

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VK.2020.00001 vom 29. November 2017**

ZH Verwaltungsgericht, 2017-11-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VK.2020.00001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VK.2020.00001)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VK.2020.00001 du 29 novembre 2017

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VK.2020.00001 del 29 novembre 2017

## **Regeste**

Mietverträge für Parkplätze | Streitigkeit aus Mietvertrag (Qualifikation des Rechtsverhältnisses). Obwohl die von der Klägerin gemieteten Parkplätze Teil einer Parzelle sind, die zur öffentlichen Strasse gehört, kann aus der parzellarischen Einheit der streitigen Flächen und der öffentlichen Strasse noch nichts abgeleitet werden. Die betreffende Fläche ist klar vom Strassenraum abgegrenzt bzw. gar nur über angrenzenden Privatgrund (der Klägerin) erreichbar. Angesichts der ausschliesslichen Nutzung der Fläche durch die Klägerin ist davon auszugehen, dass diese Fläche nicht als öffentliche Strasse dem Gemeingebrauch gewidmet wurde und somit keine öffentliche Sache im Gemeingebrauch darstellt. Das als Mietvertrag bezeichnete Verhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten ist als privatrechtliches Verhältnis zu qualifizieren, weshalb das Verwaltungsgericht zur Beurteilung der Klage nicht zuständig ist. Nichteintreten.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung VK.2020.00001 Beschluss der 3. Kammer vom 7. August 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter André Moser, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Gerichtsschreiberin Cornelia Moser. In Sachen A AG, Klägerin, gegen Stadt B, vertreten durch den Stadtrat, Beklagte, betreffend Mietverträge für Parkplätze, hat sich ergeben: I. Die A AG ist gemäss Mietvertrag vom 28. Oktober 2005 Mieterin von Parkplätzen, die sich auf einem Grundstück der Stadt B befinden, zu einem Jahresmietzins von Fr. 2'500.-. Mit Schreiben vom 17. Juni 2019 und erneut am 3. November 2019 und 2. April 2020 gelangte die A AG an die Stadt B und focht einerseits den Mietvertrag infolge Grundlagenirrtums an, weil sich aus einer kürzlich aufgefundenen Baubewilligung aus dem Jahr 1959 ergäbe, dass ein unentgeltliches Nutzungsrecht bestünde, und verlangte andererseits die Rückerstattung des irrtümlich bezahlten Mietzinses über insgesamt Fr. 52'500.- bzw. Fr. 50'000.-. Die Stadt B lehnte eine Rückerstattung mit Schreiben vom 3. September 2019 sowie 15. Mai 2020 ab. Zusammengefasst begründete sie dies damit, dass die Voraussetzungen für einen Grundlagenirrtum nicht erfüllt seien und sich aus der damaligen Baubewilligung auch kein ausschliessliches unentgeltliches Nutzungsrecht ergebe. II. A. Die A AG gelangte mit Schreiben vom 21. Mai 2020 an den Bezirksrat C und ersuchte um Überprüfung der Rechtmässigkeit der Miete bzw. der Höhe der Miete. Der Bezirksrat C trat mit Beschluss vom 17. Juni 2020 nicht auf die Eingabe der A AG ein und leitete die Originalakten dem Verwaltungsgericht als einzige kantonale Instanz im Klageverfahren weiter. B. Das Verwaltungsgericht setzte sowohl der A AG als auch der Stadt B Frist an, um zum Überweisungsbeschluss des Bezirksamts C Stellung zu nehmen. Die A AG nahm mit

