



Stadt Kloten • Lebensraum + Sicherheit • Postfach • CH-8302 Kloten

An die Eigentümer von
überbauten Grundstücken in
Kloten

Datum 26. September 2005
Lebensraum + Sicherheit
Zuständig Martin Mengis
Thema **Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen der Grundeigentümer infolge des gestiegenen Ostanfluges auf Piste 28 des Flughafens Zürich Kloten**

Sehr geehrte Grundeigentümer

Die Bevölkerung im Osten des Flughafens ist infolge von Einschränkungen des Flugbetriebs über dem süddeutschen Raum seit Oktober 2001 von zusätzlichem Fluglärm betroffen, weil seither die Piste 28 als regelmässige Anflugpiste - vor allem in den Abend- und teilweise frühen Morgenstunden - genutzt wird. Die Stadt Kloten möchte Sie darauf hinweisen, dass betroffene Grundeigentümer das Recht haben, gegenüber dem Flughafen Zürich Entschädigungsansprüche zu machen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Die Begehren sollten spätestens bis Ende September 2006 bei der Flughafen Zürich AG (Unique) eingereicht werden, um die Verjährung der Ansprüche zu vermeiden. Damit die Grundeigentümer an allen entscheidenden Verfahrensschritten beteiligt sind, empfehlen wir indessen eine möglichst frühzeitige Forderungseingabe.

Viele betroffene Grundeigentümer von Kloten haben bereits entsprechende Entschädigungsforderungen gestellt. Gemäss den uns vorliegenden Informationen wurden diese vor allem über folgende Wege/Personen eingereicht:

- Rechtsanwalt Dr. Peter Ettler, Grüngasse 31, Postfach 1138, 8026 Zürich (via HEV Kloten)
- Rechtsanwältin Dr. Isabella Häner, Bahnhofstr. 106, Postfach 7689, 8023 Zürich (via IG Ost)
- Rechtsanwalt Dr. Urs Jordi, Löwenstr 1, 8001 Zürich

Die in der IG Ost zusammen geschlossenen Gemeinden¹ beauftragten zudem RA I. Häner, als Hilfestellung für die in Frage kommenden Grundeigentümern ein Informationsblatt auszuarbeiten, welches wir Ihnen in der Beilage zukommen lassen. Es ist dabei zu beachten, dass sich dessen Aussagen nur auf Grundstücke anwenden lässt, welche in der Anflugschneise des Ostanfluges auf Piste 28 liegen. Aus Effizienzgründen und um allen Grundeigentümern den selben Wissensstand zu vermitteln, geht dieser Serienbrief jedoch an alle Grundeigentümer.

¹ Bassersdorf, Illnau-Effretikon, Kloten, Kyburg, Lindau, Nürensdorf, Weisslingen, Zell

Stadt Kloten
Lebensraum + Sicherheit
Postfach

Telefon +41 44 815 12 33
Telefax +41 44 815 13 00

Zuständig: Martin Mengis
martin.mengis@kloten.ch
www.kloten.ch

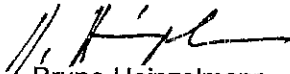
CH-8302 Kloten

Gerne hoffen wir, Sie im vorstehenden Sinne umfassend informiert zu haben. Priorität genießt für den Stadtrat Kloten weiterhin die Lebensqualität unserer Bevölkerung und nicht die finanzielle Abgeltung von Lärmimmissionen. Die Rechte der Grundeigentümer sollen jedoch nicht einfach verjähren.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

STADT KLOTEN



Bruno Heinzlmann
Stadtpräsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Beilage: Informationsblatt

