

Musterbrief zur Beantwortung von Mietzinsreduktionsbegehren zufolge Fluglärms

Ihr Begehren um Mietzinsherabsetzung

Sehr geehrte/r Herr/Frau Muster

Ihr Begehren um eine Mietzinsreduktion infolge Fluglärms vom haben wir zur Kenntnis genommen. Leider können wir Ihnen aus nachstehenden Gründen keine Reduktion gewähren:

- Die Mietzinse der Genossenschaft berechnen sich nach den Selbstkosten. Die Kostenfaktoren haben sich durch den Fluglärm nicht geändert. Ihr Reduktionsbegehren würde dazu führen, dass der kleine finanzielle Spielraum der Genossenschaft nochmals eingeschränkt würde und allenfalls sogar Sparmassnahmen ergriffen werden müssten, die schlussendlich auch Ihren Wohnkomfort einschränken.
- Wer im Wirtschaftsraum einer Grossstadt mit einem wichtigen internationalen Flughafen wohnt, kann sich nicht darauf verlassen, stets vom Fluglärm verschont zu sein. So ist beispielsweise mit saisonal bedingten Veränderungen rechnen, wie etwa einer Zunahme während der Ferienzeit.
- Bisher ist der Flughafenbetreiber nicht auf die zahlreichen Proteste eingegangen. Schon gar nicht hat er den zahlreichen Schadenersatzbegehren der Hauseigentümer entsprochen hat. Die Vermieter können demzufolge nicht mit einem Ersatz für Mietzinsausfälle rechnen, die bei einer Herabsetzung der Mietzinse entstünden. Deshalb würde eine solche Herabsetzung die Vermieter in nicht hinzunehmender Weise schädigen.
- Schliesslich möchten wir Sie daran erinnern, dass Sie nicht nur Mieter bzw. Mieterin Ihrer Wohnung sind, sondern auch Mitglied der Genossenschaft. Als solches stehen Sie auch ein bisschen auf der Seite Ihrer Vermieterin. Entspräche die Genossenschaft Ihrem Begehren, würde dies zu einem Minderwert der Grundstücke (Ertragswert) führen, welcher sich möglicherweise in höheren Hypothekarzinsen niederschlagen würde; diese dürften voll auf die Mieterinnen und Mieter überwältzt werden.

Bis zu einer allfälligen gerichtlichen Klärung der Rechtslage gehen wir davon aus, dass kein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion besteht. Es steht Ihnen jedoch frei, Ihren Anspruch bei der Schlichtungsbehörde in geltend zu machen. Wir selber werden Ihr Schreiben zusammen mit Ihrer Forderung an den Unique (Flughafen Zürich AG) weiterleiten und Sie über eine allfällige Reaktion informieren; selbstverständlich würden wir eine allfällige Zahlung an Sie weiterleiten.

Abschliessend halten wir fest, dass die gemeinnützigen Baugenossenschaften sich auch weiterhin mit allen rechtlichen und politischen Mitteln vehement dagegen wehren werden, dass ursprünglich nicht belastete Gebiete erheblichem Fluglärm ausgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüssen