

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00707 vom 22. November 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-11-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00707

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00707 du 22 novembre 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00707 del 22 novembre 2023

Regeste

Änderung des Vermietungsreglements | [Qualifikation eines neuen kommunalen "Vermietungsreglements", das für Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen, die im Baurecht der Gemeinde erstellt wurden, Vorschriften zur Auswahl der Mietenden, Belegungsvorschriften und Einkommens- und Vermögensgrenzen für die Mietenden enthält. Die Vorinstanz trat auf einen Rekurs gegen den Erlass des Vermietungsreglements nicht ein, weil es den Beschwerdeführenden als bestehende Mieter einer Genossenschaftswohnung mangels direkter Betroffenheit an der Legitimation zum Rekurs gegen die (angebliche) Allgemeinverfügung gefehlt habe.] Das Mietverhältnis der Beschwerdeführenden mit der Siedlungsbaugenossenschaft E ist zivilrechtlicher Natur. Dasselbe gilt für die Mietverhältnisse der Gemeinde betreffend die Gemeindewohnungen (E. 4.2.3). Aufgrund dieser zivilrechtlichen Natur der Mietverhältnisse kann das neue Vermietungsreglement keine unmittelbare Wirkung gegenüber den Mietenden entfalten. Eine Gemeinde kann nicht durch hoheitliches Handeln unmittelbar den Inhalt eines zivilrechtlichen Rechtsverhältnisses abändern (E. 4.2.4). Das Reglement ist damit weder Allgemeinverfügung noch Erlass, sondern eine Weisung an die gemeindeeigene Liegenschaftsverwaltung und die vertraglich mit der Gemeinde verbundenen Wohnbaugenossenschaften (E. 4.2.5). Mangels Aussenwirkung ist das Vermietungsreglement kein anfechtbarer Hoheitsakt. Soll das Reglement auf bestehende Mietverhältnisse zur Anwendung gebracht werden, hat dies auf dem Weg der einseitigen Vertragsänderung nach Art. 269d Abs. 3 OR zu geschehen. Eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen einer Verletzung der Belegungsvorschriften oder der Vorschriften zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen kann nach Art. 271 ff. OR angefochten werden, sofern die Mietenden diese als missbräuchlich erachten (E. 4.2.6). Folglich fehlte es beim Rekurs der Beschwerdeführenden an einem zulässigen Anfechtungsobjekt, weshalb die Vorinstanz im Resultat zu Recht nicht auf deren Rekurs eintrat (E.4.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 4

Abteilung VB.2024.00707 Urteil der 4. Kammer vom 5. Juni 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Tamara Nüssle (Vorsitz), Verwaltungsrichter Reto Häggi Furrer, Verwaltungsrichter Martin Bertschi, Gerichtsschreiber Dumenig Stiffler. In Sachen 1. A, 2. B, Beschwerdeführende, gegen Gemeinde C, vertreten durch den Gemeinderat C, dieser vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerin, betreffend Änderung des Vermietungsreglements, hat sich ergeben: I. A. Die Gemeinde C räumte der Siedlungsbaugenossenschaft E mit Baurechtsvertrag vom 25. Oktober 2007 ein selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnbauten und Sammelgaragen auf dem im

Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstück Kat.-Nr. 01 ein. Der Baurechtsvertrag sah hierbei unter anderem vor, dass bei der Vermietung der im Baurecht erstellten Wohnungen das Vermietungsreglement der Gemeinde C gelte. Die Siedlungsbaugenossenschaft erstellte anschliessend auf dem im Baurecht stehenden Grundstück die Wohnsiedlung F. A und B schlossen am 31. Oktober 2008 bzw. 24. November 2008 mit der Siedlungsbaugenossenschaft E einen Mietvertrag über eine 5½-Zimmer-Wohnung in der Siedlung F ab. Der Mietbeginn wurde auf den 1. April 2009 festgelegt und der Mietvertrag enthielt eine Bestimmung, wonach die Bestimmungen des kommunalen "Vermietungsreglements" der Gemeinde C vom 3. April 2008 integrierter Bestandteil des Vertrags seien. B. Am 27. Juni 2023 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde C ein neues "Vermietungsreglement für die Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen", welches am 1. Januar 2024 in Kraft treten sollte (Vermietungsreglement Juni 2023). Dieses stellte neu auch für Genossenschaftswohnungen Höchstgrenzen beim Einkommen und Vermögen der Mieterinnen und Mieter auf (vgl. Art. 3 Vermietungsreglement Juni 2023). Der Erlass des neuen Reglements wurde in der Zeitung H vom 14. Juli 2023 publiziert. Gegen den Beschluss des Gemeinderats betreffend das Vermietungsreglement Juni 2023 erhoben zahlreiche Personen, darunter auch A, Rekurs an den Bezirksrat G. Daraufhin zog der Gemeinderat C am 5. September 2023 seinen Beschluss vom 27. Juni 2023 in Wiedererwägung, hob diesen auf und erliess stattdessen das Vermietungsreglement noch einmal in einer leicht angepassten Form. So enthielt es nun auch die Möglichkeit für Mieterinnen und Mieter, gewisse Ausnahmen vom Vermietungsreglement zu beantragen (Vermietungsreglement September 2023). Das Inkrafttreten des geänderten Reglements setzte der Gemeinderat erneut auf den 1. Januar 2024 fest und veröffentlichte dessen Erlass in der Zeitung H vom 27. Oktober 2023 (vgl. 8/7/10). C. Der Bezirksrat G schrieb in der Folge das von A angehobene Rekursverfahren gegen das Vermietungsreglement Juni 2023 am 25. September 2023 als gegenstandslos geworden ab. II. Am 7. Oktober 2023 erhoben A und B Rekurs an den Bezirksrat gegen den Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde C vom 5. September 2023, mit welchem dieser das Vermietungsreglement September 2023 festgelegt hatte. In ihrem Rekurs wendeten sie sich im Wesentlichen dagegen, dass im neuen Reglement die zulässigen Einkommen und Vermögen der Mietenden bei Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen gleichgesetzt würden und dass die Gemeinde in bestehende privatrechtliche Verträge eingreife. Am 30. Oktober 2023 zeigte die Siedlungsbaugenossenschaft E A und B unter Verwendung des amtlichen Formulars gemäss Art. 269d des Obligationenrechts (OR, SR 220) eine einseitige Vertragsänderung ihres Mietvertrags durch Übernahme der Pflichten des neuen kommunalen Vermietungsreglements September 2023 ab 1. Juli 2025 an. A und B fochten diese Vertragsänderung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen am Bezirksgericht I an. Mit Schreiben vom 26. Februar 2024 teilte die Siedlungsbaugenossenschaft E A und B mit, dass sie sich mittlerweile entschieden habe, auf die Umsetzung des Vermietungsreglements September 2023 der Gemeinde C zu verzichten und deshalb ihre Anfechtung bei der Schlichtungsstelle anerkenne; es gelte für sie weiter das Vermietungsreglement vom 3. April 2008. Die Paritätische Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen am Bezirksgericht I schrieb das Verfahren betreffend die Anfechtung der einseitigen Mietvertragsanpassung daraufhin mit Beschluss vom 1. März 2024 als durch Klageanerkennung erledigt ab. Der Bezirksrat trat in der Folge am 9. Oktober 2024 nicht auf den Rekurs von A und B ein, weil sie durch das Vermietungsreglement September 2023 nicht materiell beschwert seien. So habe die

