

BVGer B-4258/2010 vom 18. Februar 2011

Bundesverwaltungsgericht, 2011-02-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger_B-4258_2010

FR: TAF B-4258/2010 du 18 février 2011

IT: TAF B-4258/2010 del 18 febbraio 2011

Regeste

Wohnraum-, Wohnbau- und Eigentumsförderung

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesverwaltungsgericht beurteilt gemäss Art. 31 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesverwaltungsgericht (VGG, SR 173.32) Beschwerden gegen Verfügungen nach Art. 5 des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren (VwVG, SR 172.021), die von Behörden gemäss Art. 33 VGG stammen, sofern keine Ausnahme nach Art. 32 VGG vorliegt. Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz vom 10. Mai 2010 stellt eine solche Verfügung im Sinne von Art. 5 VwVG dar, gegen welche beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden kann.

E. 1.2

Die Eingabefrist sowie die Anforderungen an Form und Inhalt der Beschwerdeschrift sind gewahrt (Art. 50 und Art. 52 Abs. 1 VwVG i.V.m. Art. 37 VGG). Am 22. Juni 2010 reichte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin aufforderungsgemäss eine schriftliche Vollmacht nach (Art. 11 Abs. 2 VwVG). Der Kostenvorschuss wurde fristgemäss bezahlt (Art. 63 Abs. 4 VwVG i.V.m. Art. 37 VGG). Die Beschwerdeführerin ist Adressatin der angefochtenen Verfügung. Sie hat am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen und ist durch die angefochtene Verfügung besonders berührt. Sie hat insofern ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung und ist zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 48 Abs. 1 VwVG i.V.m. Art. 37 VGG). Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

E. 2

Zu klären ist zunächst, ob die Vorinstanz ihre sachliche Zuständigkeit zur Behandlung der Frage des Rechtsmissbrauchs zu Recht bejaht hat, oder ob - wie sie ursprünglich angenommen hat - die Zivilgerichtsbarkeit darüber zu entscheiden hat. Dabei steht als Ausgangspunkt fest, dass die von der Beschwerdegegnerin bewohnte Wohnung nach Massgabe des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843) von der öffentlichen Hand gefördert wird.

E. 2.1

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz bezweckt, die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau sowie den Bau von Wohnungen zu fördern, die Wohnkosten, vorab die Mietzinse, zu verbilligen und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu erleichtern (Art. 1 Abs. 1 WEG). Die vom Bund unterstützten Massnahmen erstrecken sich insbesondere auf die Grundverbilligung (Art. 36ff. WEG), die eine möglichst tiefe

Ansetzung des Anfangsmietzinses unter den Eigentümerlasten ermöglicht, und die Zusatzverbilligung (Art. 42 WEG) für Wohnungen für Bevölkerungskreise mit beschränkten Einkommen (Art. 35 Abs. 2 WEG). Die Grundverbilligung erfolgt durch rückzahlbare, verzinsliche und grundpfandrechtl. sicherzustellende Vorschüsse zur Deckung des Unterschieds zwischen den Eigentümerlasten und dem grundverbilligten Mietzins (Art. 37 Abs. 1 WEG). Erhält ein Eigentümer eine Grundverbilligung, wird ein Mietzins- und Finanzierungsplan für 25 Jahre erstellt (Art. 21 Abs. 1 Verordnung zum Wohnbau- und Eigentums-förderungsgesetz, VWEG, SR 843.1). Bundeshilfe wird (nur) Eigentümern gewährt, die sich verpflichten, die Bundesdarlehen gemäss Finanzierungsplan zurückzuerstatten und die grundverbilligten Mietzinse nicht zu überschreiten (vgl. Botschaft zum Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum vom 17. September 1973 [nachfolgend: Botschaft WEG], BBl 1973 II 679 ff., S. 749; Art. 56 Abs. 2 WEG, Art. 57 Abs. 3 WEG). Die auf Grund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes verbilligten Mietzinse unterliegen während mindestens 25 Jahren einer amtlichen Mietzinsüberwachung (Art. 45 WEG), deren Durchführung in Art. 17 VWEG geregelt ist. Zuständig zur Überwachung der Mietzinse der verbilligten Wohnungen im Sinne von Art. 45 WEG ist die Vorinstanz (Art. 17 Abs. 1 VWEG). Nach Art. 17a VWEG kann der Mieter den Mietzins sowie die Mietzinsanpassungen bei dieser in einem einfachen und kostenlosen Verfahren auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen lassen. Dabei hat der Mieter einen Anspruch auf Erlass einer Verfügung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Bst. b VwVG, welche die Rechtmässigkeit des von ihm verlangten Mietzinses bzw. dessen Anpassung feststellt. Nicht der Anfechtung durch den Mieter unterliegt der bei Zusicherung der Grundverbilligung erstellte Mietzinsplan (vgl. BGE 129 II 125, E. 2.6.4).

E. 2.2

Während die der Beschwerdeführerin mit dem entsprechenden Mietzins- und Finanzierungsplan gemachten staatlichen Mietzinsvorgaben im öffentlichen Recht gründen, untersteht das vorliegend im Streit stehende Rechtsverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin als Vermieterin und der Beschwerdegegnerin als Mieterin dem Privatrecht (vgl. BGE 129 II 125 E. 4.2; Peter Higi in: Zürcher Kommentar, Vorbem. Art. 269-270e N. 84; Botschaft über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 27. Februar 2002 [nachfolgend: Botschaft WFG], Ziff. 2.8.1, BBl 2002 2829 ff., 2876). Für das strittige Mietverhältnis kommen somit grundsätzlich die Art. 253 ff. des Obligationenrechts (Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Fünfter Teil: Obligationenrecht, SR 220, OR]) zum Mietvertrag zur Anwendung.

E. 2.3

Art. 253b Abs. 3 OR sieht als Einschränkung vor, dass für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden, die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse nicht gelten. Ausführend dazu hält die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 in Art. 2 Abs. 2 fest, dass im genannten Bereich staatlich geförderter Wohnungen nur die Art. 253-268b, 269, 269d Abs. 3, 270e und 271-274g OR sowie die Art. 3-10 und 20-23 VMWG gelten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts besteht die Ratio Legis von Art. 253b Abs. 3 OR darin, eine zweispurige Kontrolle von Mietzinsen nach unterschiedlichen Gesichtspunkten und sich daraus ergebende widersprüchliche Entscheidungen zu vermeiden (vgl. BGE 124 III

463 E. 4b/dd, BGE 129 II 125 E. 2.6.2; ebenso: Botschaft WFG, Ziff. 2.8.1, a.a.O.). Gemäss den Ausführungen des Bundesgerichts geniessen die den Mietzins kontrollierenden Behörden bei den Wohnungen, deren Bereitstellung die öffentliche Hand gefördert hat, eine "ausschliessliche Kompetenz", und das im Obligationenrecht vorgesehene Verfahren kommt nicht zur Anwendung ("l'autorité chargée du contrôle des loyers jouit d'une compétence exclusive, et la procédure prévue dans le droit des obligations est fermée", vgl. BGE 124 III 463 E. 4b/dd). Nach den weiteren Ausführungen des Bundesgerichts handelt es sich bei Art. 253b Abs. 3 OR um eine "veritable Kompetenznorm" ("véritable norme de compétence"), sodass die in Art. 2 Abs. 2 VMWG erwähnten - d.h. im Bereich der staatlich verbilligten Wohnungen anwendbaren - Mietvertragsbestimmungen als Verweise auf das materielle Recht zu verstehen seien (vgl. BGE 124 III 463 E. 4b/dd, mit Hinweisen). Ausgehend davon betrachtet die genannte bundesgerichtliche Rechtsprechung auch die Überprüfung der Nebenkosten der dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz unterstehenden Wohnungen als Teil der ausschliesslichen Kompetenz der Vorinstanz.

E. 2.4

Per 1. Oktober 2003 trat das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG, SR 842) in Kraft. Wie Art. 45 WEG (Mietzinsüberwachung, vgl. oben E. 2.1) sieht auch das Wohnraumförderungsgesetz eine amtliche Mietzinskontrolle vor, deren Vorschriften in Art. 54 WFG festgehalten sind. Gemäss der Übergangsbestimmung von Art. 59 Abs. 5 WFG finden diese mit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes auch für Streitigkeiten Anwendung, die nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz beurteilt werden. Konkret sieht Art. 54 Abs. 1 WFG vor, dass die Vorinstanz die Mietzinse in den mit Bundeshilfe nach dem zweiten Abschnitt des Wohnraumförderungsgesetzes geförderten Liegenschaften während der Dauer der Bundeshilfe kontrolliert. Nach Art. 54 Abs. 2 WFG kann die Mieterschaft jederzeit eine Überprüfung beantragen. Dabei versucht die Vorinstanz, unter den Parteien eine Einigung herbeizuführen und erlässt eine Verfügung, falls in einem Fall keine Einigung zustande kommt (Art. 54 Abs. 2 WFG). Neu legt Art. 54 Abs. 4 WFG fest, dass für die Überprüfung der Nebenkosten die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig sind. Die Botschaft WFG weist in diesem Zusammenhang auf den Umstand hin, dass dies bis zum (unter E. 2.3 erwähnten) BGE 124 III 463 ff. für das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz bereits so gehandhabt worden sei. Mit dem Wohnraumförderungsgesetz solle diesbezüglich eine Rückkehr zu der früheren Praxis, welche sich grundsätzlich bewährt habe, erfolgen. Im Wohnraumförderungsgesetz werde zwischen Mietzins und Nebenkosten klar getrennt. Eine getrennte Überprüfung erscheine sachgerecht, da die Förderung ausschliesslich auf die Verbilligung des Mietzinses abziele, während für die Ausscheidung von Nebenkosten die Bestimmungen des Obligationenrechts gelten würden. Zudem sei es für die Parteien von Vorteil, wenn sie sich für die Überprüfung der Nebenkosten nicht an eine weit entfernte Behörde wenden müssten, sondern an die Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache gelangen könnten (vgl. Botschaft WFG, a.a.O., Ziff. 2.8.1, S. 2877 f.). Abgesehen davon bestätigt die Botschaft WFG (vgl. a.a.O.), dass bei Wohnungen, die nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz gefördert sind, sowie in Liegenschaften, für die Bundeshilfe gemäss dem zweiten Abschnitt des Wohnraumförderungsgesetzes gewährt wurde, die Festsetzung des Mietzinses sowie die Mietzinsanpassungen nicht durch die Schlichtungsbehörden nach Obligationenrecht überprüft werden können. Der Rechtsschutz der Mieterschaft sei deshalb durch eine eigenständige Überprüfungsmöglichkeit zu gewährleisten (vgl. Botschaft WFG, a.a.O.,

Ziff. 2.8.1, S. 2877).

E. 2.5

Somit wollte der Gesetzgeber mit der Inkraftsetzung von Art. 54 WFG und der Übergangsbestimmung von Art. 59 Abs. 5 WFG nicht grundlegend von der bisherigen Rechtslage bezüglich der Zuständigkeit zur Mietzinsüberwachung bei Wohnungen, die nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz gefördert sind, abweichen. Eine Rechtsänderung wurde hier vielmehr nur insofern herbeigeführt, als - abweichend von BGE 124 III 463 - eine klare Trennung zwischen Mietzins und Nebenkosten vorgeschrieben und neu die Schlichtungsbehörden für die Überprüfung der Nebenkosten als zuständig erklärt wurden. Eine darüber hinausgehende Abkehr von der bundesgerichtlichen Umschreibung der Ratio Legis von Art. 253b Abs. 3 OR - wonach die den Mietzins kontrollierenden Behörden bei den Wohnungen, deren Bereitstellung die öffentliche Hand gefördert hat, eine "ausschliessliche Kompetenz" geniessen - ist nicht ersichtlich. Es entspricht daher weiterhin dem Willen des Gesetzgebers, dass die Vorinstanz bei Wohnungen, die nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz gefördert sind, eine eigenständige Überprüfungsmöglichkeit für die Festsetzung des Mietzinses sowie die Mietzinsanpassung hat. Einzig für die Überprüfung der Nebenkosten ist die Schlichtungsbehörde nach Obligationenrecht zuständig.

E. 2.6

Im vorliegenden Fall ist nicht die Höhe der Nebenkosten strittig, sondern Streitgegenstand ist die Frage der Rechtmässigkeit der mit Schreiben vom 2. Juni 2009 per 1. Oktober 2009 bekanntgegebenen Mietzinsanpassung. Die Prüfung dieser Frage fällt nach dem Gesagten in die ausschliessliche Kompetenz der Vorinstanz. Dass die Beschwerdegegnerin das Rechtsmissbrauchsverbot im Sinne von Art. 2 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) anruft, vermag daran nichts zu ändern. Die behördliche Mietzinskontrolle ersetzt die zivilrichterliche Überprüfung des Mietzinses durch eine solche der zuständigen Verwaltungsbehörden und -gerichte (vgl. Roger Weber, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Basel 2007, Art. 253a/253b N. 9, mit Hinweisen; vgl. auch die Besprechung von BGE 124 III 463 ff. durch Peter Higi in: AJP/PJA 1999 S. 105 ff. sowie derselbe in: Zürcher Kommentar, Vorbem. Art. 269-270e N. 94). Die Vorinstanz ist zur umfassenden Gewährleistung des gesetzlichen Rechtsschutzes hinsichtlich der angeblich unrechtmässigen Mietzinsanpassung verpflichtet, ohne dass der Rechtsgrund, auf welchen sich die Mieterschaft zur Begründung der geltend gemachten Unzulässigkeit einer strittigen Mietzinsanpassung beruft, eine Rolle spielen kann. Da die Vorinstanz das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat, obliegt es ihr auch zu entscheiden, ob die Anrufung eines allgemeinen, aus dem Privatrecht stammenden, Rechtsgrundsatzes wie das Rechtsmissbrauchsverbot begründet ist. Wie die Schlichtungsbehörde in Mietsachen im Nicht-eintretensbeschluss vom 16. September 2009 zu Recht ausführt, ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Schlichtungsbehörde nur für den Aspekt der Rechtsmissbräuchlichkeit gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB zuständig sein sollte. Gerade im vorliegenden Fall gilt es, eine Aufteilung des Rechtsweges aus Überlegungen zur Einheitlichkeit der Rechtsprechung wie aus solchen der Prozessökonomie zu verhindern.

E. 2.7

Im Ergebnis erweist sich somit nicht die Zivilgerichtsbarkeit sondern die Vorinstanz als Verwaltungsbehörde - und in der Folge das Bundes-verwaltungsgericht als Beschwerdeinstanz - als sachlich zuständig, das Rechtsbegehren zu behandeln, nach welchem der in Frage stehenden Mietzinserhöhung gestützt auf Art. 2 Abs. 2 ZGB die Wirksamkeit zu entziehen sei.

E. 3

Die Beschwerdeführerin ist des Weiteren der Auffassung, das Verfahren um Überprüfung der Rechtmässigkeit der am 2. Juni 2009 bekannt-gegebenen Mietzinsanpassung sei beim Erlass der angefochtenen Verfügung bereits rechtskräftig erledigt gewesen.

