

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT AN.2022.00008 vom 14. März 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-03-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_AN.2022.00008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__AN.2022.00008)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT AN.2022.00008 du 14 mars 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT AN.2022.00008 del 14 marzo 2024

## Regeste

Nutzungsplanung | BZO-Revision der Stadt Zürich: Nichtanrechenbarkeit regelmässig gewerblich für weniger als ein Jahr vermieteter Wohnungen an den Mindestwohnanteil, soweit darin keine Person Hauptwohnsitz hat und keine Nutzung im Sinn von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g ZWG vorliegt. Die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes lässt Raum für eine kantonale bzw. kommunale Verschärfung (E. 3.3). Kein Verstoß gegen Bundesprivatrecht, nachdem die umstrittene Regelung wohnpolitische Anliegen im Rahmen der Raumplanung und damit ein anderes Ziel verfolgt als die bundesrechtlichen Bestimmungen über die Befristung von Mietverhältnissen oder über die Bekämpfung missbräuchlich hoher Mietzinse (E. 3.4). Während der Begriff der Wohnnutzung i.S.v. § 52 Abs. 1 PBG kantonal einheitlich auszulegen ist, räumt § 49a Abs. 3 PBG den Gemeinden Autonomie für die Umschreibung der zulässigen Nutzweisen im Rahmen der Wohnanteilspflicht ein. Sie dürfen etwa innerhalb einer zulässigen Nutzungsart spezielle dazu zählende Nutzungen einschränken oder auch ausnutzungsmässig privilegieren (E. 3.7). Das Abstellen auf die Nutzungs- bzw. Mietdauer in Verbindung mit der besonderen Situation bei Hotelbetrieben mit Bezug auf die Wohnlichkeit bzw. das soziale Leben in den Stadtquartieren ist sachlich vertretbar und lässt sich in genügender Weise auf § 49a Abs. 3 PBG stützen (E. 3.8). Die angefochtene Regelung beruht auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage und einem genügend gewichtigen öffentlichen Interesse, um den damit einhergehenden Eingriff in die Wirtschafts- und allenfalls die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführerinnen zu rechtfertigen (E. 4 und 5.1-5.3). Keine direkte Konkurrentenstellung zwischen Hotelbetrieben und gewerblichen Anbietern befristeter Kurzzeitvermietungen (E. 5.4). Keine Verletzung des allgemeinen Gleichbehandlungsgebots (E. 5.5). Abweisung. Abweichende Meinung einer Kammerminderheit und des Gerichtsschreibers.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung AN.2022.00008 Urteil der 3. Kammer vom 14. März 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter Franz Kessler Coendet, Gerichtsschreiber Serafin Ritscher. In Sachen 1. A AG, 2. B AG, 3. C AG, 4. D AG, alle vertreten durch RA E, Beschwerdeführerinnen, gegen 1. Gemeinderat der Stadt Zürich, dieser vertreten durch das Hochbaudepartement, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Nutzungsplanung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat der Stadt Zürich beschloss am 22. September 2021 (GRB-Nr. 4385 [Vorlage 2020/538]) eine Änderung von

