



Abteilung II
B-4262/2010

Urteil vom 24. November 2011

Besetzung

Richterin Maria Amgwerd (Vorsitz),
Richter Jean-Luc Baechler, Richterin Eva Schneeberger;
Gerichtsschreiber Roger Mallepell.

Parteien

A. _____ AG
vertreten durch (...)
Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____ und C. _____,
vertreten durch (...)
Beschwerdegegner,

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

Gegenstand

Wohnbau- und Eigentumsförderung nach WEG
(Mietzinskontrolle, Rechtsmissbrauch).

Das Bundesverwaltungsgericht stellt fest,

dass die Eheleute A._____ und B._____ (nachfolgend: Mieter oder Beschwerdegegner) vom (...) bis (...) eine 4-Zimmer-Wohnung der A._____ AG (nachfolgend: Vermieterin oder Beschwerdeführerin) an der (...) in (...) bewohnten;

dass die Mietwohnungen dieser Siedlung gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) verbilligt werden;

dass die Vermieterin die Mieterinnen und Mieter der Siedlung im November 2007 über geplante Sanierungsarbeiten informierte,

dass in der Folge auch die Wohnung der Mieter vollständig renoviert wurde, dies vom (...) bis (...);

dass die Rechtsvertreterin der Mieter die Vermieterin mit Schreiben vom 29. Dezember 2008 darauf aufmerksam machte, dass der Umbau ein Mangel im mietrechtlichen Sinne darstelle und erklärte, ihre Mandantschaft beharre auf der ihr zustehenden Mietzinsreduktion während der Umbauzeit;

dass die Mieter der Vermieterin im genannten Schreiben weiter mitteilen liessen, eine Rückerstattung in der Höhe von 60% eines Mietzinses als angemessen zu erachten, mithin Fr. 800.-;

dass die Vermieterin am 6. Januar 2009 einerseits antwortete, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht Fr. 600.- zu Gunsten der Mieter zu überweisen;

dass die Vermieterin im Schreiben vom 6. Januar 2009 andererseits auf die Unterstellung des Mietobjekts unter das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz verwies und erklärte, niemand könne Geld verschenken, weshalb die Vermieterin den Mietzins per 1. Oktober 2009 dem Lastenplan werde angleichen – sprich um Fr. 600.- auf Fr. 2'006.- – erhöhen müssen;

dass die Vermieterin darauf – wie in Aussicht gestellt – Fr. 600.- zu Gunsten der Mieter überwiesen hat;

dass die Vermieterin den Mietern mit Schreiben vom 2. Juni 2009 zudem – wie ebenfalls angekündigt – eine Erhöhung der Nettomiete per 1. Oktober 2009 gemäss Lastenplan um Fr. 600.- bekanntgegeben hat (von bisher Fr. 1'407.- auf Fr. 2'006.-);

dass die Mieter das Bundesamt für Wohnungswesen BWO (nachfolgend: Vorinstanz) mit Eingabe vom 23. Juni 2009 um Überprüfung dieser Mietzinserhöhung ersuchten;

dass sich die Mieter dabei auf den Standpunkt stellten, bei der nur ihnen gegenüber ausgesprochenen Mietzinserhöhung handle es sich zweifellos um eine Rache der Vermieterin, wobei es selbstverständlich völlig unangemessen sei, Fr. 600.- zu überweisen und im Gegenzug den Mietzins um monatlich Fr. 600.- zu erhöhen;

dass die Vorinstanz zunächst die Auffassung vertrat, der Aspekt der Racheerhöhung gehe als möglicher Anwendungsfall von Art. 2 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) bzw. als rein zivilrechtliche Frage über ihren Zuständigkeitsbereich hinaus, weshalb sie die Eingabe vom 23. Juni 2009 am 15. Juli 2009 zur Bearbeitung an die Schlichtungsbehörde für Mietsachen des (...) weiterleitete;

dass diese mit Beschluss vom 29. Oktober 2009 mangels sachlicher Zuständigkeit auf das Begehren der Mieter nicht eintrat und die Angelegenheit nach Eintritt der Rechtskraft an die Vorinstanz zurück überwies;

dass die Vorinstanz das Verfahren darauf weiterführte und die strittige Mietzinserhöhung auch unter dem Aspekt der Rechtsmissbräuchlichkeit prüfte;

