

# Baurecht

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen

# Droit de la construction

Revue du droit de la construction et des marchés publics

1/2025

## Une renaissance pour les installations de biogaz agricole ?

Anna Noël

## Rechtsprechung zum Vergaberecht – Jurisprudence en droit des marchés publics

### Die Pflicht zur Abklärung von Alternativlösungen vor einer Freihandvergabe

Martin Zobl / Lena Götzinger

### Plakatkonzession im öffentlichen Interesse

Martin Beyeler

### Zur Frage des Drittumsatzes bei internen Vergaben

Martin Beyeler

### Öffentlicher Kauf eines künftigen Stadions

Martin Beyeler

### Weitere Entscheide / Autres arrêts

Beyeler / Jäger / Scherler / Zufferey





## Eigenverantwortliche Lektüre von Rechtstexten

Rückblick auf die Volksabstimmung vom 24. November 2024. Im schweizerischen Mietrecht ist alles beim Alten geblieben, auch das:

Will ein Mieter seine Wohnung untervermieten, kann die Vermieterin «die Zustimmung nur verweigern, wenn» der Mieter, vereinfacht gesagt, es mit der Ausübung dieses Rechts übertreibt – Genauer in Art. 262 Abs. 2 OR. Als Mieter hat mich das gefreut; als Jurist verfolgt mich eines noch.

Abstimmungskämpfe sind ein Krieg der Botschaften. Zumindest aber von der Bundeskanzlei wäre zu erwarten, dass sie die Essenz einer Abstimmungsvorlage treffend wiedergibt. Indessen war im Abstimmungsbüchlein unter «In Kürze», dem wohl meistgelesenen Abschnitt, auf S. 6 nur zu lesen: «Neu darf die Vermieterin [...] eine Untervermietung insbesondere dann ablehnen, wenn sie mehr als zwei Jahre dauern soll.» Nach meinem Ohr lag das Gewicht der Aussage auf dem neuen Verweigerungsgrund im (gescheiterten) Art. 262 Abs. 4 lit. d der Vorlage. Erst auf S. 26 kam man der Sache näher, wengleich nicht nahe genug: «Zudem könnte künftig die Zustimmung aus Gründen verweigert werden, die das Gesetz zwar nicht ausdrücklich erwähnt, die aber eine Ablehnung der Untermiete ebenfalls rechtfertigen.»

Wenigstens die Gegenseite hätte es doch deutlich sagen müssen? Geht so, grobkörnige Polemik allenthalben. Das Referendatskomitee sprach im Abstimmungsbüchlein von einer «massiven Einschränkung» der Untermiete und von «Schikane» (S. 7 und 28 f.). Dem fügte der Mieterverband in seiner 16-seitigen Abstimmungszeitung vom Oktober 2024

nur an, es werde für die Vermieterin «viel einfacher, nein zu sagen zur Untermiete» (S. 10). Also gut, aber wie massiv, wie schikanös, wie viel einfacher denn?

Auf den Grund kam dem nur, wer sich die Mühe machte, den Abstimmungstext im Original zu lesen, der in Art. 262 Abs. 4 anstelle der eingangs zitierten, (weiter-)geltenden Regel damit einleiten wollte, dass die Vermieterin «die Zustimmung insbesondere verweigern [kann], wenn [...]»: Angedacht war eine eigentliche Systemumkehr. Keine Spur mehr vom grundsätzlichen Recht des Mieters, unterzuvermieten. Stattdessen ein flächendeckendes Verbot der Untervermietung, an dem die Vermieterin auch auf Gesuch des Mieters hin nach Gusto festhalten kann, sei es aus einem der gesetzlich erwähnten Gründe oder aus irgendeinem anderen. Wäre das nicht eine Hervorhebung wert gewesen? Oder ist das Wörtchen «insbesondere» in den sechs Absätzen und 1436 Zeichen des Normentwurfs (aktuell: drei Absätze und 596 Zeichen in Art. 262 OR) untergegangen, ein Kollateraleffekt moderner Gesetzessprache?

Egal in welchem politischen Lager man steht, liegt einem doch daran, zu verstehen, wofür oder wogegen man abstimmt. Natürlich bleibt es in komplexen Fragen meist bei einer Annäherung. Zu einfach macht es sich aber, wer sich damit begnügt, das zu lesen, was andere – auch Behörden! – über den Abstimmungstext schreiben. Pur trinkt man nur an der Quelle; «lesen Sie das Gesetz!», wie wir unseren Studierenden allwöchentlich zurufen.

Übrigens: Bei (schriftlichen) Verträgen lässt man sich von der Gegenpartei ja auch nicht erzählen, was der Vertragstext besagt, sondern man liest ihn selbst. Auch hier möglichst vor Abgabe der Ja-Parole.