Siedlungsbaugenossenschaft E mittlerweile auf die Anwendbarkeit des neuen Reglements verzichtet, womit A und B höchstens virtuell betroffen seien. Würde erneut eine einseitige Vertragsänderung vorgenommen, stünde ihnen die zivilrechtliche Anfechtung offen. III. A und B erhoben hiergegen am 18. November 2024 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten unter Entschädigungsfolge die Aufhebung des Beschlusses des Bezirksrats vom 9. Oktober 2024 und die Rückweisung der Angelegenheit an diesen, damit er auf den Rekurs vom 7. Oktober 2023 eintrete und den Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde C vom 5. September 2023 für nichtig oder ungültig erkläre, soweit er die Anwendung des Vermietungsreglements September 2023 auf Genossenschaftswohnungen betreffe. Ausserdem beantragten sie den Ausstand der Bezirksrätin J. Der Bezirksrat G verzichtete am 26. November 2024 zunächst auf Vernehmlassung. Mit Eingabe vom 19. Dezember 2024 nahm er dann jedoch Stellung zum Vorwurf der Befangenheit der Bezirksrätin J. Die Gemeinde C, vertreten durch ihren Gemeinderat, beantragte am 7. Januar 2025, die Beschwerde sei unter Entschädigungsfolge abzuweisen, und ersuchte in prozessualer Hinsicht um den Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde, soweit damit die Feststellung der Nichtigkeit, Ungültigkeit oder Rechtswidrigkeit des Vermietungsreglements September 2023 für die gemeindeeigenen Wohnungen (ohne die Wohnungen der Baugenossenschaften) verlangt werde. A und B hielten am 10. Februar 2025 an ihren Anträgen fest und beantragten die Abweisung des Gesuchs um Entzug der aufschiebenden Wirkung. Mit Präsidialverfügung vom 25. Februar 2025 wies die Abteilungspräsidentin das Gesuch der Gemeinde C um Entzug der aufschiebenden Wirkung ab. Letztere hielt am 24. Februar 2025 an ihren Anträgen in der Sache fest. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist für Beschwerden gegen Rekursentscheide eines Bezirksrats betreffend Anordnungen einer politischen Gemeinde nach §§ 41 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) zuständig. 1.2 Nimmt eine Vorinstanz einen Rekurs nicht an die Hand, ist die formell unterlegene rekurrierende Partei legitimiert, sich auf dem Rechtsmittelweg gegen den Nichteintretensentscheid zu wehren (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG; VGr, 3. Februar 2024, VB.2023.00595, E. 1 – 21. Dezember 2023, VB.2023.00553, E. 1 – 13. September 2023, VB.2023.00377, E. 1). 1.3 Weil auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, mit Bezirksrätin J habe eine Person am vorinstanzlichen Entscheid mitgewirkt, die in der Sache befangen gewesen sei. Sie sei früher selbst Gemeinderätin in C gewesen und unterhalte weiterhin enge Beziehungen zu einzelnen Personen im Gemeinderat. 2.2 Nach § 5a Abs. 1 VRG treten Personen, die eine Anordnung zu treffen, dabei mitzuwirken oder sie vorzubereiten haben, in den Ausstand, wenn sie in der Sache persönlich befangen erscheinen. Die gleiche Pflicht ergibt sich aus dem Anspruch auf gerechte Behandlung gemäss Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV, SR 101), welcher auch den Anspruch auf Behandlung durch eine unparteiische Behörde umfasst (vgl. hierzu und zum Folgenden Bernhard Waldmann, Basler Kommentar, 2015, Art. 29 BV N. 35 f.; Martine Dang/Minh Son Nguyen, in: Vincent Martenet/Jacques Dubey [Hrsg.], Constitution fédérale, Basel 2021, Art. 29 N. 63 ff.). Praxisgemäss hat eine Person dann in den Ausstand zu treten, wenn Umstände vorliegen, die geeignet sind, Zweifel an der Unparteilichkeit des jeweiligen Behördenmitglieds zu erwecken, bzw. die Gefahr der Voreingenommenheit begründen können. Es braucht nicht nachgewiesen zu werden, dass die Behördenmitglieder tatsächlich befangen sind. Vielmehr genügt das Vorhandensein von Umständen, die den Anschein der

