

## R e c h t s a u s k u n f t

### i.S. EG Muri bei Bern - Motion Racine (SP) Grossenbacher (Grüne): Steigende Mieten sind kein Naturgesetz. Einführung einer Mietzinskontrolle

---

#### I. Vorbemerkungen / Ausgangslage: Einführung einer kommunalen Mietzinskontrolle

Gemäss der am 18. März 2025 von Racine (SP) und Grossenbacher (Grüne) eingereichten Motion «Steigende Mieten sind kein Naturgesetz. Einführung einer Mietzinskontrolle» soll der Gemeinderat Muri bei Bern damit beauftragt werden:

1. Die Grundlagen für die Einführung einer zeitlich beschränkten Mietzinskontrolle nach Sanierungen auszuarbeiten, wobei die Mietzinskontrolle nur im Fall des Wohnungsmangels in der Gemeinde (Leerwohnungsziffer unter 1.5%) angewandt werden soll;
2. Die dafür entsprechenden Änderungen in der Bauverordnung und/oder weiteren Reglementen der Gemeinde vorzunehmen.

Der Gemeinderat Muri bei Bern hat zu dieser Motion Stellung zu nehmen und zuhanden des Grossen Gemeinderates die Annahme oder Ablehnung der Motion zu beantragen. Dabei stellte sich unter anderem die Frage, ob die Gemeinde überhaupt befugt ist, entsprechende Massnahmen zu ergreifen und inwiefern solche Massnahmen im Rahmen des übergeordneten Rechts Gültigkeit beanspruchen können.

Die nachstehenden Ausführungen beleuchten daher primär die Grundzüge der allgemeinen Zulässigkeit einer kommunalen Mietzinskontrolle im Lichte des Bundesrechts und kantonalen Rechts. Nebst der Berücksichtigung allgemeiner Rechtsgrundsätze sowie der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichts stützten sich die Ausführungen auch auf das zur Verfügung gestellte Rechtsgutachten von Thomas Merkli (Alt-Bundesrichter) und Dr. Dina Merkli (Alt-Kantonsrichterin VD) zur Zulässigkeit kommunaler Mietzinsbeschränkungen in den Stadtgemeinden Bern, Zürich und Luzern (FN 2).

Es ist jedoch vorwegzunehmen, dass eine abschliessende Beurteilung erst vorgenommen werden kann, wenn die konkreten Massnahmen resp. die konkrete Umsetzung der Mietzinskontrolle in der Gemeinde Muri bei Bern definiert worden sind.

#### II. Mietzinskontrolle: Eingriffe in die Grundrechte

Die Einführung einer Mietzinskontrolle kann einen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV, Art. 24 KV/BE) sowie in die von der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV, Art. 23 KV/BE) abgeleitete Vertragsfreiheit zur Folge haben.<sup>1</sup> Ob ein solcher Eingriff grundrechtskonform und somit gerechtfertigt ist, hängt dabei unter anderem von der konkreten Ausgestaltung der Mietzinskontrolle ab.

Einschränkungen in die Eigentumsgarantie oder die Wirtschaftsfreiheit bedürfen im Allgemeinen einer genügenden gesetzlichen Grundlage (Art. 36 Abs. 1 BV, Art. 28 Abs. 1 KV/BE), müssen im öffentlichen Interesse liegen oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt (Art. 36 Abs. 2 BV, Art. 28 Abs. 2 KV/BE) und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 3 BV, Art. 28 Abs. 3 KV/BE).

Wie sich auch aus dem Rechtsgutachten MERKLI/MERKLI vom 22.02.2022 ergibt, ist bei Mietzinskontrollen in der Regel von einem schweren Eingriff in Grundrechte der Vermieterschaft auszugehen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. BGE 146 I 70.

<sup>2</sup> MERKLI/MERKLI, Rechtsgutachten, zur Zulässigkeit kommunaler Mietzinsbeschränkungen in den Stadtgemeinden Bern, Zürich und Luzern, 22.02.2022, S. 5 Ziff. 4.4, S. 10 Ziff. 8.3.5.

Die gesetzlichen Grundlagen für eine dahingehende Kontrolle sind daher in Form eines Gesetzes (im formellen Sinn) zu erlassen und die Massnahmen müssen durch einen klaren und eindeutigen Gesetzeswortlaut definiert und eingegrenzt sein (vgl. Art. 36 Abs. 1 BV, Art. 28 Abs. 1 KV/BE).<sup>3</sup>

### III. Allgemeine Kompetenzregelung im Bereich Wohnen - Bund, Kantone und Gemeinden

Bund und Kantone haben das Wohnen zu tragbaren Bedingungen bzw. einen preisgünstigen Wohnraum zu fördern (vgl. Art. 41 Abs. 1 lit. e und Art. 108 Bundesverfassung [BV], Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [WFG], Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [WFV]).

Bei der *Kompetenzverteilung zwischen Bund und Kantonen* gilt als allgemeiner Grundsatz, dass die Kantone öffentliche Aufgaben wahrnehmen und Regelungen erlassen können, wenn gemäss BV keine Bundeskompetenz vorliegt oder wenn der Bund von einer Kompetenz keinen Gebrauch gemacht resp. seine Kompetenz an die Kantone delegiert hat (vgl. Art. 3 BV).

Die *Gemeinden* im Kanton Bern erlassen im Rahmen des übergeordneten Rechts die für ihre Organisation und zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Vorschriften (Art. 50 Abs. 1 Gemeindegesetz des Kantons Bern [GG/BE]). Sie regeln alle Angelegenheiten, die nicht ausschliesslich vom Bund, vom Kanton Bern oder von anderen Organisationen erfüllt werden (Art. 61 Abs. 2 GG/BE, Art. 2 Abs. 2 Gemeindeordnung Muri bei Bern (GO/Muri)). Der Umfang der Gemeindeautonomie wird durch das kantonale und eidgenössische Recht bestimmt (Art. 50 Abs. 1 BV, Art. 109 Abs. 1 Kantonsverfassung Bern [KV/BE]). Dabei gilt es den *Vorrang von höherrangigem Recht* zu beachten. Entsprechend geht Bundesrecht entgegenstehendem kantonalen (bzw. kommunalen) Recht vor (Art. 49 Abs. 1 BV, Art. 66 Abs. 3 KV/BE). Entgegenstehendes kantonales Recht wiederum geht kommunalem Recht vor.

### IV. Kommunale Mietzinskontrolle: Zulässigkeit im Lichte des Bundesrechts

#### 1. Zivilrecht: Mietverhältnis – Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (im Einzelfall)

Gemäss Art. 109 BV erlässt grundsätzlich der Bund im Bereich des Mietwesens (im zivilrechtlichen Verhältnis zwischen der Vermieter- und der Mieterschaft) die anzuwendenden Vorschriften. Der Bund hat die zivilrechtlichen Aspekte des Mietrechts – insbesondere den Schutz der Mieterschaft vor missbräuchlichen Mietzinsen – abschliessend in Art. 253 ff. OR geregelt. Die Kantone (und Gemeinden) dürfen grundsätzlich keine eigenen weitergehenden oder abweichenden Vorschriften für das privatrechtliche Mietverhältnis zwischen der Vermieter- und der Mieterschaft erlassen (Art. 122 Abs. 1 BV e contrario). Entsprechend ist auch eine allgemeine kommunale Mietzinskontrolle – ohne jegliche Einschränkungen des Anwendungsbereichs – ausgeschlossen, zumal eine solche Kontrolle direkt in die Mietverhältnisse eingreifen würde.<sup>4</sup>

Zwischenfazit: Der Gemeinde Muri bei Bern steht im Bereich des *Zivilrechts* keine Regelungskompetenz zu. Der Bund hat das Mietrecht in Art. 253 ff. OR abschliessend geregelt. Die Gemeinde Muri bei Bern darf daher keine *allgemeine* Mietzinskontrolle einführen.

#### 2. Öffentliches Recht: (allgemeine und im öffentlichen Interesse liegende) Förderung von mehr bezahlbarem Wohnraum

Anders sieht es im öffentlich-rechtlichen Bereich aus: Die Verfolgung von öffentlichen Aufgaben, und damit auch der Förderung von mehr bezahlbarem Wohnraum, ist nicht ausschliesslich Aufgabe des

<sup>3</sup> Welche formellen Gesetze (Reglemente) oder Verordnungen bei der Einführung einer Mietzinskontrolle konkret angepasst werden müssten und wie die Formulierungen konkret zu lauten haben, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Abklärung und müsste eingehend geprüft werden

<sup>4</sup> In diesem Sinne auch MERKLI/MERKLI, Rechtsgutachten, 22.02.2022, S. 14 Ziff. 7.3.4.

