



## Urteil vom 24. Juli 2018

---

Besetzung

Richter David Aschmann (Vorsitz),  
Richter Ronald Flury, Richter Pietro Angeli-Busi,  
Gerichtsschreiberin Simona Risi.

---

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,  
**B.** \_\_\_\_\_,  
beide vertreten durch Alain Langenegger, Rechtsanwalt,  
Beschwerdeführende,

gegen

**Wohnbaugenossenschaft C.** \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Thomas Elmiger, Rechtsanwalt,  
Beschwerdegegnerin,

**Bundesamt für Wohnungswesen,**  
Storchengasse 6, 2540 Grenchen 1,  
Vorinstanz.

---

Gegenstand

Anfechtung einer Mietzinserhöhung.

**Sachverhalt:****A.**

B.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Mieter oder Beschwerdeführende) sind seit knapp 17 Jahren Mieter einer 4.5-Zimmerwohnung an der (...)strasse in D.\_\_\_\_\_. Eigentümerin dieser Liegenschaft und Vermieterin der Wohnung ist die Wohnbaugenossenschaft C.\_\_\_\_\_ (ehemals [...]; nachfolgend Vermieterin oder Beschwerdegegnerin). Die Liegenschaft (...) wurde in den Jahren 2015 und 2016 umfassend saniert.

**B.**

**B.a** Mit Schreiben vom 15. Januar 2016 zeigte die Vermieterin den Mietern mit amtlichem Formular eine Erhöhung des Mietzinses um Fr. 470.- von Fr. 790.- auf Fr. 1'260.- netto per 1. Mai 2016 an. Diese Erhöhung fochten die Mieter am 29. Januar 2016 beim Bundesamt für Wohnungswesen (nachfolgend: BWO) an. Am 5. Mai 2016 legte das BWO den Mietern einen seitens der Vermieterin akzeptierten Vergleichsvorschlag vor, den die Mieter am 5. Juli 2016 ablehnten. Aufgrund laufender Einigungsgespräche sistierte das BWO das Anfechtungsverfahren am 14. September 2016.

**B.b** Am 28. September 2016 zeigte die Vermieterin den Mietern eine weitere Mietzinserhöhung um Fr. 516.- von Fr. 861.- auf Fr. 1'377.- netto per 1. Februar 2017 an. Diese Erhöhung fochten die Mieter am 31. Oktober 2016 beim BWO an. Gleichzeitig teilten sie mit, die Vergleichsgespräche seien gescheitert.

**B.c** Mit Schreiben vom 7. November 2016 nahm das BWO das Verfahren betreffend die Mietzinserhöhung vom 15. Januar 2016 wieder auf, erkannte das Einigungsverfahren als gescheitert und kündigte gestützt auf Art. 9 Abs. 1 der Verordnung des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vom 19. Mai 2004 (VO WBF; SR 842.18) den Erlass einer Verfügung an. Im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 8. November 2016 teilte die Vermieterin unter anderem mit, es sei ihr bei der Anzeige der Mietzinserhöhung vom 28. September 2016 ein Kalkulationsirrtum unterlaufen, weshalb sie mit separatem Formular eine Mietzinsänderung um Fr. 516.- von Fr. 790.- auf Fr. 1'306.- netto per 1. März 2017 ankündigte. Diese Erhöhung fochten die Mieter mit Eingabe vom 6. Dezember 2016 wiederum beim BWO an.

**B.d** Mit Verfügung vom 31. März 2017 – eröffnet am 10. April 2017 – vereinigte das BWO über die Anfechtungen vom 29. Januar 2016, 31. Oktober

2016 und 6. Dezember 2016, hob die Mietzinserhöhung vom 15. Januar 2016 auf und stellte fest, die Mietzinserhöhung vom 28. September 2016 sei im Umfang von Fr. 488.95 gültig; die Miete werde per 1. Februar 2017 von Fr. 790.- auf Fr. 1'278.95 netto erhöht.

Begründet wurde der Entscheid insbesondere damit, dass die Mietzinserhöhung vom 15. Januar 2016 nicht durch Unterlagen überprüfbar und darum nicht rechtsgültig sei. Die Mietzinserhöhung vom 28. September 2016 hingegen sei begründet und rechtfertige (unter Berücksichtigung des der Vermieterin unterlaufenen Kalkulationsirrtums) eine Mietzinserhöhung per 1. Februar 2017 von Fr. 488.95.