E. 3.1

Sie qualifiziert das (im Sachverhalt unter C.b erwähnte) Schreiben der Vorinstanz vom 6. Juli 2009 als "Verfügung", in welcher die Vorinstanz festgehalten habe, dass die zur Diskussion stehende Mietzinsanpassung "unter diesem durch das Bundesamt zu beurteilenden Aspekt (...) nicht zu beanstanden ist". Gleichzeitig habe die Vorinstanz das Verfahren für den Teilbereich der Frage des Rechtsmissbrauches an die Schlichtungs-behörde in Mietsachen überwiesen. Die Vorinstanz habe das Anfechtungsverfahren somit mit Verfügung vom 6. Juli 2009 mit Ausnahme des an die Schlichtungsbehörde (...) überwiesenen Teil-bereiches von Art. 2 Abs. 2 ZGB erledigt. Gegen diese Verfahrens-erledigung habe die Beschwerdegegnerin kein Rechtsmittel ergriffen. In Rechtskraft erwachsen sei auch der Beschluss der Schlichtungsbehörde (...) vom 16. September 2009 (vgl. im Sachverhalt unter C.c), mit welchem diese mangels sachlicher Zuständigkeit nicht auf die Anfechtung der Mietzinserhöhung eingetreten ist. Damit sei das Anfechtungs-verfahren rechtskräftig erledigt worden. Trotzdem habe die Beschwerde-gegnerin mit Eingabe vom 19. Oktober 2009 ein neues Verfahren gestartet und die Mietzinserhöhung vom 2. Juni 2009 erneut angefochten. Dies sei nicht mehr möglich. Die Vorinstanz hätte vielmehr auf das neue Begehren der Beschwerdegegnerin vom 19. Oktober 2009 unter Hinweis darauf, dass eine res iudicata vorliegt, nicht eintreten dürfen.

E. 3.2

Dem kann nicht gefolgt werden. So ist vorab offenkundig, dass sich weder die Vorinstanz noch die Schlichtungsbehörde für Mietsachen des (...) vor dem Erlass der angefochtenen Verfügung vom 10. Mai 2010 über die Begründet- oder Unbegründetheit des gerügten Rechtsmissbrauchs ausgesprochen hatte: Die Vorinstanz hielt sich zur Behandlung dieser Frage ursprünglich für nicht zuständig. Sie leitete die Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 25. Juni 2009 daher am 3. Juli 2009 an die Schlichtungsbehörde für Mietsachen des (...) weiter mit dem Hinweis, dass es sich bei der Mietzinserhöhung um einen möglichen Anwendungsfall von Art. 2 Abs. 2 ZGB handle, der über den Zuständigkeitsbereich des Bundesamtes hinausgehe (vgl. Vorinstanz act. 21). Damit übereinstimmend teilte die Vorinstanz auch den Parteien mit Schreiben vom 6. Juli 2009 mit, dass sie die Eingabe vom 25. Juni 2009 in Bezug auf den geltend gemachten Aspekt eines Racheaktes nicht überprüfen könne (vgl. Vorinstanz act. 22, Beschwerde Beilage 2). Die Eingabe werde zur Klärung der Frage der sachlichen Zuständigkeit an die Schlichtungsbehörde für Mietsachen weitergeleitet, da für rein zivilrechtliche Fragen im Zusammenhang mit Mietverträgen die Schlichtungsbehörde in Mietsachen und in der Folge allenfalls das Zivilgericht zuständig seien. Weiter teilte die Vorinstanz den Parteien im Schreiben vom 6. Juli 2009 mit, dass die strittige Mietzinsanpassung gemäss dem aktuellen Mietzinsplan des Bundesamtes zulässig

und unter diesem, durch das Bundesamt zu beurteilenden, Aspekt nicht zu beanstanden sei. Auch im Schreiben vom 3. Juli 2009 an die Schlichtungsbehörde hatte die Vorinstanz festgehalten, dass sie den Mietzins gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz überprüft und festgestellt habe, dass der gemäss Mietzinsplan zulässige Mietzins nicht überschritten werde. Hingegen hat sich die Vorinstanz weder im Schreiben vom 3. noch jenem vom 6. Juli 2009 mit der Frage befasst, ob die strittige Mietzinsanpassung rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB erfolgt war. Ebenso wenig hat sich die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des (...) in der Sache zur angeblich rechtsmissbräuchlichen Mietzinsanpassung geäußert. Der Nichteintretensbeschluss vom 16. September 2009 stellt sich vielmehr - wie sich gezeigt hat, zu Recht (vgl. oben E. 2, insbes. E. 2.6 f.) - auf den Standpunkt, während der Dauer der Bundeshilfe sei einzig die Vorinstanz für die eigentliche Mietzinskontrolle zuständig. Diese habe im Sinne einer Gesamtüberprüfung auch über den Aspekt der Missbräuchlichkeit gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB zu befinden. Mit Bezug auf die Rüge, die Mietzinsanpassung sei rechtsmissbräuchlich erfolgt, lag bis zum Erlass der angefochtenen Verfügung mithin keine Beurteilung vor, enthielt das Schreiben vom 6. Juli 2009 doch lediglich die Feststellung, dass der Mietzinsplan eingehalten sei. Diese stand einer Weiterführung bzw. Wiederaufnahme des Verfahrens hinsichtlich der Frage des Rechtsmissbrauchs jedoch nicht entgegen.

E. 3.3

Nicht nachvollziehbar ist, inwiefern die Beschwerdeführerin im Nichteintretensbeschluss der Schlichtungsbehörde (...) vom 16. September 2009 eine der angefochtenen Verfügung entgegenstehende res iudicata erblickt. Bei diesem Nichteintretensbeschluss handelt es sich um ein Prozessurteil, welches als solches höchstens hinsichtlich der beurteilten Zulässigkeitsfrage in Rechtskraft erwachsen kann (vgl. BGE 115 II 187, 189 E. 3a mit Hinweisen). Würde der Argumentation der Beschwerdeführerin gefolgt und - ohne Rücksicht auf die beim Mietgericht des (...) anhängig gemachte Nichtigkeitsbeschwerde (vgl. Vorinstanz act. 29 Beilage 3, im Sachverhalt unter C.d) - von der Rechtskraft des Nichteintretensbeschlusses ausgegangen, stünde (einzig) bindend fest, dass die sachliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde zur Beurteilung der Streitsache nicht gegeben war. Eine darüber hinausgehende (anspruchsbezogene) Bindungs- oder Ausschlusswirkung vermag der fragliche Nichteintretensbeschluss nicht zu erzielen. Die Beschwerdeführerin kann aus ihm daher nichts für sich ableiten. Als Prozessurteil stand der Nichteintretensbeschluss einer materiellrechtlichen Beurteilung der Streitsache durch die (zu Recht) als sachlich zuständig bezeichnete Vorinstanz nicht entgegen.