Befangenheit und die Gefahr der Voreingenommenheit objektiv zu begründen vermögen (statt vieler BGE 140 I 326 E. 5.1; Regina Kiener, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 5a N. 15). Ausstandsgründe sind nach Treu und Glauben unverzüglich vorzubringen, das heisst, sobald bekannt oder absehbar ist, dass eine möglicherweise befangene Person an der Behandlung der Angelegenheit mitwirkt. Wer im Wissen um einen möglichen Ausstandsgrund untätig bleibt und sich stillschweigend auf ein Verfahren einlässt, hat den Anspruch auf eine spätere Ausstandsrüge verwirkt (BGE 136 I 207 E. 3.4, 134 I 20 [= Pra. 97/2008 Nr. 73] E. 4.3.1; Kiener, § 5a N. 43 f.). 2.3 Die Zusammensetzung des Bezirksrats G ist auf der Website des Kantons Zürich öffentlich bekanntgemacht. Bezirksrätin J ist seit 2021 Mitglied dieser Behörde und entsprechend online verzeichnet. Bei dieser Ausgangslage hätte den Beschwerdeführenden bereits bei Anhebung ihres Rekurses bewusst sein müssen, dass Bezirksrätin J möglicherweise am Rekursverfahren mitwirken wird, und hätten sie entsprechend einen Ausstandsantrag bereits mit ihrem Rekurs stellen müssen. Die erstmalige Rüge der Befangenheit erst im Beschwerdeverfahren erweist sich damit als verspätet. 3. Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, da die Vorinstanz ihre Vorbringen im Rekursentscheid nicht erwähnt und sich auch nicht damit auseinandergesetzt habe. Der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör enthält das Recht der von einem Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person, dass die Behörde deren Vorbringen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Entsprechend ist die Behörde verpflichtet, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (vgl. zum Ganzen statt vieler BGE 149 V 156 E. 6.1, 146 II 335 E. 5.1). Vorliegend trat die Vorinstanz mangels Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführenden nicht auf deren Rekurs ein. Bei einem Nichteintretensentscheid ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz sich nicht mit den materiellen Vorbringen der Beschwerdeführenden gegen das Vermietungsreglement September 2023 auseinandersetzte. Die Ausführungen der Beschwerdeführenden zu ihrer Rekurslegitimation beschränkten sich sodann auf die Behauptung ihrer angeblichen direkten Betroffenheit als Mietende einer Genossenschaftswohnung und die Bestreitung, dass es sich beim Vermietungsreglement um eine Allgemeinverfügung handle. Die Vorinstanz gab die ablehnende Haltung der Beschwerdeführenden in ihrem Entscheid zwar nicht wieder, sie behandelte jedoch beide von diesen aufgeworfenen Fragen und verwarf damit implizit deren Argumentation. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist hierin nicht zu erblicken.

E. 4.1

Die Vorinstanz trat auf den Rekurs der Beschwerdeführenden nicht ein, weil diese durch den Beschluss des Vermietungsreglements September 2023 nur virtuell berührt seien. So habe die Siedlungsbaugenossenschaft E auf die Übernahme des Vermietungsreglements September 2023 in den Mietvertrag mit den Beschwerdeführenden verzichtet. Hierbei qualifizierte die Vorinstanz das Vermietungsreglement als eine Allgemeinverfügung.

E. 4.2

Weil dies für die Frage der Anfechtbarkeit und allenfalls der Legitimation zur Anfechtung entscheidend ist, ist vorab die Rechtsnatur des Vermietungsreglements September 2023 zu

klären.

E. 4.2.1

Erlasse sind Anordnungen genereller und abstrakter Natur, die für eine unbestimmte Vielheit von Menschen gelten und eine unbestimmte Vielheit von Tatbeständen regeln, ohne Rücksicht auf einen bestimmten Einzelfall oder auf eine Person. Eine Allgemeinverfügung regelt hingegen – wie eine Verfügung als Einzelakt – einen konkreten Sachverhalt, richtet sich aber an einen mehr oder weniger grossen, offenen oder geschlossenen Adressatenkreis (vgl. zum Ganzen BGE 147 II 300 E. 2.1 f. mit Hinweisen). Beide diese Handlungsformen zeitigen unmittelbare und verbindliche Wirkungen auf das Verhältnis zwischen Staat und Bürger und die Rechte und Pflichten des letzteren (vgl. Pierre Tschannen/Markus Müller/Markus Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., Bern 2022, § 28 Rz. 667 und § 41 Rz. 1118). Sie sind Ausdruck hoheitlichen Staatshandelns (vgl. zur Allgemeinverfügung VGr, 5. Januar 2022, VB.2021.00696, E. 1.1.3).