Schreiben vom 7. Juli 2020 Stellung und beantragte die Rückerstattung von Fr. 50'000.- für die bezahlte Miete. Die A AG hielt sodann fest, dass sie einen Mietbetrag von Fr. 200.- für die Miete der Fläche für die Reklametafel und die drei Fahnenmasten anerkenne. Die Stadt B teilte mit Schreiben vom 9. Juli 2020 mit, dass sie auf eine Stellungnahme verzichte. Die Kammer erwägt:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht beurteilt als einzige Instanz Streitigkeiten aus öffentlichem Recht, sofern darüber weder ein Beteiligter noch ein anderes staatliches Organ mittels Verfügung entscheiden kann, im Klageverfahren (§ 81 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]); auf gleiche Weise beurteilt das Verwaltungsgericht Streitigkeiten aus verwaltungsrechtlichen Verträgen (§ 81 lit. b VRG). Dabei prüft das Verwaltungsgericht seine Zuständigkeit von Amtes wegen (§ 86 in Verbindung mit § 70 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 VRG).
- 1.2 Gemäss dem in § 1 VRG verankerten Grundsatz zur sachlichen Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden werden öffentlich-rechtliche Angelegenheiten von den Verwaltungsbehörden und vom Verwaltungsgericht entschieden, während privatrechtliche Ansprüche vor den Zivilgerichten geltend zu machen sind. Entsprechend regelt die Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO) das Verfahren vor den kantonalen Instanzen für streitige Zivilsachen (Art. 1 lit. a ZPO). Ob im Sinn von § 1 VRG bzw. Art. 1 lit. a ZPO eine streitige Zivilsache oder eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit vorliegt, beurteilt sich – gleich wie die Frage, ob eine Zivilsache oder eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts i. S. v. Art. 72 Abs. 1 bzw. Art. 82 lit. a BGG vorliegt – nach der Rechtsnatur des Streitgegenstands. Dabei ist entscheidend, ob die Parteien Ansprüche des Bundeszivilrechts erheben und ebensolche objektiv streitig sind oder ob es sich um Ansprüche des öffentlichen Rechts handelt (BGr, 3. Juli 2019, 1C\_602/2018, E. 3.1 m. w. H.; BGr, 18. Januar 2018, 4A\_305/2017, E. 1.3, nicht publ. in: BGE 144 III 111; vgl. auch BGE 129 III 415 E. 2.1; 128 III 250 E. 1a).
- 1.3 Zu prüfen ist deshalb vorab, ob das der streitigen Rückforderung zugrunde liegende Rechtsverhältnis betreffend die Nutzung der infrage stehenden Fläche als Parkplatz öffentlich- oder zivilrechtlicher Natur ist.
- 1.4 Für die Frage, ob eine Streitigkeit im Rahmen der Verwaltungs- oder der Zivilrechtspflege zu beurteilen ist, muss mit Blick auf das Legalitätsprinzip in erster Linie auf die vom Gesetzgeber spezialgesetzlich vorgegebene Lösung abgestellt werden. Nur wenn die Auslegung der entsprechenden Regelung Zweifel fortbestehen lässt, ist im Sinn eines objektivierten Methodenpluralismus auf die verschiedenen in der Praxis entwickelten weiteren Kriterien zur Abgrenzung von privat- oder verwaltungsrechtlicher Natur einer Bestimmung zurückzugreifen. Diese sind dann im Sinn einer wertenden Abwägung sachbezogen und pragmatisch miteinander zu kombinieren, um eine verlässliche Aussage über die Rechtsnatur der Norm bzw. das dieser zugrunde liegende Rechtsverhältnis machen zu können. Dabei ist zu berücksichtigen, ob der umstrittene Rechtssatz ausschliesslich oder vorwiegend privaten oder öffentlichen Interessen dient (Interessentheorie), er die Erfüllung öffentlicher Aufgaben oder die Ausübung einer öffentlichen Tätigkeit zum Gegenstand hat (Funktionstheorie), die handelnde Organisation dem Privaten als Träger hoheitlicher Gewalt gegenübertritt (Subordinationstheorie) oder die Norm zivil- bzw. öffentlich-rechtliche Wirkungen oder Folgen nach sich zieht (modale Theorie).