Bundes, sondern auch der Kantone und Gemeinden. Entsprechend muss ihnen in diesem Bereich ebenfalls (zumindest in einem gewissen Rahmen) Regelungskompetenz zukommen, damit wirkungsvolle Massnahmen getroffen und umgesetzt werden können.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind kantonale (und kommunale) Regelungen zur Förderung von mehr bezahlbarem Wohnraum zulässig, solange auf Bundesebene die Materie nicht abschliessend geregelt ist, die kantonale (oder kommunale) Regelung durch ein schutzwürdiges öffentliches Interesse begründet ist und diese nicht gegen Sinn und Geist des Bundesrechts verstösst oder dessen Durchsetzung beeinträchtigt oder vereitelt.<sup>5</sup>

Dabei hat das Bundesgericht festgestellt, dass kantonale bzw. kommunale Massnahmen, die dazu dienen, das knappe Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen zu erhalten bzw. zu erhöhen, eine andere Stossrichtung verfolgen würden, als die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse (Art. 269 ff. OR).<sup>6</sup> Allfällige kommunale Förderungsmassnahmen würden daher grundsätzlich neben bzw. zusätzlich zu den bereits vorhandenen bundesrechtlichen Bestimmungen betreffend Mieterschutz treten.<sup>7</sup> Dabei können – so das Bundesgericht – kantonale (oder kommunale) Bestimmungen, selbst dann zulässig sein, wenn sich diese indirekt auf das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter auswirken und Vermieter von betroffenen Wohnungen mittels Verfahren künftig allenfalls gezwungen werden können, die Höhe von bestimmten Mietzinsen nach unten anzupassen.<sup>8</sup>

Zwischenfazit: Solange in der Gemeinde Muri bei Bern eine Knappheit an preisgünstigen Wohnungen besteht, lässt das Bundesrecht in seiner aktuellen Rechtsprechung grundsätzlich Raum für den Erlass von kommunalen Bestimmungen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums. Bei Wegfall dieses öffentlichen Interesses aufgrund veränderter tatsächlicher Verhältnisse und genügend preisgünstigem Wohnraum, dürften die kommunalen Bestimmungen indes nicht mehr angewendet werden.<sup>9</sup>

## V. Kommunale Mietzinskontrolle: Zulässigkeit im Lichte des kantonalen Rechts

Die Zulässigkeit der Einführung einer kommunalen Mietzinskontrolle im Lichte des kantonalen Rechts kann vorliegend nicht abschliessend überprüft werden, zumal diese wesentlich von der konkreten Ausgestaltung der (kommunalen) Mietzinskontrolle abhängt. Vorliegend wird daher lediglich auf die Grundsätze der Kompetenzverteilung im Bereich der Wohnbauförderung eingegangen (Ziff. V.1). Da die Motion Racine Grossenbacher (Grüne) offenbar auf eine Bewilligungspflicht für Mietzinserhöhungen im Zuge von baulichen Veränderungen abzielt, wird ausserdem kurz die Einschränkungen der Gemeindekompetenz im Baurecht beleuchtet (Ziff. V.2).

### 1. Kompetenz der Gemeinde Muri bei Bern im Bereich Wohnen

Der Umfang der Gemeindeautonomie bzw. die Kompetenz der Gemeinde wird durch das kantonale Recht bestimmt (Art. 109 KV/BE). Was die öffentliche Aufgabe der Förderung des preisgünstigen Wohnraums betrifft, so hat der Kanton Bern den Einwohnergemeinden – und somit auch der Gemeinde Muri bei Bern – die Aufgabe übertragen, geeignete Massnahmen zu treffen (Art. 40 KV/BE i.V.m. Art. 112 KV/BE).

<sup>5</sup> BGE 146 I 70, S. 74 E. 5.2.1. Eine gegen eine vergleichbare Regelung des Kantons Basel-Stadt erhobene Bundesgerichtsbeschwerde wurde aufgrund ungenügender Substantiierung abgewiesen; inhaltlich wurde die Rechtsprechung gemäss BGE 146 I 70 aber nicht ausdrücklich bestätigt – vgl. BGE 1C\_729/2021, E. 4.2 und 4.3.

<sup>6</sup> Namentlich würden letztere primär die Bekämpfung missbräuchlich hoher Mietzinse im Einzelfall bezwecken, wobei hingegen kantonale resp. kommunale Massnahmen zur Förderung bezahlbaren Wohnraums auf das öffentliche Interesse an einem genügenden Angebot von Mietwohnungen in einem bestimmten Preissegment abzielen würden.

