH_VB 93.429 del 6 giugno 1994

Erwägungen

E. 06

Séance Seduta Geschäftsnummer 93.429 Numéro d'objet Numero dell'oggetto Datum 06.06.1994 - 14:30 Date Data Seite 883-885 Page Pagina Ref. No 20 024 104 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.

E. 6

Juni 1994 885 Mietrecht Minorité (Leuenberger Moritz, Bär, Bühlmann, Caspar-Mutter, de Dar- del, Engler, von Feiten, Grendelmeier, Herczog, Rechsteiner, Stamm Judith) Ne pas donner suite aux initiatives #ST# 93.421 Parlamentarische Initiative (Ducret) Missbräuchliche Mietzinse. Ausnahmen (Art. 269a OR) Initiative parlementaire (Ducret) Loyers abusifs. Exceptions (art. 269a CO) Kategorie II, Art 68 GRN-Catégorie II, art 68RCN Wortlaut der Initiative vom 16. März 1993 Gestützt auf Artikel 93 Absatz 1 der Bundesverfassung und auf die Artikel 21 bis ff. des Geschäftsverkehrsgesetzes bringe ich in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs folgende parlamentarische Initiative ein: Das Obligationenrecht wird wie folgt geändert: Art. 269a Bst.g (neu) g. von einer Verwaltungsbehörde in Anwendung eines kantonalen Gesetzes festgelegt werden. Texte de l'initiative du 16 mars 1993 Me fondant sur l'article 93 alinéa premier de la constitution et les articles 21 bis ss. de la loi sur les rapports entre les conseils, je présente l'initiative parlementaire suivante sous la forme d'un projet rédigé de toutes pièces: Le Code des obligations est modifié comme suit: Art. 269a let. g (nouvelle) g. sont fixés par une autorité administrative en application d'une loi cantonale. Reimann Maximilian (V, AG) unterbreitet im Namen der Kommission für Rechtsfragen (RK) den folgenden schriftlichen Bericht: Am 16. März 1993 reichte Herr Ducret eine parlamentarische Initiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfes ein. Die Kommission für Rechtsfragen (RK) des Nationalrates, welcher dieses Geschäft zur Prüfung zugewiesen wurde, gab am 23. November 1993 dem Initianten Gelegenheit, sich zu seinem Vorstoss zu äussern. Begründung des Initianten (Zusammenfassung) Artikel 269a OR enthält eine nicht abschliessende Aufzählung von Ausnahmefällen, bei denen angenommen wird, dass die Mietzinse nicht missbräuchlich sind. Hierbei handelt es sich nur um eine Vermutung; diese kann, wenn man die sogenannte absolute Berechnungsmethode anwendet (nach der in jedem Einzelfall überprüft wird, ob der durch die Miete erzielte Ertrag zulässig oder missbräuchlich ist), widerlegt werden. In mehreren kantonalen Gesetzgebungen, die nach Inkrafttreten der bundesrechtlichen Bestimmungen betreffend die Massnahmen gegen die Missbräuche im Mietwesen verabschiedet wurden, sind nun Normen enthalten, welche die Festlegung von Mietzinsen durch eine Verwaltungsbehörde ermöglichen. Dabei gehen die Kantone von den einschlägigen