dass die Vorinstanz die per 1. Oktober 2009 mitgeteilte Mietzinserhöhung mit Verfügung vom 10. Mai 2010 in Gutheissung des Begehrens der Mieter aufhob;

dass sie den Rachecharakter der Mietzinserhöhung in der Begründung als gegeben erachtete und zusammenfassend darauf schloss, die Vermieterin habe sich durch die – einzig an die Mieter gerichtete und offensichtlich als Reaktion auf die Ausübung von aus dem Mietvertrag fliessenden Rechten erfolgende – Mietzinserhöhung rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB verhalten, weshalb der Mietzinserhöhung die Wirkung zu entziehen sei;

dass die Vermieterin gegen diese Verfügung mit Eingabe vom 10. Juni 2010 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht führt mit dem Antrag, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die mit Schreiben vom 2. Juni 2009 mit Wirkung auf den 1. Oktober 2009 angezeigte Mietzinserhöhung gültig sei, eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;

dass die Vorinstanz mit Vernehmlassung vom 14. Juli 2010 die Abweisung der Beschwerde beantragt und u.a. bekräftigt, bei der Mietzinserhöhung sei es nicht um die Erzielung eines angemessenen Ertrages, sondern offensichtlich um einen Racheakt zulasten einer nicht genehmen Mieterin gegangen;

dass die Beschwerdegegner mit Beschwerdeantwort vom 16. August 2010 auf Abweisung der Beschwerde schliessen;

dass die Beschwerdeführerin am 23. August 2010 ein Schreiben der Vorinstanz vom 28. Juni 2010 aus einem anderen Verfahren einreichte, welches die Widersprüchlichkeit der Argumentation der Vorinstanz aufzeige;

dass die Vorinstanz dazu am 10. September 2010 Stellung nahm, während die Beschwerdegegner auf eine Stellungnahme verzichteten;

dass die Beschwerdeführerin am 7. Oktober 2010 mitteilte, die Beschwerdegegner hätten das streitgegenständliche Mietverhältnis mit Wirkung auf den (...) gekündigt und seien zwischenzeitlich ausgezogen,

dass die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner den Auszug ihrer Mandanten per (...) am 21. Oktober 2010 bestätigte und zudem darauf hinwies, die Beschwerdeführerin habe die fragliche Wohnung per (...) wieder zum ursprünglichen monatlichen Nettomietzins von Fr. 1'407.– weitervermietet,

dass die Beschwerdeführerin die Weitervermietung zu diesem Nettomietzins mit Stellungnahme vom 15. November 2010 damit rechtfertigte, dass sich die neuen Mieter – welche von den Sanierungsarbeiten als bisherige Bewohner der Siedlung ebenfalls betroffen gewesen seien – im Gegensatz zu den Beschwerdegegnern an die Vereinbarung gehalten hätten, wonach ein Mieter keine Mietzinserhöhung nach dem Umbau zu gewärtigen habe, wenn er auf die ihm zustehende Mietzinsreduktion verzichten würde;

dass sich das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil B-4258/2010 vom 18. Februar 2011 mit einer anderen Mietzinserhöhung der Beschwerdeführerin auseinanderzusetzen hatte;

dass das vorliegende Verfahren mit (am 19. April 2011 bestätigter) Zwischenverfügung vom 31. März 2011 sistiert wurde, weil die Beschwerdeführerin das genannte Urteil an das Bundesgericht weitergezogen hatte und ein präjudizieller Einfluss dieses Rechtsmittelverfahrens auf das vorliegende Verfahren absehbar war;

dass das Bundesgericht das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts B-4258/2010 vom 18. Februar 2011 am 23. August 2011 bestätigt hat (vgl. Entscheid des Bundesgerichts 2C_261/2011/LEB vom 23. August 2011);

dass die Sistierung des vorliegenden Verfahrens mit Verfügung vom 27. September 2011 aufgehoben und den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit gegeben wurde, sich zur präjudiziellen Wirkung der bundesgerichtlichen Darlegungen auf das vorliegende Verfahren zu äussern;

dass die Vorinstanz am 29. September 2011 erklärte, vollumfänglich an der Verfügung vom 10. Mai 2010 und ihren weiteren Ausführungen festzuhalten;