Stadt Kloten
Lebensraum + Sicherheit
Postfach

Telefon +41 44 815 12 33
Telefax +41 44 815 13 00

Zuständig: Martin Mengis
martin.mengis@kloten.ch
www.kloten.ch

CH-8302 Kloten

**Informationsblatt
zu Ansprüchen auf Entschädigung
infolge des Ostanflugs
auf Piste 28 des Flughafens Zürich**

DR. PETER BRATSCHI
DR. URS EMCH
DR. CHRISTIAN SCHMID M.C.L.
FRANZ SZOLANSKY
PROF. DR. JÜRGEN BRÖNNIMANN
MARK INEICHEN LL.M.
DR. DANIEL GLASL H.E.E.
DR. RETO KUSTER*
DR. RETO ARPAGAU LL.M.
PD DR. ISABELLE HANER
DR. ANTON W. BLATTER D.E.S.
BRUNO RIEDER*
DR. LUKAS WYSS LL.M.
ULRICH KEUSEN
DR. MARTIN MOSER LL.M.
PATRICK WILLE LL.M., MBA
URSULA EGGENBERGER STÖCKLI**
DR. BRIGITTA KRATZ LL.M.
KATHRIN LANZ LL.M.
ALEXANDRA HELLIGE
DANIEL BELLWALD
SVEN RÜETSCHI
DIDIER MEYER
DR. OLIVER KALIN
MONIKA MÖRIKOFER
PAUL MÜLLER
MICHAEL SCHMID
JÜRGEN SCHÖTZ***

* DIPL. STEUEREXPERTE
** EIDG. DIPL. APOTHEKERIN
*** DIPL. ARCHITEKT FH

8023 ZÜRICH
BAHNHOFSTRASSE 106
POSTFACH 7689
T +41 (0)44 219 69 69
F +41 (0)44 219 69 99
ZUERICHOFFICE@BEP-ZH.CH

3001 BERN
BOLLWERK 15
POSTFACH 5574
T +41 (0)31 310 19 19
F +41 (0)31 310 19 20
BERNEOFFICE@BEP.CH

WWW.BEP.CH

EINGETRAGEN IM
ANWALTSREGISTER

INHALTSVERZEICHNIS:

I.	Ausgangslage	2
II.	Grundlage und Voraussetzung von Entschädigungsansprüchen	3
A.	Ansprüche infolge übermässiger Lärmeinwirkungen	3
1.	Grundlage des Entschädigungsanspruchs	3
2.	Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs	4
a)	Unvorhersehbarkeit	4
b)	Spezialität	5
c)	Schwere des Schadens	5
-3.	Schallschutzmassnahmen und ihr Verhältnis zu Entschädigungsansprüchen aus Enteignung	6
a)	Anspruch auf Schallschutzmassnahmen	6
b)	Verhältnis zu Entschädigungsansprüchen aus Enteignung	7
B.	Ansprüche infolge Überflugs	8
1.	Grundlage des Entschädigungsanspruchs	8
2.	Voraussetzungen der Entschädigungsansprüche	8
C.	Verjährung der Entschädigungsansprüche	9
III.	Verfahren	10
A.	Entschädigungsbegehren und Verfahren	10
B.	Kosten	11

I. Ausgangslage

- 1 Infolge von Einschränkungen des Flugbetriebs über dem Süddeutschen Raum – anfänglich durch eine Vorwirkung des Staatsvertrages, später durch einseitige Verordnungen Deutschlands – dient die Piste 28 des Flughafens Zürich seit Oktober 2001 neu als regelmässige Anflugpiste v.a. in den Abend- teilweise auch in den frühen Morgenstunden.
- 2 Diese Änderung des Anflugregimes hat dazu geführt, dass Gebiete im Osten des Flughafens, die bislang nur bei starken Westwindlagen vom Fluglärm betroffen waren, neu regelmässig durch erheblichen Fluglärm belastet werden. Zudem werden gewisse Gebiete in sehr tiefen Höhen überflogen.
- 3 Für die betroffenen Grundeigentümer stellt sich die Frage, ob sie aufgrund dieser Belastungen gegenüber dem Flughafen Zürich Entschädigungsansprüche geltend machen können. Nachfolgend sollen die rechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen solcher Entschädigungsansprüche erläutert werden. In einem zweiten Teil wird sodann das Verfahren dargestellt.

II. Grundlage und Voraussetzung von Entschädigungsansprüchen

A. Ansprüche infolge übermässiger Lärmeinwirkungen

1. Grundlage des Entschädigungsanspruchs

- 4 Das Zivilrecht verpflichtet jeden Eigentümer eines Grundstücks, sich aller übermässiger Einwirkungen – dazu gehört insbesondere auch der Lärm – auf das Grundstück des Nachbarn zu enthalten. Bei Überschreitungen des Eigentumsrechts haben die Nachbarn grundsätzlich einen Anspruch auf Unterlassung dieser übermässigen Einwirkungen, den sie gerichtlich durchsetzen können¹. Dieser Abwehranspruch kann jedoch dann nicht ausgeübt werden, wenn die Einwirkungen von der bestimmungsgemässen Nutzung eines Werkes im öffentlichen Interesse ausgehen, für dessen Errichtung das Gemeinwesen über das Enteignungsrecht verfügt und wenn die Aufgabe nicht ausgeführt werden kann, ohne in der Umgebung Immissionen zu bewirken. In solchen Fällen tritt an die Stelle des zivilrechtlichen Abwehranspruchs ein Entschädigungsanspruch aus Enteignung. Über das Bestehen und den Umfang dieses Anspruchs entscheidet der Enteignungsrichter².
- 5 Der Flughafen Zürich gilt, als einer der drei Landesflughäfen, als Werk im öffentlichen Interesse, welchem mit der Konzessionserteilung auch das Enteignungsrecht verliehen worden ist³. Der Lärm startender und landender Flugzeuge wird dabei als Einwirkung des Flugplatzes angesehen, welche aus der bestimmungsgemässen Nutzung desselben resultiert. Soweit dieser Lärm nicht vermeidbar ist, kann dagegen deshalb kein zivilrechtlicher Abwehranspruch, sondern lediglich

¹ Art. 684 i.V.m. Art. 679 ZGB (Schweizerisches Zivilgesetzbuch, SR 211; alle Gesetzestexte können unter www.admin.ch/ch/d/sr abgerufen werden);

Art. 679 ZGB: Verantwortlichkeit des Grundeigentümers

Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen.

Art. 684 ZGB: Art der Bewirtschaftung

1 Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.

2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung.

³ BGE 121 II 317 E. 4d in Pra 1996 Nr. 165 S. 588 f. (alle Entscheide des Bundesgerichts können unter www.bger.ch abgerufen werden).

³ Art. 36a Abs. 4 LFG (Bundesgesetz über die Luftfahrt, SR 748.0).

ein Entschädigungsanspruch geltend gemacht werden. Die Voraussetzungen dieses Anspruchs sind im Nachfolgenden darzulegen.

- 6 Anzufügen ist hier, dass fraglich ist, in welchem Verfahren darüber zu entscheiden sein wird, ob die übermässigen Immissionen des Flughafens Zürich allenfalls vermeidbar sind. Die Frage wird sicher Gegenstand der hängigen Beschwerdeverfahren betreffend das vorläufige Betriebsreglement bilden. Das Bundesgericht hat jedoch im Entscheid 130 II 394 E. 6 festgehalten, dass auch im nachträglich eröffneten Enteignungsverfahren mittels Einsprache bewirkt werden könne, dass die Zulässigkeit und der Umfang der Enteignung von der Einsprachebehörde verbindlich festgelegt werde. Es wird daher zu prüfen sein, ob allenfalls im Enteignungsverfahren die Unvermeidbarkeit der Immissionen und damit die Zulässigkeit der Immissionen (noch einmal) bestritten werden könnte.

2. Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs

- 7 Ein Entschädigungsanspruch infolge übermässiger Lärmeinwirkungen setzt gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts voraus, dass die Immissionen für den Grundeigentümer nicht vorhersehbar waren (Vorhersehbarkeit des Schadens), den Grundeigentümer in besonderer Weise treffen (Spezialität des Schadens) und der Schaden muss ein gewisses Ausmass annehmen (Schwere des Schadens).

a) Unvorhersehbarkeit

- 8 Waren im Zeitpunkt des Erwerbs einer Liegenschaft bzw. der Erstellung eines Gebäudes die Beeinträchtigungen durch übermässige Immissionen bereits absehbar, so ist ein daraus resultierender Minderwert nicht entschädigungspflichtig. Für die Flughäfen Genf und Zürich hat das Bundesgericht den hierfür massgeblichen Stichtag auf den 1. Januar 1961 festgesetzt. Die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit ist daher nur dann erfüllt, wenn ein Grundstück vor dem 1. Januar 1961 gekauft wurde oder eine vor diesem Zeitpunkt erworbene Liegenschaft im Zuge einer Erbschaft oder eines Erbvorbezugs übergegangen ist. Wer seine Liegenschaft nachher erworben hat, hat dagegen keinen Anspruch auf Entschädigung.