Regelmässig nur von untergeordneter Bedeutung sind je nach Zweck und Anlass der Abgrenzung die rein formellen Kriterien wie der Umstand, ob die Regelung als öffentliches oder privates Recht erlassen wurde (Rechtsquellentheorie), in welcher Rechtsform die Behörde allenfalls gehandelt hat (Rechtsformtheorie) oder ob der anzuwendenden Norm zwingender Charakter zukommt oder nicht (BGr, 18. Januar 2016, 2C\_386/2014, E. 2; BGE

138 II 134 E. 4, 137 II 399 E. 1.1; René Wiederkehr/Paul Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. I, Bern 2012, Rz. 1 ff.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 217 ff.). 2. Die Klägerin machte in ihrer Eingabe an den Bezirksrat und ihrer Stellungnahme an das Verwaltungsgericht geltend, dass sie ab der Übernahme der D AG im Jahr 1984 keine Miete für die Nutzung der Parkplätze bezahlt habe. Erst als sie im Jahr 1997 bei der Beklagten ein Gesuch für das Aufstellen einer Reklametafel auf demselben Grundstück eingereicht habe, habe diese die Bewilligungserteilung für die Reklametafel an den Abschluss eines Mietvertrags geknüpft. Im Jahr 2019 habe sie eine Baubewilligung aus dem Jahr 1959 aufgefunden, woraus hervorgehe, dass ihr Rechtsvorgänger, D, den Parkplatz auf eigene Kosten erstellt habe, unter der Auflage, die Parkplätze mindestens zeitweise der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen; von einer Miete sei aber keine Rede gewesen.

### **E. 3.1**

Das Verhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten wird vorliegend der Form nach durch eine als "Mietvertrag" bezeichnete Vereinbarung bestimmt. Der Mietvertrag wurde zwischen der Klägerin und der Beklagten im Jahr 1997 abgeschlossen und im Jahr 2005 angepasst. Der Vertrag hat die Nutzung von 145 m<sup>2</sup> Landfläche des Grundstücks Kat. Nr. 01 der Beklagten zum Gegenstand, die laut Vertrag als Parkfläche genutzt wird. Gemäss den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Fotos umfasst die Fläche aber auch eine mit Steinen eingefasste Wiese, welche die Strasse von den Parkflächen und dem Betrieb der Beschwerdeführerin abgrenzt und auf der sich Fahnen, Reklame- und Informationstafeln der Beschwerdeführerin befinden. Der Mietzins beträgt (seit dem Jahr 2005) Fr. 2'500.- pro Jahr. Keine der Parteien äussert sich dazu, ob es sich bei der Streitigkeit um eine öffentlich-rechtliche oder eine privatrechtliche handelt. Das Verwaltungsgericht prüft seine sachliche Zuständigkeit aber ohnehin von Amtes wegen (oben, E. 1.1).

### **E. 3.2**

Insofern als öffentliche Sachen dem Gemeinwesen zur Erfüllung seiner Aufgaben dienen, kann die Art der öffentlichen Sache einen Einfluss auf die Qualifikation der mit der Sache im Zusammenhang stehenden Rechtsverhältnisse haben. Öffentliche Sachen im weiteren Sinn sind alle Sachen, deren sich das Gemeinwesen zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient. Massgebend für die Zugehörigkeit zu den öffentlichen Sachen i. w. S. ist deren Zweckbestimmung und die Verfügungsmöglichkeit (Hoheit) des Gemeinwesens darüber. Die öffentlichen Sachen i. w. S. werden nach Lehre und Rechtsprechung eingeteilt in Finanzvermögen und öffentliche Sachen im engeren Sinn. Letztere werden wiederum unterteilt in Verwaltungsvermögen und öffentliche Sachen im Gemeingebrauch. Das Finanzvermögen dient nur mittelbar durch den Ertrag der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Sowohl das Verwaltungsvermögen als auch die öffentlichen Sachen im Gemeingebrauch dienen unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben (zum Ganzen: Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2200 ff.; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Bern 2014, S. 467 ff.). Öffentliche Sachen im Gemeingebrauch stehen im Rahmen ihrer Zweckbestimmung allen Privaten zur Benutzung offen. Der Gemeingebrauch kann sich aus der Natur der Sache (Seen, Flüsse) ergeben oder durch Widmung begründet werden. Für die Qualifikation spielen die Eigentumsverhältnisse keine Rolle. So können auch private Strassen dem Gemeingebrauch gewidmet werden und umgekehrt können auch Strassen und Plätze, die im Eigentum des Gemeinwesens stehen,

