Urteilskopf

134 II 182

21. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung i.S. Politische Gemeinde Opfikon-Glattbrugg gegen unique zurich airport Flughafen Zürich AG und Kanton Zürich sowie Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10 (Verwaltungsgerichtsbeschwerde) 1E.23/2007 vom 17. April 2008

Regeste (de):
Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche infolge Fluglärms sowie von Abwehrrechten gegen den direkten Überflug; Bemessung der Entschädigung für eine Baurechtsliegenschaft.

Bei der Teilenteignung einer Baurechtsliegenschaft sind die etwaigen Auswirkungen der Immissionen auf den Baurechtszins, den Wert der Liegenschaft nach Ablauf des Baurechtes und auf die Höhe der Heimfallentschädigung zu prüfen (E. 11).

Regeste (fr):
Expropriation de droits de voisinage à cause du bruit du trafic aérien et expropriation du droit de s'opposer au survol direct; estimation de l'indemnité pour un bien-fonds grevé d'un droit de superficie.

Dans un cas d'expropriation partielle d'un bien-fonds grevé d'un droit de superficie, il faut examiner les effets éventuels des immissions sur la rente du droit de superficie, sur la valeur de l'immeuble après l'expiration du droit de superficie et sur le montant de l'indemnité pour les constructions faisant retour au propriétaire du fonds (consid. 11).

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 gravato da un diritto di superficie.

Nel caso di un'espropriazione parziale di un fondo gravato da un diritto di superficie, occorre esaminare gli eventuali effetti delle immissioni sul canone del diritto di superficie, sul valore dell'immobile dopo la scadenza del diritto di superficie e sull'ammontare dell'indennità di riversione (consid. 11).

Sachverhalt ab Seite 182

Für den Sachverhalt kann auf BGE 134 II 49 verwiesen werden. Vorliegend hatte die Schätzungskommission über die Entschädigung für ein Baurechtsgrundstück zu befinden. Der Baurechtsvertrag wurde am 20. Mai 1960 abgeschlossen, am 26. Oktober 1993 verlängert und dauert bis Ende 2048. Baurechtsgeberin ist die Politische Gemeinde Opfikon-Glattbrugg.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

11. Die von der Schätzungskommission vorgenommene Verkehrswertschätzung basiert auf der Lageklassemethode (unter Abzinsung infolge der Dauer des Baurechts) und berücksichtigt den Barwert des Baurechts. Die Schätzungskommission führt dazu aus, der Wert

BGE 134 II 182 S. 183

der Liegenschaft sei massgeblich bestimmt durch den Ertrag aus dem langfristigen Baurecht. Ein allfälliger Erwerber könne auch ohne Fluglärm keinen höheren Baurechtszins verlangen. Der Wert der Liegenschaft sei im Verhältnis zu lagemässig vergleichbaren Objekten aus diesen Gründen und nicht infolge des Fluglärms beschränkt. Die Beschwerdeführerin beruft sich demgegenüber auf BGE 132 II 427 E. 6.2 S. 442 und macht geltend, die Vorinstanz gehe zu Unrecht von konkreten Ertragszahlen aus. Sie habe keine Erhebungen über ortsübliche Mietzinse an einer vergleichbaren, unbelasteten Lage in der näheren Umgebung gemacht. Detaillierte Überlegungen über das Mietzinssteigerungspotenzial würden genauso fehlen wie der korrekt ermittelte Verkehrswert ohne Fluglärm. Die Enteigner halten dieser Argumentation entgegen, es handle sich bei den Mehrfamilienhäusern an der Dammstrasse 29-33 um sozialen Wohnungsbau, weshalb nur sehr tiefe Mieten verlangt würden. Der Baurechtsvertrag sei jedoch am 26. Oktober 1993 bis ins Jahr 2048 verlängert worden. Eine Vertragsanpassung sei nicht vorgesehen. Entsprechend sei der Baurechtszins nicht abänderbar, unabhängig vom Fluglärm. Daher liege kein Minderwert vor. Selbst wenn von einem Minderwert ausgegangen würde, wäre der Verkehrswert nach Auffassung der Enteigner vom Jahr 2048 bis zum dies aestimandi abzuzinsen. Aus dem daraus resultierenden Betrag ergebe sich, dass sicherlich kein schwerer Schaden im Sinne der Rechtsprechung vorliege.