- 9 Noch nicht entschieden ist die Frage, ob dieser Stichtag auch den durch das neue Flugregime betroffenen Grundeigentümern im Osten und im Süden des Flughafens entgegen gehalten werden kann. Es ist zumindest zweifelhaft, ob mit dieser Entwicklung in einem bisher vom Fluglärm weitestgehend verschonten Gebiet ebenfalls gerechnet werden musste. Zudem befinden sich die belasteten

Gebiete – anders als in den bisherigen Entscheiden des Bundesgerichts – teilweise in relativ grosser Distanz zum Flughafen⁴. Wie diese Frage entschieden wird, kann im jetzigen Zeitpunkt kaum abgeschätzt werden. In einem zur Zeit vor der Schätzungskommission 10 hängigen Verfahren soll hierüber ein Teilscheid gefällt werden. Das Prozessrisiko von Eigentümern, welche ihre Liegenschaft nach dem 1. Januar 1961 erworben haben, muss sicher höher eingestuft werden.

b) Spezialität

- 10 Das Erfordernis der Spezialität ist erfüllt, wenn die Lärmimmissionen eine Intensität erreichen, welche die Grenze des Üblichen und Erträglichen überschreiten. Dieses Mass ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung anzunehmen, wenn die in der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung festgelegten Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden. Diese liegen in der Empfindlichkeitsstufe II am Tag (von 06:00 bis 22:00 Uhr) bei 60 dB(A), in der ersten Nachtstunde (von 22:00 bis 23:00 Uhr) bei 55 dB(A) sowie in der zweiten (von 23:00 bis 24:00 Uhr) und der letzten Nachtstunde (von 05:00 bis 06:00 Uhr) bei 50 dB(A)⁵. Diese Grenzwerte werden in den Ostgemeinden insbesondere in der ersten und der zweiten Nachtstunde in verschiedenen Gebieten überschritten.

- 11 Ob auch Lärmimmissionen unterhalb dieser Grenzwerte zu Entschädigungsforderungen berechtigen, ist angesichts der bisherigen Rechtsprechung fraglich. Es ist immerhin darauf hinzuweisen, dass die Immissionen hauptsächlich in den empfindlichen Tagesrandstunden und in der Nacht auftreten. Es kann daher mit guten Gründen vertreten werden, dass auch unter den IGW liegende Immissionen die Grenze des Üblichen und Erträglichen überschreiten. Das Prozessrisiko von Eigentümern, deren Liegenschaften nicht von grenzwertüberschreitenden Lärmimmissionen betroffen sind, muss aufgrund dieser Ausgangslage jedoch höher eingestuft werden.

c) Schwere des Schadens

- 12 Eine Entschädigung ist nicht für jeden beliebigen durch die Immissionen erzeugten Schaden geschuldet, sondern es bedarf einer erheblichen Wertminderung oder einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnbedingungen. Gemäss Pra-

⁴ Vgl. dazu Ettler, a.a.O., S. 586 sowie Roland Gfeller, Fluglärm und Enteignung von Nachbarrechten, in: Tobias Jaag (Hrsg.), Rechtsfragen rund um den Flughafen, Zürich 2004, S. 147 f.

⁵ Gfeller, a.a.O., S. 148.

⁶ Vgl. dazu Anhang 5 zur Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41).

xis genügt eine Werteinbusse von 10 bis 15 %. Zusätzlich wird verlangt, dass die Beeinträchtigung eine dauernde oder doch von gewisser Dauer und nicht bloss vorübergehende sei⁷. Angesichts der ungewissen Entwicklung bezüglich des definitiven An- und Abflugregimes am Flughafen Zürich kann heute noch schwer abgeschätzt werden, wie sich dieses Kriterium auf die Entschädigungsforderungen auswirken wird.

