

4163

KR-Nr. 330/2001

**Bericht und Antrag  
des Regierungsrates an den Kantonsrat  
zum Postulat KR-Nr. 330/2001 betreffend  
Weitergabe von Minderwertentschädigungen und  
Lärmschutzbeiträgen an Mieterinnen und Mieter**

(vom 30. März 2004)

Der Kantonsrat hat dem Regierungsrat am 15. April 2002 das folgende von der Kantonsrätin Elisabeth Derisiotis-Scherrer, Zollikon, und den Kantonsräten Ueli Keller, Zürich, sowie Peter Reinhard, Kloten, am 29. Oktober 2001 eingereichte Postulat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

Der Regierungsrat wird gebeten, zu prüfen, ob bei der Zuspriechung von Minderwertentschädigungen für Fluglärm respektive der Kostenübernahme für den Einbau von Schallschutzfenstern wegen Strassen- oder Fluglärms 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 Anlagenbetreiber übernommen werden, keine Mietzinserhöhungen vorzunehmen;
- c) die Mieterschaft über den Bezug von Minderwertentschädigungen und Beiträge an Lärmschutzmassnahmen zu informieren.

---

Der Regierungsrat erstattet hierzu folgenden Bericht:

**1. Anliegen des Postulats**

Das Postulat umfasst öffentlichrechtliche (Enteignungsrecht, Umweltschutzrecht, Lärmschutz) und privatrechtliche (Mietrecht) Gesichtspunkte, indem es verlangt, dass im Rahmen eines Mietverhältnisses nach Möglichkeiten zu suchen sei, wie durch staatliche Massnahmen sichergestellt werden könne, dass Mieterinnen und

Mieter bei der Zusprennung von Minderwertentschädigungen für Fluglärm an Grundeigentümer und bei der Übernahme von Kosten für Schallschutzmassnahmen an Gebäuden wegen Strassen- oder Fluglärms in den Genuss solcher finanzieller Leistungen kommen. Es geht davon aus, dass (offenbar in einem Ausmass, das den Erlass von generell-abstrakten Regelungen rechtfertigt) seitens der Vermieterschaft von Anlagenbetreibern für Lärmimmissionen empfangene finanzielle Vorteile nicht an die Mieterschaft weitergegeben werden bzw. dass in dieser Hinsicht ein Missbrauchspotenzial vorhanden ist, dem vorzubeugen sei. Es schlägt vor, dass Empfänger von Lärmschutzleistungen, die gleichzeitig Vermieter sind, allgemein darauf hingewiesen bzw. dazu verpflichtet werden, betroffene Mieterinnen und Mieter von finanziellen Vorteilen ebenfalls in Form von Auswirkungen auf den Mietzins profitieren zu lassen.

## **2. Gesetzliche Grundlagen**

Das Postulat berührt im Wesentlichen die gesetzlichen Vorschriften zur Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, wie sie in den Art. 253–274 g des Obligationenrechts (OR; SR 220) aufgestellt sind (Stichworte Mietreduktionen, Mietzinserhöhungen, Mieterschaft). Im Weiteren nimmt das Postulat wesentlich Bezug auf die Umweltschutzgesetzgebung (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) und die sich darauf stützende Lärmschutzgesetzgebung (Lärmschutzverordnung, LSV; SR 814.41; Stichworte Schallschutz, Strassen- und Fluglärm). Schliesslich sind die Rechtsgrundsätze zur so genannten materiellen Enteignung angesprochen (Stichwort Minderwertentschädigungen), die im Enteignungsgesetz (SR 711) enthalten sind. Bei allen diesen gesetzlichen Grundlagen handelt es sich um Bundesrecht, und zwar beim Mietrecht um Bundesprivatrecht und bei Umweltschutz- und Enteignungsrecht um öffentliches Recht des Bundes.