### **C.**

Gegen diesen Entscheid erhoben die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 23. Mai 2017 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht und stellten folgende Rechtsbegehren:

1. Die Ziffern 4 und 6 der Verfügung der Vorinstanz vom 31.03.2017 seien aufzuheben.
2. Der ab 01.02.2017 gültige Nettomietzins für die 4.5-Zimmerwohnung der Beschwerdeführenden an der (...)strasse, D.\_\_\_\_\_, sei auf einen CHF 1'260.00 monatlich nicht übersteigenden Betrag festzusetzen.

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Mietzinserhöhung vom 28. September 2016 sanktioniere die Beschwerdeführenden für ihre Anfechtungen und verletze das Verbot des Rechtsmissbrauchs und das Gebot der Rechtsgleichheit. Zum Beleg ihrer Vorbringen reichten die Beschwerdeführenden 20 Beilagen (insb. vorinstanzliche Akten) ein.

### **D.**

Die Beschwerdegegnerin reichte am 4. Juli 2017 eine Beschwerdeantwort ein und beantragte, die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen. Die Zinserhöhung begründete sie mit ihren Aufwendungen für den Umbau.

**E.**

Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 7. Juli 2017 ebenfalls die kostenfällige Abweisung der Beschwerde und führte aus, eine mit „wertvermehrenden Investitionen“ oder „Mehrleistungen“ begründete Mietzinserhöhung sei zulässig. Die Angemessenheit der Nettomietzinse richte sich nach den von der Wohnbaugenossenschaft geltend gemachten Kosten.

**F.**

Die Beschwerdeführenden reichten am 18. Juli 2017 eine unverlangte Replik samt drei weiteren Beweismitteln (E-Mail-Korrespondenz zwischen den beiden Rechtsvertretern) ein.

**G.**

Am 9. August 2017 reichte die Beschwerdegegnerin eine Duplik mit drei bereits bei den Akten liegenden Beilagen sowie einer Aktennotiz des BWO vom 9. März 2016 ein.

**H.**

Auf die weiteren rechtserheblichen Vorbringen der Verfahrensbeteiligten wird in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

**Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:****1.**

**1.1** Das Bundesverwaltungsgericht beurteilt gemäss Art. 31 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesverwaltungsgericht (VGG, SR 173.32) Beschwerden gegen Verfügungen nach Art. 5 des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren (VwVG, SR 172.021), die von Behörden gemäss Art. 33 VGG stammen, sofern keine Ausnahme nach Art. 32 VGG vorliegt. Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz vom 31. März 2017 stellt eine solche Verfügung im Sinne von Art. 5 VwVG dar, gegen welche beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden kann (vgl. auch Art. 9 Abs. 3 VO WBF).

**1.2** Das Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht richtet sich nach dem VwVG, soweit das VGG nichts anderes bestimmt (vgl. Art. 37 VGG).

**1.3** Die Eingabefrist sowie die Anforderungen an Form und Inhalt der Beschwerdeschrift sind gewahrt (Art. 50 und Art. 52 Abs. 1 VwVG i.V.m.

Art. 37 VGG). Die Beschwerdeführenden sind Adressaten der angefochtenen Verfügung. Sie haben am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen und sind durch die angefochtene Verfügung besonders berührt, womit sie ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben und zur Beschwerdeführung legitimiert sind (Art. 48 Abs. 1 VwVG i.V.m. Art. 37 VGG). Schliesslich wurde der Kostenvorschuss fristgemäss bezahlt (Art. 63 Abs. 4 VwVG i.V.m. Art. 37 VGG). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

## **2.**

**2.1** Das Bundesverwaltungsgericht prüft im vorliegenden Verfahren die Verletzung von Bundesrecht einschliesslich der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens, die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und die Unangemessenheit (Art. 49 VwVG).

**2.2** Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet die Verfügung vom 31. März 2017, mit welcher die Vorinstanz insbesondere die Mietzinserhöhung der Beschwerdegegnerin vom 28. September 2016 im Umfang von Fr. 488.95 ab dem 1. Februar 2017 bestätigte und die anderslautenden Anträge abwies. Die Beschwerdeführenden beantragen eine Erhöhung des Mietzinses auf maximal Fr. 1'260.-. Strittig und nachfolgend zu prüfen ist demnach die Rechtmässigkeit der Mietzinserhöhung von Fr. 790.- auf Fr. 1'278.95 netto, insbesondere soweit über den Betrag von Fr. 1'260.- hinausgehend.