bundesrechtlichen Bestimmungen (Art 261 a Bst b OR und Art 14 VMWG) aus, und zwar auch dann, wenn diese formell im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Verhältnisses nicht anwendbar sind. Solche Gesetzgebungen, die in der Regel den Abbruch, den Umbau und die Renovation von Wohnhäusern behandeln und damit nicht zu den Förderungsmassnahmen nach Artikel 253b OR gehören, sind insbesondere in den Kantonen Genf, Waadt und Tessin verabschiedet worden. Es liegt auf der Hand, dass sich die zuständige Behörde bei solchen Fällen äusserste Zurückhaltung auferlegt, was die zulässige Erhöhung des Mietzinses betrifft. Man kann also davon ausgehen, dass ein unter diesen Umständen festgelegter Mietzins innerhalb der für nicht missbräuchliche Mietzinse geltenden Grenzen im Sinne des Obligationenrechts liegt. Dessenungeachtet verhindert die Bundesgesetzgebung die Anfechtung dieses Mietzinses im Rahmen des Mietvertragsverhältnisses vor den zivilen Gerichten nicht, obwohl dieses privatrechtlicher Natur ist. Unter dieser Voraussetzung ist es möglich, das Resultat einer Berechnung anzufechten, die sich weitgehend auf das Obligationenrecht abstützt, aber von einer Verwaltungsbehörde durchgeführt wird, und zwar bei den zivilen Gerichten. Der Vermieter kann sich also vor folgende, paradoxe Situation gestellt sehen: der von einer zuständigen Verwaltungsbehörde bestimmte Mietzins wird von einer richterlichen Instanz als missbräuchlich erklärt. Dies ist ein Widerspruch und darf nicht geduldet werden. Aus diesen Gründen und um die chronische Überbelastung der für die Miete zuständigen rechtsprechenden Instanzen nicht noch zu verstärken, wird vorgeschlagen, die Feststellung, dass von einer Verwaltungsbehörde beim Vollzug eines kantonalen Gesetzes festgelegte Mietzins sei nicht missbräuchlich, als widerlegbare Vermutung zu betrachten. Wie oben ausgeführt wurde, kann der Mieter weiterhin jederzeit den Mietzins anfechten, indem er sich auf den durch die Miete erzielten missbräuchlichen Ertrag beruft. Erwägungen der Kommission Die Kommission beschloss nach einer eingehenden Diskussion mit 9 zu 6 Stimmen, der Initiative Folge zu geben. Die Kommissionsmehrheit stimmte dabei den Argumenten des Initiators zu. Sie betonte insbesondere, dass es zu Härtefällen kommen kann, wenn Mietzinserhöhungen nicht durchgeführt werden können, ohne dass ein Vorbehalt angebracht wurde. Die Kommissionsminderheit vertrat demgegenüber die Auffassung, umfassende Abklärungen vor allem mit Bezug auf die Auswirkungen im Falle einer Annahme der Initiative sowie deren Verfassungsmässigkeit wären nötig, bevor ein Grundsatzentscheid gefasst werden könne. Reimann Maximilian (V, AG) présente au nom de la Commission des affaires juridiques (CAJ) le rapport écrit suivant: Le 16 mars 1993, M. Ducret a déposé une initiative parlementaire sous la forme d'un projet rédigé de toutes pièces. La Commission des affaires juridiques du Conseil national, qui a été chargée de l'examen de cet objet, a entendu l'auteur de l'initiative le 23 novembre 1993. Développement de l'auteur de l'initiative (résumé) L'article 269a CO contient une liste, non exhaustive, de situations dans lesquelles le loyer est présumé n'être pas abusif. Il ne s'agit que d'une présomption, le recours à la méthode de calcul dite absolue (selon laquelle on examine dans chaque cas d'espèce si le rendement effectif procuré par la location est admissible ou abusif) permet de la renverser. Plusieurs législations cantonales, adoptées postérieurement à l'entrée en vigueur des dispositions du droit fédéral concernant les mesures contre les abus dans le secteur locatif, contiennent des normes permettant à une autorité administrative de procéder à la fixation des loyers. Pour ce faire, elles s'inspirent des dispositions pertinentes du droit fédéral (art 269a et b CO et 14 OBLF), et ce, même si, formellement, ces dernières ne sont pas applicables dans le cadre d'une relation de droit public. De telles législations, qui traitent généralement de la démolition, de la

transformation et de la rénovation de maisons d'habitation et qui ne sont donc pas comprises dans les mesures

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Parlamentarische Initiative (Hegetschweiler) Änderung des Mietrechts. Obligationenrecht. Achter Titel Initiative parlementaire (Hegetschweiler) Modification du droit de bail. Code des obligations. Titre huitième In Amtliches Bulletin der Bundesversammlung Dans Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale In Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale Jahr 1994 Année Anno Band II Volume Volume Session Sommersession Session Session d'été Sessione Sessione estiva Rat Nationalrat Conseil Conseil national Consiglio Consiglio nazionale Sitzung

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