Pascal Rey

# BR/DC

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen  
Revue du droit de la construction et des marchés publics

Februar 2025/février 2025

Herausgegeben vom Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht der Universität Freiburg, im Auftrag der Stiftung für Schweizerisches Baurecht/Édité par l'Institut pour le droit suisse et international de la construction de l'Université de Fribourg, sur mandat de la Fondation pour le droit suisse de la construction. <[www.unifr.ch/ius/baurecht](http://www.unifr.ch/ius/baurecht)>/<[www.unifr.ch/ius/droitconstruction](http://www.unifr.ch/ius/droitconstruction)>

**Erscheinungsweise:** 6 Printausgaben jährlich + Online-Zugang (inkl. E-Paper)

**Parution:** 6 numéros imprimés par an + l'accès en ligne (incl. E-paper)

**Bezugsbedingungen:** CHF 158.00 (für Studierende CHF 108.00), jeweils inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten (CHF 10.00)

**Conditions d'abonnement:** CHF 158.00 (pour les étudiants CHF 108.00) TVA comprise, frais d'envoi en sus (CHF 10.00)

ISSN 1017-0588

**Redaktion/Rédaction:** Prof. J.-B. Zufferey (jbz); Prof. H. Stöckli (hs); Prof. M. Beyeler (mb); Prof. J. Dubey (jd); Prof. P. Pichonnaz (pp); Prof. P. Rey (par); Prof. B. Waldmann (bw); P. Vondrasek, MLaw (pv).

**Redaktionssekretariat/Secrétariat de rédaction:** Institut für Baurecht, Universität Freiburg, Avenue Beauregard 13, 1700 Freiburg, Tel. +41 (0)26 300 80 40, E-Mail: [baurecht@unifr.ch](mailto:baurecht@unifr.ch)

**Kundenservice und Verlag/Service clientèle et Maison d'édition:** Schulthess Juristische Medien AG, Zwingliplatz 2, Postfach 2218, CH-8021 Zürich, Tel. +41 (0)44 200 29 29, Fax +41 (0)44 200 29 28, [service@schulthess.com](mailto:service@schulthess.com), <[www.schulthess.com](http://www.schulthess.com)>

Informationen zur Produktsicherheit / Informations sur la sécurité des produits: [www.schulthess.com/produksicherheit](http://www.schulthess.com/produksicherheit)

# Auf einen Blick/En bref

## 5 Öffentliches Recht / Droit public

### Une renaissance pour les installations de biogaz agricole ?

Anna Noël

La modification de l'article 16a al. 1<sup>bis</sup> LAT, entraînée par l'adoption de la loi sur l'approvisionnement de l'électricité sûr reposant sur des énergies renouvelables, a pour objet de définir la quantité de substrats traitée par une installation de biogaz agricole sans passer par la case planification. Cependant, les conditions liées au rapport étroit avec l'agriculture de l'exploitation doivent toujours être analysées par l'autorité délivrant l'autorisation de construire.

*Die Änderung von Artikel 16a Absatz 1<sup>bis</sup> RPG, die durch die Verabschiedung des Gesetzes über die sichere Stromversorgung aus erneuerbaren Energien ausgelöst wurde, hat zum Ziel, die Menge der von einer landwirtschaftlichen Biogasanlage verarbeiteten Substrate festzulegen, ohne die Planungsphase durchlaufen zu müssen. Die Bedingungen im Zusammenhang mit dem engen Bezug des Betriebs zur Landwirtschaft müssen jedoch nach wie vor von der Behörde, die die Baugenehmigung erteilt, analysiert.*

## 8 Vergaberecht / Droit des marchés publics

### Kommentierte Entscheide/Arrêts commentés

- Martin Zobl/Lena Götzinger
- 8 Die Pflicht zur Abklärung von Alternativlösungen vor einer Freihandvergabe
- Martin Beyeler
- 10 Plakatkonzession im öffentlichen Interesse
- Martin Beyeler
- 17 Zur Frage des Drittumsatzes bei internen Vergaben
- Martin Beyeler
- 23 Öffentlicher Kauf eines künftigen Stadions

## 28 Vergaberecht / Droit des marchés publics

### Weitere Entscheide/Autres arrêts

- 28 Geltungsbereich/Champ d'application
- 29 Ausstand und Vorbefassung/Récusation et préimplication
- 30 Anbieter/Soumissionnaires
- 34 Vergabeverfahren/Procédure d'adjudication
- 36 Ausschreibung/Appel d'offres
- 36 Teilnahmebedingungen/Conditions de participation et protection des travailleurs
- 36 Eignung/Aptitude
- 37 Zuschlagskriterien/Critères d'adjudication
- 38 Angebot und Variante/Offres et variantes
- 39 Ausschluss vom Verfahren/Exclusion de la procédure
- 40 Abbruch des Verfahrens/Interruption de la procédure
- 41 Zuschlag und Widerruf/Adjudication et révocation
- 41 Beschwerdeverfahren/Procédure de recours
- 47 Schadenersatz/Dommages-intérêts
- 49 Vergabe und Vertrag/Adjudication et contrat
- 49 Sanktionen/Sanctions

**Gauch | Stöckli**

Die Essenz der Bundesgerichtsentscheide  
zum Obligationenrecht von 1875–2023 in einem Werk.



Neu in 11. Auflage



Jetzt bestellen!