E. 4.2.2

Das vorliegend im Streit liegende Vermietungsreglement September 2023 sieht in der Einleitung vor, dass die Gemeinde C eine "bedeutende Anzahl Wohnungen zu einem Mietzins, der deutlich unter dem Markt liegt" vermietet (die Gemeindewohnungen) und Wohnbaugenossenschaften Land im Baurecht abgibt, damit diese darauf Wohnhäuser mit Wohnungen errichten können (die Genossenschaftswohnungen). Das Reglement solle gewährleisten, dass die im Vergleich zum Markt vergünstigt abgegebenen Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen zweckentsprechend vermietet werden. Adressaten des Reglements seien daher nebst der Gemeinde auch die Wohnbaugenossenschaften. Art. 1 des Vermietungsreglements September 2023 enthält den Grundsatz, dass sowohl Gemeinde- als auch Genossenschaftswohnungen nach den Bestimmungen des Privatrechts (insbesondere Art. 253 ff. OR) vermietet werden, und legt eine Prioritätenordnung bei der Auswahl der Mietparteien fest. Art. 2–5 Vermietungsreglement September 2023 stellen für die vom Reglement erfassten Wohnungen Belegungsvorschriften auf, legen das während der Mietdauer von den Mietenden nicht zu überschreitende Einkommen und Vermögen fest und regeln die Berechnungsweise des massgeblichen Einkommens und Vermögens. Art. 6 Vermietungsreglement September 2023 sieht vor, dass die laufenden Mietverhältnisse mindestens alle zwei Jahre auf Einhaltung der Belegungsvorschriften und die Einkommens- und Vermögensverhältnisse hin überprüft werden und allfällige daraus resultierende Vertragsänderungen den Mietenden auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin angezeigt werden. Art. 7–8 Vermietungsreglement September 2023 sehen vor, dass bei Nichteinhaltung der Belegungsvorschriften oder bei Überschreitung der zulässigen Einkommen und Vermögen das Mietverhältnis auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst wird. Art. 11 Vermietungsreglement September 2023 sieht schliesslich vor, dass den Mietparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die neuen Vorgaben bis spätestens 31. Oktober 2023 angezeigt werden und ab dem 1. Juli 2025 Geltung erlangen.

E. 4.2.3

Die Beschwerdeführenden stehen in einem Mietverhältnis mit der Siedlungsbaugenossenschaft E. Hierbei handelt es sich um eine Genossenschaft im Sinn von Art. 828 ff. OR. Das Mietverhältnis ist folglich privatrechtlicher Natur und richtet sich nach den Regeln des Obligationenrechts für die Miete von Wohnräumen nach Art. 253 ff. OR. Dasselbe gilt gemäss Art. 1 Vermietungsreglement September 2023 auch für die

Mietverhältnisse der Beschwerdegegnerin für die in ihrem eigenen Eigentum stehenden Gemeindewohnungen.

E. 4.2.4

Aufgrund dieser zivilrechtlichen Natur der Mietverhältnisse der Beschwerdegegnerin und der Wohnbaugenossenschaften kann das Vermietungsreglement September 2023 keine unmittelbare Wirkung gegenüber den Mietenden entfalten. Eine Gemeinde kann nicht durch hoheitliches Handeln unmittelbar den Inhalt eines (bundesrechtlich abschliessend geregelten, vgl. Art. 49 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 109 und Art. 122 BV) zivilrechtlichen Rechtsverhältnisses abändern (BGr, 11. November 2019, 4A_425/2019, E. 8). Auch die (private) Siedlungsbaugenossenschaft E wird durch den Erlass eines neuen Vermietungsreglements nicht unmittelbar gebunden: Eine allfällige Verpflichtung zur Einhaltung des kommunalen Vermietungsreglements ergibt sich im vorliegenden Fall nur aus dem Baurechtsvertrag vom 25. Oktober 2007. Dieser ist ebenfalls privatrechtlicher Natur. Dass die Beschwerdegegnerin hingegen befugt wäre, gegenüber den (privaten) Wohnbaugenossenschaften hoheitliche Anordnungen für deren Mietverhältnisse zu treffen, ist weder geltend gemacht noch ersichtlich.