<sup>7</sup> BGE 146 I 70, S. 75 E. 5.2.3; MERKLI/MERKLI, Rechtsgutachten, 22.02.2022, S. 5 Ziff. 4.3.

<sup>8</sup> BGE 146 I 70, S. 76 f. E. 5.3.

<sup>9</sup> Vgl. BGE 146 I 70, S. 77 E. 5.4.

Gemäss Art. 50 Abs. 1 GG/BE erlassen die Gemeinden im Rahmen des übergeordneten Rechts die für ihre Organisation und zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Vorschriften selber (Grundsatz der Selbstgesetzgebung). Die Gemeinden regeln die Rechtsetzungszuständigkeit ihrer Organe im Rahmen des übergeordneten Rechts (Art. 52 Abs. 1 GG/BE). Soweit das Organisationsreglement oder das übergeordnete Recht nichts Gegenteiliges vorsehen, sind die Stimmberechtigten oder, wo ein solches besteht, das Gemeindeparlament zur Rechtssetzung zuständig (Art. 52 Abs. 2 GG/BE).

In der Gemeinde Muri bei Bern sind die Rechtsetzungskompetenzen unter anderem in Art. 22, Art. 35 und Art. 45 GO geregelt, wobei die konkrete Zuständigkeit von den jeweils anzupassenden resp. zu erlassenden Rechtserlassen abhängt.

Angesichts der soeben umschriebenen Rechtslage ist die Gemeinde Muri bei Bern grundsätzlich befugt, selbständig Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums im Einklang mit dem übergeordneten Recht zu treffen. Ebenso wie der Stadt Bern<sup>10</sup> stünde damit auch der Gemeinde Muri bei Bern die Möglichkeit offen, diese Aufgabe näher zu definieren und in ihrer eigenen Zuständigkeit weitere Aufgaben zu wählen und wahrzunehmen (Art. 2 Abs. 1 und 2 GO Muri bei Bern; Vorbehalten bleibt selbstverständlich stets die Wahrung des öffentlichen Wohls sowie die Respektierung des übergeordneten Rechts). Das Rechtsgutachten MERKLI/MERKLI empfiehlt dabei (auch mit Blick auf die politische Brisanz dieser Frage) eine Verankerung in der Gemeindeordnung,<sup>11</sup> zumal insofern klar statuiert würde, welche öffentlichen Interessen (wie etwa die Förderung von preisgünstigem Wohnraum) verfolgt und als öffentliche Aufgabe wahrgenommen werden. Dadurch würde ausserdem eine klarere Abgrenzung zu den privatrechtlichen Bundesregeln zum Mietrecht geschaffen, welche – wie erwähnt – kommunal nicht angetastet werden dürfen.<sup>12</sup>

Die konkrete Verankerung des öffentlichen Interesses sowie eine klare Umschreibung der Aufgabe der Gemeinde in der Gemeindeordnung sind nach hier vertretener Auffassung auch insofern angezeigt, als dass für die Rechtfertigung von kommunalen Massnahmen (gerade, wenn diese mit allfälligen Grundrechtseingriffen einhergeht) stets ein öffentliches Interesse vorliegen (resp. im Anfechtungsfall nachgewiesen werden) muss.<sup>13</sup> Zudem müsste näher umschrieben sein, an welchem Wohnraum Erhaltungsbedarf besteht (lokaler Bezug der öffentlichen Aufgabe) und die entsprechenden Massnahmen hätten konkret zu beschreiben, in welchen Fällen eine Mietzinskontrolle Anwendung finden soll (Verhältnismässigkeitsprinzip).<sup>14</sup>

Zwischenfazit: Die Aufgabe der Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist (jedenfalls in ihren Grundzügen) eine übertragene Aufgabe des Kantons Bern. Die Gemeinde Muri bei Bern darf jedoch, unter dem Vorbehalt ausschliesslicher anderweitiger Zuständigkeiten, darüber hinaus auch eigene, selbstgewählte Aufgaben übernehmen und ist insoweit zur Selbstgesetzgebung befugt. Wie die Gemeinde Stadt Bern könnte sie diese (übernommenen und/oder selbstgewählten) Aufgaben in ihrer Gemeindeordnung verankern und näher definieren, wobei dadurch auch die Stimmberechtigten in die Willensbildung miteinbezogen würden (Art. 22 Ziff. 1 GO/Muri bei Bern).