## **3.**

**3.1** Bei der Beschwerdegegnerin handelt es sich um eine Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals (vgl. <<http://www.bwo.admin.ch>> Wohnraumförderung > Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals > Adressen der Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals; Stand 7. Februar 2018, zuletzt besucht am 12. Juli 2018), die bezweckt, (...) (vgl. <<http://www.zefix.ch>> [...], zuletzt besucht am 12. Juli 2018). Auf Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals finden insbesondere die VO WBF und das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21. März 2003 (Wohnraumförderungsgesetz, WFG; SR 842) sowie die Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1) Anwendung. Zudem sind – von Ausnahmen abgesehen – die Bestimmungen des Obligationenrechts und der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR

211.213.11) (vgl. Art. 253b Abs. 3 OR [SR 220] und Art. 2 Abs. 2 VMWG) subsidiär anwendbar.

**3.2** Für die Festlegung des Mietzinses und die Mietzinsanpassung bei Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften des Bundes gilt das Prinzip der Kostenmiete. Gemäss Art. 8 Abs. 1 VO WBF vermieten die Wohnbaugenossenschaften ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Als Selbstkosten geltend gemacht werden können Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital, Baurechtszinsen, Amortisationen, Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds, Verwaltungskosten, Risikozuschlag und mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben (Art. 8 Abs. 2 VO WBF). Ferner können die Wohnbaugenossenschaften aufgrund spezieller Qualitätsmerkmale der Wohnung Zuschläge und Abschläge festlegen (Art. 8 Abs. 7 VO WBF). Dabei darf die Gesamtsumme der höchstzulässigen Mietzinse einer Liegenschaft – die das BWO festlegt – nicht überschritten werden (Art. 10 Abs. 1 und 2 WFV).

**3.3** Mietzinsanpassungen sind zulässig, soweit sich die in Art. 8 VO WBF genannten Kosten verändert haben respektive aufgrund von Veränderungen des Hypothekar- oder des Baurechtszinssatzes, infolge wertvermehrender Investitionen und bei Erhöhungen der Unterhaltskosten, der Verwaltungskosten oder der mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben (Art. 11 Abs. 1 WFV). Bei Erneuerungen wird für die Berechnung des Anfangsmietzinses auf den bisherigen Mietzins abgestellt, erhöht um den überwälzbaren Teil der wertvermehrenden Verbesserungen (Art. 9 Satz 1 WFV). Mietzinserhöhungen sind auf den nächstmöglichen Kündigungstermin geltend zu machen. Die Erhöhung ist den Mieterinnen und Mietern mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitzuteilen, zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen (Art. 12 WFV).

#### **4.**

**4.1** In der angefochtenen Verfügung stellte die Vorinstanz fest, die Begründung der am 15. Januar 2016 angezeigten Mietzinserhöhung sei genügend klar beziehungsweise im Sinne der Kostenmiete nach Artikel 8 VO WBF erfolgt. Nachdem es die Vermieterin jedoch auch auf mehrfache telefonische und schriftliche Aufforderung hin unterlassen habe, die für eine rechnerische Überprüfung nötigen Unterlagen einzureichen, habe sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen. Daher sei die am 15. Januar 2016 angezeigte Mietzinserhöhung aufzuheben.

Die Mietzinserhöhungsanzeige vom 28. September 2016 genüge den formellen Anforderungen ebenfalls. An der streitgegenständlichen Liegenschaft seien seit 2015 zahlreiche Bauarbeiten durchgeführt worden. Die Kosten der Renovationsarbeiten hätten über Fr. 10 Mio. betragen, welche Summe die bisherigen jährlichen Mietzinseinnahmen von ca. Fr. 600'000.- um ein Vielfaches übersteigen würden. Unter diesen Umständen sei eindeutig von einer umfassenden Überholung im Sinne von Art. 14 VMWG auszugehen. Von den Baukosten in Höhe von Fr. 10'337'438.- seien die Mieterentschädigungen in der Höhe von Fr. 16'070.- abzuziehen (vgl. Art. 259d OR). Die höchstzulässige Mietzinserhöhung betrage somit Fr. 27'411.35 monatlich für die 5'214 m<sup>2</sup> umfassende Liegenschaft respektive Fr. 5.26/m<sup>2</sup>. Für die 93m<sup>2</sup> grosse Wohnung der Beschwerdeführenden ergebe sich eine monatliche Mietzinserhöhung von Fr. 488.95.