3. Schallschutzmassnahmen und ihr Verhältnis zu Entschädigungsansprüchen aus Enteignung

a) Anspruch auf Schallschutzmassnahmen

13 Wird eine konzessionierte Verkehrsanlage wie der Flughafen Zürich wesentlich geändert, so ist der Anlageninhaber grundsätzlich verpflichtet, die Lärmemissionen so weit zu begrenzen, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Er kann jedoch sogenannte Erleichterungen beanspruchen, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu unverhältnismässigen Betriebseinschränkungen oder Kosten führen würde. Diesfalls müssen an lärmempfindlichen Räumen bereits bestehender Gebäude, welche nunmehr von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind, auf Kosten des Anlageninhabers passive Schallschutzmassnahmen – in der Regel der Einbau von Schallschutzfenstern – ergriffen werden⁸.

14 Problematisch ist, dass die zu ergreifenden Schallschutzmassnahmen aufgrund des Lärmbelastungskatasters festgesetzt werden⁹. Dieser besteht jedoch bekanntlich für den Flughafen Zürich noch nicht. Gemäss der neusten Verfügung des BAZL zum vorläufigen Betriebsreglement soll dieser erst festgesetzt werden, wenn das definitive Betriebskonzept des Flughafens bekannt ist. Es ist daher fraglich, ob in der Zwischenzeit Schallschutzmassnahmen durchgesetzt werden können. Das BAZL hat immerhin in seiner Verfügung vom 29. März 2004 angeordnet, dass die Flughafen Zürich AG bereits heute dort zur Ergreifung der notwendigen Schallschutzmassnahmen verpflichtet sei, wo Immissionsgrenzwertüberschreitungen unbestritten seien oder wo sie auch nach zukünftigen Betriebsreglementen mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind.

⁷ BGE 130 II 394 E. 12.3

⁸ Art. 25 Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.0) i.V.m. Art. 10 LSV; vgl. auch BGE 130 II 394, E. 7.4.

⁹ Art. 37 LSV (wobei die revidierte LSV dies nicht mehr ausdrücklich festhält); Bundesgerichtsentscheid vom 31. März 2004, 1A.245/2003, E. 5

b) Verhältnis zu Entschädigungsansprüchen aus Enteignung

15 Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung soll vermieden werden, dass ein Anlageninhaber zweimal kostenpflichtig wird, d.h. zugleich eine volle Entschädigung infolge Enteignung der nachbarrechtlichen Abwehransprüche und zusätzlich die Kosten der Schallschutzmassnahmen geschuldet sind. Eine enteignungsrechtliche Entschädigung soll daher nur noch insoweit in Betracht kommen, als die lärmbeeinträchtigten Liegenschaften auch nach der (umweltschutzrechtlichen) Lärmisolierung der Bauten lärmbedingt entwertet bleiben.

16 Das umweltschutzrechtliche Sanierungsverfahren und das enteignungsrechtliche Entschädigungsverfahren schliessen einander indessen nicht aus und können parallel geführt werden¹⁰. Klargestellt hat das Bundesgericht im Entscheid BGE 130 II 394 E. 10 sodann, dass für die Geltendmachung der Entschädigungsansprüche aus Enteignung die Sanierungsfristen des Umweltschutzrechts nicht abgewartet werden müssen, wenn – wie beim Flughafen Zürich – die umweltschutzrechtliche Sanierung zwar den Umfang des im Enteignungsverfahren zu ersetzenden Schadens zu verringern, jedoch nicht die Enteignung gänzlich zu verhindern vermag, weil durch Massnahmen an der Quelle übermässige Immissionen nicht vollständig beseitigt werden können.

17 Daraus folgt vorab, dass der enteignungsrechtliche Entschädigungsanspruch bereits heute geltend gemacht werden kann und muss, um die Verjährung zu verhindern (vgl. nachfolgend Lit. C). Das umweltrechtliche Sanierungsverfahren kann sodann insofern einen Einfluss haben, als die dort angeordneten Sanierungsmassnahmen den Entschädigungsanspruch herabsetzen können. Der enteignungsrechtliche Entschädigungsanspruch kann schliesslich – zumindest teilweise – auch durch die Anordnung von Schallschutzmassnahmen erfüllt werden. Der Enteignungsrichter kann dies selbst dann anordnen, wenn sie vom Enteigneten nicht verlangt wurden¹¹.