E. 3.4

Schliesslich gilt es festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin mit ihrer Eingabe vom 19. Oktober 2009 an die Vorinstanz (vgl. im Sachverhalt unter C.d) entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kein neues Verfahren startete. Die Ausführungen der Vorinstanz in ihren Schreiben vom 3. und 6. Juli 2009 machen nämlich deutlich, dass sie das Verfahren um Überprüfung der Rechtmässigkeit der am 2. Juni 2009 bekanntgegebenen Mietzinsanpassung anders als die Schlichtungsbehörde nicht durch eine förmliche Nichteintretensverfügung abgeschlossen hat. So leitete die Vorinstanz die Angelegenheit am 3. Juli 2009 ausdrücklich mit dem Vorbehalt an die Schlichtungsbehörde weiter, dass man davon ausgehe, dass diese die Beurteilung der Vorinstanz betreffend die sachliche Zuständigkeit teile, und bat im Sinne eines Meinungs-austausches um eine entsprechende Bestätigung (vgl. Vorinstanz act. 21). Dem Schreiben vom 6. Juli 2009 an die Parteien

fehlen offensichtlich die Verfügungsmerkmale, enthält es doch insbesondere weder ein klares Nicht-eintretensdispositiv noch eine Rechtsmittelbelehrung. Zudem hielt die Vorinstanz im erwähnten Schreiben fest, dass sie die Eingabe vom 25. Juni 2009 "zur Klärung der Frage der sachlichen Zuständigkeit" an die Schlichtungsbehörde für Mietsachen weitergeleitet habe. Auch dies zeigt, dass die Vorinstanz ihre eigene sachliche Zuständigkeit damals nicht verfahrensabschliessend durch eine Nichteintretensverfügung verneinte, sondern sich eine Überprüfung ihrer damaligen provisorischen Einschätzung vorbehielt, falls die Schlichtungsbehörde diese wider Erwarten nicht teilen sollte. Die (durch die ursprüngliche Anrufung der Vorinstanz mit Eingabe vom 25. Juni 2009 begründete) Rechtshängigkeit des Verfahrens um Überprüfung der Rechtmässigkeit der strittigen Mietzinsanpassung ging unter diesen Umständen durch die Überweisung der Eingabe an die vermeintlich zuständige Schlichtungsbehörde nicht verloren (vgl. in diesem Sinne: Thomas Flückiger, in: Praxiskommentar VwVG, a.a.O., Art. 8 N. 27 mit Hinweis). Es geht daher auch fehl, wenn die Beschwerdeführerin behauptet, die Mietzinsanfechtung sei mit Eingabe vom 19. Oktober 2009 verspätet erfolgt.

E. 3.5

Die Einrede der abgeurteilten Sache erweist sich somit als unbegründet. Entgegen der Beschwerdeführerin durfte und musste die Vorinstanz das Verfahren um Überprüfung der Rechtmässigkeit der in Frage stehenden Mietzinsanpassung gestützt auf die Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 19. Oktober 2009 weiterführen. Dabei konnte sie, ohne Rechtskraftüberlegungen zu verletzen, auf ihre bisherige Einschätzung der eigenen sachlichen Zuständigkeit zurückkommen und die nach wie vor ungeprüfte Frage des offenbaren Rechtsmissbrauchs einer Beurteilung in der Sache zuführen.

E. 4

Auf die Beschwerde vom 10. Juni 2010 kann damit ohne Weiteres eingetreten werden.

E. 5

Durch das Bundesverwaltungsgericht nachfolgend zu prüfen ist nach dem Gesagten einzig, ob die Vorinstanz der Mietzinserhöhung, welche die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 2. Juni 2009 per 1. Oktober 2009 bekanntgegeben hat, zu Recht den Rechtsschutz aufgrund eines offenbaren Rechtsmissbrauchs im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB verweigert hat. Dabei steht fest, dass die Beschwerdeführerin eine Erhöhung der Nettomiete für die in Frage stehende Wohnung von bisher Fr. 1'431.- auf Fr. 1'706.- ankündigte, was dem damaligen Höchstbetrag gemäss dem entsprechenden Mietzins- und Finanzierungsplan entsprach. Nach übereinstimmender und nicht anzuzweifelnder Darstellung der Parteien wurden die der Beschwerdeführerin mit dem Mietzinsplan gemachten staatlichen Mietzinsvorgaben durch die strittige Mietzinsanpassung nicht überschritten.

E. 6

Gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB findet der offenbare Missbrauch eines Rechtes keinen Rechtsschutz. Die Norm dient als korrigierender "Notbehelf" für die Fälle, in denen formales Recht zu materiell krassem Unrecht führen würde (vgl. BGE 134 III 52 E. 2.1 mit Hinweisen). Die Geltung des Rechtsmissbrauchsverbots erstreckt sich auf die gesamte Rechtsordnung mit Einschluss des öffentlichen Rechts sowie des Prozess- und Zwangsvollstreckungsrechts (vgl. BGE 131 V 97 E. 4.3, BGE 131 I 185 E. 3.2.4, BGE 131 I 166 E. 6.1). Wann ein offenbarer Missbrauch vorliegt, ist anhand der konkreten Umstände

des Einzelfalles zu bestimmen, wobei die von der Lehre und Rechtsprechung entwickelten Fallgruppen des Rechtsmissbrauchs zu beachten sind (vgl. BGE 129 III 493 E. 5.1 mit Hinweisen). Zu diesen Fallgruppen ist die Rechtsausübung zu zählen, die ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder zu einem krassen Missverhältnis berechtigter Interessen führen würde (vgl. BGE 135 III 162 E. 3.3.1, BGE 129 III 493 E. 5.1, je mit Hinweisen). Ebenso liegt Rechtsmissbrauch vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will (vgl. BGE 135 III 162 E. 3.3.1, BGE 132 I 249 E. 5, BGE 131 III 535 E. 4.2, BGE, BGE 131 I 185 E. 3.2.4, BGE 131 I 166 E. 6.1, BGE 128 II 145 E. 2.2, BGE 121 I 367 E. 3b, je mit Hinweisen). Die Partei, die der anderen Rechtsmissbrauch vorwirft, hat die besonderen Umstände nachzuweisen, auf Grund derer anzunehmen ist, dass Rechtsmissbrauch vorliegt (vgl. BGE 134 III 52 E. 2.1 mit Hinweis auf BGE 133 III 61 E. 4.1). Art. 2 Abs. 2 ZGB schützt nur vor dem "offenbaren" Missbrauch eines Rechts. Ein solcher ist daher nur restriktiv zu bejahen und darf nicht leichthin angenommen werden (vgl. BGE 135 III 162 E. 3.3.1, BGE 131 III 222 E. 4.2, BGE 131 V 97 E. 4.3.4, BGE 128 II 145 E. 2.2). Stehen die tatsächlichen Voraussetzungen indessen fest, hat jede Instanz Art. 2 Abs. 2 ZGB von Amtes wegen zu beachten (BGE 134 III 52 E. 2.1 mit Hinweisen, BGE 131 V 97 E. 4.3.1).

E. 7.1

Die Beschwerdeführerin stellt diesen generellen Geltungsanspruch des Rechtsmissbrauchsverbots mit Bezug auf den vorliegenden Fall in Abrede. Sie vertritt den Standpunkt, Art. 2 Abs. 2 ZGB komme hier von vorneherein nicht zur Anwendung. Die vorliegende, innerhalb des Mietzinsplans liegende, Mietzinsanpassung könne per se nicht unter Berufung auf das allgemeine Rechtsmissbrauchsverbot angefochten werden. Die Art. 269 ff. OR über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen stellten eine "lex specialis" zu Art. 2 Abs. 2 ZGB dar. Dies führe dazu, dass diese speziellen Normen den mietrechtrelevanten Geltungsbereich von Art. 2 Abs. 2 ZGB im OR-Mietverhältnis vollständig abdecken würden (mit Hinweis auf: Christian Calamo, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, Diss. St. Gallen 1993, S. 135 [recte wohl: S. 124]). Da der von der Vorinstanz festgelegte Mietzinsplan die Missbrauchsprüfung gemäss den Art. 269 ff. OR ersetze (Art. 253b Abs. 3 OR), sei nicht einzusehen, weshalb für den Mietzinsplan nicht gelten solle, was mit den Art. 269 und Art. 269a OR für OR-Mietverhältnisse gelte. Demgegenüber betont die Vorinstanz, dass sich die Anwendung des Rechtsmissbrauchsverbots gemäss Art. 2 ZGB, welches grundsätzlich immer und für die gesamte Rechtsordnung gelte, auch auf Rechtsverhältnisse von der Art des vorliegenden erstrecke, bei denen sich ein privatrechtliches Rechtsverhältnis in Form des Mietvertrages auf eine öffentlich-rechtliche Grundlage (WEG) abstütze. Auch hier seien die Vertragsparteien an das Gebot des Handelns nach Treu und Glauben gebunden. Der Umstand, dass das Rechtsmissbrauchsverbot für einzelne Teilbereiche in Form von Spezialbestimmungen konkretisiert worden sei, habe nicht die generelle Folge, dass es im Anwendungsbereich von zwingenden, der Verhinderung von Missbräuchen geltenden, Rechtsbestimmungen nicht eigenständig angewendet werden könne. Gerade in diesen Bereichen könne Art. 2 ZGB eine besondere Bedeutung haben, indem durch diese Norm verhindert werden könne, dass die Schutzwirkung der zwingenden Gesetzesbestimmungen in rechtsmissbräuchlicher Art unterlaufen werde. Die Beschwerdegegnerin weist u.a. darauf hin, dass Art. 2 Abs. 2 ZGB unweigerlich einen grösseren Spielraum umfasse als die Spezialbestimmungen der Art. 269 ff. OR.