Die Mietzinserhöhung von mehr als 470 Franken stuften die Beschwerdeführenden zu Unrecht als rechtsmissbräuchlich ein. Die Streitparteien hätten sich im Einigungsverfahren auf keinen Vergleich einigen können, weshalb das Verfügungsverfahren eingeleitet worden sei. Für den negativen Ausgang letzteren Verfahrens habe sich die Vermieterin zu Recht mit einer zweiten (und dritten) Erhöhungsanzeige gegen allfällige Mietzinsausfälle abgesichert.

**4.2** Die Beschwerdeführenden machen insbesondere geltend, die Berechnung der Vorinstanz werde nicht in Frage gestellt. Indessen erweise sich die Erhöhung des Mietzinses auf eine Nettomiete von über Fr. 1'260.- monatlich hinaus als rechtsmissbräuchlich. Dabei handle es sich um eine Schikane, weil sie sich – da die Erhöhung mangels Begründung und mangels Vorlage von Belegen nicht nachvollziehbar gewesen – gegen die Mietzinserhöhung vom 15. Januar 2016 gewehrt hätten. Die angefochtene Verfügung zeige, dass sie diesen Schritt zu Recht gegangen seien. Die weiteren Erhöhungsanzeigen seien nicht durch einen überdurchschnittlichen Mehraufwand der Beschwerdegegnerin belegt. Insbesondere könnten weder ihre Eingaben an die Vorinstanz noch die Geltendmachung einer Mietzinsreduktion im Zusammenhang mit den Umbauarbeiten als unbegründet bezeichnet werden. Dennoch seien sie die einzigen von mehr als 130 Mietparteien, welche eine Mietzinserhöhung zu gewärtigen hätten, die betragsmässig über die am 15. Januar 2016 erlassene Mietzinserhöhung hinausgehe. Sie seien auch die einzigen von 31 Mietparteien gewesen, die den Vergleichsvorschlag der Vorinstanz vom 5. Mai 2016 nicht akzeptiert hätten. Es liege auf der Hand, dass die Beschwerdegegnerin sie für ihr Vor-

gehen bestrafe (vgl. die Urteile des BVGer B-4262/2010 vom 24. November 2011 S. 7 und des BGer 2C\_261/2011 E. 2.2.). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin habe ihrem Rechtsvertreter sodann zu verstehen gegeben, dass man sich nach der Anzeige der Mietzinserhöhung vom 28. September 2016 dennoch auf einen Mietzins von Fr. 1'260.- werde einigen können. Vor dem 28. September 2016 hätten hingegen keine konkreten Vergleichsverhandlungen stattgefunden, was ebenfalls für eine Sanktionierungsmassnahme spreche. Mithin sei das Verhalten der Beschwerdegegnerin als offensichtlich rechtsmissbräuchlich einzustufen. Mit Blick darauf, dass es sich bei der Beschwerdegegnerin um eine staatlich kontrollierte Wohnbaugenossenschaft handle, verletzte die angefochtene Verfügung auch das Rechtsgleichheitsgebot.

**4.3** Die Beschwerdegegnerin bringt vor, sie habe aufgrund der Anfechtung der Beschwerdeführenden gegen die Mietzinserhöhung vom 16. Januar 2016 den Mietzins neu berechnen und mitteilen müssen, ansonsten sie auf die ihr zustehende Mietzinserhöhung verzichtet hätte. Den rechtskundig vertretenen Beschwerdeführenden habe insbesondere aufgrund des hohen Anteils an vorgenommenen wertvermehrenden Arbeiten und aufgrund der Ausführungen der Vorinstanz im Vergleichsvorschlag klar sein müssen, dass die neu zu berechnende Mietzinserhöhung höher als die ursprüngliche ausfallen könnte. Dennoch hätten sie den Vergleichsvorschlag abgelehnt. Die Behauptung der Beschwerdeführenden, die Berechnung habe ein höheres Ergebnis ergeben, um sie dazu zu bewegen, die ursprüngliche Erhöhung anzunehmen, sei unzutreffend. Wie hoch die Erhöhung ausfallen würde, habe erst nach der Berechnung festgestellt werden können. Die Beschwerdeführenden würden im Vergleich zu den anderen Mietern durch die Anfechtung der Mietzinserhöhung in den Genuss einer Ersparnis von acht Monatsmieten kommen (Juni 2016 bis Januar 2017;  $8 \times \text{Fr. } 470.- = \text{Fr. } 3'760.-$ ); bis der mit der erfolgreichen Anfechtung entgangene Mietzins wieder der Beschwerdegegnerin zu Gute komme, würden 16.5 Jahre vergehen ( $\text{Fr. } 3760.- / [18.95 \times 12] = 16.5 \text{ Jahre}$ ). Es werde ausdrücklich bestritten, dass der Vertreter der Beschwerdegegner mitgeteilt habe, man werde sich nach Mitteilung des neu berechneten Mietzinses auf die ursprüngliche Mietzinserhöhung einigen.

Es erscheine als widersprüchlich, wenn die Beschwerdeführenden die Berechnung des BWO wie auch der Beschwerdegegnerin nicht substantiiert bestreiten würden. In diesem Zusammenhang wirft die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden mutwillige Prozessführung vor, mit der Absicht, finanzielle Zugeständnisse einzufordern.

**4.4** In ihrer Vernehmlassung äusserte sich die Vorinstanz im Wesentlichen dahingehend, dass die Beschwerdeführenden im Verfügungsverfahren nur deshalb als Einzige zurückgeblieben seien, weil sie weder den von ihr vorgeschlagenen Vergleich angenommen noch in den direkt mit der Beschwerdegegnerin geführten Gesprächen eine einvernehmliche Lösung gefunden hätten.

**4.5** Die Beschwerdeführenden reichten mit ihrer Replik vom 21. Oktober 2017 bis 26. April 2017 geführte E-Mail-Korrespondenz zwischen ihrem und dem Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin ein (Replikbeilagen 21-23) und führten aus, sie hätten sich stets auf den Standpunkt gestellt, dass die erste Mietzinserhöhung vom 15. Januar 2016 nicht standhalte. Daher hätten sie im Vergleichsfall die Erhöhung per 1. Februar 2017 um den ursprünglichen Betrag anerkannt. Zudem seien sie im Verlauf der Vergleichsgespräche der Beschwerdegegnerin dahingehend entgegen gekommen, dass sie auf zusätzliche Inkonvenienzschädigungen im Zusammenhang mit dem Umbau verzichtet hätten (vgl. die Replikbeilagen 21 und 22).

**4.6** In ihrer Duplik führte die Beschwerdegegnerin insbesondere aus, die Beschwerdeführenden bzw. ihr Rechtsvertreter hätten ab Anfang Mai 2016 zwei Monate ins Land ziehen lassen, ohne den Vergleichsvorschlag vom 5. Mai 2016 anzunehmen oder einen Gegenvorschlag zu unterbreiten. Ihr sei damit nichts anderes übrig geblieben, als die Mietzinserhöhung neu zu berechnen. Die Regelung einer Inkonvenienzschädigung und einer Parteientschädigung im Rahmen der Vergleichsgespräche habe sie stets abgelehnt (vgl. Beschwerdeantwortbeilage 11, Replikbeilage 23).

## **5.**

Die Beschwerdeführenden anerkennen, dass die über Fr. 470.- netto monatlich hinausgehende Mietzinserhöhung an sich zulässig ist. Sie erblicken darin jedoch eine rechtsungleiche Behandlung, die als rechtsmissbräuchlich einzustufen sei.

**5.1** Das Verbot des Rechtsmissbrauchs nach Art. 2 Abs. 2 ZGB gilt als allgemeiner Rechtsgrundsatz auch im öffentlichen Recht. Es leitet sich ab aus dem Anspruch des Bürgers, nach Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) und willkürfrei (Art. 9 BV) behandelt zu werden (BGE 132 I 249 E. 5; BGE 131 V 97 E. 4.3.1). Das Rechtsmissbrauchsverbot ist daher von allen rechtsanwendenden Behörden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten zu beachten und anzuwenden. Für die Beurteilung der Rechtsmissbräuchlich-

keit einer bestimmten Verhaltensweise ist auf die Umstände des Einzelfalles abzustellen (vgl. BGE 129 III 493 E. 5.1 m.w.H.). Die Partei, die der anderen Rechtsmissbrauch vorwirft, hat die besonderen Umstände nachzuweisen, auf Grund derer anzunehmen ist, dass Rechtsmissbrauch vorliegt (vgl. BGE 134 III 52 E. 2.1. m.w.H.; BGE 138 III 425 E. 5.2.; Urteil des BGer 4A\_256/2015 vom 17. September 2015 E. 3.3.2). Art. 2 Abs. 2 ZGB schützt nur vor dem "offenbaren" Missbrauch eines Rechts. Ein solcher ist daher nur restriktiv zu bejahen und darf nicht leichthin angenommen werden (vgl. BGE 135 III 162 E. 3.3.1, BGE 131 III 222 E. 4.2, BGE 131 V 97 E. 4.3.4, BGE 128 II 145 E. 2.2).

**5.1.1** Die angezeigte Mietzinserhöhung vom 28. September 2016 entspricht unbestrittenermassen dem Prinzip der Kostenmiete.

Durch die Aufhebung der Mieterhöhung vom 15. Januar 2016 und den Verzicht der Beschwerdegegnerin auf eine Anfechtung dieses Entscheids beim Bundesverwaltungsgericht haben die Beschwerdeführenden mit ihrer ersten Anfechtung im Ergebnis Recht erhalten. Die weiteren Erhöhungen erfolgten nicht aufgrund eines Mehraufwands der Beschwerdegegnerin durch das Vorgehen der Beschwerdeführenden. Vielmehr überzeugt das Argument der Beschwerdegegnerin, sie habe nach der Anfechtung der ersten Mietzinserhöhung eine detaillierte (Neu-)Berechnung mit rechtlich korrekter Begründung vornehmen müssen und die nun angezeigte Erhöhung habe dieser Berechnung zu entsprechen. Zwar ergibt sich für die Mieterinnen und Mieter, die die erstmalige Erhöhung oder den Vergleichsvorschlag akzeptiert hatten, im Vergleich zu den Beschwerdeführenden auf lange Sicht ein finanzieller Vorteil. Dieser ist von den Beschwerdeführenden aber im Sinne des Prozessrisikos hinzunehmen. Dass die Beschwerdegegnerin eine aufgrund des Prinzips der Kostenmiete gerechtfertigte Erhöhung einfordert, bedeutet daher keine Bestrafung der Beschwerdeführenden. Die Ausführungen der Beschwerdeführenden betreffend das Vorgehen der Beschwerdegegnerin in der Vergleichsfindung werden durch letztere bestritten und lassen sich durch die eingereichten Akten nicht bestätigen; auch daraus lässt sich mithin kein rechtsmissbräuchliches Verhalten ableiten

**5.1.2** Ebenso wenig ist den Beschwerdeführenden ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorzuwerfen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist mutwillige Prozessführung zu bejahen, wenn eine Partei Tatsachen wider besseres Wissen als wahr behauptet oder ihre Stellungnahme auf einen Sachverhalt abstützt, von dem sie bei der ihr zumutbaren Sorgfalt wissen müsste, dass er unrichtig ist. Mutwillig ist ferner das Festhalten an

einer offensichtlich gesetzwidrigen Auffassung. Leichtsinne oder mutwillige Prozessführung liegt aber so lange nicht vor, als es einer Partei darum geht, einen bestimmten, nicht als willkürlich erscheinenden Standpunkt durch den Richter beurteilen zu lassen (BGE 128 V 323 E. 1b m.w.H.). Es stand den Beschwerdeführenden frei, sich in ihrer Beschwerde auf die Rüge des Rechtsmissbrauchs zu beschränken; ein unzulässiges Verhalten ist darin nicht zu erblicken.

**5.1.3** Die Vergleichsgespräche der Parteien nach der Ablehnung des Vergleichsvorschlags vom 5. Mai 2016 durch die Beschwerdeführenden sind offensichtlich gescheitert und es ist nicht Aufgabe des Gerichts, die Ernsthaftigkeit der Bemühungen beider Seiten in diesem Zusammenhang zu beurteilen. Die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerin sind daher unbeachtlich.

**5.2** Dem Grundsatz der Rechtsgleichheit gemäss Art. 8 BV kommt ebenfalls umfassende Geltung zu; er ist von sämtlichen Staatsorganen in allen Funktionen und auf sämtlichen Ebenen zu beachten (vgl. statt vieler UL-RICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016). Die VO WBF, das WFG und die WFV enthalten keine konkretisierenden Bestimmungen.

In BGE 134 III 159 entschied das Bundesgericht, dass keine Verletzung des genossenschaftsrechtlichen Gleichbehandlungsgebots vorliege, wenn innerhalb einer Wohngenossenschaft die Genossenschafter ungleiche Mietzinsen zahlten, weil nur ein Teil von ihnen den Zins mit Erfolg als missbräuchlich angefochten habe, während der andere Teil die zu hohe Miete klaglos akzeptiere; zudem beruhe die Ungleichbehandlung auf einem objektiven Umstand, nämlich der Tätigkeit respektive Untätigkeit einer Partei (vgl. dort E. 5.2.2). Aus den Ausführungen der Vorinstanz und der Parteien ergibt sich, dass sämtlichen Mieterinnen und Mietern der Wohnbaugenossenschaft, die die erste Mietzinserhöhung vom 15. Januar 2016 beim BWO angefochten hatten, von der Vorinstanz am 5. Mai 2016 ein – auf die Grösse der einzelnen Wohnungen abgestimmter – gleichlautender Vergleichsvorschlag unterbreitet worden war. Dieser wurde von den Nachbarn der Beschwerdeführenden akzeptiert. In der Folge wurde bezüglich der Beschwerdeführenden eine detaillierte Neuberechnung vorgenommen, was analog der Rechtsprechung gemäss BGE 134 III 159 auf einem objektiven Umstand beruht und keine rechtsungleiche Behandlung darstellt. Das von den Beschwerdeführenden angerufene Urteil B-4262/2010, bei dem eine selektive Mietzinserhöhung gegenüber einer einzelnen Partei infolge einer

Einforderung einer Mietzinsreduktion zu beurteilen war, ist daher für den vorliegenden Fall – wie von der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin zu Recht vorgebracht – nicht einschlägig.

**5.3** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie vollumfänglich abzuweisen ist.

## **6.**

Zu befinden bleibt über die Verfahrenskosten und eine allfällige Parteientschädigung.

**6.1** Die Beschwerdeführenden haben als unterliegende Partei die Verfahrenskosten zu tragen (vgl. Art. 63 Abs. 1 VwVG), die auf Fr. 600.- festzusetzen sind (Art. 63 Abs. 4<sup>bis</sup> VwVG sowie Art. 1, 2 und 4 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]). Zur Begleichung dieses Betrags wird der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss verwendet.

**6.2** Gestützt auf Art. 64 Abs. 1 VwVG i.V.m. Art. 7 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht (VGKE, SR 173.320.2) haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die obsiegende Beschwerdegegnerin für die ihr erwachsenen notwendigen Kosten zu entschädigen. Da keine Kostennote eingereicht wurde, ist die Entschädigung aufgrund der Akten festzusetzen (Art. 14 Abs. 2 Satz 2 VGKE). Unter Berücksichtigung des Verfahrensausgangs, des gebotenen und aktenkundigen Aufwands und der redundanten Rechtschriften der Beschwerdegegnerin, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des vorliegend zu beurteilenden Verfahrens (vgl. Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 10 Abs. 2 VGKE) ist eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.- gerechtfertigt (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer).

Der Vorinstanz ist als Bundesbehörde keine Entschädigung auszurichten (vgl. Art. 7 Abs. 3 VGKE).

(Dispositiv: nächste Seite)

**Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Verfahrenskosten von Fr. 600.- werden den Beschwerdeführenden auferlegt. Dieser Betrag wird dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss entnommen.

**3.**

Die Beschwerdeführenden haben die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 2'000.- zu entschädigen.

**4.**

Dieses Urteil geht an:

- die Beschwerdeführenden (Gerichtsurkunde)
- die Beschwerdegegnerin (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Ref-Nr. [...]); Gerichtsurkunde)

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter:

Die Gerichtsschreiberin:

David Aschmann

Simona Risi

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 BGG). Die Rechtschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie die beschwerdeführende Partei in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: 25. Juli 2018