

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00475 vom 23. März 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-03-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00475

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00475 du 23 mars 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00475 del 23 marzo 2005

Regeste

Mietzinszuschläge | Weiterverrechnung von Mietzinszuschlägen bei einer subventionierten Wohnung Als Vorfrage ist zu klären, ob Kanton und Gemeinde bei der Vermieterin zulässigerweise Mietzinszuschläge erhoben (E. 1.1). Nichteintreten auf die Beschwerde, soweit sie sich gegen die Überwälzung der vom Bund erhobenen Zuschläge wendet (E. 1.2) und Überweisung an das Bundesamt für Wohnungswesen (E. 1.3). Gehört der Mieter nicht mehr zu einer der subventionsauslösenden (das heisst sozial benachteiligten) Personengruppen, hat der Vermieter das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen; anderenfalls muss er die staatlichen Leistungen zurückerstatten (§ 55 Abs. 1 der Wohnbauförderungsverordnung 1998). Nach Wortlaut (E. 3.1), Normzweck (E. 3.2) und Systematik (E. 3.3) dieser Bestimmung hat der Vermieter Subventionen nur dann zurückzuzahlen, wenn er eine rechtzeitige Kündigung versäumt. Da hier der Vermieter rechtzeitig kündigte, durfte der Kanton bis zum Ablauf der Kündigungsfrist keine Mietzinszuschläge erheben (3.4), ebenso wenig die Gemeinde (4). Gutheissung betreffend Zuschläge von Kanton und Gemeinde; Nichteintreten betreffend Zuschläge des Bundes

Erwägungen

E. 4

Als zweite Vorfrage ist zu prüfen, ob zulässigerweise kommunale Mietzinszuschläge erhoben wurden. – Eine Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus erfolgt stets durch gleichwertige Zahlungen von Kanton und Gemeinden (§ 7 Abs. 1 WBFG). Die Gemeinde kann dazu nicht nur Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen (§ 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Satz 1 WBFG), sondern auch Ausführungsbestimmungen erlassen. Solche Bestimmungen wurden von der Stadt X noch unter altem Recht erlassen und in der Folge vom Regierungsrat genehmigt (vgl. § 10 Satz 3 WBFG). Zur Frage der Mietzinszuschläge ist in den Ausführungsbestimmungen allerdings nichts enthalten. Gemäss § 92 Abs. 4 Satz 1 WBFV war kommunales Wohnbauförderungsrecht, das der am 1. Juni 1999 in Kraft getretenen Wohnbauförderungsverordnung widersprach, anzupassen. Kommunale Ausführungsbestimmungen waren wiederum dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen (§ 92 Abs. 4 Satz 2 WBFV). Die Stadt X hat in der Folge, soweit ersichtlich, keine neuen Ausführungsbestimmungen erlassen. Damit ist die Wohnbauförderungsverordnung auf die vorliegend zu beurteilenden Gemeindeleistungen anzuwenden (§ 92 Abs. 1 WBFV). Die Gemeinde durfte von der Mitbeteiligten somit ebenfalls keine Mietzinszuschläge erheben.

E. 5.1

Nach dem Gesagten wurden die kantonalen und kommunalen Mietzinszuschläge bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu Unrecht erhoben und durften somit nicht dem Beschwerdeführer weiterverrechnet werden. Soweit auf die Beschwerde einzutreten ist, ist sie demzufolge gutzuheissen und dabei die Ungültigkeit der Überwälzung im entsprechenden Umfang festzustellen. Im Übrigen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Da dies Folge der unrichtigen Rechtsmittelbelehrungen von Beschwerdegegner und Vorinstanz ist, dürfen dem Beschwerdeführer deswegen keine Kosten auferlegt werden (Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 23). Die Kosten sind dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdegegner und der Mitbeteiligten je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG; Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 15), unter subsidiärer Haftung für das Ganze (§ 14 VRG). Weil der Beschwerdeführer keine Kosten zu tragen hat, ist sein Begehren um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

E. 5.2

Das Gesuch um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes ist zu bewilligen, da der Beschwerdeführer seine finanzielle Situation seit Erlass der Verfügung durch den Beschwerdegegner nicht verbessern konnte (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 16 N. 30) und er als juristischer Laie die Rechtsschrift nicht hätte allein verfassen können (vgl. § 16 Abs. 1 f. VRG sowie Art. 29 Abs. 3 BV). Aus letztgenanntem Grund sind dem Beschwerdeführer für Rekurs- und Beschwerdeverfahren Parteientschädigungen zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Der Entschädigungsanspruch, welcher im Ergebnis dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers zusteht, ist zur Deckung der Aufwendungen voraussichtlich nicht genügend, da § 17 Abs. 2 VRG nur eine "angemessene" Entschädigung vorsieht. Die Differenz ist demzufolge durch die Gerichtskasse zu vergüten (VGr, 1. Dezember 2004, VB.2004.00306, E. 5.2, www.vgrzh.ch, mit Hinweisen). Deshalb sind die Parteientschädigungen auf die Entschädigungen des unentgeltlichen Rechtsbeistandes anzurechnen. – Aufgrund der in § 17 Abs. 3 VRG aufgestellten Regel würde allein die Mitbeteiligte als Private entschädigungspflichtig, da sie einen Antrag auf Abweisung der Beschwerde stellte. Die Regel ist indessen ausnahmefähig, so namentlich aufgrund des Verursacherprinzips (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 49). Eine solche Ausnahme ist hier hinsichtlich des Beschwerdegegners gerechtfertigt, da der Streit (jedenfalls zu einem wesentlichen Teil) dadurch entstand, dass diese bei der Mitbeteiligten zu Unrecht Kosten einforderte, die in der Folge auf den Beschwerdeführer überwältzt wurden. Eine Ausnahme rechtfertigt sich jedoch entgegen dem Entschädigungsantrag des Beschwerdeführers hinsichtlich der Vorinstanz nicht. Damit sind Mitbeteiligte und Beschwerdegegner zur Leistung einer Umtriebsentschädigung zu verpflichten.

E. 5.3

Mit dem Entscheid wird auf die Beschwerde insoweit nicht eingetreten, als damit die Überwälzung von Mietzinszuschlägen durch den Bund beanstandet wurde. Der Nichteintretensentscheid stützt sich letztlich – genauso wie die Erhebung und Weiterverrechnung der Mietzinszuschläge (vorn 1.2) – auf Bundesverwaltungsrecht. So ist jedenfalls gegen den Nichteintretensentscheid Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht gegeben.