nicht für den Gemeingebrauch bestimmt sein (vgl. VGr, 6. März 2014, VB.2013.00391, E. 4.1 f.; VGr, 14. Januar 2004, VB.2003.00384, E. 4.2; André Werner Moser, Der öffentliche Grund und seine Benützung, Diss. Bern, Bern 2011, S. 57 f.)

### **E. 3.2.1**

Die fragliche Fläche befindet sich auf dem Grundstück der Beklagten und ist Teil einer Parzelle (Kat. Nr. 01), auf welcher sich eine öffentliche Strasse, nämlich die F-Strasse zwischen der G-Strasse und H-Strasse, befindet. Je nach Qualifikation der fraglichen Fläche im Rahmen des öffentlichen Sachenrechts erwiese sich ein zivilrechtlicher Vertrag unter Umständen als unzulässig, was die fragliche Vereinbarung als verwaltungsrechtlichen Vertrag erscheinen lassen könnte. So bleibt bei öffentlichen Sachen im Gemeingebrauch grundsätzlich kein Raum für eine privatrechtliche Regelung der Nutzungsverhältnisse (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2250 m. w. H.; Moser, S. 394 f.). Dahingegen erfolgt die Verwaltung des Finanzvermögens in der Regel nicht hoheitlich, sondern auf dem Wege des Privatrechts (BGr, 3. Juli 2019, 1C\_602/2018, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen). Bei der Verwaltung des Verwaltungsvermögens ist grundsätzlich nur dann eine privatrechtliche Regelung möglich, wenn dieses nicht für den bestimmungsgemässen Gebrauch benötigt wird (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2249). Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Frage nach der Rechtsnatur von der Frage zu unterscheiden ist, ob ein (verwaltungsrechtlicher oder privatrechtlicher) Vertrag zulässig und gültig sei (VGr, 23. Januar 2019, VB.2018.00376, E. 3.3, Andreas Abegg, Der Verwaltungsvertrag zwischen Staatsverwaltung und Privaten, Zürich etc. 2009, S. 11 f., 46).

### **E. 3.2.2**

Die an die Klägerin vermietete Fläche ist Teil einer Parzelle (Kat. Nr. 01), auf welcher sich eine öffentliche Strasse befindet. Die F-Strasse ist zu den öffentlichen Sachen im Gemeingebrauch zu zählen, steht sie doch als Verkehrsfläche der Allgemeinheit zur Benützung offen. Die ausschliessliche und dauerhafte Nutzung dieser öffentlichen Strasse durch die Klägerin wäre als Sondernutzung zu qualifizieren und bedürfte einer entsprechenden Konzession, weniger intensive Nutzungen einer Bewilligung des gesteigerten Gemeingebrauchs. Nach § 3 Ingress des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrG) gehören abgesehen von den Flächen für den fliessenden und ruhenden Verkehr alle dem bestimmungsgemässen Gebrauch, der technischen Sicherung und dem Schutz der Umgebung dienenden Bauten und Einrichtungen zur Strasse. Im vorliegenden Fall wird die streitige Landfläche für Parkplätze und zu einem geringen Teil als Grünfläche genutzt, womit die Qualifikation der Fläche, die an eine öffentliche Strasse angrenzt bzw. sich auf derselben Parzelle befindet, als öffentliche Strasse im Sinn von § 3 StrG mindestens naheliegend wäre. Dabei ist allerdings zu beachten, dass aus der parzellarischen Einheit der streitigen Flächen und der F-Strasse noch nichts abgeleitet werden kann; vielmehr ist die Zwecksetzung der streitigen Fläche zu berücksichtigen. Die betreffende Fläche ist, wie sich nachfolgend ergibt, klar vom Strassenraum abgegrenzt bzw. gar nur über angrenzenden Privatgrund (der Klägerin) erreichbar, sodass die infrage stehende Fläche mitsamt Grünsaum nicht als der öffentlichen Strasse zugehörig oder auch nur funktional dienend (im Sinn von § 3 Ingress StrG) erscheint. Wiewohl (peripher) auf der Strassenparzelle gelegen, kann sie damit öffentlich-sachenrechtlich ein eigenständiges Schicksal haben.