E. 7.2

Es ist somit zu prüfen, ob das allgemeine Rechtsmissbrauchsverbot von Art. 2 Abs. 2 ZGB im vorliegenden Kontext überhaupt angerufen werden kann.

E. 7.2.1

Grundlage für die vorliegend umstrittene Mietzinsgestaltung bildet der für 25 Jahre erstellte Mietzins- und Finanzierungsplan (vgl. Art. 21 VWEG). Bei den Mietzinserhöhungen, welche dieser vorsieht, handelt es sich um die jeweils einzuhaltenden Mietzinsobergrenzen (vgl. in diesem Sinne die Botschaft WEG [a.a.O.] S. 749, wonach Bundeshilfe [nur] der Eigentümer erhält, der sich verpflichtet, die Bundesdarlehen gemäss Finanzierungsplan zurückzuerstatten und die grundverbilligten Mietzinse nicht zu überschreiten). Der Mietzinsplan gibt insofern nur den Rahmen vor. Innerhalb diesem kann die kontrollierende Behörde dem Vermieter einen Handlungsspielraum gewähren, der es dem Vermieter erlaubt, eine Mietzinserhöhung auch unabhängig von den im Mietzinsplan vorgesehenen ordentlichen Anpassungsschritten vorzunehmen und dabei die konkrete Höhe der Mietzinsen bis zum vorgegebenen Höchstbetrag frei festzulegen. Nach den Ausführungen der Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung (vgl. E. 7 f.) entspricht es denn auch ihrer konstanten Praxis, dass ausserterminliche Mietzinserhöhungen möglich sind, soweit der Mietzins unter dem nach Mietzinsplan zulässigen Wert liegt und die mietrechtliche Ankündigungsfrist von Art. 269d OR berücksichtigt wird. Denkbar ist daher, dass für subventionierte Wohnungen (allenfalls vorübergehend) ein tieferer als der maximal vorgesehene Mietzins verlangt wird. Von dieser Möglichkeit hatte die Beschwerdeführerin im vorliegenden Fall bis zur Erhöhung des Mietzinses auf den vorgegebenen Höchstbetrag Gebrauch gemacht. Der dem Vermieter überlassene Handlungsspielraum beinhaltet nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Übrigen auch, dass die grundverbilligten Mietzinse der einzelnen Wohnungen innerhalb der einzelnen Wohnungstypen (Stockwerk, Lage, Innenausbau, Besonnung) unterschiedlich festgelegt werden (vgl. BGE 129 II 125 E. 5.6). Allerdings darf pro Wohnungstyp die Summe der grundverbilligten Mietzinse den im Lastenplan festgelegten Betrag nicht übersteigen (vgl. BGE 129 II 125 E. 5.6, mit Hinweis auf die einschlägigen Merkblätter der Vorinstanz). Halten sich einseitige Mietzinsanpassungen in diesem zugestandenen Rahmen, ist der insofern korrekt wahrgenommene Handlungsspielraum bei der amtlichen Mietzinskontrolle grundsätzlich zu respektieren. Dies wird durch die Vorinstanz auch nicht in Frage gestellt.

E. 7.2.2

Mit den Art. 269 ff. OR - welche die Beschwerdeführerin zur Begründung ihrer Auffassung heranzieht, das allgemeine Rechtsmissbrauchsverbot von Art. 2 Abs. 2 ZGB sei von vorneherein nicht anwendbar, solange die staatlichen Mietzinsvorgaben des Mietzinsplans eingehalten werden - stellt das Obligationenrecht Vorschriften zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auf. In BGE 123 III 70 E. 3c und 3d brachte das Bundesgericht Art. 2 ZGB ohne Rücksicht auf die in den Art. 269ff. OR umschriebenen Rechtsmissbrauchsfälle separat zur Anwendung, indem es folgerte, die Berufung auf die Formungültigkeit einer Mietzinserhöhung (vgl. den heutigen Art. 269d Abs. 2 OR) sei offensichtlich rechtsmissbräuchlich, wenn der über seine Rechte vollständig informierte Mieter den auf eine nichtige Erhöhung gestützten Mietzins jahrelang widerspruchslos bezahlt (vgl. auch das Urteil des Bundesgerichts 4C.134/2001 vom 18. Oktober 2001 = mp 2002, S. 59f.). Die Auffassung der Beschwerdeführerin, die Art. 269 ff.

OR würden eine *lex specialis* darstellen, welche die eigenständige Anwendung von Art. 2 Abs. 2 ZGB im Bereich des Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen in jedem Fall ausschliessen, erweist sich somit - in dieser absoluten Form - als unzutreffend. Im konkreten Fall ist die Wohnung der Beschwerdeführerin von der Missbrauchskontrolle nach Obligationenrecht, welche demnach be-stimmte im Gesetz positiv ausformulierte Rechtsmissbrauchsfälle erfasst, gestützt auf Art. 253b Abs. 3 OR ausgenommen, da es sich bei ihr um Wohnraum handelt, dessen Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und dessen Mietzinse durch die Vorinstanz kontrolliert werden (vgl. vorstehend E. 2.3 sowie: Art. 2 Abs. 2 VMWG [a.a.O.]; BGE 129 II 125 E. 4.2; Peter Higi in: Züricher Kommentar, Vorbem. Art. 269-270e N. 84., 158f.). Ob davon ausgehend mit der Beschwerdeführerin darauf zu schliessen ist, dass die Möglichkeit zur Berufung auf das allgemeine Rechtsmissbrauchsverbot nach Art. 2 Abs. 2 ZGB entfällt, muss durch Auslegung ermittelt werden. Das Bundesgericht hat sich diesbezüglich noch nicht geäussert.

E. 7.2.3

Das Gesetz muss in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zu Grunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode ausgelegt werden (vgl. BGE 133 III 175 E. 3.3.1, mit Hinweisen).

E. 7.2.3.1

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz bezweckt nach dem Wortlaut von Art. 1 Abs. 1 WEG, die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau sowie den Bau von Wohnungen zu fördern, die Wohnkosten, vorab die Mietzinse, zu verbilligen und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu erleichtern. Das Wohnraum-förderungsgesetz (WFG) nennt als Zweck die Förderung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sowie des Zugangs zu Wohneigentum (Art. 1 Abs. 1 WFG). Nach der Botschaft WFG (vgl. a.a.O., S. 2852) soll im Mietwohnungsbereich das Angebot an Mietwohnungen zu günstigen Mietzinsen für wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Personen gefördert werden. Art. 1 Abs. 2 WFG hält fest, dass insbesondere die Interessen von Familien, allein erziehenden Personen, Menschen mit Behinderungen, bedürftigen älteren Menschen und Personen in Ausbildung berücksichtigt werden sollen. Der im Zentrum der vorliegenden Auseinandersetzung stehende Miet-zinsplan ist gemäss Art. 21 Abs. 1 VWEG so abzustimmen, dass während 25 Jahren alle Lasten des Eigentümers gedeckt, die Vorschüsse samt Zins zurückerstattet und höchstens 30 Prozent der Anlagekosten getilgt werden können. Der verbilligte Anfangsmietzins ist so anzusetzen, dass bei einer jährlichen Erhöhung der jeweiligen Mietzinse die Bedingungen nach Art. 21 Abs. 1 VWEG in der Regel nach 25 Jahren erfüllt werden können (Art. 21 Abs. 2 WEG).

E. 7.2.3.2

Dieses Konzept des Gesetzgebers gewährleistet, dass der betroffene Vermieter während der Dauer des Finanz- und Mietzinsplans aus der Vermietung der subventionierten Wohnungen einen ange-messenen, d.h. namentlich alle Lasten deckenden, Gesamtertrag erwirtschaften kann, was u.a. sicherstellt, dass die Verpflichtungen aus der in Anspruch genommenen Bundeshilfe erfüllt werden können. Diesem Zweck dient im Ergebnis auch der vorstehend (vgl. E. 7.2.1) beschriebene Handlungsspielraum des Vermieters bei der konkreten Umsetzung der Mietzinsanpassungen. Nicht Sinn und Zweck dieses Spielraums kann es jedoch sein, dass Mietzinse statt zur Erzielung des erforderlichen Mietertrags dazu auf eine

bestimmte Höhe bzw. den im Mietzinsplan vorgesehenen Maximalbetrag angehoben werden, um bestimmte Mieter für Verhaltensweisen zu bestrafen, welche der Vermieter für unangebracht hält. Bei einer derart motivierten Erhöhung würde das an sich gegebene Rechtsinstitut, Mietzinserhöhungen innerhalb des Mietzinsplans grundsätzlich frei vornehmen zu dürfen, für einen ihm fremden Zweck in Anspruch genommen. Es liegt auf der Hand, dass sich nach dem Willen des Gesetzgebers nur Vermieter auf das Recht zur Erhöhung des Mietzinses auf das Maximum gemäss Mietzinsplan sollen berufen können, welche dieses zur Verwirklichung von Interessen in Anspruch nehmen, die dieses Institut schützen will. Dies ist mit Bezug auf Versuche, den grundsätzlich gegebenen Handlungsspielraum für Straf- oder Racheaktionen gegenüber einem Mieter zu missbrauchen, nicht der Fall. Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass die Vertragsparteien auch im Bereich von Mietzinsanpassungen innerhalb des Mietzinsplans das Gebot von Treu und Glauben zu beachten haben. Die Beschwerdeführerin verkennt, dass sie auch hier an die allgemeinen vertragsrechtlichen Grundsätze gebunden ist.

E. 7.2.4

Um dieser Rechtslage zum Durchbruch zu verhelfen, muss ein Mieter, der eine innerhalb des Mietzinsplans liegende Mietzinsanpassung für eine Racheaktion des Vermieters hält, im Verfahren der amtlichen Mietzinsüberwachung nach Art. 45 WEG zwingend entsprechende Tatsachenbehauptungen unter Berufung auf das allgemeine Rechts-missbrauchsverbot von Art. 2 Abs. 2 ZGB vorbringen können. Es geht nicht an, dass sich ein Vermieter auf diese Weise, d.h. offensichtlich rechtsmissbräuchlich, auf die Ausschöpfung des ihm grundsätzlich zustehenden Handlungsspielraums beruft. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zum Verhältnis der Art. 269ff. OR zu Art. 2 ZGB und der amtlichen Mietzinskontrolle nach Art. 45 WEG vermögen daran nichts zu ändern. Selbstverständlich gilt es zu beachten, dass einer beanstandeten Mietzinsanpassung der Rechtsschutz nur dann gestützt auf Art. 2 Abs. 2 ZGB zu verweigern ist, falls sich die Vorwürfe erhärten, sodass nachgewiesenermassen von einem zweckwidrigen Racheakt auszugehen ist. Ist dies aber der Fall, muss der Mieter die Mietzinsanpassung nach dem Willen des Gesetzgebers nicht gegen sich gelten lassen.

E. 7.3

Die Rüge der Beschwerdeführerin, Art. 2 Abs. 2 ZGB sei bei innerhalb des Mietzinsplans liegenden Mietzinsanpassungen per se nicht anwendbar, erweist sich somit als nicht stichhaltig. Die Beschwerde-führerin hatte das allgemeine Rechtsmissbrauchsverbot bei der vor-liegend strittigen Mietzinserhöhung entgegen ihrer Auffassung zu beachten.

E. 8

Unter diesen Umständen ist im Folgenden zu prüfen, ob es die Vorinstanz zu Recht als erwiesen erachtet, dass die strittige Mietzinserhöhung "offensichtlich als Reaktion auf die Ausübung von aus dem Mietvertrag fliessenden Rechten" erfolgte und "weiterhin eine Bestrafung der Mieterin die Motivation für die Anpassung bildete" (vgl. Ziff. 15 und 17 der angefochtenen Verfügung).

E. 8.1

Die Beschwerdeführerin bestreitet, die Mietzinserhöhung zur Be-strafung der Beschwerdegegnerin vorgenommen und sich deshalb rechtsmissbräuchlich verhalten zu haben. Sie habe mit der Mietzins-erhöhung nur die mit Schreiben vom 18. November 2008 angekündigte Mietzinserhöhung unter Beachtung der mietrechtlichen Kündigungsfristen

wiederholt. Die Vorinstanz habe dies der Beschwerdeführerin im Rahmen der Einigung über die Mietzinserhöhung ab 1. Januar 2009 in der Quintessenz implizit empfohlen, habe sie damals doch festgehalten, dass der damaligen Mietzinserhöhung mangels Beachtung der mietrechtlichen Kündigungsfristen nicht stattgegeben werden könne. Es mute seltsam an, wenn die Vorinstanz der Beschwerdeführerin ein Verhalten vorwerfe, zu dem sie selbst geraten habe. Die weitere Begründung der Vorinstanz, wonach die Beschwerdegegnerin die einzige Mietpartei sei, welche eine Mietzinserhöhung erhalten habe, müsse unbeachtlich bleiben. Die Vorinstanz habe diese Feststellung nur aufgrund der Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Offenlegung der Mietzinse sämtlicher Mietparteien machen können. Die Verwendung dieser Mietzinspläne im Rahmen dieses Verfahrens erfolge offensichtlich ausserhalb des der Vorinstanz zustehenden Verwendungszwecks, mithin missbräuchlich, weshalb diese Aktenstücke aus dem Recht zu weisen seien. Zudem sei zu beachten, dass die Beschwerdeführerin den Mietzinsplan mit dem bisher von der Beschwerdegegnerin verlangten Mietzins nicht ausgeschöpft habe. Entsprechend sei der erhöhte Verwaltungsaufwand, welchen die Beschwerdegegnerin bei der Beschwerdeführerin durch ihre häufigen Eingaben verursache, durch die im Mietzinsplan eingerechneten Pauschalbeträge im vorliegenden Einzelfall nicht gedeckt. Die Vorinstanz müsse eine Erhöhung gemäss Mietzinsplan zulassen, damit die Beschwerdeführerin den Verwaltungsaufwand entschädigt bekommen könne. Solange die Beschwerdeführerin den Mietzinsplan nicht ausgeschöpft habe, seien ihre hohen Verwaltungsaufwendungen vorliegend nicht gedeckt. Zudem stellt die Beschwerdeführerin die Auffassung der Vorinstanz in Abrede, wonach ein krasses Missverhältnis zwischen den Interessen der Parteien bestehe. Die Vorinstanz habe einen selektiven Vergleich einer kurzen Zeitperiode vorgenommen, mit welchem sich immer extreme Werte erzielen liessen. Ein Langzeitvergleich zeige demgegenüber, dass die Miete der Beschwerdegegnerin in 18 Jahren nur um 12 % bzw. um 0.66 & pro Jahr erhöht worden sei. Es sei zu bezweifeln, dass dies auch nur die seit 1991 aufgelaufene Teuerung zu decken vermöge. Jedenfalls werde zwischen dem damaligen und dem heutigen Mietzins kein Art. 2 Abs. 2 ZGB verletzendes Niveau erreicht. Des Weiteren sei die Beschwerdeführerin zwingend darauf angewiesen, so bald als möglich, wo dies noch möglich sei, die Mietzinse bis zu dem, was gemäss Mietzinsplan zulässig sei, erhöhen zu können. Die Beschwerdeführerin könne aufgrund ihrer Finanzlage nur durch radikale Sanierungs-massnahmen vielleicht noch gerettet werden.

E. 8.2

Die Vorinstanz begründet ihre Schlussfolgerung, der Beschwerde-führerin sei es bei der strittigen Mietzinserhöhung weiterhin um eine Bestrafung der Beschwerdegegnerin gegangen, u.a. mit den Äusserun-gen der Beschwerdeführerin im Schreiben vom 18. November 2008. Mit diesem Schreiben hatte die Beschwerdeführerin der Beschwerde-gegnerin bekannt gegeben, dass sie den Nettomietzins entgegen ihrer Ankündigung im vorangegangenen Schreiben vom 30. Oktober 2008 per 1. Januar 2009 nicht nur auf Fr. 1'431.- sondern auf den Höchstbetrag gemäss Mietzinsplan von Fr. 1'706.- erhöhe (vgl. im Sachverhalt unter B.b). Zur Begründung hatte die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, dass sie von der Beschwerdegegnerin bzw. ihrem Bruder seit Jahren als schikanös zu bezeichnende Schreiben erhalte. Die Beschwerdegegnerin könne es nicht unterlassen, bei jeder Mietzinsänderung oder sonstigen Gelegenheit unsubstanzierte Eingaben zu machen, obwohl sie seit Jahren über das WEG-System genauestens im Bild sei. Das Mietverhältnis mit der Mieterin verursache erheblich grössere Ver-waltungskosten,

was nicht im Verantwortungsbereich der Beschwerde-führerin liege. Da solche Kosten gedeckt sein müssten, werde der Mietzins auf das höchstmögliche Mass erhöht (vgl. Vorinstanz act. 3, Schreiben vom 18. November 2008). Im Rahmen der darauf folgenden Vermittlungsbemühungen der Vorinstanz hatte sich die Beschwerde-führerin damit einverstanden erklärt, auf die angekündigte Miet-zinserhöhung von Fr. 1'350.- auf Fr. 1'706.- zu verzichten, während die Beschwerdegegnerin die erste Mietzinsenerhöhung von Fr. 1'350.- auf Fr. 1'431.- per 1. Januar 2009 akzeptierte (vgl. im Sachverhalt unter B.b). Die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin ungeachtet dieser Vereinbarung bereits am 2. Juni 2009 erneut eine Erhöhung des Mietzinses auf Fr. 1'706.- eröffnete, dies neu erst per 1. Oktober 2009, legt nahe, dass auch der Grund dafür in den Vorwürfen lag, welche die Beschwerdeführerin im Schreiben vom 18. November 2008 zum Ausdruck gebracht hat. Die Beschwerdeführerin räumt denn auch selber ein, dass sie mit der vorliegend im Streit stehenden Mietzinsenerhöhung nur die mit Schreiben vom 18. November 2008 angekündigte Mietzinsenerhöhung unter Beachtung der mietrechtlichen Kündigungsfristen wiederholt habe. Auch die vorliegenden Akten verdeutlichen, dass das Mietverhältnis seit längerer Zeit angespannt war. Der Beschwerdeführerin missfiel das Verhalten der Beschwerdegegnerin, mit welchem sich diese für die ihr nach ihrem Dafürhalten zustehenden Rechte einsetzte, offensichtlich. Es gibt daher keinen Grund daran zu zweifeln, dass es der Beschwerdeführerin auch bei der am 2. Juni 2009 bekanntgegebenen Mietzinsenerhöhung darum ging, gegen das aus ihrer Sicht unangebrachte Verhalten der Beschwerdegegnerin vorzugehen und die Beschwerdegegnerin dafür mit einem monatlichen Mehrbetrag zu belasten. Der Behauptung, die Vorinstanz habe der Beschwerdeführerin bei der Einigung über die Mietzinsanpassung per 1. Januar 2009 implizit empfohlen, die eigentlich angestrebte Mietzinsenerhöhung auf den Höchstbetrag unter Beachtung der mietrechtlichen Ankündigungsfristen zu wiederholen, kann kein Glaube geschenkt werden. Zwar ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz die Vertragsparteien im Rahmen ihrer Einigungsbemühungen (vgl. Art. 54 Abs. 2 WFG) darüber aufgeklärt hat, dass eine Mietzinsenerhöhung auf den Maximalbetrag per 1. Januar 2009 mangels Berücksichtigung der mietrechtlichen Ankündigungsfristen nicht zu schützen wäre. Ihr aber zu unterstellen, sie habe der Beschwerdeführerin empfohlen, die angestrebte Mietzinsenerhöhung trotz höchst fragwürdiger Motivation einfach im nächstmöglichen Zeitpunkt zu wiederholen, geht fehl. Jedenfalls scheint auch die Beschwerdeführerin selbst - welche von einer "impliziten" Empfehlung bzw. einer solchen "in der Quintessenz" spricht - nicht geltend zu machen, es liege eine ausdrückliche behördliche Auskunft vor, gestützt auf welche sie die strittige Mietzinsanpassung nach Treu und Glauben habe aussprechen dürfen.

E. 8.3

Als zusätzliches Indiz dafür, dass weiterhin eine Bestrafung der Beschwerdegegnerin die Motivation für die umstrittene Mietzins-anpassung bildete, gibt die Vorinstanz an, dass nur die Beschwerde-gegnerin aber keine einzige der anderen 68 Mietparteien von einer Anpassung per 1. Oktober 2009 betroffen gewesen sei (vgl. angefochtene Verfügung E. 15). Die Vorinstanz stützt dies auf die Auswertung des Mieterspiegels der fraglichen Liegenschaft, welchen sie von der Beschwerdeführerin angefordert hatte (vgl. im Sachverhalt unter D.c, Vorinstanz act. 34 f.). Art. 12 VwVG hält fest, dass die Behörde den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hat. Der in dieser Bestimmung statuierte Untersuchungsgrundsatz auferlegt der Behörde die Pflicht, von Amtes wegen den rechtserheblichen Sachverhalt vollständig und richtig zu ermitteln (vgl. Patrick L.

