

CH_VB 20017243 vom 16. März 1989

Bundesverwaltung, 1989-03-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb__td_class__metadataCell__20017243__td_

FR: CH_VB 20017243 du 16 mars 1989

IT: CH_VB 20017243 del 16 marzo 1989

Erwägungen

E. 16

März 1989 N 521 Mieterschutz. Revision des Miet- und Pachtrechts licheit vielleicht weniger genutzt. Aber wer möchte in den Ballungszentren, wo Wohnungsnot herrscht, schon freiwillig auf die Möglichkeit verzichten, den Zins herabsetzen zu lassen? Mietzinskontrolle greift in die Eigentums-garantie. Eine neue Verfassungsbestimmung wäre aber hiezu nötig. Das führt mich zu meinem vierten Gedanken. Nach Bundesrat ist vorgesehen, dass man mit dem frisch unterzeichneten Vertrag zur Schlichtungsstelle geht und ein gerichtliches Verfahren auslöst. Es sei zugegeben: das hätte den Vorteil, dass alle Rechtsmittelmöglichkeiten, gegebenenfalls bis zum Exzess, ausgeschöpft werden können. Dieses Verfahren wird sich aber inschier Unüberblickbare aufblähen, mindestens in den Ballungszentren. Der Staat bezahlt ja die Kosten der Schlichtungsstellen. Für den Mieter besteht keine Gefahr, dass er nur einen Franken an die Verfahrenskosten übernehmen muss. Der Mieter wird mit diesem Artikel geradezu zur kostenlosen Vertragsuntreue eingeladen. Ehrlicher und redlicher wäre eine Mietzinskontrollbehörde, allerdings müsste zuerst eine Verfassungsbestimmung eingeführt werden. Ziel dieses Gesetzes ist ein verbesserter Mieterschutz. Das hat Herr Hubacher an den Anfang unserer Verhandlungen gestellt. Missbräuche sollen bekämpft werden. Aber hüten wir uns doch davor, unsere Mitbürger zur Unehrlichkeit, zur Unredlichkeit, zum Vertragsbruch, zur Vertragsuntreue aufzufordern! Ich bin für Erfüllung des Wählerauftrages. Der Minderheitsantrag berücksichtigt diesen Tatbestand. Dies möchte ich noch sagen, weil sich Herr Hubacher so grosse Sorgen darum macht. Ich bitte Sie im Namen der FDP-Fraktion, dem Antrag des Ständerates mit der Modifikation meines Kollegen Gilles Petitpierre zuzustimmen. Er wird in der Folge dann diesen Antrag vertreten. Gysin: Die vorbehaltlose Anfechtung des Anfangsmietzins ist der schwerwiegendste und umstrittenste Punkt der ganzen Mietrechtsrevision. Der Bundesrat und die Mehrheit der nationalrätlichen Kommission haben sich für eine vorbehaltlose Anfechtung ausgesprochen. Sie sind der Ansicht, dass der Anfangsmietzins in jedem Fall innert 30 Tagen nach Uebergabe der Mietsache anfechtbar sein soll. Die Anfechtung einer Vereinbarung, unter die man erst vor kurzem seine Unterschrift gesetzt hat, verstösst im Regelfall gegen jedes Rechtsempfinden. Deshalb war ich in der Kommission zuerst für Streichung. Ich gebe aber zu, dass eine Notlage bei Vertragsabschluss die Anfechtung begründet, wie bereits im geltenden Beschluss. Ich beantrage Ihnen daher, die bewährte geltende Regelung zu übernehmen. Leider konnte ich wegen Krankheit an der Kommissionssitzung selber diesen Antrag nicht mehr einbringen und bringe ihn deshalb heute vor. Es ist ein allgemein anerkannter Grundsatz, dass Notlage bei Vertragsabschluss die Anfechtung eines Vertrages rechtfertigt. Die Botschaft behauptet zuerst, die Bestimmung im geltenden Beschluss sei toter Buchstabe geblieben, und sagt darauf im gleichen Satz, die Gerichte hätten höchst selten eine Notlage angenommen. Also gäbe es doch Anwendungsfälle. Dass sie nicht häufig sind, erklärt sich aus der Tatsache, dass die

meisten Mieter den Rahmen der üblichen Mietzinse kennen und daher zum anfangs vereinbarten Mietzins stehen. Die Begründung des Bundesrates ist unhaltbar. Welches ist denn die Zielsetzung der vorliegenden Mietrechtsrevision? Geht es darum, dass wir hier ein Gesetz schaffen, das die Mieter zu möglichst vielen Anfechtungen beziehungsweise animiert, oder geht es darum, die Mieter vor einer Notlage zu schützen, vor der Notlage nämlich, keine Wohnung zu einem annehmbaren Mietzins zu finden? Die Gerichtsurteile seit Bestehen des BGMM, das heisst seit