¹⁰ BGE 130 II 394 E. 9.2

¹¹ Zäch/Wolf, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Stand Mai 2000, N. 45 zu Art. 20 USG; BGE 130 II 394 E. 8.3). Schallschutzmassnahmen als Form der Entschädigung können allerdings im Enteignungsverfahren, anders als im umweltschutzrechtlichen Sanierungsverfahren, nur gewährt werden, wenn die Kriterien der Unvorhersehbarkeit, der Spezialität und der Schwere erfüllt sind.

B. Ansprüche infolge Überflugs

1. Grundlage des Entschädigungsanspruchs

18 Überfliegen Flugzeuge während des Starts oder der Landung ein Grundstück in so geringer Höhe, dass sie in den Luftraum desselben eindringen, so gilt dies, wenn ein entsprechendes Überflugsrecht fehlt, als ungerechtfertigte Einwirkung, die zivilrechtlich abgewehrt werden kann¹². Die Luftraumgrenze über einem Grundstück ist gegen oben allerdings durch das Interesse des Eigentümers an der Ausübung des Eigentums beschränkt¹³. Wie hoch diese Grenze anzusetzen ist, kann nicht ein für allemal festgesetzt werden. Das Bundesgericht hat bisher ein Eindringen in den eigentumsrechtlich geschützten Luftraum bejaht bei einer Überflughöhe von ca. 108 m. Verneint wurde sie bei einer Überflughöhe von rund 600m¹⁴.

19 Auch dieses Abwehrrecht kann indessen dann nicht mehr durchgesetzt werden, wenn die Einwirkung vom bestimmungsgemässen Gebrauch eines öffentlichen Flugplatzes herrührt, welchem das Enteignungsrecht verliehen worden ist. Es tritt ebenfalls ein Anspruch auf Enteignungsentschädigung an die Stelle der privatrechtlichen Klage¹⁵. Mit einer Entschädigung wegen Überflugs ist auch der Anspruch auf Entschädigung wegen der damit verbundenen Lärmimmissionen abgegolten.

2. Voraussetzungen der Entschädigungsansprüche

20 Ein Entschädigungsanspruch infolge des ungerechtfertigten Eindringens in den Luftraum beim Überflug eines Grundstückes hängt, anders als der Entschädigungsanspruch infolge übermässiger Lärmimmissionen, nicht von den Kriterien der Unvorhersehbarkeit, der Spezialität und der Schwere des Schadens ab¹⁶. Der

¹² Art. 641 Abs. 2 ZGB:

1 Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen.

2 Er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.

¹³ Art. 667 Abs. 1 ZGB:

1 Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht.

2 Es umfasst unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten und Pflanzen sowie die Quellen.

¹⁴ BGE 123 II 481.

¹⁵ BGE 129 II 72 in Pra 2003. Nr. 137 S. 741

¹⁶ vgl. BGE 129 II 72 in Pra 2003 Nr. 173 Ziff. 2.5 ff.

Entschädigungsanspruch kann somit geltend gemacht werden, wenn der Überflug in einer Höhe stattfindet, die vom Eigentumsrecht noch umfasst wird. Mit zunehmender Höhe des Überflugs erhöht sich dabei auch das Prozessrisiko.

C. Verjährung der Entschädigungsansprüche

21 Entschädigungsansprüche infolge der Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche verjähren innerhalb von fünf Jahren ab Entstehung des Anspruchs. Zu laufen beginnt die Verjährungsfrist ab dem Zeitpunkt, in dem alle drei Anspruchsvoraussetzungen (Unvorhersehbarkeit, Spezialität und Schwere des Schadens) kumulativ vorliegen und die Spezialität der Einwirkung und die Schwere des Schadens objektiv erkennbar waren¹⁷. Die Bestimmung dieses Zeitpunktes ist mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Der Ostanflug wurde erstmals mit der Betriebsreglementsänderung vom 18. Oktober 2001 eingeführt. Es empfiehlt sich daher, Entschädigungsforderungen noch vor dem 18. Oktober 2006 geltend zu machen.

22 Die für die Verjährung von Entschädigungsansprüchen aus Lärmimmissionen entwickelten Grundsätze sind auf Entschädigungsansprüche aus Überflug im eigentlichen Sinne analog anwendbar¹⁸. D.h. auch hier beginnt die Verjährung im Zeitpunkt zu laufen, indem die Einwirkung und der Schaden objektiv erkennbar waren. Für Überflüge aufgrund des neu eingeführten Ostanflugs ist damit ebenfalls auf den Stichtag vom 18. Oktober 2001 abzustellen.