Art. 6 und Art. 40 der Bau- und Zonenordnung (BZO). Die damit eingeführte Regelung schliesst befristet vermietete Wohnungen unter gewissen Voraussetzungen von der Anrechenbarkeit an den Mindestwohnanteil aus. Die kantonale Baudirektion genehmigte die Änderung mit Verfügung vom 22. März 2022 (Nr. 0052/22). Diese BZO-Teilrevision wurde am 6. April 2022 im städtischen und am 8. April 2022 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht. II. Die A AG, die B AG, die C AG und die D AG rekurrten am 6. Mai 2022 gemeinsam ans Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses und der kantonalen Genehmigungsverfügung. Das Baurekursgericht wies das Rechtsmittel am 28. Oktober 2022 ab. III. Die bei der Rekursinstanz unterlegenen Unternehmen erhoben am 30. November 2022 gemeinsam Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie beantragten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie des kommunalen Beschlusses und der Genehmigungsverfügung; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenseite. Das Baurekursgericht schloss mit Eingabe vom 9. Dezember 2022 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion ersuchte am 11. Januar 2023, unter Beilage eines Mitberichts des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vom 6. Januar 2023, um Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich stellte mit Eingabe vom 16. Januar 2023 namens der Stadt Antrag auf Abweisung der Beschwerde; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerinnen. In der Folge hielten die Beschwerdeführerinnen in der Replik vom 16. Februar 2023 und das städtische Hochbaudepartement in der Duplik vom 1. März 2023 an den gestellten Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist für Beschwerden gegen Rekursentscheide des Baurekursgerichts unter anderem betreffend die Teilrevision einer Bau- und Zonenordnung (BZO) nach § 41 in Verbindung mit §§ 19 Abs. 1 lit. a, 19a und §§ 42–44 e contrario des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) sowie § 329 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) zuständig.
- 1.2 Das Geschäftsmodell der Beschwerdeführerinnen beruht darauf, Wohnungen zu mieten, die sie mit Möbeln ausstatten und unter Anbieten von Servicedienstleistungen temporär weitervermieten, häufig von vornherein für weniger als ein Jahr. Die Beschwerdeführerinnen sind somit von der umstrittenen Regelung zumindest virtuell betroffen und haben ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Anfechtung. Sie sind deshalb zur Beschwerde legitimiert (§ 49 in Verbindung mit § 21b Abs. 1 VRG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.
- 1.3 Über Beschwerden betreffend eine BZO-Teilrevision, welche generell-abstrakte Regelungen zum Gegenstand hat, entscheidet das Verwaltungsgericht in Fünferbesetzung (§ 38a Abs. 1 VRG; VGr, 15. Februar 2018, AN.2014.00004, E. 1.2). Da die Teilrevision der Nutzungsplanung öffentliches Recht betrifft, setzt sich der Spruchkörper vollumfänglich aus Mitgliedern des Verwaltungsgerichts zusammen (vgl. Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 38a N. 4).
- 1.4 Mit der Beschwerde gegen einen Erlass kann die Verletzung übergeordneten Rechts gerügt werden (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 2 VRG). Das Verfahren der abstrakten Normenkontrolle bezweckt die Durchsetzung der Hierarchie der Rechtsnormen (Andreas Conne, Abstrakte Normenkontrolle im Kanton Zürich, ZBl 115/2014 S. 403 ff., 404). Nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis soll ein Aufhebungsentscheid allerdings grundsätzlich nur erfolgen, wenn sich die betreffende Norm einer rechtskonformen Auslegung entzieht; nicht hingegen, wenn eine solche

Auslegung möglich und vertretbar ist und von inskünftiger rechtskonformer Anwendung der angefochtenen Norm – insbesondere auch durch eine im Rahmen des Normkontrollverfahrens vom Verwaltungsgericht vorgegebene Auslegung – ausgegangen werden kann (VGr, 29. April 2021, AN.2021.00003, E. 3.2 mit Hinweisen).

2. 2.1 Die umstrittene Änderung betrifft die Art. 6 und 40 der BZO der Stadt Zürich. Die beiden Bestimmungen regeln den Wohnanteil, und zwar Art. 6 BZO im Rahmen der allgemeinen Vorschriften für Wohnzonen und Art. 40 BZO im Rahmen der allgemeinen Vorschriften für alle Kernzonen. Art. 6 BZO weist sechs Absätze und Art. 40 BZO sieben Absätze auf. Dabei steht die Grundvorschrift über die Wohnanteilspflicht jeweils im Abs. 1 von Art. 6 BZO und Art. 40 BZO und lautet: Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstücks ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.