dass die Beschwerdeführerin am 6. Oktober 2011 u.a. geltend machte, das vorliegende Verfahren unterscheide sich im Sachverhalt wesentlich vom Entscheid des Bundesgerichts, habe die Beschwerdeführerin vorliegend doch etwa anders als im Parallelverfahren mit den Beschwerdegegnern eine Vereinbarung bezüglich der Mietzinserhöhung getroffen;

dass die Beschwerdegegner mit Eingabe vom 7. Oktober 2011 darauf schlossen, die Beschwerde sei mit der Begründung gemäss Entscheid des Bundesgerichts vom 23. August 2011 abzuweisen;

dass die Vorinstanz ihren Standpunkt mit Schreiben vom 19. Oktober 2011 nochmals bestätigte;

dass auf die dargelegten und weiteren Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen wird, soweit sie rechtserheblich sind;

und zieht in Erwägung,

dass das Bundesverwaltungsgericht zur Prüfung der vorliegenden Beschwerde zuständig ist (Art. 31, 32 und 33 Bst. d des Verwaltungsgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [VGG, SR 173.32], Art. 5 des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren [VwVG, SR 172.021]; vgl. auch das Urteil des Bundesgerichts 2C.261/2011 vom 23. August 2011 E. 1.1);

dass die Beschwerdeführerin am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat und durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist;

dass die Beschwerdeführerin auch nach dem Auszug der Beschwerdegegner aus der Mietwohnung per (...) für die Periode ab der ersten Beanspruchung der Mietzinserhöhung bis zur Beendigung des Mietverhältnisses ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Verfügung hat und somit zur Beschwerde legitimiert ist (Art. 48 VwVG);

dass Eingabefrist und -form gewahrt sind (Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VwVG) und auf die Beschwerde somit einzutreten ist;

dass Mietzinse, welche aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz verbilligt werden, der Mietzinsüberwachung gemäss Art. 45 WEG durch die Vorinstanz unterliegen (Art. 54 Abs. 2 WEG; Art. 54 i.V.m. Art. 59 Abs. 5 des Bundesgesetzes vom 21. März 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [Wohnraumförderungsgesetz, WFG; SR 842]; Art. 17 der Verordnung vom 30. November 1981 zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz [VWEG; SR 843.1]);

dass für die dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz unterstellten Wohnungen ein Mietzins- und Finanzierungsplan für 25 Jahre erstellt wird (Art. 21 Abs. 1 VWEG);

dass der Mieter den Mietzins sowie die Mietzinsanpassungen bei der Vorinstanz auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen lassen kann (Art. 17a VWEG);

dass diese öffentlich-rechtliche Mietzinskontrolle die Anwendung der Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse nach Art. 269 ff. des Obligationenrechts vom 30. März 1911 (OR, SR 220) ausschliesst (Art. 253b Abs. 3 OR; vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C.261/2011 vom 23. August 2011 E. 1.1, mit Hinweis auf BGE 135 III 591 E. 4.2.1; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts B-4258/2010 vom 18. Februar 2011, E. 2.3);

dass vorliegend unbestritten ist, dass die Erhöhung der Nettomiete per 1. Oktober 2009 von Fr. 1'407.- auf Fr. 2'006.- dem Mietzinsplan entspricht, d.h. der Mietzins auch nach der Erhöhung innerhalb des Mietzinsplans liegt;

dass nach dem Dafürhalten der Beschwerdeführerin für eine Anwendung des allgemeinen Rechtsmissbrauchsverbots unter diesen Umständen kein Raum verbleibt, und eine innerhalb des Mietzinsplans liegende Mietzinserhöhung per se nicht unter Berufung auf Art. 2 Abs. 2 ZGB angefochten werden kann;

dass einem Vermieter, der den Mietzinsplan einhält, zwar nicht vorgeworfen werden kann, er wolle einen missbräuchlich hohen Mietertrag erzielen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C.261/2011 vom 23. August 2011, E. 2.2);

dass das Bundesgericht im Urteil 2C.261/2011 vom 23. August 2011 in der Erwägung 2.2 ausgehend davon jedoch auch klarstellt, dass daraus entgegen der (auch in jenem Verfahren vertretenen) Ansicht der Beschwerdeführerin nicht geschlossen werden kann, eine Erhöhung des Mietzinses auf das maximale Niveau gemäss Mietzinsplan sei unter keinen Umständen rechtsmissbräuchlich oder willkürlich;

dass nach dem Bundesgericht durchaus Verhaltensweisen denkbar sind, die nicht das Erzielen eines missbräuchlich hohen Mietertrags, sondern die Verwirklichung von anderen, ebenfalls nicht schützenswerten Interessen bezwecken (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C.261/2011 vom 23. August 2011, E. 2.2);

dass die Beschwerdeführerin mit der Rüge, Art. 2 Abs. 2 ZGB sei bei innerhalb des Mietzinsplans liegenden Mietzinsanpassungen per se nicht anwendbar, somit nicht durchdringt (vgl. dazu ausführlich das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts B-4258/2010 vom 18. Februar 2011, E. 7);

dass das Urteil 2C.261/2011 des Bundesgerichts vom 23. August 2011 (vgl. E. 1.3) zudem bestätigt, dass das in Art. 2 Abs. 2 ZGB verankerte Rechtsmissbrauchsverbot als allgemeiner Rechtsgrundsatz auch im öffentlichen Recht gilt und von allen rechtsanwendenden Behörden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten zu beachten und anzuwenden ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C.261/2011 vom 23. August 2011 E. 1.3, mit Hinweisen);

dass das Bundesgericht die Zuständigkeit der Vorinstanz zur Prüfung des Rechtsmissbrauchs als Verwaltungsbehörde davon ausgehend ausdrücklich anerkannt hat, dies unabhängig vom Umstand, ob der gemäss Mietzinsplan zulässige Mietzins durch die Mietzinserhöhung eingehalten wurde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C.261/2011 vom 23. August 2011, E. 1.3; Urteil B-4258/2010 des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Februar 2011, E. 2);

dass nachfolgend zu prüfen ist, ob die Vorinstanz die vorliegend strittige Mietzinserhöhung zu Recht als rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB qualifiziert hat;

dass es sich bei der fraglichen Mietzinserhöhung nach der Einschätzung der Vorinstanz und der Beschwerdegegner um einen offensichtlichen Racheakt der Beschwerdeführerin handelte, welchem der Rechtsschutz zu verweigern sei;

dass die Beschwerdeführerin demgegenüber vorbringt, ihre Mietzinserhöhung könne keiner der in der Lehre und Rechtsprechung zum offenbaren Rechtsmissbrauch gebildeten Fallgruppen zugeordnet werden;

dass für die Beurteilung der Rechtsmissbräuchlichkeit einer bestimmten Verhaltensweise auf die konkreten Umstände des Einzelfalls abzustellen ist (vgl. BGE 129 III 493 E. 5.1 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 5A_275/2011 vom 8. August 2011 E. 4.4);

dass das Urteil des Bundesgerichts 2C.261/2011 vom 23. August 2011 für die Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts insofern nicht unmittelbar präjudizierend ist;

dass die Beschwerdeführerin entsprechend grundsätzlich zu Recht auf die Verschiedenartigkeit des vorliegend zu beurteilenden Sachverhalts hinweist;

dass das Bundesgericht im genannten Urteil indessen grundlegend klarstellt, dass die im vorliegenden Kontext gegebene Möglichkeit einer Mietzinsanpassung zu zweckfremden Zielen missbraucht wird und auf reiner Willkür beruht, wenn sie dazu verwendet wird, die andere Vertragspartei für rechtmässige Verhaltensweisen zu sanktionieren, namentlich dafür, dass sich ein Mieter gegen eine seines Erachtens unzulässige Mietzinserhöhung gewehrt hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C.261/2011 vom 23. August 2011, E. 2.3; ebenso das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts B-4258/2010 vom 18. Februar 2011, E. 7.2.3.2 und 7.2.4);

dass der offenbare Rechtsmissbrauch somit auch im vorliegenden Fall bejaht werden muss, falls die Beschwerdeführerin ihre Möglichkeit zur Anpassung des Mietzinses in der Tat dazu missbraucht hat, um die Beschwerdegegner dafür zu sanktionieren, dass sie am 29. Dezember 2008 eine Herabsetzung des Mietzinses verlangt haben, welche ihnen ihres Erachtens gestützt auf Art. 259 d OR zustand;

dass die Beschwerdeführerin der Vorinstanz am 14. Dezember 2009 aufforderungsgemäss einen Mieterspiegel eingereicht hatte, welcher bestätigte, dass die Beschwerdeführerin den Mietzins einzig zu Lasten der Beschwerdegegner erhöht hatte;