E. 17

voix contre 2. Je constate qu'au moment où nous allons voter, il n'y a pratiquement plus de contestation sur le principe même qui devrait permettre au locataire de contester le loyer initial. La divergence réside dans les conditions auxquelles le locataire devrait pouvoir exercer ce droit. Le Conseil fédéral propose que le locataire ait la possibilité de contester le loyer initial, s'il est abusif, dans un délai de trente jours suivant la délivrance de la chose et, par conséquent, d'en demander la diminution. Je voudrais insister sur la condition objective qui devrait être réalisée de toute manière quelle que soit la solution qui sera acceptée. Que ce soit celle du Conseil fédéral ou celle du Conseil des Etats amendée par M. Petitpierre, il doit y avoir à la base une condition objective qui doit être réalisée, à savoir l'existence d'un loyer abusif, et ce loyer abusif il ne le sera qu'en fonction des dispositions que nous avons adoptées tout à l'heure. Comme nous n'avons pas accepté la proposition de minorité à l'article 60, s'agissant d'un loyer initial dans le cadre d'un nouveau contrat, le juge, le cas échéant, aura à examiner si ce nouveau loyer est ou n'est pas abusif au sens des dispositions que nous avons adoptées tout à l'heure. La question est ensuite de savoir s'il faut ajouter à cette condition objective une condition subjective. Faut-il que cette contestation ne soit possible que dans la mesure où le locataire s'est trouvé dans une situation particulière: situation difficile, on l'a dit en français, «Notlage» a-t-on dit en allemand, situation où le locataire n'a pas d'autre possibilité que d'accepter les propositions qui lui sont faites? On a parlé tout à l'heure de pacta sunt serranda, on a parlé des grands principes. Nous sommes ici dans un cas d'application d'une règle générale qui est connue à l'article 21 du code des obligations et qui concerne la lésion. Cette disposition autorise celui qui a conclu un contrat dont les prestations sont disproportionnées l'une par rapport à l'autre, à annuler le contrat dans l'année qui suit la conclusion du contrat. Mais l'article 21 du code des obligations ne permet cela que si celui qui a conclu le contrat l'a fait parce que l'on a exploité sa gêne, sa légèreté ou son inexpérience. L'article 17, AMSL, reprend le principe général de l'article 21 du code des obligations mais atténue les conditions subjectives qui sont exigées. Il en est de même pour la proposition du Conseil des Etats amendée par M. Petitpierre. Le Conseil fédéral nous propose d'aller plus loin: supprimer toute condition subjective. Est-ce admissible ou non? On a entendu les arguments pour ou contre tout à l'heure. ' Pour ma part, je voudrais dire qu'il y a déjà une disposition légale dans le droit suisse qui permet de mettre en cause une convention même en l'absence de conditions subjectives. Cette disposition se trouve dans la loi sur la circulation routière. Si la victime d'un accident signe une convention, par exemple avec une compagnie d'assurances, et qu'il s'avère que cette convention prévoit une indemnité manifestement insuffisante, elle peut, dans le délai d'une année, annuler cette convention. Il n'y a pas là de conditions subjectives. Donc, la proposition du Conseil fédéral, à l'article 61, n'est pas en soi révolutionnaire ou totalement nouvelle. On a déjà dans l'une de nos lois un cas identique. Alors qu'en est-il en l'occurrence? Si l'on maintient des conditions subjectives, cela permettra de limiter les contestations aux cas importants et il est vrai que cela empêchera que des querulents

veillent systématiquement contester le loyer initial. Mais il faut bien se rendre compte qu'en inscrivant les conditions subjectives, même celles du Conseil des Etats, dans la loi, on rend extrêmement difficile la constatation du loyer abusif. Il faudra d'abord que le locataire rapporte la preuve de l'existence des conditions subjectives avant de pouvoir rapporter la preuve de l'existence des conditions objectives. Et puis surtout, ce qui me paraît déterminant, c'est que le maintien de conditions subjectives n'empêchera pas que soient conclus des contrats aux loyers abusifs. Le Conseil fédéral nous propose de lutter contre les loyers abusifs. Si l'on veut lutter efficacement contre les loyers abusifs et par là-même contre la spéculation, il faut suivre les propositions du Conseil fédéral et de la majorité de la commission. Bundesrat Koller: Halten wir zunächst fest, worin die Neuerung des bundesrätlichen Vorschlags gegenüber dem heutigen Recht besteht. Erstens soll nicht nur der Mieter von Wohnräumen, sondern auch der Mieter von Geschäftsräumen zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse befugt sein. Zweitens braucht sich der Mieter nicht in einer Notlage zu befinden. Dadurch soll der Rechtszustand wiederhergestellt werden, der im Missbrauchsbeschluss der Jahre 1972 bis 1977 gegolten hat. Insofern liegt keine totale Neuerung vor.

Protection des locataires. Révision de la loi 528 16 mars 1989 Drittens soll die Sotägige Frist erst mit der Uebergabe der Mietsache und nicht bereits mit dem Vertragsabschluss beginnen. Der Ständerat hat im Vergleich zum bundesrätlichen Entwurf den Schutz des neuen Mieters wesentlich eingeschränkt, indem er die Anfechtung des Anfangsmietzinses bloss in zwei Fällen zulässt: 1. wenn sich der Mieter infolge einer persönlichen oder familiären Notlage und - kumulativ - wegen der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zum Vertragsschluss gezwungen sah (Bst. a); 2. wenn der Vermieter den neuen Mietzins gegenüber dem früheren erheblich erhöht hat (Bst. b). In bezug auf den Buchstaben a geht der Ständerat - das muss ich hervorheben - sogar hinter das geltende Recht zurück. Dieses lässt nämlich eine Anfechtung des Anfangsmietzinses schon beim Vorliegen einer Notlage des Mieters zu, wie das auch im Antrag von Herrn Gysin vorgesehen ist, während der Ständerat zusätzlich noch gestörte Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt verlangt. Insofern möchte ich Ihnen für diesen Eventualfall eindeutig die Annahme des Antrags von Herrn Petitpierre vorschlagen, der diese beiden Voraussetzungen einander alternativ und nicht kumulativ gegenüberstellt. Damit ist Gewähr geboten, dass wir wenigstens nicht hinter den jetzt geltenden Rechtszustand zurückfallen. Es kommt hinzu, dass die geltende Bestimmung in der Praxis kaum angewendet wurde, wohl deshalb, weil der Begriff der «Notlage» nach dem Vorbild von Artikel 21 OR (betreffend die Uebervorteilung) sehr restriktiv interpretiert worden ist. In bezug auf den Buchstaben b der ständerätlichen Lösung ist folgendes zu bemerken: Er ermöglicht nur dann eine Anfechtung des Anfangsmietzinses, wenn ein Mieterwechsel stattgefunden hat, und schliesst somit jegliche Überprüfung des Mietzinses bei erstmaliger Vermietung einer Wohnung oder eines Geschäftsraums aus. Hierin liegt die entscheidende Lücke dieses Vorschlags. Missbräuchliche Mietzinse können eben auch bei erstmaliger Vermietung einer Sache vorliegen; es muss dann auch die Möglichkeit der Anfechtung bestehen. Dem Vorschlag des Bundesrats wurde von verschiedener Seite vorgeworfen, er unterminiere die Vertragsfreiheit und sei daher mit grundlegenden Prinzipien unseres Vertragsrechts, vor allem mit dem Grundsatz, dass abgeschlossene Verträge einzuhalten sind, unvereinbar. Der intellektuellen Redlichkeit willen muss ich zugeben, dass ein Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen, der allein mit privatrechtlichen Mitteln zum Ziele kommen will, hier wahrscheinlich an eine gewisse Grenze gelangt. Darin liegt die