2.2 In Abs. 2 von Art. 6 und Art. 40 BZO wird bisher Folgendes vorgesehen: 2 Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen. Vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3. Im Rahmen der fraglichen Änderung sollen Art. 6 und Art. 40 BZO in paralleler Weise wie folgt mit den Abs. 1 bis und 2 bis ergänzt sowie der Abs. 2 angepasst werden: 1bis Die Wohnung als Ganzes wird dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz) nutzt. 2 Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen, wobei die regelmässig befristete gewerbliche Zurverfügungstellung für weniger als ein Jahr unzulässig ist, falls in der Wohnung nicht zugleich eine Person mit Hauptwohnsitz oder eine im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz gleichgestellte Person wohnt. Vorbehalten bleibt eine Verlegung nach Abs. 3. 2bis Von der Regelung betreffend Nichtanrechenbarkeit (Abs. 1 bis und 2) sind solche Wohnungen ausgenommen, die von der Gemeinde oder Privaten im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zum Zwecke der Unterbringung von Hilfebedürftigen zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich umfasst die fragliche Änderung die Streichung von Art. 40 Abs. 6 BZO. Gemäss dieser bisherigen Bestimmung werden Zweitwohnungen (in Kernzonen) nicht auf die Wohnanteilsfläche angerechnet. In der Genehmigungsverfügung der Baudirektion vom 22. März 2022 wurde festgehalten, dass nach dieser neuen Regelung u. a. klassische Hotelnutzungen auf den Mindestwohnanteil anrechenbar bleiben. Dass klassische Hotelnutzungen gemäss der umstrittenen Regelung weiterhin anrechenbar sein sollen, wurde bereits im Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) und in der stadträtlichen Weisung vom 4. Dezember 2020 zur Vorlage 2020/538 (<https://www.gemeinderat-zuerich.ch> unter Geschäfte; besucht am 27. September 2023) dargelegt (vgl. dazu auch unten E. 3.8).

2.3 Die Beschwerdeführerinnen werfen dieser BZO-Teilrevision vor, sie könne sich nicht auf eine ausreichende kantonale Gesetzesgrundlage stützen und verstosse zudem gegen Bundesrecht, insbesondere gegen das Zweitwohnungsgesetz (dazu unten E. 3). Weiter rügen sie eine Missachtung der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit: Die Beschwerdeführerinnen sprechen der BZO-Teilrevision ein genügendes öffentliches Interesse ab (dazu unten E. 4); ausserdem beanstanden sie eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips und des Grundsatzes der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden bzw. der Rechtsgleichheit (dazu unten E. 5).

### **E. 3.1**

Als erstes ist zu überprüfen, ob die umstrittene BZO-Revision mit dem Bundesrecht vereinbar ist und ob sie über eine ausreichende gesetzliche Grundlage auf kantonaler Ebene verfügt.