<sup>10</sup> Namentlich hat die Stadt Bern in Art. 13 Gemeindeordnung (GO/Stadt Bern) im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung festgehalten, dass die Stadt selbständig (im Rahmen einer selbstgewählten Aufgabe) sowie in Verbindung mit Bund und Kantonen (im Rahmen einer übertragenen Aufgabe) Massnahmen zur Förderung des Baus und der Erhaltung preisgünstiger Wohnungen, zur Verbilligung von Wohnungsmieten und zur Förderung selbstgenutzten Wohneigentums treffen kann. Im Sinne einer selbstgewählten Aufgabe und zur Schaffung einer näher definierten Zielsetzung hat die Stadt Bern ausserdem ein eigenes Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik erlassen.

<sup>11</sup> Vgl. in diesem Zusammenhang etwa Art. 13 der Gemeindeordnung (GO) der Stadt Bern, welcher ausdrücklich eine entsprechende Aufgabe formuliert.

<sup>12</sup> MERKLI/MERKLI, Rechtsgutachten, 22.02.2022, S. 11 Ziff. 6.3.5.

<sup>13</sup> Gemäss MERKLI/MERKLI könnte ein solcher Nachweis etwa mit statistischen Angaben über den Leerwohnungsbestand in den einzelnen Wohnungskategorien sowie die Mietzins- und Bevölkerungsentwicklung erbracht werden.

<sup>14</sup> MERKLI/MERKLI, Rechtsgutachten, 22.02.2022, S. 10 Ziff. 6.3.5.

Welche weiteren Erlasse konkret angepasst (oder geschaffen) werden sollen, wäre im Anschluss an den politischen Willensbildungsprozess zu prüfen, wobei die Beantwortung dieser Frage primär von den konkret beschlossenen Massnahmen abhängig gemacht werden muss.

## 2. Verhältnis zum kantonalen und kommunalen Baurecht

Die Motion Racine (SP) / Grossenbacher (Grüne) zielt offenbar auf eine Bewilligungspflicht für Mietzinserhöhungen im Zuge von baulichen Veränderungen ab. An dieser Stelle erscheint deshalb der Hinweis angebracht, dass die Rechtsetzungsbefugnis der Gemeinde Muri bei Bern im Rahmen des kantonalen Baurechts – jedenfalls soweit hier interessierend – in mehrerer Hinsicht beschränkt ist.

Das kantonale Baugesetz (BauG/BE) sowie das Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD/BE) regeln insbesondere die Bewilligungspflicht von Bauvorhaben abschliessend. Den Gemeinden kommt in diesem Zusammenhang keine Regelungskompetenz zu.<sup>15</sup> Indes können auch bauliche Änderungen im Gebäudeinnern (die nicht mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und nicht die Brandsicherheit betreffen) mietzinssteigernde Folgen zeitigen, wobei diese Vorhaben nach Art. 6 Abs. 1 lit. d BewD trotzdem als bewilligungsfrei gelten müssen. Namentlich in diesem Bereich dürfe eine kommunale Mietzinskontrolle nicht dazu führen, dass (mindestens indirekt) eine Baubewilligungspflicht eingeführt wird.

Eine von der Baubewilligungspflicht unabhängige Mietzinskontrolle hat im Übrigen der Kanton Basel-Stadt gefunden: Dort müssen (unabhängig von der Baubewilligungspflicht) Investitionen der eigens hierfür geschaffenen Wohnschutzkommission gemeldet bzw. von dieser bewilligt werden. Auch bei dieser Massnahme handelt es sich somit um eine Bewilligungspflicht; jedoch nicht um eine Baubewilligung, sondern um eine wohnpolitisch motivierte Bewilligung für Mietzinserhöhungen im Zuge von baulichen Veränderungen (beispielsweise Renovationen und Sanierungsmassnahmen) verbunden mit einer behördlichen Festsetzung des überwälzbaren Investitionsanteils und Kontrolle des Mietzinses während eines beschränkten Zeitraums. Dabei gilt es aber zu berücksichtigen, dass diese Massnahme in Basel-Stadt auf kantonaler Ebene eingeführt worden ist, womit keine Konkurrenz zu übergeordnetem (kantonalen) Recht besteht.