23 Die Verjährungsfrist wird unterbrochen, wenn der betroffene Eigentümer beim Inhaber des Enteignungstitels um die Eröffnung des Enteignungsverfahrens ersucht und gegebenenfalls seine Forderung anmeldet¹⁹. Grundeigentümer, welche ihre Forderungen vor Oktober 2006 geltend machen, kann damit die Verjährung auch später nicht mehr entgegengehalten werden.

¹⁷ Vgl. dazu BGE 130 II 394 E. 12.2.2 und 12.3 sowie Peter Hänni, Enteignung und Entschädigung - Entwicklungen und neue Fragen, in Schweizerische Baurechtstagung, Freiburg 2005, S. 130.

¹⁸ Peter Hänni, a.a.O., S. 130; BGE 129 II 72 in Pra 2003 Nr. 173 Ziff. 2.9.

¹⁹ Peter Hänni, a.a.O., S. 129, mit weiteren Hinweisen.

III. Verfahren

A. Entschädigungsbegehren und Verfahren

24 Eigentümer von Liegenschaften im Bereich der neuen Ostanflugsschneise, welche von übermässigen Lärmeinwirkungen oder von Überflügen in tiefen Höhen betroffen sind, müssen ihre Entschädigungsbegehren direkt bei der Flughafenbetreiberin, d.h. der Flughafen Zürich AG einreichen. Das Begehren muss einen Antrag auf volle Entschädigung des (noch nicht zu bezifferenden) Minderwertes enthalten. Eine Begründung des Anspruchs ist noch nicht notwendig, aber möglich und auch – zumindest im Sinne einer kurzen Darstellung der Gründe des Begehrens – zu empfehlen. Dem Begehren sind die folgenden Unterlagen beizulegen:

- Grundbuchauszug enthaltend das Kaufdatum
- Katasterplan
- Mieterspiegel bei Mehrfamilienhäusern bzw. Nachweis über den Eigenmietwert bei Einfamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen
- Letzte Schätzung (nicht Rechnung) der Gebäudeversicherung

25 Sofern nicht bereits in diesem Stadium eine Einigung zustande kommt, muss die Flughafen Zürich AG die Begehren zwecks Einleitung eines formellen Enteignungsverfahrens an die eidgenössische Schätzungskommission weiterleiten. Die Schätzungskommission wird in der Folge zuerst ein Einigungsverfahren durchführen²⁰. Kommt keine Einigung über die Entschädigungsforderungen zustande, so wird im Anschluss an das Einigungs- das eigentliche Schätzungsverfahren durchgeführt, in welchem über Begründetheit und Höhe des Entschädigungsanspruchs entschieden wird²¹. Der Entscheid der Schätzungskommission kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht weitergezogen werden²².

26 Derartige Verfahren dauern erfahrungsgemäss mehrere Jahre. Um eine möglichst rationelle Prozessführung zu gewährleisten, wird die Schätzungskommission aus den anhängig gemachten Verfahren einige massgebliche Pilotfälle auswählen, um über die relevanten Fragen vorab einen rechtskräftigen Entscheid zu erwirken. Die übrigen Verfahren können während dieser Zeit sistiert werden.

²⁰ Art. 45 ff. Enteignungsgesetz (EntG; SR 711).

²¹ Art. 57 ff. EntG.

²² Art. 77 ff. EntG.

B. Kosten

27 Das Prozesskostenrisiko ist für die Grundeigentümer gering. Die Flughafen Zürich AG muss unabhängig vom Ausgang des Verfahrens die Verfahrenskosten übernehmen und bei sorgfältiger Prozessführung auch eine angemessene Parteilentschädigung bezahlen²³. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass keine übersetzten oder von Anfang an aussichtslosen Begehren gestellt werden. Dasselbe gilt auch für das Verfahren vor Bundesgericht²⁴.

Zürich, 19. Mai 2005

PD Dr. iur. Isabelle Häner
Rechtsanwältin

²³ vgl. Art. 114 und 115 EntG.

²⁴ Art. 116 EntG.