### **E. 3.2**

Art. 75b der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) erteilt in Verbindung mit Art. 197 Ziff. 9 Abs. 1 BV dem Bund zur Sicherstellung der Plafonierung des Zweitwohnungsbaus einen minimalen Regelungsauftrag und begründet insoweit eine Gesetzgebungskompetenz (vgl. BGE 139 II 271 E. 11.1). Die Wirkung dieser Bundeskompetenz ist nachträglich derogatorisch (Oliver Streiff, in: Bernhard Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. A., Zürich etc. 2023, Art. 75b Rz. 12; Marc-Olivier Besse, in: Vincent Martenet et al. [Hrsg.], Constitution fédérale, Commentaire romand, Basel 2021, Art. 75b N. 27; Fabian Mösching, in: Wolf/Pfammatter [Hrsg.], SHK-Kommentar ZWG, 2. A., Bern 2021, Art. 1 N. 4; Alig/Griffel, in: Bernhard Waldmann et al. [Hrsg.], Bundesverfassung, Basler Kommentar, Basel 2015, Art. 75b N. 8). Unter den Zweitwohnungsbegriff von Art. 75b BV können touristisch und nicht-touristisch genutzte Wohnungen fallen (vgl. BGE 139 II 243 E. 10.2; Streiff, Art. 75b Rz. 27; Besse, Art. 75b N. 38; Alig/Griffel, Art. 75b N. 18). Der Bund hat diese Verfassungsbestimmung durch das Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) umgesetzt (vgl. dazu Streiff, Art. 75b Rz. 23 ff.; Besse, Art. 75b N. 13 f., 71 ff.; Alig/Griffel, Art. 75b N. 44 ff.). Art. 2 Abs. 3 lit. a ZWG stellt Wohnungen, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden, Erstwohnungen gleich. Damit werden Wohnungen, die insbesondere durch Wochenaufenthalter und Studierende regelmässig zu den in Art. 2 Abs. 3 lit. a ZWG genannten Zwecken genutzt werden, vom gesetzlich relevanten Zweitwohnungsbegriff ausgenommen (dazu Mösching, Art. 2 N. 17; Streiff, Art. 75b Rz. 27). Die umstrittene Regelung nimmt in den Absätzen 1 bis und 2 der Art. 6 und 40 BZO Bezug auf Art. 2 Abs. 3 lit. a ZWG, indem sie die Nutzung einer Wohnung im Sinn von Art. 2 Abs. 3 lit. a ZWG als im Rahmen des Wohnanteilplans anrechenbar erklärt. In gleicher Weise lässt die umstrittene Regelung die Anrechenbarkeit der Wohnung im Rahmen des Wohnanteilplans auch bei Nutzungen im Sinn von Art. 2 Abs. 3 lit. c ZWG zu, d. h. von Personen, die sich nicht beim Einwohneramt melden müssen (wie von diplomatischem Personal und Asylsuchenden), und bei Nutzungen im Sinn von Art. 2 Abs. 3 lit. g ZWG, d. h. bei Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitälern und in Heimen tätig sind. Dass diese kommunalen Einschränkungen zum Geltungsbereich der umstrittenen Regelung der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zuwiderlaufen würden, machen die Beschwerdeführerinnen nicht konkret geltend und ist auch nicht ersichtlich.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführerinnen erinnern aber daran, dass der Anteil der Zweitwohnungen in der Stadt Zürich massiv unter der Schwelle von 20 Prozent gemäss Art. 1 ZWG liegt. Sie bestreiten, dass die Gemeinde zuständig sei, um die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zu verschärfen, zu konkretisieren oder aufzuweichen. Aus bundesrechtlicher Sicht ist zu berücksichtigen, dass Art. 3 Abs. 2 ZWG den Kantonen die Kompetenz belässt, Vorschriften zu erlassen, welche die Erstellung und (Um-)Nutzung von Wohnungen stärker einschränken, als es das Zweitwohnungsgesetz vorsieht (vgl. Mösching, in:

SHK-Kommentar ZWG, Art. 3 Rz. 4). Dabei hatte der Bundesgesetzgeber namentlich Beschränkungen im Rahmen raumplanerischer und baurechtlicher Massnahmen vor Augen (Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014, BBl 2014 2287 ff., 2300, 2307). Art. 3 Abs. 2 ZWG ist so zu verstehen, dass kantonal auch in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von weniger als 20 Prozent Massnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnungen ergriffen werden können (vgl. dazu Mösching, Art. 3 Rz. 7; Streiff, Art. 75b Rz. 14, 34; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. II, 4. A., Bern 2017, Art. 71a N. 16). Den Gemeinden steht nach Massgabe des kantonalen Rechts die Befugnis zu Beschränkungsmaßnahmen über die Bundesregelung hinaus im Sinn von Art. 3 Abs. 2 ZWG zu (vgl. Mösching, Art. 3 N. 8; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. A., Bern 2022, S. 359 bei Fn. 164). Die umstrittene Regelung dient primär der Bewahrung von Mietwohnungen für eine ortsansässige Bevölkerung vor dem Hintergrund der herrschenden Mietwohnungsknappheit. Sie richtet sich gegen das Angebot gewisser bloss temporärer bzw. unterjähriger Wohngelegenheiten im Rahmen der Wohnanteilspflicht. Die umstrittene Regelung hat zumindest teilweise eine einschränkende Wirkung für die Nutzung von Wohnraum für touristische und nicht-touristische Zweitwohnungen, indem sie diese von der Anrechenbarkeit auf den geltenden Mindestwohnanteil ausschliesst. Insoweit erweist sie sich als Verschärfung der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes bei einer Gemeinde mit einem bundesrechtlichen Zweitwohnungsanteil von weniger als 20 Prozent. Demgegenüber ist nicht ersichtlich, inwiefern die umstrittene Regelung zu einer Aufweichung der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes führen soll. Wie dargelegt, lässt Art. 3 Abs. 2 ZWG Raum für eine kantonale bzw. kommunale Regelung zur Verschärfung der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes bei Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von weniger als 20 Prozent wie bei der betroffenen Stadt Zürich. Daher stehen Art. 75b BV und die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes der umstrittenen Regelung nicht entgegen; dies unter dem Vorbehalt, dass eine genügende kantonale oder kommunale gesetzliche Grundlage dafür besteht (vgl. zu letzterem unten E. 3.5–3.9).