Darüber hinaus ist bei energetischen resp. energiepolitisch motivierten Sanierungen, die mit eidgenössischen und/oder kantonalen Subventionen gefördert werden, zu berücksichtigen, dass der Anreiz zu solchen Massnahmen nicht durch kommunale Mietzinsbeschränkungen geschmälert wird. Das kommunale Recht darf dem übergeordneten nicht entgegenwirken oder dessen Umsetzung behindern.<sup>16</sup>

## VI. Fazit

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass die Einführung einer kommunalen Mietzinskontrolle (jedenfalls in beschränktem Umfang) als rechtskonform und mit dem übergeordneten Recht vereinbar erachtet werden kann.

Namentlich sieht die kantonale Verfassung in Art. 40 i.V.m. Art. 112 KV/BE (entsprechend dem Sozialziel von Art. 41 Abs. 1 lit. e BV) vor, dass Kanton und Gemeinden Massnahmen für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen sowie für die Verbesserung ungenügender Wohnverhältnisse treffen. Die Erfüllung dieser Aufgabe wird dabei mind. teilweise an die Gemeinden übertragen. Gemäss Art. 50 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) erlassen die Gemeinden im Rahmen des übergeordneten Rechts die für ihre Organisation und zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Vorschriften selber (Grundsatz der

<sup>15</sup> ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG Bern, Band I, 5. Auflage, 2020, Art. 1b BauG, Rz. 1

<sup>16</sup> MERKLI/MERKLI, Rechtsgutachten, Zur Zulässigkeit kommunaler Mietzinsbeschränkungen in den Stadtgemeinden Bern, Zürich und Luzern, 22.02.2022, S. 19 Ziff. 8.3.5.

Selbstgesetzgebung / Gemeindeautonomie), womit die Einwohnergemeinde Muri bei Bern grundsätzlich befugt ist, selbständig Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums im Einklang mit dem übergeordneten Recht zu treffen.

Ein Konflikt mit Bundesrecht (namentlich dem – gemäss Art. 109 BV abschliessend geregelten – Schutz vor missbräuchlichen Mietzins im Sinne von Art. 269 ff. OR) besteht dabei nach aktueller Bundesgerichtsrechtsprechung insofern nicht, als dass kommunale Massnahmen zwar nicht direkt in die privaten Verträge zwischen Mieter und Vermieter eingegriffen dürften, im öffentlichen Interesse stehende (verhältnismässige) Massnahmen zur Förderung von mehr bezahlbarem Wohnraum würden – so das Bundesgerichts – jedoch eine andere Stossrichtung verfolgen, als der in Art. 269 ff. OR geregelte individuelle Mieterschutz und seien somit grundsätzlich möglich (vgl. BGE 146 I 70, E. 5.2.3.).

Dabei gilt es allerdings zu beachten, dass Mietzinskontrollen i.d.R. einen Eingriff in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit (namentlich der Vermietenden) bedeuten und dass diese damit nur dann als zulässig zu erachten sind, wenn hierfür eine genügende gesetzliche Grundlage besteht, die getroffenen Massnahmen im öffentlichen Interesse liegen und diese zudem verhältnismässig sind.

Dementsprechend sind die zu treffenden Massnahmen inhaltlich zu begrenzen und es wäre klar zu umschreiben, an welchem Wohnraum konkret Erhaltungsbedarf besteht (lokaler Bezug der öffentlichen Aufgabe) und auf welche Fälle (in zeitlicher, örtlicher und sachlicher Hinsicht) eine Mietzinskontrolle beschränkt werden soll (Verhältnismässigkeitsprinzip). Auch müssten die Massnahmen in einem Gesetz im formellen Sinne erlassen werden, wobei das Rechtsgutachten MERKLI/MERKLI dabei (auch mit Blick auf die politische Brisanz dieser Frage) eine Verankerung in der Gemeindeordnung mit näheren Ausführungsbestimmungen auf Reglementsstufe empfiehlt.

Schliesslich gilt es zu beachten, dass allfällige Massnahmen nicht im Widerspruch zu übergeordnetem kantonalem Recht stehen dürfen, wobei insbesondere die (abschliessenden) Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung betreffend Bewilligungsfreiheit sowie die Massnahmen zur Förderung energiepolitisch motivierter Sanierungen durch eidgenössischen und/oder kantonalen Subventionen zu berücksichtigen sind.

In diesem Rahmen wäre eine von der Motion Racine (SP) / Grossenbacher (Grüne) geforderte (beschränkte) Mietzinskontrolle rechtlich jedoch grundsätzlich möglich.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben dienen zu können und stehe für allfällige Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Thomas Weber, Rechtsanwalt

Bern, 26. Juni 2025