

POSTULAT von Elisabeth Derisiotis-Scherrer (SP, Zollikon), Ueli Keller (SP, Zürich) und Peter Reinhard (EVP, Kloten)

betreffend Weitergabe von Minderwertentschädigungen und Lärmschutzbeiträgen an Mieterinnen und Mieter

Der Regierungsrat wird gebeten, zu prüfen, ob bei der Zusprechung von Minderwertentschädigungen für Fluglärm, respektive der Kostenübernahme für den Einbau von Schallschutzfenstern wegen Strassen- oder Fluglärm die betroffenen Grundeigentümer von Mietobjekten dazu verpflichtet werden können

- a) die Minderwertentschädigungen in Form von Mietreduktionen an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben
- b) für Schallschutzkosten, die von der öffentlichen Hand, respektive vom Anlagebetreiber übernommen werden, keine Mietzinserhöhungen vorzunehmen
- c) die Mieterschaft über den Bezug von Minderwertentschädigungen und Beiträge an Lärmschutzmassnahmen zu informieren.

Elisabeth Derisiotis-Scherrer
Ueli Keller
Peter Reinhard

Begründung:

Gestützt auf die Lärmschutzverordnung des Bundes sind Kanton und Gemeinden als Strassenbesitzer, respektive Kanton und Flughafen als Flughafenbetreiber verpflichtet, bei Überschreitung bestimmter Grenzwerte den Einbau von Schallschutzfenstern zu finanzieren. Das Lärmsanierungsprogramm entlang von Strassen ist seit einigen Jahren im Gang, für den Flughafen hat „unique airport“ das Sanierungsprogramm 2010 aufgelegt, das jetzt schrittweise realisiert werden soll. In absehbarer Zeit ist auch mit ersten Rechtsmittelentscheiden über Minderwertentschädigungen wegen Fluglärm (Pilotfall Opfikon) und ersten Entschädigungszahlungen zu rechnen.

Der Einbau von Schallschutzfenstern ist aus mietrechtlicher Sicht eine Mehrleistung des Vermieters, die an sich zu einer Mieterhöhung berechtigt. Da die Kosten jedoch vom Anlagebetreiber übernommen werden, ist eine Überwälzung im laufenden Mietverhältnis unzulässig, da sie dem Eigentümer einen Mehrertrag verschafft, ohne dass ihm zusätzlicher Aufwand entsteht. Erhält der Eigentümer eine Minderwertentschädigung wegen Lärm, so ergibt sich für ihn eine Senkung der Liegenschaftskosten. Daraus entsteht für den Mieter gemäss Obligationenrecht ein Anspruch auf Reduktion der Miete (analog zur Situation bei der Senkung des Hypothekarzinses).

Aus mietrechtlicher Sicht ergibt sich demnach ein Überwälzungsverbot bei der Finanzierung von Schallschutzfenstern durch den Lärmerzeuger, respektive ein Reduktionsanspruch bei der Zusprechung von Minderwertentschädigungen. Allerdings besteht hier ein erhebliches Missbrauchspotential seitens der Vermieter, vor allem darum, weil in stark lärmbeeinträchtigten

Liegenschaften oft überwiegend ausländische Mieterinnen und Mieter wohnen, die kaum über mietrechtliche Kenntnisse verfügen. Von daher drängt es sich auf, dass der Staat, der die baulichen, respektive finanziellen Massnahmen ja auslöst, auch dafür sorgt, dass die am Ende betroffenen Mieterinnen und Mieter keinen Nachteil erleiden, respektive in den Genuss der finanziellen Verbesserungen kommen. Zentral ist vor allem, dass die Vermieter bei Entschädigungszahlungen von Amtes wegen verpflichtet werden, diese mietzinswirksam weiterzugeben, damit die betroffenen Mieterinnen und Mieter diese nicht einzeln einklagen müssen. Praktisch könnte dies verwirklicht werden, indem die Bezüger von Subventionen, respektive Ausgleichsleistungen in der entsprechenden Verfügung auf diese Verpflichtung hingewiesen werden.

Eine analoge Regelung ist im Entwurf zum Schaffhauser Energiegesetz enthalten, das zurzeit vom Kantonsrat vorberaten wird.