

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 75 (2000)

**Heft:** 7-8

**Rubrik:** Recht

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Diese Seite wird betreut von  
Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:  
01/362 42 40  
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr  
oder über Internet  
[www.svw.ch](http://www.svw.ch)

## Mieten sinken nicht wegen Fluglärm

**Seit der Zürcher Flughafen die An- und Abflugrouten geändert hat, hagelt es Proteste gegen den Lärm. Viele MieterInnen verlangen eine Reduktion der Miete. Die Genossenschaften sollen nicht darauf eingehen. Denn ob allein die Hauseigentümer die Kosten der erhöhten Mobilität zu tragen haben, wird erst das Bundesgericht entscheiden müssen.**

Mit Pressecommuniqués, Informationsabenden und Infomobilen empfahl der Zürcher Mieter- und Mieterinnenverband (MV) den BewohnerInnen, die durch die Änderungen der Ab- und Anflugrouten des Zürcher Flughafens neu dem Fluglärm ausgesetzt sind, von ihren Vermietern und Vermieterinnen eine Mietzinsherabsetzung von 15% zu verlangen. Es genügt nicht, diesen Aufruf als grossangelegte PR-Aktion abzutun. Volkswirtschaftlich – und politisch – ist sie zu verurteilen, weil sie den Grundeigentümern allein die Kosten der erhöhten Mobilität auferlegen will. Einige Baugenossenschaften sind denn bereits mit Herabsetzungsbegehren von MieterInnen konfrontiert. Wie soll die Genossenschaft reagieren? Was ist von den rechtlichen Argumenten des MV zu halten?

**HERABSETZUNGSBEGEHREN ZURÜCKWEISEN** Es ist den Genossenschaften zu empfehlen, nicht auf die Herabsetzungsbegehren einzugehen, sondern

diese mit einem Schreiben abzulehnen. Dabei soll erwähnt werden, dass die Genossenschaft ihre Mietzinsen nach den Grundsätzen der Kostenmiete berechnet und sich die Kostenfaktoren aufgrund der Lärimmissionen nicht geändert haben. Weiter müsse, wer in die Nähe eines interkontinentalen Flughafens ziehe, damit rechnen, dass der Fluglärm zunehme. Die Rechtsprechung zur Mietzinsreduktion bei Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück sei somit nicht analog anwendbar. Im Übrigen sei es dem Mieter bzw. der Mieterin unbenommen, seinen/ihren Anspruch bei der Schllichtungsbehörde geltend zu machen. Ein Musterbrief, mit dem auf Herabsetzungsbegehren von MieterInnen reagiert werden kann, ist auf der Homepage des SVW [www.svw.ch](http://www.svw.ch) aufgeführt; ein weiterer, zu dem auch der Rechtsdienst des SVW Anregungen gab, kann von der Homepage des Zürcher Hauseigentümerverbandes [www.zhv-zh.ch](http://www.zhv-zh.ch) abgerufen werden.

**FLUGLÄRM IST NICHT GLEICH BAULÄRM** Der MV stützt seine Rechtsauffassung auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtes zu Mietzinsreduktionen wegen Baulärm auf dem Nachbargrundstück. Diese Rechtsprechung liegt auch dem neuesten Entscheid des Zürcher Mietgerichtes in diesem Bereich zugrunde<sup>1</sup>. Geht man den Entscheid aufmerksam durch, kommen bereits die ersten Zweifel, ob diese Rechtsprechung, die nur Baulärm und sogar nur Baulärm auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück betrifft, wirklich auch auf Fluglärm, der nicht unmittelbar vom Nachbargrundstück ausgeht, anwendbar ist: Es gehe darum, zu ermitteln, welchen Grad an Immissionsfreiheit der Mieter vernünftigerweise erwarten dürfe.<sup>2</sup> Wer im Wirtschaftsraum einer Grossstadt mit Flughafen wohnt, darf u. E. vernünftigerweise nicht erwarten, dass er nicht zeitweise Fluglärm zu spüren bekommt.



Es sei zu fragen, ob die betreffenden Immissionen mit dem, was zwei durchschnittliche, vernünftige Parteien nach Treu und Glauben unter «Wohnen» im vorliegenden Fall bei Vertragsabschluss verstanden haben, noch vereinbar sei.<sup>3</sup>

Auch hier gilt u. E. das obige Argument: Wer im Einzugsgebiet des Zürcher Flughafens eine Wohnung mietet, muss damit rechnen, dass Flugrouten vorübergehend geändert werden. Die Frage, ob eine «ruhige» Wohnlage vorliege oder nicht, kann nicht generell bezüglich aller Lärmquellen gleich entschieden werden. Dass jemand bei Vertragsabschluss nicht mit Baulärm in seiner Umgebung rechnen muss, heisst noch lange nicht, dass er auch nicht mit Fluglärm rechnen muss.

Bei der Beurteilung der Immission sei auf deren Dauer, Häufigkeit, Intensität und Üblichkeit am betreffenden Ort abzustellen.<sup>4</sup> Auch der Begriff «Üblichkeit» ist relativ. Werden Abflugrouten geän-

dert, ist der Fluglärm im Bereich der Abflugroute durchaus üblich.

**NUR «NEUER» LÄRM WIRD ENT-SCHÄDIGT** Lärmgeplagte Mieterinnen und Mieter gibt es nicht nur in der Nähe von Flughäfen, sondern insbesondere auch an Strassen und Bahnlinien. Strassen und Bahnlinien – und natürlich auch der Flughafen – sind Werke im öffentlichen Interesse, für die dem Bund bzw. dem Kanton das Eignungsrecht zusteht. Enteignet werden können nicht nur ganze Grundstücke, sondern auch bestimmte Rechte, die sich aus dem Grundeigentum ergeben. Entschädigungen, die lärmgeplagten Eigentümern entlang von Strassen und Bahnlinien bezahlt wurden, entgelten das nachbarliche Abwehrrecht gegenüber übermässigen Immissionen (sog. materielle Enteignung).

In seiner Rechtsprechung zu dieser Entschädigung verlangt das Bundesgericht neben anderen Voraussetzungen, dass

die Beeinträchtigung nicht voraussehbar gewesen sein darf. Eine Verkehrszunahme – und damit auch die Lärmzunahme – sei aber schon voraussehbar, wenn beispielsweise eine bestehende Strasse ausgebaut wird. Wer also an einer Hauptstrasse baut, muss nach der Rechtsprechung damit rechnen, dass diese zu einer Autobahn ausgebaut wird. Bereits entschieden ist, dass diese Rechtsprechung auch für den Fluglärm gilt<sup>5</sup>. Mit anderen Worten: Das Bundesgericht wird nur noch entscheiden müssen, ob es sich im vorliegenden Fall lediglich um Lärmzunahme oder um «neuen» Lärm handelt. Nur bei neuem Lärm wäre eine Entschädigung aus materieller Enteignung geschuldet.

Die gleiche Abgrenzung muss aber auch im Verhältnis von Vermieter und Mieter gelten. Eine Mietzinssenkung muss nur bei neuem Lärm gewährt werden, nicht aber wenn bestehender Lärm «bloss» zunimmt.

## DIE KOSTENFAKTOREN BLEIBEN

**DIE GLEICHEN** Der Grossteil der Genossenschaften berechnet die Mietzinsen nach der reinen Kostenmiete. Die Kostenfaktoren bleiben auch bei vermehrtem Fluglärm die gleichen. Die entscheidende Frage ist, wer die Kosten des zunehmenden Flugverkehrs tragen muss: Die EigentümerInnen, die von der verkehrsgünstigen Lage ihrer Liegenschaften profitieren – genauer genommen profitiert haben –, oder die MieterInnen, welche auch zur erhöhten Mobilität beitragen? Man wünscht sich, dass das Bundesgericht bei seinem Entscheid und die Politiker bei der Rechtssetzung gleichermaßen zu einer gerechten Verteilung der Kosten dieser Mobilität beitragen.

<sup>1</sup> ZMP 1999 Nr. 15 S. 12ff.

<sup>2</sup> a.a.O., S. 14

<sup>3</sup> a.a.O., S. 18

<sup>4</sup> a.a.O., S. 19

<sup>5</sup> Pr 85 (1996) Nr. 165

## In Kürze

### STATUTENARTIKEL ÜBER SCHEIDUNG, TRENNUNG UND EHESCHUTZ

Der im wohnen 1/2000 S. 28 erwähnte Artikel der Musterstatuten über die Folgen einer Scheidung von Mieterinnen und Mietern ist überarbeitet worden. Die neue Fassung kann beim Rechtsdienst des SVW angefordert werden. Es ist den Genossenschaften zu empfehlen, an der nächsten Generalversammlung eine entsprechende Statutenvorrevision vorzunehmen.

### GENERALVERSAMMLUNG OHNE KONTROLLSTELLE

Ist an der ordentlichen Generalversammlung kein Vertreter oder keine Vertreterin der Kontrollstelle anwesend, sind die Beschlüsse dieser GV über die Rechnungsabnahme anfechtbar, wenn dies von einem Mitglied gerügt wurde. Ein Grund also, eine solche Kontrollstelle nicht mehr wieder zu wählen.

### ÄMTLICHE FORMULARE

Das Mietrecht schreibt vor, dass Kündigungen durch den Vermieter, Mietzinserhöhungen und in gewissen Kantonen auch die Anfangsmietzinsen den Mieterinnen und Mietern auf amtlichen Formularen mitzuteilen sind. Die Formulare des Kantons Zürich (weiss für Kündigungen, rosa für den Anfangsmietzins und gelb für die Mietzinserhöhung) sind beim Rechtsdienst des SVW erhältlich; diejenigen der übrigen Kantone bei der jeweiligen

kantonalen Drucksachen- und Materialzentrale.

Kündigungen und Mietzinserhöhungen ohne Verwendung des Formulars sind nichtig. Wird das Formular für den Anfangsmietzins nicht verwendet, gilt nicht der vereinbarte Mietzins, sondern derjenige, den das Gericht aufgrund von Art. 269 OR als angemessen berechnet.