E. 4.2.5

Dieser Schluss steht im Übrigen auch nicht im Widerspruch zum Inhalt des Vermietungsreglements September 2023. Dieses sieht selbst vor, dass die in den Anwendungsbereich fallenden Mietverhältnisse zivilrechtlicher Natur sind (Art. 1) und seitens der Gemeinde (bei Gemeindewohnungen) respektive seitens der Wohnbaugenossenschaften (bei Genossenschaftswohnungen) zivilrechtliche Rechtsbehelfe (bspw. Art. 6: einseitige Vertragsänderung oder Art. 7 und 8: Kündigung "auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin") zur Anwendung gebracht werden, um dem Inhalt des Reglements Geltung zu verschaffen. Mit anderen Worten handelt es sich beim Vermietungsreglement September 2023 weder um eine Allgemeinverfügung noch um einen Erlass, sondern um eine Weisung. Diese richtet sich an die gemeindeeigene Liegenschaftsverwaltung respektive an die vertraglich mit der Gemeinde verbundenen Wohnbaugenossenschaften (vgl. auch die Einleitung des Reglements) und regelt, mit wem diese Mietverhältnisse eingehen sollen und unter welchen Umständen (zivilrechtliche) Vertragsänderungen oder Kündigungen vorzunehmen sind (vgl. für ein ähnliches Reglement der Stadt Genf BGr, 11. November 2019, 4A_425/2019, E. 8: "Cet acte normatif a pour seul effet de restreindre la liberté contractuelle de la Ville de Genève dans la gestion de son propre patrimoine immobilier [...]"). Hiermit hat das Reglement selbst jedoch noch keine Aussenwirkung, da die Mietparteien von den entsprechenden Anordnungen nur betroffen sind, wenn sie tatsächlich auf zivilrechtlichem Weg vollzogen werden. So sind im Übrigen auch die Regelungen in Art. 6 des Vermietungsreglements September 2023 zu verstehen, wonach die Mieterschaft mit "der Unterzeichnung eines Mietvertrages die Gemeinde C [...] vom Amtsgeheimnis bezüglich Steuer- und Einwohnerdaten [entbindet]": Auch diese Bestimmung setzt die Unterzeichnung eines neuen Mietvertrages, dessen Bestandteil dieses Reglement ist, oder die Übernahme des Reglements im Sinn einer Vertragsänderung voraus. Sie gilt entgegen der Annahme der Beschwerdeführenden nicht ohne Weiteres für bestehende Mietverhältnisse der Beschwerdegegnerin oder der betreffenden Wohnbaugenossenschaften.

E. 4.2.6

Mangels Aussenwirkung ist das Vermietungsreglement September 2023 kein anfechtbarer Hoheitsakt (vgl. Tschannen/Müller/Kern, § 41 Rz. 1124). Soll das Reglement auf das Mietverhältnis der Beschwerdeführenden zur Anwendung gebracht werden, hat dies auf dem Weg der einseitigen Vertragsänderung nach Art. 269d Abs. 3 OR zu geschehen und steht letzteren hiergegen eine Anfechtungsmöglichkeit nach Art. 270b OR offen (vgl. für solche Verfahren gegen die Übernahme eines neuen Vermietungsreglements für städtische Wohnungen der Stadt Zürich BGr, 19. August 2024, 4A_82/2024 und 4A_105/2024). Würde die Siedlungsbaugenossenschaft E das Mietverhältnis aufgrund einer Verletzung der Belegungsvorschriften oder der Vorschriften zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen kündigen wollen, könnten die Beschwerdeführenden auch dies nach Art. 271 ff. OR anfechten, sofern sie dies als missbräuchlich erachteten (vgl. BGr, 11. November 2019, 4A_425/2019, E. 8).

E. 4.3

Nach dem Gesagten fehlte es beim Rekurs der Beschwerdeführenden bereits an einem zulässigen Anfechtungsobjekt. Dies führt – ebenso wie die von der Vorinstanz angenommene fehlende Beschwerdelegitimation – zum Nichteintreten auf den Rekurs (vgl. VGr, 17. März 2022, VB.2021.00588, E. 2.3). Im Resultat erweist sich daher der vorinstanzliche Entscheid als rechtmässig und ist die vorliegende Beschwerde abzuweisen.

E. 5

Vorliegend rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten trotz Obsiegen zu einem Drittel der Beschwerdegegnerin zu überbinden (§ 13 Abs. 2 Satz 2 VRG). Sie hat den durch ihren prozessualen Antrag im verwaltungsgerichtlichen Verfahren entstandenen Aufwand zu tragen. Die übrigen zwei Drittel der Verfahrenskosten sind den unterliegenden Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung aufzuerlegen. Ihnen steht keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis tätig gewordenen Beschwerdegegnerin ist praxisgemäss keine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. VGr, 22. November 2023, VB.2023.00224, E. 8.2 mit Hinweis).

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