11.1 Die Behauptung der Beschwerdeführerin, dass das Bundesgericht für dieselbe Liegenschaftenart jeweils nur eine einzige Schätzungsmethode anwende, trifft in dieser Absolutheit zwar nicht zu (vgl. etwa BGE 113 Ib 39 E. 4a-c S. 44 ff.; BGE 128 II 74 E. 4 S. 77), bedarf aber hier keiner weiteren Ausführungen. Zum Antrag der Beschwerdeführerin hinsichtlich einer Neuschätzung durch die Eidgenössische Oberschätzungskommission gilt es festzuhalten, dass letztere kein Gremium ist, das als solches Schätzungen anstellen würde. Sie besteht vielmehr aus einer Reihe von Fachleuten aus verschiedenen Berufen, die vom Bundesgericht nach Bedarf zur fachtechnischen Beratung beigezogen werden können (vgl. Art. 80 und 82 EntG [SR 711]; BGE 128 II 74 E. 3 S. 77). Vor Bundesgericht fällt aber die Wiederholung von Schätzungsverfahren in einer Vielzahl von Fällen ausser Betracht.

BGE 134 II 182 S. 184

11.2 Bei der Enteignung einer Baurechtsliegenschaft hat der Grundeigentümer in der Regel Anspruch auf den Barwert der für die Restvertragsdauer geschuldeten Baurechtszinse sowie auf den diskontierten Wert des ihm nach Ablauf des Baurechts wieder zur Verfügung stehenden Grundstücks, wobei einer allenfalls dem Bauberechtigten für die Bauten zu leistenden Entschädigung angemessen Rechnung zu tragen ist (BGE 112 Ib 514 E. 4a S. 521). Vorliegend handelt es sich um eine Teilenteignung, bei welcher sich die Minderwertentschädigung aus der Gegenüberstellung der Situation mit und ohne Fluglärm berechnet. Zu prüfen sind demnach die etwaigen Auswirkungen der Immissionen auf den Baurechtszins, den Wert der Liegenschaft nach Ablauf des Baurechtes und die Höhe der Heimfallentschädigung, da diese drei Faktoren bei der Entschädigungsberechnung ausschlaggebend sind. Bis zum Ablauf des Baurechtsvertrags Ende 2048 hat der Fluglärm keinerlei Einfluss auf die Höhe des vertraglich festgelegten Baurechtszinssatzes. Die Beschwerdeführerin macht denn auch nicht geltend, der Baurechtszins sei seit dem dies aestimandi wegen des Fluglärms reduziert worden. Nicht zu be-

rücksichtigen ist, dass die Beschwerdeführerin ihrer Vertragspartnerin mit dem tiefen Zins eine verdeckte Subvention gewährt haben will. Wie die Enteigner zu Recht anführen und wie sich auch aus dem Baurechtsvertrag ergibt, bezweckte die Beschwerdeführerin mit der Einräumung der Dienstbarkeit, den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Damit hat sie den tiefen Zins freiwillig in Kauf genommen. Ein Käufer des Baurechtsgrundstückes könnte aufgrund des Baurechtsvertrages keinen höheren Baurechtszins realisieren, sondern wäre an den vereinbarten Satz gebunden. Der Wert der Liegenschaft lässt sich darum kaum mit demjenigen von ähnlich gelagerten Objekten vergleichen. Der Heimfall erfolgt unentgeltlich. Infolgedessen kann sich die Beeinträchtigung durch den Fluglärm auch nicht in der Höhe einer etwaigen Heimfallentschädigung widerspiegeln. Was die Wertberechnung des nach Ablauf des Baurechts wieder zur Verfügung stehenden Grundstückes anbelangt, ist dieser wie erwähnt auf den Schätzungszeitpunkt zu diskontieren. Dabei fragt sich, welcher Zinssatz bzw. Abzinsungsfaktor zu wählen ist. Die Enteigner halten den Satz von 4,5 % für anwendbar, doch dürfte dieser angesichts des schon längere Zeit anhaltenden tiefen Zinsniveaus wohl auch niedriger angesetzt werden. Die Frage braucht

nicht abschliessend beantwortet zu werden, da sich der auf den Bewertungsstichtag abgezinste Wert auch bei Wahl eines Zinses von 3 % nur auf einen Fünftel des Wertes im Jahre 2048 beläuft (vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Ausgabe 2005, Schweiz. Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten SVK und Schweiz. Schätzungsexpertenkammer/Schweiz. Verband der Immobilien-Treuhänder SEK/SVIT [Hrsg.], S. 266, Abzinsungsfaktor für eine Dauer von 50 Jahren: 0.223107). Ausgehend von einem Zins von 4,5 %, sinkt der heutige Wert bzw. derjenige am dies aestimandi auf einen Zehntel (Abzinsungsfaktor 0.110710). Beläuft sich somit der diskontierte, für die Schadensermittlung massgebende Wert des Grundstückes nur noch auf einen Bruchteil des vollen Bodenwertes, so kann der im gleichen Masse verminderte Vergleichswert keinen schweren Schaden im Sinne der Rechtsprechung darstellen.

11.3 Daraus folgt, dass die Schätzungskommission die Entschädigungsforderung der Beschwerdeführerin mangels eines schweren Schadens zu Recht abgewiesen hat.