### **E. 3.2.3**

Nach der Regelung in der Baubewilligung vom 26. Februar 1959 wurden in Ausführung der damals bewilligten Baute insgesamt sieben Parkplätze an der F-Strasse, acht Parkplätze zwischen F- und G-Strasse, zwei Parkplätze längs der G-Strasse und zwei Parkplätze zwischen dem projektierten Neubau und dem bestehenden Wohnhaus vorgesehen. Da die Parkplätze zwischen G- und F-Strasse zur Hälfte auf Gemeindeland lägen, müssten diese auch der Gemeinde mindestens zeitweise als öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Im "Antrag" an den Gemeinderat auf Genehmigung der Baubewilligung, wurde gemäss Ziffer 4 die Platzgestaltung gemäss dem Platzgestaltungsplan vorgeschlagen, wobei die acht Parkplätze zwischen G- und F-Strasse inklusive Zufahrt nicht nur auf Kosten des Bauherrn zu erstellen waren, sondern auch der Gemeinde zur Verfügung stehen müssten, da sie zur Hälfte auf Gemeindeland lägen. Die damalige Situation weicht mindestens bezüglich der Parkplatzanzahl von derjenigen in den späteren Mietverträgen ab. Dessen ungeachtet scheint unter den Parteien Einigkeit darüber zu herrschen, dass es vorliegend um das Entgelt für die vier Parkplätze im Raum zwischen der Einmündung der F- in die G-Strasse geht. Im Unterschied zur Baubewilligung vom 26. Februar 1959 sieht der Mietvertrag vom 30. Mai 1997 zwischen der Politischen Gemeinde B und der Klägerin ein exklusives Nutzungsrecht an den Parkplätzen durch die letzterwähnte vor. Als Mietobjekt werden 145 m<sup>2</sup> Landfläche für die Erstellung von vier Parkplätzen westlich des Garagengebäudes erwähnt, die – wie die Klägerin zu Recht festhält, wohl bereits erstellt waren –, zu einem Mietzins von Fr. 2'000.- pro Jahr von der Klägerin nunmehr exklusiv zum Parkieren von Personenfahrzeugen genutzt werden konnten. Dass diese Parkplätze auch der Gemeinde zur Verfügung stehen müssten, geht aus dem Mietvertrag nicht hervor. Die Parkplätze stehen damit gerade nicht grundsätzlich jedermann zur Benutzung offen, sondern nur Kunden des Garagenbetriebs der Klägerin, worauf die Tafel beim Parkplatz auch hinweist, oder allenfalls der Klägerin für Kunden- oder eigene Fahrzeuge. Auch wenn es sich bei der durch die Klägerin selbst angebrachten Tafel nicht um eine hoheitliche Anordnung im Sinn einer funktionellen Verkehrsanordnung handelt, sondern um einen blossen Hinweis, scheint diese von der Beklagten doch ohne Weiteres geduldet zu sein. Angesichts der ausschliesslichen Nutzung der Fläche durch die Klägerin und der Duldung der Hinweistafel durch die Beklagte ist davon auszugehen, dass diese Fläche nicht als öffentliche Strasse dem Gemeingebrauch gewidmet wurde, somit keine öffentliche Sache im Gemeingebrauch darstellt und nicht der Allgemeinheit zur Verfügung stehen soll. Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte weiterhin auf dem Recht bestünde, die vermieteten Parkplätze zusätzlich einer öffentlichen Nutzung zugänglich zu machen, ergeben sich jedenfalls nicht. Dasselbe ergibt sich auch aus dem Mietvertrag vom 28. Oktober 2005 zwischen denselben Parteien, wonach der Mietzins auf Fr. 2'500.- erhöht wurde, die Parkplätze aber weiterhin der Klägerin exklusiv zur Verfügung stehen sollten. Dass in beiden Verträgen von "Miete" gesprochen wird, ist also nicht etwa ein behördliches Versehen, sondern liegt darin begründet, dass die infrage stehenden Parkplätze nicht wie öffentlicher Grund der Allgemeinheit zugänglich sein sollen und dafür, wie bei Sondernutzung öffentlichen Grundes übliche, Konzessionsgebühren zu bezahlen wären. Vielmehr wird der Klägerin mittels privatrechtlicher Regelung ein ausschliessliches Nutzungsrecht für die Parkplätze obligatorisch (Mietvertrag) eingeräumt, weshalb dafür – im Unterschied zur Nutzung entsprechend der ursprünglichen Baubewilligung – nunmehr auch Mieten zu bezahlen sind, worauf sich die Beklagte ausdrücklich stützt (dazu VGr, 14. Januar 2004, VB.2003.00384, E. 4.1, 4.2.1). Damit ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die fragliche Fläche bzw. das strittige Mietverhältnis der Erfüllung einer öffentlichen

Aufgabe dienen würde. Insofern wäre die vermietete Fläche ihrem Wesen nach vielmehr dem Finanzvermögen zuzuordnen, das nur mittelbar mit seinem Ertrag oder Wert der Erfüllung staatlicher Aufgaben dient (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2204; hinten E. 3.4).

### **E. 3.3**

Die Beklagte kann im Rahmen dieses Rechtsverhältnisses keine hoheitlichen Befugnisse ausüben. Damit liegt ein Vertragsverhältnis unter gleichberechtigten Partnern vor. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Beklagte die Erteilung der Baubewilligung für eine Reklametafel angeblich vom Abschluss des Mietvertrags abhängig gemacht habe. Da die Reklametafel auf den (bisher nicht durch die Klägerin genutzten) Grünstreifen der Parzelle Kat. Nr. 01 der Beklagten zu stehen kommen sollte, ergab sich die Befugnis der Beklagten, diese Nutzung ihres Eigentums vom Abschluss eines Mietvertrags abhängig zu machen, nicht aus ihren hoheitlichen Befugnissen zur Erteilung einer Baubewilligung, sondern aus den Eigentumsverhältnissen der Beklagten an der fraglichen Parzelle. Auch wenn vorliegend das Baubewilligungsverfahren mit dem Abschluss des Vertrags zusammengefallen sein dürfte, so ist es jedenfalls auch zwischen zwei privaten Parteien gebräuchlich, die Einverständniserteilung zu einer Nutzung von Eigentum vom Abschluss eines (Miet-)Vertrags abhängig zu machen.

### **E. 3.4**

Im Weiteren dient das vertragliche Nutzungsverhältnis keinen öffentlichen Interessen, sondern hauptsächlich den privaten Interessen der Klägerin als Benützerin der Fläche. Soweit überhaupt ein öffentliches Interesse erkennbar ist, handelt es sich lediglich um ein finanzielles Interesse der Beklagten, welches für die Vertragsqualifikation allerdings nicht ausschlaggebend sein kann.