### **2.1 Öffentliches Recht des Bundes**

Das USG wurde vom Bund gestützt auf Art. 74 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) erlassen. Die Lärmschutzverordnung (LSV) erliess der Bundesrat in Ausschöpfung der ihm dazu im USG verliehenen Kompetenzen; bei ihr handelt es sich um eine unselbstständige Verordnung des Bundesrechts. Der Vollzug bzw. die Durchsetzung der materiellrechtlichen Bestimmungen von USG und LSV sind daher Anwendung von Bundesrecht. Daran ändert sich auch

nichts dadurch, dass der Vollzug von USG und LSV in weiten Teilen den Kantonen auferlegt wird. Im Rahmen der allgemeinen Regeln zur Kompetenzzuscheidung bedeutet dies, dass die Kantone nur in dem Mass eigene Vollzugsregelungen und -massnahmen treffen können, wie der Bund ihnen im USG oder in der LSV zugesteht. In der Regel haben die Kantone vor allem die Vorschriften zur Organisation und zum Verfahren zu erlassen. Im Bereich von Schallschutzmassnahmen, die durch Anlagen konzessionierter bzw. öffentlicher Betreiber ausgelöst werden, besteht kein Raum zum Erlass von kantonalen Vorschriften, die über die Organisation und die Verfahrensregelung hinaus gehen.

Das Recht auf Enteignung (formelle und materielle) ist für Betreiber von Anlagen, die der Öffentlichkeit dienen, in den (Bundes-) Gesetzen geregelt, die den Betrieb solcher Anlagen zum Gegenstand haben (z. B. Eisenbahngesetz, Luftfahrtgesetz); ferner ist das Enteignungsgesetz, auf das teilweise in den erwähnten Gesetzen verwiesen wird, zu beachten. Kennzeichen aller dieser Regelungen ist, dass dem Grundeigentümer eine Entschädigung zugesprochen werden muss; im Fall der so genannten materiellen Enteignung für die durch die öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung bewirkte Verminderung des Grundstückswerts. Gewisse dinglich an einem Grundstück Berechtigte sowie unter Umständen auch nur obligatorisch Berechtigte, wie z. B. Mieter oder Pächter, können ebenfalls enteignet werden. Wem im konkreten Fall eine Entschädigung zukommt, ist eine materiellrechtlich zu beurteilende Frage, die mit Blick darauf zu entscheiden ist, welche Rechte enteignet werden und wer Träger dieser Rechte ist. Nur den Trägern des Rechts kann eine Entschädigung zugesprochen werden, und eine solcherart berechtigte Person kann nicht verpflichtet werden, die Entschädigung Dritten zuzuwenden.

## **2.2 Privatrecht**

Das Recht der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen – allerdings nicht nur von diesen Objekten, sondern auch von anderen unbeweglichen und ebenso von beweglichen Sachen – ist in den Artikeln 253–274 g OR geregelt. Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Zivilrechts ist Sache des Bundes (Art. 122 BV). Den Kantonen bleibt auf diesem Gebiet kein Raum für eigene zivilrechtliche Regelungen, es sei denn, das Bundesrecht lasse dies ausdrücklich zu (Art. 5 ZGB). Ferner gilt der allgemeine Grundsatz, dass Bundes(zivil)recht kantonales Recht bricht, was bedeutet, dass öffentliches und ziviles kantonales Recht unbeachtlich bleibt, wo Bundesrecht gilt. Bundeszivilrecht kann mit anderen Worten durch kantonales Recht nicht verändert werden. Im vorliegend interessierenden Zusammenhang heisst das, dass kantonales

öffentliches Recht die sich aus dem Mietrecht, insbesondere aus Mietverträgen, ergebenden Rechte und Pflichten nicht abweichend vom OR regeln kann, ausser dieses sehe solches selbst vor. Gewisse Gebiete, in denen die Kantone eigene Regelungen treffen dürfen, sieht das Mietrecht zwar vor. Erwähnt sei, dass die Vorschriften betreffend Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gemäss Art. 253 b OR bei öffentlich gefördertem und bezüglich der Mietzinse kontrolliertem Wohnraum nicht gelten und dass die Kantone gemäss Art. 270 Abs. 2 OR die Verwendung der Formulare betreffend Mietzinsmitteilung für ihr Gebiet obligatorisch erklären können. Die Sachverhalte, auf die das Postulat Bezug nimmt, fallen jedoch nicht unter solche Ausnahmen von der Geltung des Bundesrechts.

Einen Teil des Mietrechts bilden die vorangehend erwähnten Vorschriften zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Sie stützen sich auf Art. 109 Abs. 1 BV und werden auch «Missbrauchsgesetzgebung im Mietwesen» genannt (Art. 269–270 e OR). Dieses Missbrauchsrecht hat zwar teilweise öffentlichrechtlichen Charakter, ist aber Bundesrecht und lässt, nur schon, weil Art. 109 BV es zur Bundessache erklärt, keinen Raum für zusätzliche kantonale Regelungen zu seiner Ergänzung oder Änderung im Hinblick auf die Durchsetzung. Darüber hinaus ist es nicht Zweck des Missbrauchsrechts, den Vermieter zum Schutz des Mieters gegenüber einem Dritten, wie etwa einem Nachbarn oder Betreiber einer störenden Anlage, zu verpflichten. Es entfaltet nur Wirkungen im Vertragsverhältnis zwischen Vermieter- und Mieterschaft sowie teilweise Untermieterschaft. Missbrauchsüberprüfungen erfolgen demnach nur, wenn sie dem Willen einer Vertragspartei entspringen, nicht von Amtes wegen. Ob sodann Missbrauch vorliegt oder nicht, beurteilen ausschliesslich die Zivilgerichte. Eine kantonale Regelung, die Abweichungen von den Bestimmungen über die Feststellung missbräuchlicher Mietzinse (Art. 269, 269 a–c OR) vorsehen oder nur schon bewirken könnte, wäre bundesrechtswidrig und daher nicht zulässig.

### **3. Forderungen des Postulats**

a) Die Forderungen des Postulats beziehen sich einzig auf Mietvertragsverhältnisse, indem sie Mieterinnen und Mietern ihnen vorenthaltene Vorteile zukommen lassen wollen. Der Wohn- und Geschäftsraummieter vergleichbare Vertragsverhältnisse mit obligatorischen oder dinglichen Rechten wie Pacht, Nutzniessung von Wohn-

raum oder Wohnrecht sind damit ausgeschlossen. Das wirft grundsätzlich die Frage der rechtsgleichen Behandlung auf, indem den Berechtigten aus solchen Verträgen ohne sachlich zu rechtfertigenden Grund das vorenthalten wird, was allein der Mieterschaft zugebilligt werden soll. Damit ist eine erhebliche Wahrscheinlichkeit dafür gegeben, dass eine solche Regelung im Rahmen einer gerichtlichen Normenkontrolle aufgehoben werden müsste. Indessen verbietet sich angesichts des klar auf Mietvertragsverhältnisse ausgerichteten Wortlauts des Postulats eine Ausdehnung der Prüfung der Postulatsforderungen auf weitere Rechtsverhältnisse.

Im Hinblick auf die verwendeten Begriffe ist sodann festzuhalten, dass im Postulat nur die «Grundeigentümer von Mietobjekten» als Adressaten der gewünschten Verpflichtung genannt werden. Dies ist insofern ungenau, als nicht jeder Grundeigentümer, selbst wenn er Gebäude als Mietobjekte besitzt, zwangsläufig auch als Vermieter auftritt. Ebenso wenig ist jeder Vermieter zwangsläufig Eigentümer der Mietsache. Im Postulat sind offenbar als Adressaten die Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen gemeint. Diese können aber an der Mietsache durchaus nur obligatorisch oder anderweitig als durch Eigentum dinglich berechtigt sein, beispielsweise als Mieter oder Nutzniesser der Räume. Dies spielt im Hinblick auf die Realisierbarkeit der Postulatsforderungen eine Rolle, wie nachfolgend (unter 4.) aufzuzeigen ist.

b) Das Postulat verlangt eine rechtliche, d. h. eine gesetzliche oder jedenfalls generell abstrakte, für eine unbestimmte Zahl von gleichartigen Fällen gültige Regelung. Eine Verpflichtung, wie sie angestrebt wird, wäre jedenfalls sonst gänzlich unverbindlich. Indessen ist zu wiederholen, dass das Mietrecht grundsätzlich den Kantonen keinen Raum für ergänzende Regelungen lässt. Dies trifft erst recht für Mietverhältnisse zu, die der so genannten Missbrauchsgesetzgebung unterstehen. Solche Verhältnisse scheint das Postulat aber ausdrücklich im Auge zu haben, wenn in der Begründung von «Mehrleistung des Vermieters» (Art. 269 a lit. b OR), «Mehrertrag ohne zusätzlichen Aufwand» oder «Anspruch auf Reduktion der Miete» (vergleichbar den Bedingungen für eine Mietzinsherabsetzung nach Art. 270 a OR) die Rede ist.

Selbst wenn indessen Vermietern eine Verpflichtung in der angestrebten Art auferlegt werden könnte, so könnte der Staat damit dennoch nicht gewährleisten, dass betroffene Mieterinnen und Mieter automatisch davon profitieren würden und nicht gezwungen wären, ihre Ansprüche klageweise durchsetzen zu müssen, wie das Postulat gemäss seiner Begründung anstrebt. Denn über Mietzinsfragen entscheiden in jedem Fall die Zivilgerichte, und die Verwaltung wäre nicht be-

fugt, in einem sozusagen vorprozessualen Verfahren mit Sanktionen gegen bezüglich der Verpflichtung unbotmässige Vermieter in die Mietzinsgestaltung einzugreifen.