dass eine selektive Mietzinserhöhung nur gegenüber bestimmten Mietparteien nicht grundsätzlich als missbräuchlich bezeichnet werden kann, wenn diese Mietparteien einen signifikant überdurchschnittlichen Aufwand verursachen, z.B. durch Erhebung offensichtlich unbegründeter Eingaben (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C.261/2011 vom 23. August 2011 E. 2.3);

dass solche Vorwürfe gegenüber den Beschwerdegegnern aber nicht bestehen und die Beschwerdeführerin auch nicht behauptet, mit der vorliegenden Mietzinserhöhung einen entsprechenden Mehraufwand auf die Beschwerdegegner abwälzen zu wollen;

dass sich hingegen fragt, ob die Beschwerdeführerin die Mietzinserhöhung ausgesprochen hat, um über die Abgeltung der mit dem Umbau eingetretenen Wertvermehrung des Mietobjekts einen angemessenen Ertrag erwirtschaften zu können;

dass aufgrund der baulichen Veränderungen zwar durchaus ein gewisser Mehrwert der fraglichen Wohnung zu erwarten ist;

dass die Beschwerdeführerin aber weder je Angaben irgendwelcher Art zur konkreten Höhe eines solchen Mehrwertes gemacht, geschweige denn aufzuzeigen versucht hat, inwiefern der – kaum zufällig mit der einmaligen Rückerstattung von Fr. 600.- übereinstimmende – monatlich beanspruchte Pauschalbetrag der Sicherung eines angemessenen Ertrags gedient haben soll;

dass damit keinerlei glaubwürdigen Anhaltspunkte für einen solchen finanziellen Beweggrund der Beschwerdeführerin bestehen,

dass dies der Umstand noch verdeutlicht, dass eine Mietzinserhöhung einzig gegenüber den Beschwerdegegnern erfolgte, obwohl die Beschwerdeführerin verschiedenste Wohnungen wertvermehrend renoviert hat und gemäss eigenen Ausführungen aufgrund ihrer offenbar katastrophalen Finanzlage zwingend auf Mietzinserhöhungen angewiesen war (vgl. Beschwerde S. 4);

dass die Beschwerdeführerin darüber hinaus betont, den von den Sanierungsarbeiten betroffenen Mietern die Zusicherung gemacht zu haben, dass die wertvermehrenden Investitionen bei Verzicht auf eine Mietzinsherabsetzung für erlittene Einbussen zu keinem Mietzinsaufschlag (auch keinem verzögerten) führen werden (vgl. Eingabe vom 13. April 2011, Ziff. 3.1);

dass die Beschwerdeführerin diese Zusicherung gemäss ihren eigenen Ausführungen an eine einzige Bedingung geknüpft hat, nämlich dass die Mieter auf das ihnen zustehende Recht auf Mietzinsherabsetzung während der Bauzeit verzichten würden (vgl. Eingabe vom 6. Oktober 2011);

dass die Beschwerdeführerin weiter einräumt, dass jede Mietpartei, welche eine Mietzinsherabsetzung verlangt hätte, eine Mietzinserhöhung hätte gewärtigen müssen (vgl. Beschwerdeschrift S. 5 [Ziff. 4]);

dass in der Folge jedoch einzig die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner auf einer Mietzinsherabsetzung für die Dauer der Bautätigkeit bestanden hätten, obwohl ihnen im Zeitpunkt des Begehrens offensichtlich gewesen sei, dass dies eine Mietzinserhöhung in viel höherem Umfang nach sich ziehen würde (vgl. Eingabe der Beschwerdeführerin vom 6. Oktober 2011);

dass die Beschwerdeführerin damit im Ergebnis zugesteht, den Mietzins der Beschwerdegegner erhöht zu haben, weil diese auf ihren berechtigten Mietzinsherabsetzungsanspruch nicht verzichtet hatten;

dass unabhängig davon auch das Schreiben der Beschwerdeführerin vom 6. Januar 2009 – welches die einmalige Rückerstattung von Fr. 600.- unmittelbar mit der Mietzinserhöhung verknüpft (vgl. im Sachverhalt) – bestätigt, dass die Mietzinserhöhung eine direkte Reaktion auf das Beharren der Beschwerdegegner auf der Mietzinsherabsetzung war;