### **E. 3.5**

Nach dem Ausgeführten ist das zwischen den Parteien vereinbarte Nutzungsverhältnis als privatrechtliches (Miet-)Rechtsverhältnis zu qualifizieren. Insofern als die Klägerin um Überprüfung des Mietzinses ersuchte, handelt es sich um eine zivilrechtliche Streitigkeit, für deren Beurteilung das Verwaltungsgericht nicht zuständig ist. Daran ändert auch nichts, wenn angenommen würde, dass die vorliegende Streitigkeit von der Frage abhängt, ob ursprünglich ein anderes (allenfalls auch öffentlich-rechtliches) Nutzungsverhältnis begründet wurde, welches das Mietverhältnis infrage stellen würde. Dies macht die Klägerin mit Verweis auf die Baubewilligung aus dem Jahr 1959 zwar indirekt geltend, ihr Begehren zielt aber letztendlich auf die Überprüfung des Mietverhältnisses ab. Selbst wenn die Gültigkeit des Mietverhältnisses von der Beantwortung einer solchen (allenfalls öffentlich-rechtlichen) Vorfrage abhängen könnte, wären die Zivilgerichte dafür zuständig und nicht die Verwaltungsbehörden.

### **E. 3.6**

Eine Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts könnte sich lediglich dadurch ergeben, falls eine der Parteien Beschwerde gegen den Nichteintretensbeschluss des Bezirksrats erhoben hätte. In einem solchen Beschwerdeverfahren würde es aber nur um die Frage gehen, ob der Bezirksrat zu Recht zum Schluss gekommen wäre, nicht für die Beurteilung der Sache zuständig zu sein. Diese Frage ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Klageverfahrens und Entsprechendes wird auch zu Recht nicht geltend gemacht. Auch wenn das Rechtsverhältnis nach dem oben Gesagten – entgegen der Einschätzung des Bezirksrats – nicht als verwaltungsvertragliches, sondern als privatrechtliches zu qualifizieren ist, ändert

dies mangels eines tauglichen Anfechtungsobjekts in Form einer (auf öffentlichem Recht beruhenden) kommunalen Anordnung im Sinn von § 19b Abs. 2 lit. c Ziff. 1 VRG nichts an der Unzulässigkeit des Rekurses und der Unzuständigkeit des Bezirksrates. Dieser ist ebenso wenig zur Beurteilung privatrechtlicher Ansprüche berufen wie das Verwaltungsgericht (§ 1 VRG), weshalb sein Nichteintretensentscheid nicht zu beanstanden wäre.

### **E. 3.7**

Zusammengefasst sind für die Beurteilung des Rückforderungsbegehrens der Klägerin die Zivilgerichte zuständig, und es ist auf die verwaltungsrechtliche Klage nicht einzutreten. Eine Weiterleitung der Klage an die zuständige Zivilbehörde erübrigt sich, da die Weiterleitungspflicht nach § 5 Abs. 2 VRG nur gegenüber Zürcher Verwaltungsbehörden, nicht aber in Bezug auf Zivilbehörden gilt (Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 5 N. 54).

### **E. 4.1**

Der unterliegenden Klägerin sind die Gerichtskosten aufzuerlegen (§ 86 in Verbindung mit §§ 70 und 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die Gerichtsgebühr ist nach dem Zeitaufwand, den Schwierigkeiten des Falls und dem Streitwert festzulegen (§ 86 in Verbindung mit § 65a Abs. 1 VRG). Dieser bestimmt sich nach den geldwerten Vorteilen, die eine Gutheissung der Begehren für die klagende Partei bewirken würde (VGr, 29. November 2017, VB.2017.00369, E. 3.4 mit Hinweis; Plüss, § 65a N. 14). Es beläuft sich demnach auf Fr. 50'000.-. Etwas ermässigt wirken sich die formelle Erledigung (Nichteintreten) sowie der Umstand, dass die Klage von Bezirksrat zu Unrecht an das Verwaltungsgericht überwiesen wurde, aus (vgl. § 4 Abs. 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2018; Plüss, § 13 N. 36 ff.).

### **E. 4.2**

Weder die Klägerin noch die Beklagte haben um Zusprechung einer Parteientschädigung ersucht, weshalb eine solche nicht zuzusprechen ist (§ 17 Abs. 2 VRG; Plüss, § 17 N. 16).

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