

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00110 vom 28. Juni 2000

ZH Verwaltungsgericht, 2000-06-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00110

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00110 du 28 juin 2000

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00110 del 28 giugno 2000

Regeste

Mietzinskontrolle | . Mietzinskontrolle: Die bei der Festsetzung der Mietzinse für öffentlich geförderte Wohnungen zu berücksichtigende Betriebsquote (Zuschlag für Fondseinlagen und betrieblichen Unterhalt) darf hier 3 % des Gebäudeversicherungswertanteils nicht überschreiten. Zuständigkeit; Streitwert (E. 1). Übermässige Erhöhung der Betriebsquote; Rückweisung der Sache an den Stadtrat (E. 2). Geringere Erhöhung der Betriebsquote zulässig; keine Verletzung von Treu und Glauben (E. 3). Anwendung des sogenannten Globalverzinsungsmodells zulässig (E. 4). Zur Kostenfreiheit der Mietzinsüberprüfung (E. 5).

Erwägungen

E. 4

Weiter rügen die Beschwerdeführenden die Anwendung des sogenannten Globalverzinsungsmodells. Gemäss Art. 2 Ziff. 1 des Mietzinsreglements sind die Hypothek-, Kapital- und Baurechtszinsen bei der Mietzinsfestsetzung nach den effektiven Aufwendungen zu berücksichtigen oder, sofern für sämtliche Liegenschaften angewandt und sofern keine besonderen Bestimmungen entgegenstehen, in Form einer pauschalen Globalverzinsung des aktivierten Fremdkapitals gemäss ZKB-Zinssatz für erste Hypotheken. Die Baugenossenschaft C wendet das Globalverzinsungsmodell in der Siedlung lediglich für die neun nicht subventionierten Wohnungen an und scheint somit im Widerspruch zur soeben zitierten Regelung zu stehen. Indes sind die übrigen 21 Wohnungen der Siedlung durch den Kanton mitsubventioniert, weshalb die höchstzulässigen Mietzinse der subventionierten Wohnungen durch den Kanton festgesetzt werden (§ 41 der Wohnbauförderungsverordnung). Insoweit greifen für die Mietzinsfestsetzung allein die kantonalen Bestimmungen und fällt eine Anwendung des städtischen Mietzinsreglements ausser Betracht. Dieses kommt allein bei den freitragenden Wohnungen zur Anwendung; wie der Bezirksrat mit Recht erwähnt, erstreckt sich der Geltungsbereich des städtischen Mietzinsreglements lediglich auf die der städtischen Kontrolle unterstehenden Wohnungen. Es ist daher mit Sinn und Zweck der umstrittenen Bestimmung vereinbar - und stellt entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden keinen überspitzten Formalismus dar -, wenn die Vorinstanzen die pauschale Globalverzinsung zulassen, soweit sie der Vermieter auf sämtliche der städtischen Kontrolle unterstehenden Wohnungen anwendet. Dass Wohnungen je nachdem, ob sie vom Kanton subventioniert sind oder nicht, im städtischen Modell unterschiedlich behandelt werden, stellt auch keinen unzulässigen Eingriff in das verfassungsrechtliche Gleichheitsgebot dar - jedenfalls nicht hier, wo die Differenz gemäss der unwidersprochenen Darstellung im stadträtlichen Entscheid vom 6. Januar 1999 minim ist (S. 6). Der Stadtrat wies an gleicher Stelle auch ausdrücklich und unwider-

sprochen darauf hin, dass die Baugenossenschaft C bei sämtlichen von der Stadt kontrollierten Wohnungen mit dem Pauschalmodell rechne. Eine Verletzung von Art. 2 Ziff. 1 des Mietzinsreglements liegt somit nicht vor.

E. 5

a) Schliesslich wenden sich die Beschwerdeführenden gegen die Auflage von Verfahrenskosten mit der Verfügung des Finanzvorstands und dem Beschluss des Stadtrats. Mit der heutigen Aufhebung des stadträtlichen Beschlusses vom 6. Januar 1999, welcher formell auch die Kosten des Verfahrens vor dem Finanzvorstand von Fr. 100.- verlegte, entfällt eine konkrete Überprüfung der seinerzeitigen Kostenaufgaben. Im Hinblick auf künftige Entscheidungen ist indes auch zu dieser Frage Stellung zu nehmen. b) Seit der am 1. Januar 1999 in Kraft getretenen Revision der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung können Mieterinnen und Mieter gegen den Mietzins oder Mietzinsanpassungen ein kostenloses Überprüfungsverfahren beim Amt für Wirtschaft und Arbeit anstrengen (§ 46 der Wohnbauförderungsverordnung). Dies entspricht im Wesentlichen der Regelung in Art. 274d Abs. 2 OR, wonach das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde in Mietsachen kostenlos ist. Vor diesem Hintergrund wäre es unbefriedigend, wenn sowohl den Mietern nicht öffentlich geförderter Wohnungen als auch den Mietern der vom Kanton unterstützten Wohnungen ein kostenloses Verfahren für die Überprüfung der Mietzinse zur Verfügung stünde, den Mietern von Räumlichkeiten, die durch die Stadt Zürich gefördert werden, dagegen nicht. c) Die Anfechtung von Mietzinserhöhungen ist in Art. 10 des städtischen Mietzinsreglements geregelt. Danach kann der Mieter eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen beim Finanzdepartement der Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, anfechten. Das Büro für Wohnbauförderung hat in der Folge schriftlich Stellung zu nehmen. Diese Stellungnahme ist bindend, soweit nicht eine Partei binnen 20 Tagen eine formelle, einsprachefähige Verfügung des Finanzvorstands verlangt (Abs. 1 und 2). Dasselbe Verfahren gilt sinngemäss, wenn der Wohnbauträger dem Begehren des Mieters auf Mietzinsherabsetzung nicht entspricht (Abs. 3). Auch wenn den Beschwerdeführenden insoweit beizupflichten ist, als in diesem Anfechtungsverfahren gemäss Art. 10 des Mietzinsreglements keine Zweistufigkeit mit zwei formellen Entscheiden erblickt werden kann, verstösst es weder gegen Art. 8 BV noch gegen kantonale Bestimmungen, wenn die Kostenfreiheit lediglich bis zur Stellungnahme des Büros gewährt wird, und ist auch eine entsprechende, konsequent gehandhabte Praxisänderung nicht unzulässig. Die Anfechtung über das Büro an den Finanzvorstand schliesslich kann gesamthaft gesehen ohne weiteres mit dem Einspracheverfahren gemäss § 46 der Wohnbauförderungsverordnung verglichen werden. Die Beschwerde vermag nicht aufzuzeigen, weshalb dieses Verfahren in seiner Gesamtheit nicht dieselbe formale Qualität aufweisen sollte wie das kantonale Verfahren vor dem Amt für Wirtschaft und Arbeit. Es besteht somit von vornherein kein Anlass, die Kostenlosigkeit auf das übergeordnete Rechtsmittelverfahren vor dem Stadtrat auszudehnen.

E. 6

... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden der Beschluss des Bezirksrats Zürich vom 3. Februar 2000 sowie der Beschluss des Stadtrats Zürich vom 6. Januar 1999 aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung im Sinn der Erwägungen an den Stadtrat zurückgewiesen. Die Kosten des Rekursverfahrens (Fr. 1'812.-) werden je zu einem Viertel den Beschwerdeführenden, unter sich mit solidarischer Haftung für die Hälfte, und je zu einem Viertel der

Baugenossenschaft C und dem Finanzdepartement der Stadt Zürich auferlegt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. ...

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