### **E. 3.4**

Weiter ist auf die Vereinbarkeit der umstrittenen Regelung mit dem Bundesprivatrecht, namentlich mit dem Mietrecht (Art. 253 ff. OR), einzugehen. Auch wenn die Regelung die Wendung "Wohnung [...] regelmässig befristet [...] gewerblich zur Verfügung gestellt wird" benutzt, zielt sie auf mietvertragliche bzw. mietvertragsähnliche Verhältnisse ab.

#### **E. 3.4.1**

Nach mietrechtlichen Grundsätzen können Mietverhältnisse befristet oder unbefristet abgeschlossen werden (vgl. Art. 255 OR). Setzen die Parteien ein an sich befristetes Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis (Art. 266 Abs. 2 OR). Der Abschluss von sogenannten Kettenmietverträgen ist unter dem Blickwinkel des Mietrechts grundsätzlich zulässig (vgl. BGE 139 III 145 E. 4.2.4). Die Untermiete ist unter den Voraussetzungen von Art. 262 OR gestattet. Die Vertragsfreiheit gemäss Art. 1 OR steht unter dem Schutz des Vorrangs des Bundesrechts, sie gilt allerdings nicht unbeschränkt (vgl. Art. 19 f. OR). Gewisse Ausnahmen von der Vertragsfreiheit können nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung namentlich im Bereich des Wohnungswesens gerechtfertigt sein (vgl. BGE 142 I 76 E. 3.1 mit Hinweisen).

#### **E. 3.4.2**

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfen die Kantone zwar nicht direkt in die Verträge zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft eingreifen, aber verhältnismässige Massnahmen zur Bekämpfung der Mietknappheit treffen, die indirekt das Verhältnis zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft beeinflussen können, indem sie höhere Mieten für die von den Massnahmen betroffenen Wohnungen verhindern. Zu den zulässigen indirekten Massnahmen zählt das Bundesgericht die Bewilligungspflicht für Sanierungen von Wohnbauten und die Beschränkung von Mietzinserhöhungen im Anschluss an eine Sanierung (vgl. BGE 149 I 25 E. 4.4.6 mit Hinweisen). Auch hat das Bundesgericht im Rahmen einer abstrakten Normenkontrolle raumplanungsrechtliche Vorschriften in der Stadt Bern zur Sicherstellung eines genügenden Angebots an preisgünstigen Mietwohnungen als mit dem Bundesprivatrecht und insbesondere mit den bundesrechtlichen Vorschriften zur Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse (vgl. Art. 269 ff. OR) vereinbar erachtet (BGE 146 I 70 E. 5.3). Hingegen hat das Bundesgericht ebenfalls im Rahmen einer abstrakten Normenkontrolle die Statuierung einer Bewilligungspflicht für Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben in Zeiten von Wohnungsnot im Kanton Basel-Stadt wegen der dabei vorgenommenen Verknüpfung der Bewilligung mit einem Rückkehrrecht der bisherigen Mietparteien als unzulässigen direkten Eingriff in das bundesrechtlich geregelte Mietverhältnis bzw. dessen Kündigungsschutz angesehen (BGE 149 I 25 E. 4.4.5 und 4.4.6).

### **E. 3.4.3**

Die umstrittene Regelung scheidet vor dem Hintergrund der Mietknappheit Teilmengen von Mietobjekten – und zwar entsprechend dem jeweils geltenden Mindestwohnanteil beim Grundstück – aus, die nicht ohne Weiteres regelmässig gewerblich mit einer unterjährigen Befristung vermietet werden dürfen. Gemäss dem Raumplanungsbericht meint dabei der Begriff "regelmässig", dass befristete Vermietungen mit einmaligem Charakter, d. h. für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt im Ausland oder in einem anderen Landesteil aus beruflichen, schulischen oder anderen Gründen innert fünf Jahren, weiterhin dem Mindestwohnanteil anrechenbar bleiben sollen (ebenso die stadträtliche Weisung). Nicht anrechenbar wäre sie jedoch, wenn die entsprechende kurzfristige Vermietung häufiger und zudem gewerblich erfolgt und dazu der Hauptwohnsitz in dieser Wohnung oder eine allfällige Nutzung im Sinn von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g ZWG aufgegeben wird. Die umstrittene Regelung verfolgt wohnpolitische Anliegen im Rahmen der Raumplanung (vgl. oben E. 3.3). Zusätzlich ist, wie das Baurekursgericht festgestellt hat, zu berücksichtigen, dass Kurzzeitvermietungen vergleichsweise lukrativ im Vergleich zu den Preisspektren des regulären Wohnungsmarkts sind (vgl. auch unten E. 4.4). Die umstrittene Regelung schliesst die auf weniger als ein Jahr befristete gewerbliche Vermietung von Wohnraum nicht grundlegend aus, beschränkt ein solches Geschäftsmodell jedoch auf Anteile ausserhalb der geltenden Wohnanteilspflicht, soweit in der betreffenden Wohnung keine Person Hauptwohnsitz hat und keine Nutzung im Sinn von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g ZWG vorliegt. Als Nebeneffekt bezweckt die umstrittene Regelung angesichts der Mietknappheit bei langfristig verfügbarem Wohnraum auch eine gewisse Stabilisierung des Preisniveaus bei den betroffenen Wohnungen. In ähnlicher Weise wie bei der stadtbernischen Regelung zur Sicherstellung preisgünstiger Mietwohnungen (vgl. BGE 146 I 70 E. 5.3) lässt sich annehmen, dass das Bundesprivatrecht Raum für die umstrittene öffentlich-rechtliche Regelung der Stadt Zürich lässt. Letztere hat eine andere hauptsächliche Stossrichtung als die bundesrechtlichen Bestimmungen über die Befristung (im Unterschied zur Kündigung) von Mietverhältnissen oder über die Bekämpfung

missbräuchlich hoher Mietzinse im Einzelfall. Zwar können betroffene Personen bei Anwendung der umstrittenen Regelung mittels baupolizeilicher Verfahren gezwungen werden, für die davon erfassten Nutzungsarten im Rahmen der geltenden Wohnanteilsspflicht nur noch Mietverträge mit einer Befristung auf mindestens ein Jahr oder ohne Befristung abzuschliessen (vgl. auch unten E. 5.1 und 5.3). Dieser Anteil ist in Abhängigkeit von der Wohnanteilsspflicht unterschiedlich und insoweit nach raumplanungsrechtlichen Kriterien differenziert. Bei derartigen Massnahmen handelt es sich auch um indirekte Auswirkungen der umstrittenen Regelung auf das Verhältnis zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft. Ebenso wenig ist ersichtlich, dass die umstrittene Regelung gegen Sinn und Geist des Bundesprivatrechts verstossen oder dessen Durchsetzung beeinträchtigen oder vereiteln soll.

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