

Home: <http://www.peterkubli.com/lawbase/lawbase.html>

Lawbase - Das Juristische InformationsSystem

© Copyright 2008 by Peter Kubli  
(<http://www.peterkubli.com/lawbase/pkprofil.html>)

•  
Bereich: EnteignungsRecht  
Dokument: 12ypaf  
Datum: 2008.02.27

Grundsätze für die Berechnung der Enteignungsentschädigung für Lärmimmissionen durch ab der Piste 16 des Flughafens Kloten abfliegende Flugzeuge

1. Liegt ein Grundstück des Enteigneten um 400 m von der Achse der Piste 16 des Flughafens Kloten verschoben, rund 2,7 km vom Pistenende entfernt, liegt kein gemäss Art. 667 Abs. 1 ZGB abwehrbarer Überflug durch startende Flugzeuge stricto sensu vor, weil die Abflüge dort bereits weit gestreut sind und das Grundstück des Enteigneten nur selten überflogen wird und der Grossteil der Flugzeuge dort bereits eine Höhe von über 500m oder jedenfalls - bei sehr hohen Temperaturen - von über 400m erreicht. Die Enteignungsentschädigung ist zudem anders als eine Entschädigung für eine zivilrechtliche Dienstbarkeit nicht schon bei einer einmaligen Inanspruchnahme des Überflugsrechts geschuldet.
2. Hat ein Grundeigentümer in Opfikon-Glattbrugg sein Grundstück erst nach dem 1. Januar 1961 anders als durch Erbgang erworben, gelten die Fluglärm-Immissionen als vorhersehbar und kann kein Entschädigungsanspruch wegen übermässiger Nutzung eines Nachbargrundstückes im Sinne von Art. 684 ZGB entstehen.
3. Bei der Überbauung eines Grundstücks oder beim Ausbau eines bestehenden Gebäudes ist für die Vorhersehbarkeit der Lärmeinwirkungen darauf abzustellen, ob der Werkvertrag vor dem 1. Januar 1961 abgeschlossen wurde oder - falls sich - dies nicht mehr eruieren lässt - der Baubeginn in die Zeit vor diesem Datum fiel.
4. Einem gemäss Ziff. 2 oder 3 hiervor grundsätzlich entschädigungsberechtigten Nachbarn können die Immissionen, die im Wesentlichen erst nach dem 1. Januar 1961 eingetreten sind, nicht im Rahmen der Beurteilung der Spezialität der Einwirkungen als Lärmvorbelastung angerechnet werden. Hat ein Grundeigentümer sein Grundstück vor dem 1. Januar 1961 an einem Ort erworben, an welchem nach damaligem Ortsgebrauch kein (übermässiger) Lärm bestand und auch nicht zu erwarten war, so kann ihm das öffentliche Unternehmen, das den Lärm selbst bewirkt, die nachträgliche Änderung des Ortsgebrauchs nicht zur Last legen, weshalb eine enteignungsrechtliche Höhereinstufung der Zone mit Emissionsgrenzwert 2 (ES II) zugewiesenen Grundstücke nicht zulässig ist (Art. 20 Abs. 3 EntG).
5. Da dem Grundeigentümer nach dem Auftreten der übermässigen Lärmimmissionen nur noch ein Teil des früheren Marktwerts verbleibt, ist dieser Wertverlust, sofern der übermässige Lärm von einem mit dem Enteignungsrecht ausgestatteten Unternehmen ausgeht und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, nach Art. 19 lit. b EntG zu entschädigen, ohne dass die Entwertung durch einen Verkauf nachgewiesen werden muss.
6. Da der Minderwert bzw. die Entschädigung der Differenzbetrag zwischen den Verkehrswerten vor und nach der Lärmbelastung ist, kommt dem Schätzungsermessens bei der Bestimmung des Verkehrswertes einer Liegenschaft nur wenig Bedeutung zu, weshalb das Vorliegen eines schweren Schadens bei einem Minderwert von 10 % nicht allein mit dem Hinweis auf das Schätzungsermessens verneint werden darf.
7. Als anzurechnende Sondervorteile im Sinne von Art. 22 Abs. 1 EntG bei Teilenteignung fällt nur jener Nutzen in Betracht, der (allein) dem teilenteigneten Grundstück entsteht, nicht dagegen ein allgemeiner Vorteil, der - wie bei einer generellen Wertsteigerung des Bodens - der ganzen Nachbarschaft und damit auch den Nichtenteigneten zugute kommt. Ein Anrechnung der Flughafennähe als Sondervorteil ist deshalb nicht möglich.
8. Da fraglich ist, ob theoretisch mögliche Weiterentwicklungen auf dem Gebiet des Triebwerkbaus im Hinblick auf weiter zunehmenden Flugverkehr überhaupt zu einer Lärmreduktion führen, ist kein Abzug vom Minderwert am Schätzungstage für zukünftige Lärmentlastung zu gewähren.
9. Der Minderwert ist nicht nach der zur Bestimmung der fluglärmbedingten Entwertung einer Grosszahl von Liegenschaften ungeeigneten Lageklassenmethode zu schätzen, sondern aufgrund der von den Enteignern in Auftrag gegebenen MIFLUG-Methode zur Bemessung des Minderwerts ("Minderwert Fluglärm"-Methode), die eine Auswirkung auf die Immobilienpreise erst ab einer Fluglärmbelastung von 50db ausweist. Diese Methode ist aufgrund einer Vielzahl von empirisch ermittelten Verkaufsdaten wissenschaftlich begründet und damit eine zur Berechnung des Minderwerts geeignete Methode.
10. Da nicht feststeht, ob die Lärmimmissionen durch von der Piste 16 abfliegende Flugzeuge durch das definitive Betriebsreglement reduziert werden, also zeitlich begrenzt sind, sind periodisch zu entrichtende Entschädigungsleistungen unzulässig. Die Entschädigung muss zudem auch

für vorübergehende Enteignungen, ob sie in Form einer Kapitalzahlung oder von wiederkehrenden Leistungen entrichtet wird, für die ganze Dauer der Enteignung vorweg bestimmt werden, wobei eine nachträgliche Überprüfung unzulässig ist.

11. Der Entschädigungsanspruch ist ab dem Schätzungstag (dies aestimandi), dem 1. Januar 1997, zu verzinsen.

Artikel: zgb667, zgb684, entg19, entg20, entg22

Schweizerisches Bundesgericht, 1E.15/2007, 2008.02.08  
[http://jumpcgi.bger.ch/cgi-bin/JumpCGI?id=08.02.2008\\_1E.15/2007](http://jumpcgi.bger.ch/cgi-bin/JumpCGI?id=08.02.2008_1E.15/2007)

ZGB: Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210,  
<http://www.admin.ch/ch/d/sr/2/210.de.pdf>

EntG: Bundesgesetz vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG), SR 711,  
<http://www.admin.ch/ch/d/sr/7/711.de.pdf>