Auch für Mietverhältnisse, die nicht der Missbrauchsgesetzgebung unterstehen, wie die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnräumen oder die Miete von öffentlich subventioniertem und bezüglich Mietzinsgestaltung kontrolliertem Wohnraum gemäss Art. 253 b OR, dürfen keine kantonalen Zusatzregeln geschaffen werden. Der Kanton ist allgemein nicht befugt, zu bestimmen, wer oder was die Begriffe «Mieter», «Vermieter» oder «Mietvertrag» ausmacht und welche Rechte und Pflichten diese Rechtssubjekte oder -institutionen haben.

c) Im Zusammenhang mit Leistungen von Anlagebetreibern für Lärmschutzmassnahmen verlangt das Postulat, dass den Begünstigten Auflagen zur Mietzinsgestaltung gemacht werden (Verpflichtung zu Mietzinsreduktionen bzw. Verbot von Mietzinserhöhungen; Postulat lit. a und b). Im öffentlichen Recht (USG und LSV) sind solche Auflagen nicht vorgesehen und zur Verwirklichung des Lärmschutzes auch nicht notwendig. Im Privatrecht wären sie ein unzulässiger kantonaler Eingriff in die bundesrechtlich geregelten Mietzinskalkulationsvorschriften. Dies gilt wenigstens im Rahmen der Missbrauchsgesetzgebung (Art. 269–269 d OR) und bei der so genannten kontrollierten Miete (Art. 253 b Abs. 3 OR). Ob solche Auflagen in der Mietzinsgestaltung auch bei der so genannt freien Miete (Ferienwohnungen und luxuriöse Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser, Art. 253 a OR und 253 b Abs. 2 OR) zulässig wären, ist auf jeden Fall höchst fraglich, kann aber dahingestellt bleiben, weil eine besondere Regelung für diesen schmalen Sektor des Mietrechts nicht angebracht wäre und auch nicht dem Ziel des Postulats entspräche. Gestaltende Eingriffe in das dem Bund vorbehaltene Mietrecht in Form von kantonalrechtlichen Auflagen sind demnach nicht zulässig.

Im Weiteren verlangt das Postulat eine Orientierung der Mieterschaft über von der Vermieterschaft empfangene Leistungen, seien dies Minderwertentschädigungen oder Beiträge an Lärmschutzmassnahmen (Postulat lit. c). Dem öffentlichen Recht sind solche Orientierungspflichten seitens der Empfänger von Lärmschutzleistungen nicht zu entnehmen. Im Mietrecht sind gewisse vertragliche Orientierungspflichten des Vermieters zwar zu finden, wie die Offenlegung eines Rückgabeprotokolls aus dem letzten Mietverhältnis oder die Höhe des letzten Mietzinses (Art. 256 a OR), aber dem Kanton ist es nicht erlaubt, hier zusätzlich Vorschriften zu erlassen. Informationspflichten im Rahmen eines Prozesses wären Gegenstand des Prozessrechts, nicht des Zivilrechts. Im Prozessrecht besteht allerdings grundsätzlich

bereits die Pflicht der Parteien zur Preisgabe prozessrelevanter Informationen. Dem Postulat ist jedoch nicht zu entnehmen, dass es eine Regelung im Prozessrecht anstrebt; es geht im Gegenteil von vorprozessualer Information zur Vermeidung von Klageverfahren aus, was aber wiederum nur mit einem unzulässigen Eingriff in das materielle Vertragsrecht erreichbar wäre.

d) Mit dem angeregten Überwälzungsverbot von Mehrwert durch Schallschutzmassnahmen und dem Reduktionsanspruch bei Minderwertentschädigung sind allein Vertragsverhältnisse angesprochen, die der so genannten Kostenmiete (Art. 269 OR) unterliegen, gemäss der nur ein angemessener (nicht übersetzter) Ertrag erzielt werden darf. Indessen sind nicht alle Mieten nach diesem System zu kalkulieren. Beispielsweise können Mietzinse nach der Orts- oder Quartierüblichkeit (Vergleichsmiete) berechnet sein oder als indexiert oder gestaffelt vereinbart werden (Art. 269 b und 269 c OR). Bei diesen zuletzt genannten Mietverhältnissen spielt die Frage nach Mehrleistungen des Vermieters (investiertes Eigenkapital) als Kalkulationsfaktor für den Mietzins gar keine Rolle. Daraus folgt im vorliegenden Zusammenhang, dass der Kanton oder der störende Anlagenbetreiber im Hinblick auf die Postulatsanliegen im von den Immissionen betroffenen Gebiet zu ermitteln hätte, welche Mietverhältnisse nach dem System der Kostenmiete ausgestaltet sind. Das würde jedoch einen unverhältnismässigen Aufwand bedeuten, der vom Ergebnis her in keiner Weise gerechtfertigt wäre.

e) Zu prüfen ist – losgelöst von der Anlehnung an die Missbrauchsgesetzgebung –, ob die Anliegen des Postulats als ein Instrument ausgelegt und verstanden werden können, das der Mieterschaft im Einzelfall die Erhebung von Mietzinsherabsetzungsbegehren wegen Mängeln der Mietsache im Sinne der Art. 259 a beziehungsweise 259 d OR zu ersparen versucht. In dieser Hinsicht ist allerdings festzustellen, dass die Frage, inwiefern Lärmimmission überhaupt einen Mangel der Mietsache darstellt, der einen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses im Sinne des Art. 259 a oder 259 d OR gibt, zurzeit sowohl in der Gerichtspraxis als auch in der Literatur noch völlig umstritten ist. Zwei Entscheide des Bezirksgerichts Bülach kamen zu einander widersprechenden Ergebnissen. Eine verlässliche höchstrichterliche Praxis besteht in dieser Beziehung noch nicht. Die im Postulat verlangten Verpflichtungen stellen deshalb kein taugliches Vorgehen zur Vermeidung von Herabsetzungsverfahren dar.

Im Weiteren kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass auch eine Schutzpflicht der Vermieterschaft gegenüber der Mieterschaft, die über die gesetzlich vorgesehenen (wie z. B. mängelfreie Leistung) oder vertraglich übernommenen Pflichten (wie z. B. ausdrücklich zu-

gesicherte Lärmfreiheit) hinaus geht, im Mietrecht nicht besteht und wegen der fehlenden Kompetenz der Kanton keine zusätzlichen Schutzpflichten, wie etwa eine eventuelle Informationspflicht zu Gunsten der Mieterschaft über bestehende finanzielle Ansprüche, erlassen darf.

f) In der Begründung nehmen die Postulanten Bezug auf eine Regelung im Entwurf zu einem Energiegesetz des Kantons Schaffhausen. Danach soll, wer gestützt auf jenes Gesetz staatliche Beiträge für die energetische Sanierung von Mietobjekten bezieht, die Mieterschaft darüber informieren und diese Beiträge bei der Überwälzung von Investitionskosten auf die Mieten in Abzug bringen.

Im Bereich des Energierechts unterscheidet sich die Rechtslage wesentlich von derjenigen im Lärmschutzbereich, indem der Bund und die Kantone die im Energiegesetz (EnG; SR 730.0) gesteckten Ziele in Zusammenarbeit zu erreichen haben. Den Kantonen wird deshalb ein eigener Gesetzgebungsrahmen, beispielsweise für die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für sparsame und rationelle Energienutzung, eingeräumt (Art. 9 EnG). Folgerichtig wird in der Bundesverfassung im Gegensatz zum Umweltschutz und zum Zivilrecht die Zuständigkeit für die Energiegesetzgebung nicht dem Bund allein vorbehalten, sondern zwischen Bund und Kantonen aufgeteilt und, was vorliegend von besonderer Bedeutung ist, vor allem für Massnahmen betreffend den Energieverbrauch in Gebäuden den Kantonen zugewiesen (Art. 89 Abs. 4 BV). Art. 5 des Entwurfs zum Energiegesetz des Kantons Schaffhausen, das übrigens in der Volksabstimmung vom 9. Februar 2003 verworfen wurde, kann deshalb im vorliegend zu beachtenden Gesetzesrahmen nicht Gewinn bringend verwendet werden.

#### **4. Informationsmöglichkeiten**

Angesichts der vorangehenden Ausführungen erweist sich der Erlass einer öffentlichrechtlichen kantonalen Verpflichtung der Vermieter, im Zusammenhang mit Lärmschutzmassnahmen Mietzinsreduktionen vorzunehmen oder Mietzinserhöhungen zu unterlassen, als unzulässig.

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Information der Mieterschaft ist Folgendes festzustellen: Bei Schallschutzmassnahmen infolge Strassenlärms (Einbau von Schallschutzfenstern) wird in der betroffenen Gemeinde eine so genannte Gebäudeliste während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage hat jede Person Einsichtsrecht in diese Gebäudeliste. Danach stellt das Tiefbauamt den



betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Sanierungsverfügung zu. Bei Lärmschutzmassnahmen infolge Fluglärms wird das Verfahren, weil zurzeit noch keine Rechtsgrundlage für den Erlass von Verfügungen besteht, rein privatrechtlich durchgeführt. Zuerst orientiert die Flughafen Zürich AG die Öffentlichkeit über vorgesehene Schallschutzmassnahmen. Danach wird den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Massnahmenbescheid zugestellt mit dem Ersuchen, der vorgesehenen Schallschutzmassnahme zuzustimmen. Weder die Sanierungsverfügung noch der Massnahmenbescheid enthalten Auflagen oder Empfehlungen über die Orientierung von Mieterinnen und Mietern. Solche Mitteilungen erscheinen auch nicht angebracht, müsste doch, um die Zielpersonen zu erreichen, vorerst aufwendig abgeklärt werden, welche Grundeigentümer gleichzeitig Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen sind. Damit wäre aber bei weitem immer noch nicht erreicht, dass alle Vermieter, deren es weit mehr als blosser Grundeigentümer gibt, informiert würden. Darüber hinaus müsste die Information angesichts der unklaren Rechtslage (Art des Mietverhältnisses und der Kostenüberwälzungsmöglichkeiten) in einem Mass allgemein gehalten werden, dass ihr Nutzen angesichts der anderweitig allgemein zugänglichen Informationen (s. unten) fraglich wäre. Im Weiteren ist zu beachten, dass auch eine solche Information nicht verhindern könnte, dass die Mieterschaft Rechtsansprüche individuell selber durchsetzen müsste.

Über das Internet und Publikationen von Fachstellen, Behörden, Mieterverbänden und Medien wird die Öffentlichkeit heute breit über das Thema Lärmschutz und die damit zusammenhängenden Ansprüche Betroffener informiert. Fachstellen wie diejenige für Lärmschutz des kantonalen Tiefbauamtes oder für das Schallschutzprogramm 2010 des Flughafens sowie städtische Beratungsstellen geben periodisch erscheinende Informationsbroschüren heraus und erteilen über das Telefon oder das Internet individuell Auskünfte. Es besteht über diese öffentlichen und privaten Angebote hinaus keine Notwendigkeit zu weiteren staatlichen Massnahmen der vorgeschlagenen Art. Im Hinblick darauf, dass bisher nicht von einem in der Öffentlichkeit wahrgenommenen mieterrechtlichen Problem ausgegangen werden kann – mögliche Missstände sind nicht öffentlich diskutiert worden, und im Postulat wird auch nur ein «Potenzial» für Missbrauch erwähnt –, muss im Gegenteil damit gerechnet werden, dass die Grundeigentümer und Vermieter, die sich rechtskonform verhalten und mit Sicherheit eine starke Mehrheit bilden, mit der postulierten Informationspflicht (Postulat lit. c) brükiert würden.

## 5. Zusammenfassung

Weder das öffentliche Recht noch das Privatrecht des Bundes lassen es zu, dass der Kanton Gebäudeeigentümern und Vermietern Auflagen hinsichtlich der Gestaltung ihrer Mietzinse macht, wenn sie von Anlagebetreibern wegen Lärmimmissionen Entschädigungsleistungen aus formeller und materieller Enteignung oder Beiträge für Schallschutzmassnahmen erhalten. Darüber hinaus erweist sich eine öffentlichrechtlich auferlegte Pflicht zur individuellen Information von Mieterinnen und Mietern über den Empfang solcher Leistungen als nicht angebracht, weil mit einem unverhältnismässigen Aufwand nur ein geringer Nutzen für eine voraussichtlich kleine Zahl von betroffenen Mietrechtsverhältnissen erzielt werden könnte. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden allgemein zugänglichen Möglichkeiten, sich zu informieren und Rechtsfragen zu klären, ausreichen.

Gestützt auf diesen Bericht beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, das Postulat KR-Nr. 330/2001 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber i.V.:
Huber	Hirschi