

TG_OBERGERICHT TVR 2017 Nr. 22 vom 3. August 2017

Tg Obergericht, 2017-08-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_obergericht_TVR_2017_Nr._22

FR: TG_OBERGERICHT TVR 2017 Nr. 22 du 3 août 2017

IT: TG_OBERGERICHT TVR 2017 Nr. 22 del 3 agosto 2017

Regeste

Höhe des Mietzinses für Bootsliegeplätze

Volltext

Thurgau Obergericht Rechenschaftsbericht 03.08.2017 TVR 2017 Nr. 22 Thurgovie
Obergericht Rechenschaftsbericht 03.08.2017 TVR 2017 Nr. 22 Turgovia Obergericht
Rechenschaftsbericht 03.08.2017 TVR 2017 Nr. 22

TVR 2017 Nr. 22 Skip to main content Show navigation Höhe des Mietzinses für Bootsliegeplätze Art. 8 Abs. 1 BV , § 64 Ziff. 2 VRG , § 25 WNG , § 28 Abs. 3 WNG Das allgemeine Rechtsgleichheitsgebot garantiert die Gleichbehandlung aller Rechtsunterworfenen durch die staatlichen Organe. Gleiches muss gleich, Ungleiches muss ungleich behandelt werden. Dieser Grundsatz rechtfertigt ohne weiteres eine Unterscheidung bei den Tarifen zwischen einheimischen und auswärtigen Mietern eines Bootsliegeplatzes, wenn eine Gemeinde Konzessionärin ist. Am 9. November 2015 beschloss der Stadtrat der Stadt A eine Mietzinserhöhung für die Bootsliegeplätze um 15% per 1. April 2016. Die Hafenkommision wurde beauftragt, die Gebührenstruktur anzupassen und zudem eine zweite Erhöhung auf den 1. April 2018 vorzusehen. Dies wurde den Mietern mit Schreiben vom 12. November 2015 mitgeteilt. Gegen die Mietzinserhöhung erhob B beim Stadtrat A Rekurs, den der Stadtrat am 9. Mai 2016 abwies. Einen gegen diesen Entscheid am 31. Mai 2016 von A erhobenen Rekurs überwies das DBU am 8. Juni 2016 zuständigkeithalber ans Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau. Dieses weist die Klage ab. Aus den Erwägungen: 1. Gemäss § 64 Ziff. 2 VRG beurteilt das Verwaltungsgericht als einzige Instanz Streitigkeiten aus verwaltungsrechtlichen Verträgen zwischen Verleihungsbehörden und Konzessionären, zwischen Konzessionären untereinander sowie zwischen Konzessionären und anderen Nutzungsberechtigten. Als räumliche Nutzung der Oberflächengewässer gelten Bauten und Anlagen wie Gebäude, Bootsstationierungen und zugehörige Anlagen, Stege, Flösse, Brücken und Leitungen (§ 25 Ziff. 1 WNG). Für Bodensee, Untersee und Rhein, und soweit erforderlich für weitere Gewässer, erarbeitet der Regierungsrat im Rahmen der Richtplanung ein Konzept über die Bootsstationierung. Das Konzept ist behördenverbindlich (§ 28 Abs. 1 WNG). Konzessionen für Nutzungen gemäss § 25 Ziffer 1 WNG werden nach Massgabe des Konzeptes gemäss § 28 WNG in der Regel nur an Gemeinden erteilt. Im vorliegenden Fall ist die Beklagte Konzessionsnehmerin. Wird ein Bootsliegeplatz sodann einer Privatperson zur Sondernutzung überlassen, so handelt es sich bei dieser um eine weitere Nutzungsberechtigte im Sinne von § 64 Ziff. 2 VRG. Zuständig ist vorliegend somit das Verwaltungsgericht im Klageverfahren. 2. 2.1 Der Kläger beanstandet die Erhöhung des Mietzinses um 15% per 1. April 2016. Gemäss Art. 20 Abs. 3 des Hafenreglements ist der Mietzins so festzulegen, dass Amortisation, Verzinsung,

