

BGE 146 I 70: Bundeszivilrecht und öffentlich-rechtliche Befugnisse der Kantone

Gesetzgebungs-Kompetenzen von Bund und Kantonen:

«5.2.1 Der Grundsatz des Vorrangs von Bundesrecht nach Art. 49 Abs. 1 BV schliesst in Sachgebieten, welche die Bundesgesetzgebung abschliessend regelt, eine Rechtssetzung durch die **Kantone** aus. Diese werden **in ihren öffentlich-rechtlichen Befugnissen durch das Bundeszivilrecht** indessen **nicht beschränkt** (Art. 6 Abs. 1 ZGB). **Eine gleiche Materie kann sowohl von Regeln des Bundeszivilrechts als auch von solchen des kantonalen öffentlichen Rechts erfasst werden.** Kantonale Regelungen sind in diesem Fall rechtsprechungsgemäss zulässig, wenn der Bundesgesetzgeber die Materie nicht abschliessend regelt, die kantonale Regelung durch ein schutzwürdiges öffentliches Interesse begründet ist und sie nicht gegen Sinn und Geist des Bundesrechts verstösst oder dessen Durchsetzung beeinträchtigt oder vereitelt.»

Expansive Kraft des kantonalen öffentlichen Rechts

«In diesem Rahmen kann jedoch das kantonale öffentliche Recht das Bundesprivatrecht nicht nur ergänzen, sondern auch in seiner Tragweite beeinflussen. Art. 6 ZGB anerkennt insofern eine expansive Kraft des kantonalen öffentlichen Rechts. **Auch wenn eine bundesrechtliche Regelung in einem bestimmten Bereich umfassend ist, kann ein kantonales Gesetz im gleichen Bereich Bestand haben, wenn es ein anderes Ziel verfolgt als das vom Bundesrecht verfolgte.**»

Spielraum der Kantone

«5.2.2 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dürfen die **Kantone nicht direkt in die Verträge zwischen Vermieter und Mieter eingreifen**, weil das Bundesrecht diese Materie abschliessend regelt. Den Kantonen bleibt es **jedoch** unbenommen, **verhältnismässige Massnahmen zur Bekämpfung der Mietknappheit** zu treffen, indem sie beispielsweise den **Umbau und Abbruch von Wohnhäusern einer Bewilligungspflicht unterwerfen** bzw. die Bewilligung für den Umbau von Wohnhäusern an die Bedingung knüpfen, **während einer bestimmten Zeit die Höhe der Mieten zu**

kontrollieren und damit Mieterhöhungen zu verhindern, die dem Ziel der kantonalen Regelung widersprechen.»

Verschiedene Stossrichtung, gleiches Ziel:

«5.2.3 **Kantonale bzw. kommunale Massnahmen, die dazu dienen, das knappe Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen zu erhalten bzw. zu erhöhen, haben eine andere Stossrichtung als die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse.** An kantonalen bzw. kommunalen Massnahmen, die darauf abzielen, das Bedürfnis der Bevölkerung an einem **genügenden Angebot von Mietwohnungen in einem bestimmten Preissegment** zu befriedigen, besteht ein **öffentliches Interesse.**»

Es geht nicht nur um Sozialwohnungen

«Im Gegensatz zur Ansicht der Beschwerdeführer wird gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts für die **Bejahung eines entsprechenden öffentlichen Interesses nicht vorausgesetzt, dass der vergünstigte Wohnraum nur Personen mit tiefem Einkommen zugutekommt.**»