dass entgegen der Beschwerdeführerin offensichtlich nicht davon ausgegangen werden kann, zwischen ihr und den Beschwerdegegnern sei bezüglich der Mietzinserhöhung stillschweigend eine Vereinbarung zustande gekommen (vgl. Eingabe der Beschwerdeführerin vom 6. Oktober 2011 Ziff. 3);

dass es die Beschwerdeführerin selber als "wirtschaftlich gesehen völlig widersinnig" bezeichnet, wenn sich eine Vertragspartei einzig aufgrund einer einmalig erhaltenen Mietzinsrückerstattung mit einer zeitlich unbefristeten Mietzinserhöhung in gleicher Höhe einverstanden erklären würde (vgl. Eingabe der Beschwerdeführerin vom 6. Oktober 2011 Ziff. 3);

dass die Beschwerdegegner die Bejahung eines entsprechenden Konsenses zu Recht als "ziemlich naiv" bezeichnen (vgl. Beschwerdeantwort vom 16. August 2010, S. 6),

dass nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr schon gar nicht von einer stillschweigenden Annahme der fraglichen Mietzinserhöhung durch die Beschwerdegegner im Sinne von Art. 6 OR ausgegangen werden kann;

dass die einseitige Ansage der Beschwerdeführerin – bei einem Verzicht der Mieterschaft auf eine Mietzinsherabsetzung für erlittene Einbussen während der Bauzeit trotz wertvermehrender Investitionen keine Mietzinserhöhung vorzunehmen – die Beschwerdegegner mithin zu nichts verpflichtete und namentlich deren Recht nicht einschränkte, gestützt auf Art. 259 d OR eine Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen;

dass auch die Weitervermietung der fraglichen Wohnung zum ursprünglichen Nettomietzins nahelegt, dass die einzig zu Lasten der

Beschwerdegegner ausgesprochene Mietzinserhöhung nicht aus einem finanziellen Beweggrund erfolgte;

dass der Einwand der Beschwerdeführerin – die neuen Mieter hätten sich im Gegensatz zu den Beschwerdegegnern an die Vereinbarung gehalten, wonach ein Mieter nach dem Umbau keine Mietzinserhöhung zu gewärtigen habe, wenn er auf die ihm zustehende Mietzinsreduktion verzichten würde – haltlos ist;

dass die Einforderung und Auswertung des Mieterspiegels durch die Vorinstanz im Übrigen entgegen der Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden ist (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts B-4258/2010 vom 18. Februar 2011 E. 8.3);

dass auch sonst nicht ersichtlich ist, inwieweit die Argumentation der Vorinstanz – etwa im Zusammenhang mit deren von der Beschwerdeführerin eingereichten Schreiben vom 28. Juni 2010 (vgl. im Sachverhalt) – widersprüchlich sein soll;

dass sich auch die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin als nicht stichhaltig erweisen;

dass die Beschwerdeführerin ihre Möglichkeit zur Anpassung des Mietzinses im Ergebnis ohne jeden Zweifel dazu missbraucht hat, um die Beschwerdegegner dafür zu sanktionieren, dass sie am 29. Dezember 2008 eine Herabsetzung des Mietzinses verlangt haben, welche ihnen ihres Erachtens gestützt auf Art. 259 d OR zustand;

dass die Vorinstanz die strittige Mietzinserhöhung nach dem Ausgeführten zu Recht als rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB qualifiziert hat;

dass sich die Beschwerde vom 10. Juni 2010 demnach als unbegründet erweist und abzuweisen ist;

dass bei diesem Ausgang des Verfahrens die Kosten von Fr. 2'000.- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen sind (Art. 63 Abs. 1 VwVG, Art. 1 ff. des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]);

dass den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zuzusprechen ist, wobei unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände ein Betrag von Fr. 1'500.- angemessen erscheint (Art. 64 Abs. 1 VwVG, Art. 14 Abs. 2 VGKE).

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie werden nach dem Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000 .- verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 1'000.- ist der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft zurückzuerstatten.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 1'500.- (inkl. MWSt) zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil geht an:

- die Beschwerdeführerin (Gerichtsurkunde)
- die Beschwerdegegner (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Gerichtsurkunde)
- das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement (Gerichtsurkunde)

Die vorsitzende Richterin:

Der Gerichtsschreiber:

Maria Amgwerd

Roger Mallepell

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 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG, SR 173.110]). Die Rechtsschrift 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 der Beschwerdeführer in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: