Urteilskopf

134 II 172

19. 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.17/2007 vom 5. Mai 2008

Regeste (de):
Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche infolge Fluglärms sowie von Abwehrrechten gegen den direkten Überflug; Bemessung der Entschädigung für ein teils gewerblich genutztes Miethaus.

Lärmunempfindliche gewerblich genutzte Bauteile sind bei der Verkehrs- und Minderwertsermittlung nicht von vornherein ausser Acht zu lassen. Das Ausmass des Schadens ist gestützt darauf zu beurteilen, wie die (Gesamt-)Liegenschaft im Schätzungszeitpunkt konkret genutzt worden ist oder hätte genutzt werden können (E. 6.1). Aufgrund einer Zonenplanänderung sind für die Liegenschaft des Beschwerdeführers keine Wohnanteilflächen mehr vorgeschrieben, weshalb er künftig auch Wohnräume gewerblich nutzen kann. Im Enteignungsrecht gilt der Grundsatz der Schadenminderungspflicht. Obliegt dem von übermässigen Lärmimmissionen Betroffenen eine solche, kann ihm kein Ersatzanspruch für den Schaden erwachsen, der hätte vermieden werden können (E. 6.2). Ein im Sinne der Rechtsprechung schwerer Schaden liegt nicht vor (E. 6.3).

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 un bâtiment locatif partiellement utilisé à des fins commerciales.

Des locaux utilisés à des fins commerciales, avec un usage non sensible au bruit, ne doivent pas être d'emblée ignorés lors de la détermination de la valeur vénale et de la moins-value. Il faut statuer sur l'étendue du dommage en fonction de l'utilisation concrète de l'immeuble (dans sa totalité) au dies aestimandi, voire en fonction de l'utilisation possible de celui-ci (consid. 6.1). Le plan d'affectation, après une modification, ne prescrit plus pour l'immeuble du recourant une proportion minimale de logements, de sorte que des locaux d'habitation pourront dans le futur être utilisés à des fins commerciales. Le droit de l'expropriation connaît le principe selon lequel il faut réduire son dommage. Dans la mesure où la personne exposée à des immissions de bruit excessives est soumise à cette obligation, elle n'a pas un droit à la réparation d'un dommage qu'elle aurait pu éviter (consid. 6.2). Dans ces conditions, il n'y a pas de dommage grave au sens de la jurisprudence (consid. 6.3).

Regesto (it):
Espropriazione dei diritti di vicinato a causa del rumore del traffico aereo e del diritto di opporsi al sorvolo diretto; calcolo dell'indennità per un immobile locativo parzialmente utilizzato a fini commerciali.

I locali, non sensibili ai rumori, utilizzati a fini commerciali non devono essere esclusi a priori dalla determinazione del valore venale e della sua svalutazione. L'ammontare del danno dev'essere stabilito sulla base dell'utilizzazione concreta dell'(intero) immobile al dies aestimandi o dell'utilizzazione che sarebbe stata possibile (consid. 6.1). In seguito a una modifica, il piano delle zone non prevede più, per il fondo del ricorrente, quote minime da riservare all'abitazione, per cui in futuro i locali potranno essere utilizzati anche a fini commerciali. In materia espropriativa vige l'obbligo di ridurre il danno. Qualora la persona esposta a immissioni foniche fosse soggetta a tale obbligo, essa non ha diritto a un'indennità per il danno che avrebbe potuto evitare (consid. 6.2). Non si è in presenza di un grave danno ai sensi della giurisprudenza (consid. 6.3).

Sachverhalt ab Seite 173

Für den Sachverhalt kann auf BGE 134 II 49 verwiesen werden. Vorliegend hatte die Schätzungskommission über die Entschädigung für eine teils gewerblich, teils als Miethaus genutzte Liegenschaft zu befinden.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

5. Zu untersuchen bleibt, ob dem Beschwerdeführer ein Entschädigungsanspruch für die Unterdrückung seiner 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 die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit und der Spezialität der Lärmimmissionen für erfüllt, nicht dagegen die Voraussetzung des Eintritts eines schweren Schadens. Im angefochtenen Entscheid wird hierzu ausgeführt, vom Fluglärm betroffen sei eine Ertragsliegenschaft, nämlich ein Wohn- und Geschäftshaus an sehr zentraler Lage. Das Gebäude sei vom Beschwerdeführer seinen eigenen Bedürfnissen entsprechend mit Verkaufsladen, Büro und Werkstatt ausgestattet worden. Die vier Wohnungen würden vom Eigentümer teils selbst benutzt und teils vermietet. Seit der Eigentümer nicht mehr berufstätig sei, seien auch die gewerblichen Teile des Gebäudes vermietet. Aus der Vermietung der gut unterhaltenen Liegenschaften ergäben sich seit dem Stichtag

durchwegs Bruttorenditen zwischen minimal 6,21 % und maximal 8,56 %. Ertragseinbussen seien nicht nachgewiesen. Auch das künftige Ertragspotenzial der Liegenschaft sei gut. Bei der neusten Bau- und Zonenplanrevision sei die Liegenschaft aufgezont und von der Gestaltungsplanempfehlung befreit worden. Der Einbezug des Grundstücks in ein Projekt für die Neugestaltung des Zentrums längs der Schaffhauserstrasse laufe ebenfalls auf eine Aufwertung hinaus. Ein fluglärmbedingter Minderwert im Sinne eines schweren Schadens sei aufgrund der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht festzustellen. Die Entschädigungsforderung sei demnach abzuweisen.
Der Beschwerdeführer wendet gegen diese Erwägungen ein, die Schätzungskommission hätte sich bei der Minderwertsermittlung auf den Wohnteil der Liegenschaft beschränken und den gewerblichen Teil ausser Acht lassen müssen. Ferner seien die Zukunftsaussichten bei weitem nicht so günstig wie von der Schätzungskommission geschildert. Eine Neuüberbauung des Grundstücks sei jedenfalls nicht geplant und wäre wohl auch nicht wirtschaftlich.

6.

6.1 Dem Beschwerdeführer ist darin zuzustimmen, dass gewerbliche Tätigkeiten in der Regel als unempfindlich gegenüber Aussenlärm gelten und solchen Zwecken dienende Bauten durch übermässige Lärmimmissionen

kaum je in ihrem Wert beeinträchtigt werden (vgl. sinngemäss BGE 122 II 337 E. 3 S. 340 f.; BGE 123 II 481 E. 10 S. 497). Das heisst jedoch nicht, dass bei der Verkehrs- und Minderwertsermittlung einer Liegenschaft die lärmunempfindlichen gewerblich genutzten Bauteile von vornherein ausser Acht zu bleiben hätten. Vielmehr ist das Ausmass des Schadens gestützt darauf zu beurteilen, wie die fragliche (Gesamt-)Liegenschaft im Schätzungszeitpunkt konkret genutzt worden ist oder hätte genutzt werden können (vgl. BGE 134 II 152 E. 11.2, BGE 134 II 145 E. 6). Liegen unterschiedliche Nutzungen vor, sind alle in die Betrachtung miteinzubeziehen und ist über die Schwere der Lärmbeeinträchtigung für das Grundstück als Ganzes zu befinden. Bei der Ermittlung des Verkehrs- sowie des Minderwertes einer Ertragsliegenschaft, die aus gewerblichen Räumen und Wohnungen besteht, sind mithin sämtliche Erträge zu berücksichtigen und ist der Minderwert gesamthaft zu bestimmen. Wird der Ertrag einer Liegenschaft im Wesentlichen aus gewerblicher Tätigkeit oder der Vermietung gewerblicher Räume erzielt, kann deshalb der lärmbedingte Wertverlust des Grundstücks, auch wenn die Beeinträchtigung der

Wohnräume für sich selbst betrachtet als erheblich erscheint, unter der Schwelle der Schwere bleiben.

6.2 Der Beschwerdeführer hat auch im bundesgerichtlichen Verfahren weder behauptet noch belegt, dass er infolge der übermässigen Fluglärmbelastung eine Ertragseinbusse erlitten habe. Er macht jedoch geltend, dass die Mieterträge fluglärmbedingt künftig nicht mehr gesteigert werden könnten. Eine solche Annahme läge tatsächlich nahe, wenn es um eine reine Wohnnutzung ginge (vgl. BGE 134 II 160 E. 13). Die hier umstrittene Liegenschaft wird jedoch, wie in der Zonenordnung vorgesehen, auch gewerblich genutzt. Dabei lag das Grundstück nach dem im Schätzungszeitpunkt geltenden Zonenplan und der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon (BZO) vom 24. September 1995 in der Zentrumszone Z4, in der noch eine Wohnanteilfläche von 50 % galt. Es ist jedoch seither der Zentrumszone Z6 zugewiesen worden, für welche Wohnanteilflächen nicht mehr vorgeschrieben, sondern nur noch geduldet sind (vgl. Art. 9bis BZO vom 7. Juli 2003 mit Ergänzungen vom 5. Dezember 2005 und 6. März 2006). Für den Beschwerdeführer besteht somit die Möglichkeit, künftig auch Wohnräume gewerblich zu nutzen und etwa als Büros zu vermieten. Eine solche Änderung der Verwendung erfordert in der Regel keine allzu grossen Umbauten oder Investitionen. Ausserdem eignet sich hier - anders als bei einer herrschaftlichen Villa in ländlicher Umgebung (vgl. BGE 122 II 337 E. 2 S. 341) - die Lage und die Ausgestaltung der Baute für eine zusätzliche gewerbliche Nutzung. Nun kann zwar der Eigentümer eines Gebäudes nicht gezwungen werden, von der neu geschaffenen Möglichkeit einer anderen, lärmunempfindlicheren Verwendung Gebrauch zu machen. Nach einem Grundsatz des Enteignungsrechts besteht indes für den Enteigneten die Pflicht, alle zumutbaren Vorkehren zu treffen, um den Schaden zu vermindern oder zu vermeiden (vgl. BGE 110 Ib 43 E. 4 S. 50). Obliegt aber dem von übermässigen Lärmimmissionen Betroffenen eine Schadenminderungspflicht, so kann ihm auch kein Ersatzanspruch für den Schaden erwachsen, der vermieden werden könnte, wenn eine mögliche und zumutbare Umnutzung vorgenommen würde. Der Einwand des Beschwerdeführers, dass weitere Erhöhungen der Wohnungsmieten ausgeschlossen seien und er dafür entschädigt werden müsse, geht somit an der Sache vorbei.

6.3 Angesichts der auch nach Eintritt der übermässigen Lärmbelastung erzielten Gesamterträge der Liegenschaft und der neu

geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten ist wie im angefochtenen Entscheid festzustellen, dass das Grundstück des Beschwerdeführers jedenfalls keinen fluglärmbedingten Schaden erlitten hat, der im Sinne der Rechtsprechung als schwer zu bezeichnen wäre. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist im Hauptpunkt abzuweisen.