Grundproblematik dieses Ansatzes. Diesen rein privatrechtlichen Ansatz haben Sie mit dem Verfassungsartikel gewählt. Der Verfassungsauftrag macht keinerlei Einschränkungen, dass Anfangsmietzinse, wenn sie missbräuchlich sind, nicht angefochten werden können sollten. Der Verfassungstext sagt denn auch in keiner Weise, dass nur Mietzinserhöhungen missbräuchlich sein und daher angefochten werden könnten. Der Bundesrat hat sich in seinem Gesetzesvorschlag an diesen umfassenden Verfassungsauftrag gehalten. Es kommt noch folgendes hinzu: Wenn man nicht die Möglichkeit gibt, missbräuchliche Anfangsmietzinse anzufechten, hat das zweifellos schwerwiegende Auswirkungen nicht nur für das einzelne, konkrete Mietverhältnis, sondern ganz generell auf die Verhältnisse im Wohnungsmarkt, beispielsweise auch auf die vorhin diskutierten orts- und quartierüblichen Mietzinse. Sind die Anfangsmietzinse nämlich unanfechtbar, dann geraten wir diesbezüglich in einen eigentlichen *circulus vitiosus*. Da bei der Beurteilung späterer Mietzinserhöhungen regelmässig die sogenannte relative Berechnungsmethode gewählt wird, haben missbräuchliche Anfangsmietzinse auch diesbezüglich nachher unerwünschte Auswirkungen auf das Gesamtzinsniveau. Aus all diesen Gründen ist der Bundesrat überzeugt, dass die Möglichkeit bestehen muss, auch missbräuchliche Anfangsmietzinse anzufechten; dass es eine stossende Erscheinung wäre, wenn wir hier in der Ausführungsgesetzgebung gegenüber dem Verfassungsauftrag eine entsprechende Lücke offenliessen. Der Bundesrat ist daher überzeugt, dass der Vorschlag, den er Ihnen hier unterbreitet, die einzige Möglichkeit ist, den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen gemäss dem Verfassungsauftrag wirklich umfassend zu realisieren, und dass er auch die einzige Alternative zu einer amtlichen Mietzinskontrolle ist, die - das gebe ich zu uns gewisse privatrechtliche Probleme ersparen würde. Aber die Wahl ist mit dem Erlass des Verfassungsartikels getroffen worden. Jetzt müssen wir die Wertung und die Mittel, die wir dort vorgesehen haben, konsequent durchführen. Ich beantrage Ihnen daher mit der Mehrheit der Kommission, dem Bundesrat zuzustimmen. Präsident: Frau Nabholz hat das Wort verlangt für eine kurze persönliche Erklärung. Frau Nabholz: Im Laufe der Behandlung dieses Artikels ist jetzt mehrfach der Begriff *pacte sunt servanda* gefallen. Ich habe heute morgen im Zusammenhang mit Artikel 31 einen Antrag stellen wollen, als Vermittlungsantrag zwischen Mehrheit und Minderheit, der genau diesem Grundsatz *pacta sunt servanda* für langfristige Verträge Rechnung getragen hätte. Mit Erstaunen muss ich feststellen, dass offenbar bereits geschriebene und übersetzte Anträge in diesem Rat nicht verteilt werden und dass die Antragstellerin den Hinweis erhält, diese Anträge seien zu spät eingegangen. So etwas ist nicht akzeptabel, namentlich wenn es sich um eine derartige heikle Materie wie bei Artikel 31 handelt. Präsident: Herr Früh hat das Wort für eine kurze persönliche Erklärung. Früh: Ich bitte Sie, dem Ständeratsvorschlag zuzustimmen, modifiziert durch den Antrag von Herrn Petitpierre. Ich ziehe zu seinen Gunsten meinen Antrag zurück. Herrn Seiler bitte ich, jeweils die Zeitungen zu lesen. Sie wissen, dass die Vergangenheit gezeigt hat, dass die Vorstösse betreffend Bodenspekulation mehrheitlich aus freisinniger Küche stammen. Ich möchte ihm ans Herz legen, das jeweils zu sagen. Ich erinnere Sie daran, dass wir beauftragt sind, hier eine Missbrauchs- und keine Misstrauensgesetzgebung zu machen. Präsident: Herr Gysin hat das Wort für eine kurze persönliche Erklärung. Gysin: Ich habe die lange Diskussion zu diesem Artikel sehr aufmerksam verfolgt. Bei den Sprechern der Minderheit und den Sprechern für den Antrag Petitpierre habe ich sehr viel Verständnis herausgespürt für die grundsätzlichen Anliegen, die ich Ihnen bei meinem Antrag vorgetragen habe. Bei den Sprechern der Mehrheit spürte ich hingegen eine Verhärtung der Positionen. Nachdem Herr Bundesrat Koller nun eine

Brücke gebaut und selber zum Ausdruck gebracht hat, dass er eventualiter doch noch dem Antrag Petitpierre den Vorzug geben würde, sage ich schweren Herzens - ich tue es nicht gerne, weil ich den Absatz b in der Fassung des Ständerates nur sehr schwer akzeptieren kann -: «Lieber einen Spatz in der Hand als eine Taube auf dem Dach.» Ich ziehe meinen Antrag zugunsten des Antrags Petitpierre zurück. Präsident: Der Antrag der Kommissionsminderheit Früh und der Antrag Gysin sind zurückgezogen zugunsten des Antrages Petitpierre. Demnach ergibt sich bei Artikel 61 eine