baulicher Unterhalt und angemessene Rückstellungen für Erneuerungen sichergestellt sind. Die Ansätze sind zwischen ortsansässigen und auswärtigen Mietern zu differenzieren. Gemäss den Tarifansätzen bezahlen Bootshalter mit Wohnsitz ausserhalb der Gemeinde A das Doppelte der Liegeplatzmiete. Bei Eignergemeinschaften mit Beteiligten aus A und einer anderen Gemeinde wird die Durchschnittssumme der einheimischen und auswärtigen Mieten verrechnet. 2.2 Ob im vorliegenden Fall die Gegenüberstellung der budgetierten Mieteinnahmen 2016 und der erwarteten Ausgaben einen Fehlbetrag ergibt, kann offen gelassen werden. Der Kläger ist nämlich selbst bei einer Erhöhung der Miete um 15% noch besser gestellt, als dies gemäss dem Hafanreglement i.V. mit den Tarifansätzen zulässig wäre. Der Kläger ist am 28. Februar 2011 aus A weggezogen. Trotzdem bezahlte er nach wie vor den Tarif wie ein einheimischer Mieter. Die diesbezügliche Vereinbarung mit der Beklagten vom 15. November/13. Dezember 2011, die von C, ehemaliger Stadtammann, für die Beklagte alleine unterzeichnet wurde, verletzt aber klar das Hafanreglement und die Tarifansätze und ist somit als rechtswidrig einzustufen. Das Hafanreglement und die Tarifansätze sehen diesbezüglich denn auch keinerlei Ausnahmen vor. Dies wurde dem Kläger auch so mitgeteilt und ergibt sich ausserdem unmissverständlich aus der Stellungnahme der Beklagten vom 1. Juli 2011 im Rekursverfahren vor dem DBU. Der Kläger kann sich somit nicht darauf berufen, er sei davon ausgegangen, dass das Vergleichsangebot vor dem Hafanreglement und den Tarifansätzen standhält. Dass diese Regelung gemäss Reglement und Tarifansätze Art. 8 Abs. 1 BV verletzen sollte, ist zudem nicht ersichtlich. Das allgemeine Rechtsgleichheitsgebot garantiert die Gleichbehandlung aller Rechtsunterworfenen durch die staatlichen Organe. Gleiches muss gleich, Ungleiches muss ungleich behandelt werden. Dieser Grundsatz rechtfertigt ohne weiteres eine Unterscheidung bei den Tarifen zwischen einheimischen und auswärtigen Mietern eines Bootslicheplatzes, wenn eine Gemeinde Konzessionärin ist. 2.3 Auch wenn der Kläger eine Haltergemeinschaft mit seiner Schwester eingegangen ist, würden die Mieten zudem das Eineinhalbfache des einheimischen Tarifs betragen. Im Übrigen begründet die Haltergemeinschaft vorliegend offenbar keine Nutzungsberechtigung zugunsten der Schwester, weshalb es sogar als fraglich erscheint, ob die diesbezügliche Abmachung nicht als Rechtsumgehung bezeichnet werden müsste, was bedeutet, dass der Kläger für seinen Bootslicheplatz den doppelten Einheimischentarif zu bezahlen hätte. Dass dem Kläger unberechtigterweise und reglementswidrig ein zu tiefer Mietzins berechnet worden ist, erkannte denn auch die Beklagte gemäss ihrem Schreiben vom 9. Februar 2016. Insofern ist dem Kläger denn auch die Kündigung per Ende Dezember 2016 und die Ausstellung eines befristeten Vertrages mit einem höheren Mietzins in Aussicht gestellt worden. Der ab 1. April 2016 um 15% erhöhte Mietzins (für die Dauer des noch bestehenden Mietvertrages) ist jedoch ohne weiteres durch den eigentlich richtigen und reglementskonformen Mietzins von 150% oder sogar 200% des bezahlten Betrages abgedeckt, weshalb die vorliegende Klage unter keinem Titel geschützt werden könnte, selbst wenn die Rechnung bezüglich Aufwand und Ertrag der Beklagten falsch sein sollte. Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2016.83/E vom 30. November 2016 Das Bundesgericht hat eine dagegen erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit Urteil 2C_96/2017 vom 3. August 2017 abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist. × JavaScript errors detected Please note, these errors can depend on your browser setup. If this problem persists, please contact our support. Contact Support Close

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