Urteilskopf

134 II 145

15. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung i.S. X. gegen unique zurich airport Flughafen Zürich AG und Kanton Zürich sowie Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10 (Verwaltungsgerichtsbeschwerde) 1E.11/2007 vom 14. April 2008

Regeste (de):
Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche infolge Fluglärms sowie von Abwehrrechten gegen den direkten Überflug; Bemessung der Entschädigung für eine vor dem 1. Januar 1961 erworbene, aber erst danach überbaute Parzelle.

Unvorhersehbarkeit und Spezialität der Immissionen sowie Schwere des immissionsbedingten Schadens: Beurteilung durch die Schätzungskommission (E. 5).

Für die vom Abflugverkehr betroffenen Grundstücke in Opfikon-Glattbrugg, die vor dem 1. Januar 1961 erworben, aber erst nach diesem Datum überbaut worden sind, kann ein Entschädigungsanspruch nur für die Entwertung des Bodens entstehen. Bei der Beurteilung der Spezialität der Einwirkungen und der Schwere des Schadens ist aber von der Nutzung der fraglichen (Gesamt-)Liegenschaft im Schätzungszeitpunkt auszugehen. Sind die Voraussetzungen für eine Entschädigungsleistung erfüllt, beschränkt sich diese auf den Ersatz des Minderwertes des Landanteils (E. 6).

Rückweisung an die Schätzungskommission zur neuen Verkehrswertschätzung und Minderwertsermittlung der Gesamtliegenschaft sowie zur anschliessenden Bestimmung des auf den Landwert entfallenden Schadens. Anwendung des MIFLU-Modells zur Minderwertsermittlung von selbst genutztem Wohneigentum (E. 12).

Regeste (fr):
Expropriation de droits de voisinage en raison du bruit du trafic aérien et expropriation du droit de s'opposer au survol direct; calcul de l'indemnité pour une parcelle acquise avant le 1er janvier 1961 mais bâtie après cette date.

Appréciation par la commission d'estimation de l'imprévisibilité et de la spécialité des immissions ainsi que de la gravité du dommage dû aux immissions (consid. 5).

Pour les bien-fonds d'Opfikon-Glattbrugg touchés par le trafic au décollage qui ont été acquis avant le 1er janvier 1961 mais bâtis après cette date, le droit à une indemnisation ne peut correspondre qu'à la dévaluation du sol. Pour apprécier la spécialité des immissions et la gravité du dommage, il faut cependant prendre comme critère l'utilisation du bien-fonds en cause (dans son entier) au moment de l'estimation. Si les conditions d'une indemnisation sont remplies, celle-ci se limite à la compensation de la moins-value du terrain (consid. 6).

Renvoi à la commission d'estimation pour une nouvelle évaluation de la valeur vénale et une estimation de la moins-value du bien-fonds entier, ainsi que pour déterminer sur cette base la dévaluation du terrain. Application du modèle MIFLU pour la détermination de la moins-value d'une habitation utilisée par son propriétaire (consid. 12).

Regesto (it):
Espropriazione dei diritti di vicinato a causa del rumore del traffico aereo e del diritto di difesa contro il sorvolo diretto; calcolo dell'indennità per un fondo acquisito prima del 1°gennaio 1961 ma edificato successivamente.

Imprevedibilità e specialità delle immissioni, nonché gravità del danno dovuto alle immissioni: esame da parte

della Commissione federale di stima (consid. 5).

Per i fondi di Opfikon-Glattbrugg interessati dal traffico aereo al decollo acquisiti prima del 1°gennaio 1961 ma edificati dopo questa data un diritto all'indennità può sorgere solo per la svalutazione del terreno. Per l'esame della specialità delle immissioni e della gravità del danno occorre tuttavia fondarsi sull'utilizzazione dell'intero fondo interessato al momento della stima. Se le condizioni per riconoscere un'indennità sono adempiute, essa è limitata alla compensazione della svalutazione del terreno (consid. 6).

Rinvio alla Commissione di stima per nuova stima del valore venale e accertamento del minor valore dell'intero immobile, nonché per la determinazione del danno riferito al valore del terreno. Applicazione del modello MIFLU per determinare la svalutazione di un'abitazione utilizzata dal suo proprietario (consid. 12).

Sachverhalt ab Seite 147

BGE 134 II 145 S. 147

Für den Sachverhalt kann auf BGE 134 II 49 verwiesen werden. Im vorliegenden Fall hatte die Schätzungskommission die Entschädigung für eine 1947 erworbene, aber erst nach dem 1. Januar 1961 überbaute Einfamilienhausparzelle in Opfikon zu bemessen.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

5. Zu untersuchen bleibt, ob der Beschwerdeführerin ein Entschädigungsanspruch für die Unterdrückung ihrer nachbarlichen Abwehrrechte gegenüber Lärmeinwirkungen zustehe. Ein solcher setzt nach der Rechtsprechung voraus, dass - kumulativ - die drei Bedingungen der Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, der sog. Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (vgl. etwa BGE 123 II 481 E. 7 S. 490 ff.; BGE 130 II 394 E. 7.1 S. 402, E. 9.2 S. 410, E. 12 S. 414, je mit Hinweisen). Die Schätzungskommission hält nur zwei der drei Voraussetzungen für erfüllt. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, das fragliche Grundstück stehe seit 1947 im Eigentum der Familie der Beschwerdeführerin. Die 680 m2 umfassende Parzelle sei 1993 als Erbvorempfang von der Beschwerdeführerin übernommen und 1994 überbaut worden. Damit sei die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit bezüglich des Baulandes erfüllt. Dagegen müsse das Einfamilienhaus, das erst nach 1961 erstellt worden sei, bei der Beurteilung des Minderwertes ausser Betracht fallen. Die Voraussetzung der Spezialität der Lärmeinwirkungen sei gegeben, würden doch im fraglichen Gebiet, das der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugewiesen sei, die Immissionsgrenzwerte überschritten. Was den fluglärmbedingten Minderwert betreffe, so könne dieser anhand der Veränderung der Lageklasse dargestellt oder mithilfe des von den Enteignern in das Verfahren eingebrachten Modells MIFLU ("Minderwert Fluglärm") ermittelt werden. Da mit MIFLU keine reine Baulandbewertung vorgenommen werden könne, sei der Minderwert ersatzweise für ein Standard-Einfamilienhaus (750 m3) auf

BGE 134 II 145 S. 148

einem durchschnittlich grossen Grundstück (500 m2) berechnet worden. Das Modell MIFLU weise für eine solche Liegenschaft am Stichtag, dem 1. Januar 1997, eine fluglärmbedingte Entwertung von 19,1 % aus. Die Lageklasse des fraglichen Grundstücks sinke gemäss der Bewertung durch die Schätzungskommission infolge des Fluglärms von 5,55 Punkten auf 4,75 Punkte, d.h. um 14 %. Da es sich bei der Lageklassenmethode um eine subjektive Beurteilung durch einen Schätzer handle, sei hälftig auch das Modell-Ergebnis mitzuberücksichtigen. Sei demnach von einer Entwertung von 17 % auszugehen, so belaufe sich der Minderwert des Baulandes, das ohne den Lärm mit Fr. 820.-/m2 bewertet werden könne, auf Fr. 94'782.-. Da die Wertveränderung auf dem Landwert stattfinde und dieser rund einen Drittel des Verkehrswertes der Gesamtliegenschaft ausmache, falle deren Wertverminderung infolge übermässigen Fluglärms jedoch klar unter 10 %. Es fehle daher an der Voraussetzung der Schwere des Schadens. Die Entschädigungsforderung der Beschwerdeführerin sei somit abzuweisen. Die Argumentation der Schätzungskommission wird von beiden Parteien kritisiert.

5.1 Die Beschwerdeführerin räumt ein, dass ihr kein Entschädigungsanspruch für das Gebäude zustehe. Dies ändere jedoch nichts daran, dass ein schwerer Schaden vorliege. Durch den Fluglärm erlitten sowohl das Land wie auch das Gebäude eine Werteinbusse. Der Minderwert des Gebäudes sei nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung über die Vorhersehbarkeit der Immissionen nicht abzugelten. Würden aber Gebäude und Land hinsichtlich des Kriteriums der Vorhersehbarkeit getrennt behandelt, müsse auch bezüglich des Kriteriums des Schadens so vorgegangen werden. Es sei daher zumindest der Minderwert des Landes von 30 % zu entschädigen.

5.2 Die Enteigner machen geltend, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzung der Spezialität der Immissionen nur vorübergehend erfüllt gewesen sei. Zwar seien bei der Liegenschaft der Beschwerdeführerin die Immissionsgrenzwerte der ES II gemäss Anhang 5 zur Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) auch heute noch überschritten. Für das Gemeindegebiet Opfikon-Glattbrugg müsse jedoch angesichts der seit langem bestehenden Fluglärmvorbelastung enteignungsrechtlich der Immissionsgrenzwert für die ES III massgeblich sein. Im Übrigen sei für Land, das erst nach dem 1. Januar 1961 überbaut worden sei, keine

Entschädigung geschuldet, weil die Eigentümer in vollem Wissen um die vom Flughafen Zürich herrührenden Fluglärm-Immissionen die Nutzungsmöglichkeiten von Grund und Boden ausgeschöpft hätten. Die Abgeltung eines Minderwertes für das Land komme auch deshalb nicht in Frage, weil der Boden bei überbauten Grundstücken nicht unabhängig von der Gesamtliegenschaft bewertet werden dürfe, wie wenn er noch selbständig handelbar wäre. Zur Voraussetzung der Schwere des Schadens bringen die Enteigner vor, in Fällen der Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrbefugnisse wegen übermässigen Lärms könne - infolge der Nähe und der Verwandtschaft zur materiellen Enteignung - nur dann von einem schweren Schaden ausgegangen werden, wenn der Minderwert wegen Fluglärms einen Drittel des Verkehrswertes einer Liegenschaft übersteige. Weiter weisen die Enteigner auf die durch den Flughafen bewirkten Wertsteigerungen sowie auf künftige Lärmabnahmen hin, die durch die technologische Entwicklung ermöglicht würden. Diesen Gegebenheiten müsse bei der Entschädigungsbemessung durch Abzüge Rechnung getragen werden.

6. Das Bundesgericht hat in BGE 130 II 394 E. 12.1 S. 415 ausdrücklich bestätigt, dass die für die (Un-)Vorhersehbarkeit der Fluglärm-Immissionen massgebende Schwelle, die in der Rechtsprechung auf den 1. Januar 1961 gelegt worden ist, auch für die durch den Abflugverkehr betroffenen Grundeigentümer in Opfikon-Glattbrugg gilt. Hat ein Anwohner sein Grundstück erst nach diesem Zeitpunkt anders als durch Erbgang erworben, gelten die Einwirkungen als vorhersehbar und kann kein Entschädigungsanspruch entstehen (vgl. BGE 131 II 137 E. 2.1 S. 142 mit zahlreichen Hinweisen). Ebenso wenig ist eine Entschädigung für ein Gebäude zu leisten, das erst nach diesem Datum erstellt worden ist (vgl. BGE 110 Ib 43 E. 4 S. 50; BGE 111 Ib 233 E.

2a; Urteil E.22/1992 vom 24. Juni 1996, E. 3b, während in BGE 121 II 317 E. 6c/aa die Frage offengelassen worden ist). Es ist unbestritten, dass die Parzelle Kat.-Nr. 7608 schon vor dem 1. Januar 1961 im Eigentum der Familie der Beschwerdeführerin stand. Die Beeinträchtigung dieses Landes durch Fluglärm darf daher als unvorhersehbar gelten und gibt, sofern auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, Anspruch auf Entschädigung. Der Umstand, dass der Boden nach dem 1. Januar 1961 überbaut worden ist, lässt diesen Anspruch nicht erlöschen. Wird ein Gebäude

BGE 134 II 145 S. 150

errichtet, obwohl mit Lärm zu rechnen ist, so bedeutet dies, dass der Eigentümer die lärmbedingten Beeinträchtigungen in Kauf nehmen will und muss, nicht aber, dass das Gebäude bei Eintritt der Lärmbelastung keinen Schaden erlitte. Mit anderen Worten hat die Voraussetzung der Vorhersehbarkeit der Immissionen lediglich zur Folge, dass der Eigentümer für den immissionsbedingten Schaden am Gebäude selber einzustehen hat. Es wäre indessen verfehlt, dem Eigentümer mit Hinweis darauf, dass er einen Teil des Schadens selbst zu tragen hat, die Abgeltung der restlichen Einbusse zu verweigern. Ebenso wenig wäre es sachgerecht, die Schwere eines Schadens zu verneinen, nur weil der Entschädigungsanspruch des Grundeigentümers nicht den ganzen Schaden umfasst. Dagegen ist den Enteignern darin zuzustimmen, dass bei der Bewertung von Parzellen, die erst nach Ende 1960 überbaut worden sind, nicht von der Fiktion ausgegangen werden kann, diese seien unüberbaut geblieben und wiesen Baulandwert auf. Bei der Bewertung der enteigneten Grundstücke und der Bemessung des zu ersetzenden Schadens ist im Enteignungsverfahren grundsätzlich auf die rechtliche und tatsächliche Situation im massgebenden Schätzungszeitpunkt abzustellen. Dies gilt auch in Fällen wie dem vorliegenden, wo einerseits die Entstehung des Entschädigungsanspruchs an spezielle Voraussetzungen gebunden und andererseits der Schaden nicht in allen Teilen abzugelten ist. Es ist daher bei der Prüfung, ob die Bedingungen der Spezialität der Einwirkungen und der Schwere des Schadens erfüllt sind, grundsätzlich von der am Schätzungsstichtag bestehenden konkreten Nutzung der Liegenschaft auszugehen, hier also von einem von der Eigentümerin selbst genutzten Einfamilienhaus mit Umschwung. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass für die vom Abflugverkehr betroffenen Grundstücke in Opfikon-Glattbrugg, die vor dem 1. Januar 1961 erworben, aber erst nach diesem Datum überbaut worden sind, ein Entschädigungsanspruch nur für die Entwertung des Bodens entstehen kann. Bei der Beurteilung der Spezialität der Einwirkungen und der Schwere des Schadens ist indes von der Nutzung der fraglichen (Gesamt-)Liegenschaft im Schätzungszeitpunkt auszugehen. Sind die Voraussetzungen für die Leistung einer Entschädigung erfüllt, beschränkt sich diese auf den Ersatz des Minderwertes des Landanteils.
(...)

BGE 134 II 145 S. 151

12. Die Schätzungskommission ist im vorliegenden Fall wie dargelegt (E. 5) davon ausgegangen, sie habe die lärmbedingte Einbusse des Wertes des unüberbauten Grundstücks der Beschwerdeführerin zu bestimmen. Sie hat den Minderwert des Baulandes auf 17 % festgelegt, diese Werteinbusse des Bodens jedoch angesichts des Gesamtwertes der überbauten Liegenschaft nicht als schweren Schaden bezeichnet. Wie in E. 6 ausgeführt, ist indes die Schwere des lärmbedingten Schadens auch dann mit Blick auf die Gesamtliegenschaft zu beurteilen, wenn dem Eigentümer nur ein Entschädigungsanspruch für das Land zusteht. Erweist sich die Beeinträchtigung der Gesamtliegenschaft als schwer, so ist der Schaden in einen auf das Gebäude entfallenden und in einen auf den Boden entfallenden Teil aufzugliedern und nur letzterer abzugelten. Bei dieser Aufteilung ist der Wert des Bodens mit Bezug auf die am Stichtag konkret bestehende Nutzung als relativer Landwert zu bestimmen, der in der Regel unter dem Baulandwert, d.h. dem Wert eines unüberbauten Grundstücks liegt. Die

Sache ist somit an die Schätzungskommission zurückzuweisen, welche eine neue Schätzung des Verkehrswertes sowie des fluglärmbedingten Minderwertes der Gesamtliegenschaft der Beschwerdeführerin vorzunehmen und schliesslich den zu ersetzenden, auf den Landwertanteil entfallenden Schaden zu bestimmen hat. Bei der Minderwertsermittlung darf, da es sich hier um von der Beschwerdeführerin selbst genutztes Wohneigentum handelt, gemäss BGE 134 II 49 auf die mithilfe des MIFLU-Modells ermittelten Resultate abgestellt werden. Die Entschädigung ist als Kapitalzahlung zu leisten und ab dem Stichtag zu verzinsen.