16. März 1989 N 529 Mieterschutz. Revision des Miet- und Pachtrechts Abstimmung: Mehrheit und Bundesrat gegen Antrag Petit- pierre. Namentliche Abstimmung - Vote par appel nominal Für den Antrag der Mehrheit stimmen die folgenden Rats- mitglieder: *Votent pour la proposition de la majorité:* Aguet, Ammann, Antille, Baggi, Bär, Bäumlín Richard, Bäumlín Ursula, Béguelin, Bircher, Bodenmann, Borei, Braunschweig, Brélaz, Brügger, Bundi, Caccia, Carobbio, Danuser, Darbellay, Déglise, Diener, Dormann, Dünki, Eggenberg-Thun, Euler, Fankhauser, Fehr, Fetz, Fierz, Frey Claude, Grendelmeier, Guinand, Günter, Hafner Rudolf, Haf- ner Ursula, Haller, Herczog, Hubacher, Jaeger, Jeanprêtre, Keller, Kohler, Lanz, Ledergerber, Leuenberger-Solothurn, Leuenberger Moritz, Leutenegger Oberholzer, Longet, Mae- der, Martin, Matthey, Mauch Ursula, Meier-Glattfelden, Mei- zoz, Morf, Müller-Aargau, Neukomm, Oester, Paccolat, Pitte- loud, Rebeaud, Rechsteiner, Reimann Fritz, Ruf, Ruffy, Sal- vioni, Schmid, Segond, Seiler Rolf, Spielmann, Stamm, Stappung, Steffen, Stocker, Theubet, Thür, Uchtenhagen, Ulrich, Weder-Basel, Widmer, Wiederkehr, Zbinden Hans, Ziegler, Züger, Zwygart (85) Für den Antrag Petitpierre stimmen die folgenden Ratsmit- glieder: *Votent pour la proposition Petitpierre:* Aliesch, Allenspach, Aregger, Basler, Blatter, Blocher, Bremi, Bühler, Burckhardt, Bürgi, Cavadini, Cincera, Colum- berg, Couchepin, Coutau, Daepf, David, Dreher, Dubois, Ducret, Eggly, Eisenring, Engler, EppenbergerSusi, Etique, Fäh, Feigenwinter, Fischer-Hägglingen, Fischer-Sursee, Fischer-Seengen, Frey Walter, Friderici, Früh, Giger, Graf, Grassi, Gros, Gysin, Hänggi, Hari, Hess Otto, Hess Peter, Hildbrand, Hösli, Houmard, Humbel, Jeanneret, Jung, Kühne, Leuba, Loeb, Loretan, Luder, Maitre, Massy, Mauch Rolf, Mühlemann, Müller-Meilen, Müller-Wiliberg, Nabholz, Nebiker, Neuenschwander, Nussbaumer, Oehler, Perey, Petitpierre, Philipona, Pini, Portmann, Reich, Reichling, Rei- mann Maximilian, Rohrbasser, Ruckstuhl, Rutishauser, Rüt- timann, Rychen, Sager, Savary-Fribourg, Savary-Vaud, Scheidegger, Scherrer, Schmidhalter, Schnider, Schule, Schwab, Segmüller, Seiler Hanspeter, Spoerry, Steinegger, Stucky, Tschuppert, Wanner, Weber-Schwyz, Wellauer, Widrig, Wyss Paul, Wyss William, Zbinden Paul, Zölch, Zwingli (101) Abwesend sind die folgenden Ratsmitglieder - *Sont ab- sents:* Aubry, Auer, Berger, Biel, Bonny, Büttiker, Cevey, Cotti, Dietrich, Meier Fritz, Ott, Pidoux, Spalti (13) Präsident Iten stimmt nicht M. Iten, président, ne vote pas Hier wird die Beratung dieses Geschäftes unterbrochen *Le débat sur cet objet est interrompu* Schluss der Sitzung um 12.40 Uhr *La séance est levée à 12 h 40*

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Mieterschutz. Revision des Miet- und Pachtrechts Protection des locataires. Révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme In Amtliches Bulletin der Bundesversammlung Dans Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale In Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale Jahr 1989 Année Anno Band II Volume Volume Session Frühjahrssession Session Session de printemps Sessione Sessione primaverile Rat

Nationalrat Conseil Conseil national Consiglio Consiglio nazionale Sitzung 15 Séance
Seduta Geschäftsnummer 85.015 Numéro d'objet Numero dell'oggetto Datum 16.03.1989 -
08:00 Date Data Seite 506-529 Page Pagina Ref. No

E. 20

017 243 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.