Krauskopf, Katrin Emmenegger, in: Waldmann/ Weissenberger, Praxiskommentar VwVG, Art. 12 N. 16). Vorliegend ging es der Vorinstanz darum, anhand der im Mieterspiegel aufgeführten Daten weitere Umstände in Erfahrung zu bringen, welche sich für die Beurteilung des angeblichen Rechtsmissbrauchs allenfalls als relevant erweisen würden. Namentlich konnte die Behauptung der Beschwerdegegnerin geklärt werden, ob die Beschwerdeführerin damals tatsächlich nur ihr gegenüber eine Mietzinserhöhung ausgesprochen hatte. Die Vorinstanz war daher im Rahmen der ihr obliegenden Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts ohne Weiteres dazu berechtigt, die Beschwerdeführerin zur Einreichung des Mieterspiegels aufzufordern. Von einer missbräuchlichen Verwendung der so ermittelten Tatsachen im vorliegenden Verfahren kann keine Rede sein. Gestützt auf den vorliegend somit verwertbaren Mieterspiegel (vgl. Vorinstanz act. 35) ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass per 1. Oktober 2010 tatsächlich nur bei einer einzigen Wohnung der aus 70 Mietwohnungen bestehenden Liegenschaft, derjenigen der Beschwerdegegnerin, eine Mietzinsanpassung erfolgte. Ebenso erweist sich als zutreffend, dass auch bei Neuvermietungen keinerlei Anpassungen gegenüber den bisherigen Mietzinsen erfolgten. Der Hinweis der Beschwerdeführerin, sie sei aufgrund ihrer schlechten Finanzlage darauf angewiesen, die Mietzinsen auf breiter Basis auf das gemäss Mietzinsplan maximal zulässige Niveau zu erhöhen, erweist sich in Kenntnis dieser Sachlage als geradezu mutwillig. Als "radikale Sanierungsmassnahme" kann die nur gegenüber der Beschwerdegegnerin ausgesprochene Mietzinserhöhung jedenfalls nicht bezeichnet werden. Der Vorinstanz ist vielmehr zuzustimmen, dass es die gegebenen Umstände offensichtlich machen, dass weiterhin eine Bestrafung der Beschwerdegegnerin die Motivation für die Erhöhung ihrer Miete auf den Maximalbetrag gemäss Mietzinsplan bildete.

E. 8.4

Die Beschwerdeführerin vermag nichts Stichhaltiges gegen diese Schlussfolgerung vorzubringen. Der neuerliche Rechtfertigungsversuch, die strittige Mietzinserhöhung sei zur Deckung des erhöhten Verwaltungs-aufwands erfolgt, welchen die Beschwerdegegnerin durch ihre häufigen Eingaben verursache, überzeugt nicht. Die Beschwerdeführerin verkennt namentlich, dass der bisherige, angeblich durch die Beschwerdegegnerin verursachte, Verwaltungsaufwand Teil der einvernehmlichen Erledigung des vorinstanzlichen Verfahrens bezüglich der Mietzinsanpassung per 1. Januar 2009 bildete und zur Begründung der Mietzinserhöhung ab 1. Oktober 2009 nicht erneut herangezogen werden kann. Inwiefern die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin ab 1. Januar 2009 bis zur Ankündigung der vorliegend strittigen Mietzinserhöhung am 2. Juni 2009 einen von ihr zu vertretenden Verwaltungsaufwand verursacht haben soll, der eine zeitlich unbefristete Mietzinserhöhung ab 1. Oktober 2009 um monatlich Fr. 275.- (von Fr. 1431.- auf Fr. 1706.-) rechtfertigen würde, ist durch nichts substantiiert. Einen tatsächlich entstandenen und von der Beschwerdegegnerin zu vertretenden Verwaltungsaufwand von jährlich wiederkehrend Fr. 3'300.- hat die Beschwerdeführerin bei Weitem nicht belegt. Ohnehin wäre es unhaltbar, der Beschwerdeführerin zu erlauben, den zeitlichen Aufwand für die Bearbeitung der Eingaben der Beschwerdegegnerin einfach auf die Beschwerdegegnerin abwälzen zu können, nur weil sie die Rechtslage bezüglich den erhobenen mietrechtlichen An-sprüchen anders beurteilt. Damit könnte sich die Beschwerdeführerin eigenmächtig und ohne Überprüfung der unterschiedlichen Standpunkte in einem rechtsstaatlichen Verfahren nach eigenem Gutdünken eine Art Parteientschädigung zusprechen, was nicht angehen kann. Dies umso weniger, als der

Beschwerdeführerin bekannt ist, dass die Vorinstanz im Rahmen der Mietverhältnisse nach dem Wohnbau- und Eigentums-förderungsgesetz jederzeit kostenlose Beratung gewährt.

E. 8.5

Im Ergebnis besteht mit der Vorinstanz kein Grund daran zu zweifeln, dass die Beschwerdeführerin (auch) die per 1. Oktober 2009 angestrebte Mietzinserhöhung nicht aus finanziellem Interesse angekündigt hat, sondern einzig, um die Beschwerdegegnerin zu benachteiligen bzw. sich an ihr zu rächen. Die Vorinstanz hat es zu Recht als erwiesen erachtet, dass die strittige Mietzinserhöhung "offensichtlich als Reaktion auf die Ausübung von aus dem Mietvertrag fliessenden Rechten" erfolgte und "weiterhin eine Bestrafung der Mieterin die Motivation für die Anpassung bildete" (vgl. Ziff. 15 und 17 der angefochtenen Verfügung).

E. 9

Unter diesen Umständen verwendete die Beschwerdeführerin das grundsätzlich gegebene Rechtsinstitut einer einseitigen Mietzins-anpassung bis zur Obergrenze gemäss Mietzinsplan zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will. Wie aus dem bisher Ausgeführten hervorgeht (vgl. insbes. E. 6, E. 7.2.3.2, 7.2.4), liegt damit ein offenkundiger Rechtsmissbrauch im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB vor, gestützt auf welchen der strittigen Mietzinserhöhung der Rechtsschutz zu verweigern ist. Daran vermag auch die Behauptung der Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 23. August 2010 (vgl. im Sachverhalt unter E.d) nichts zu ändern, die Vorinstanz habe in einem anderen Fall einer Miet-zinserhöhung gegenüber einem einzigen Mieter die Anwendbarkeit der Verletzung von Treu und Glauben ausdrücklich ausgeschlossen und angeführt, dass bei jener Mietzinserhöhung kein übergeordneter Rechtsgrundsatz wie beispielsweise das Gebot des Handelns nach Treu und Glauben verletzt werde. Diese Darstellung gibt die damaligen Ausführungen der Vorinstanz unvollständig wieder und widerspricht im Ergebnis der Aktenlage. Richtig zeigt der klare Wortlaut des fraglichen Schreibens der Vorinstanz vom 28. Juni 2010, dass diese die Miet-zinserhöhung in jenem Fall nur unter dem Vorbehalt als nicht zu beanstanden bezeichnete, falls bzw. "insofern durch die Anpassung auf diesen Wert im konkreten Fall kein übergeordneter Rechtsgrundsatz, wie beispielsweise das Gebot des Handelns nach Treu und Glauben, verletzt wird." Ein Widerspruch zur Argumentation der Vorinstanz im vorliegenden Fall besteht somit nicht. Auf eine Auseinandersetzung mit den weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Frage, ob bei der strittigen Mietzinserhöhung ein krasses Missverhältnis zwischen den Interessen der Parteien bestand, und die Mietzinserhöhung auch deshalb als offensichtlich rechtsmissbräuchlich zu bezeichnen ist, kann unter den gegebenen Umständen verzichtet werden. Die Beschwerde vom 10. Juni 2010 erweist sich unabhängig davon als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen.

E. 10.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten von Fr. 2'000.- der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 63 Abs. 1 VwVG und Art. 1 ff. des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]).

E. 10.2

Gestützt auf Art. 64 Abs. 1 VwVG hat die unterlegene Beschwerdeführerin die obsiegende Beschwerdegegnerin für die ihr erwachsenen notwendigen und verhältnismässig hohen

Kosten zu entschädigen (vgl. auch Art. 7 VGKE). Die Parteientschädigung ist vorliegend auf Grund der Akten und nach freiem gerichtlichen Ermessen zu bestimmen, weil die Beschwerdegegnerin für ihre anwaltliche Vertretung keine Kostennote einreichen liess (Art. 14 Abs. 2 VGKE). Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände erscheint es angemessen, der Beschwerdegegnerin zulasten der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren von insgesamt Fr. 2'000.- (inkl. MWSt) zuzusprechen.

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