

Bülacher Tagblatt, 22. November 2005

Erstmals ein objektives Abbild der Einbussen durch Fluglärm

Minderwerte vom Computer ermittelt

Region — Im Streit um die Entschädigung des durch Fluglärm verursachten Minderwertes von selbstbenutztem Wohneigentum soll ein Bewertungsmodell zum Einsatz kommen, das auf den Kriterien der üblichen Liegenschaftenschätzungen basiert und zum Vergleich 4300 Datensätze aus Freihandverkäufen von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum durch die ZKB seit 1991 heranzieht.

von Alfred Spaltenstein

Auf Initiative der Flughafen Zürich AG hat die Zürcher Kantonalbank (ZKB) ein Expertengremium beauftragt, ein computergestütztes Modell für die Bewertung von allfälligem Minderwert auf Grund des Fluglärms zu erarbeiten. Dieses Modell ist bei den Einigungsverhandlungen mit 19 Grundeigentümern in Opfikon erstmals zur Anwendung gelangt. Nachdem eine Einigung (gewollt) nicht zustande kam, kommt zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2006 die Eidgenössische Schätzungskommission zum Zug. Der Gang ans Bundesgericht ist vorprogrammiert, sind doch viele Grundsatzfragen offen.

Dass Entschädigungen nur für Liegenschaften geltend gemacht werden können, die vor 1961 gebaut worden sind, dürfte feststehen, hat doch das Bundesgericht diesen Zeitpunkt im Vorjahr erneut bestätigt. Die Haus- und Stockwerkbesitzer im fernen Süden werden das geltende Stichjahr jedoch mit Sicherheit anfechten.

Festgelegt ist ferner, dass nur Wertverminderungen von über 15 Prozent Forderungen auslösen können. Begründet wird dieser «Selbstbehalt» mit der Tatsache, dass die Einstufung des Flughafens als Infrastruktur von nationaler Bedeutung das Recht einräumt, den Grundeigentümern einen Teil des Minderwertes zu überbürden, der aus dem Flugbetrieb entsteht. In diesem Bereich ist Klärungsbedarf durch das Bundesgericht nötig.

Vier Konzeptstudien

Unique hat vier Konzeptstudien eingeholt. Die Zürcher Firma Wüest und Partner wurde in der Folge beauftragt, ein Modell für die Bewertung von Bauland zu erarbeiten, während der ZKB ein Modell für die Bewertung von selbstgenutztem Wohneigentum in Auftrag gegeben wurde. Um die Neutralität des ZKB-Modells zu wahren, wurde die Auftragsabwicklung einem vierköpfigen neutralen Expertengremium übertragen, in dem die Flughafen Zürich AG mit lediglich einer Stimme vertreten war. Als Auftraggeber trat der Airport Zürich Noise Fund auf.

Wie Beat Spalinger, Finanzchef der Flughafen Zürich AG, an einem Mediengespräch ausführte, wird mit dem Bewertungsmodell Planungs- und Rechtssicherheit angestrebt. Zudem soll eine rationelle Abwicklung der Lärmfragen möglich werden. Insgesamt sind schliesslich rund 14'000 Klagen zu bearbeiten. Herangezogen werden die üblichen Bewertungskriterien, die bei normalen Schätzungen zum Zuge kommen. Wie Patrik Schellenbauer, Leiter des Financial Engineering Immobilien der ZKB, ausführte, wird die Modellgenauigkeit durch die Nutzung des Geographischen Informationssystems (GIS) sichergestellt, indem im Hektarraster rund 51'000 Datenpunkten erfasst sind. Als Vergleichswerte dienen rund 4300 Datensätze aus Freilandverkäufen, die seit 1991 durch die ZKB als Marktführerin im Hypothekengeschäft abgewickelt worden sind.

Die Lärmdaten

In das Bewertungsmodell einbezogen wurde die Grundbelastung von über 50 dB(A) während der 16-Stunden-Periode, sowie die Tagesrand- und die Spitzenbelastung. Bestimmt wird der Minderwert weitgehend von der Grund- und der Tagesrandbelastung. Bei Einfamilienhäusern wurde bei der Grundbelastung ein Minderwert von 0,87 Prozent errechnet, für die Abend- und Nachtstunden von 0,81 Prozent und für die Spitzenbelastung von 0,61 Prozent. Für die für die bisherigen Südanflüge bestimmende Morgenstunde von 06 bis 07 Uhr liegen noch keine Werte vor, weil ab der Einführung dieses Regimes noch zu wenig Verkäufe stattgefunden haben. Vergleiche mit Daten der Bülacher IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien, zeigen eine gute Übereinstimmung der Werte.

Erste Ergebnisse

Es steht fest, dass gute Wohnlagen bei der Preisbildung stärker betroffen werden als schlechte. In Opfikon bewegen sich die Wertverminderungen der eingeklagten Liegenschaften gemäss dem neuen Bewertungsmodell zwischen 15 bis 20 Prozent an schlechten und mittleren Lagen. Die Wertverminderung kann jedoch bis auf 25 Prozent ansteigen.

Die Zielsetzungen

(as) Ziel war die Entwicklung eines objektiven Bewertungsmodells für die Ermittlung von allfälligem Minderwert, welches

- die Auswirkungen des Flugbetriebes auf die Liegenschaftpreise möglichst präzise abbilden kann;
- eine hohe Standardisierung aufweist, um so die Gleichbehandlung der betroffenen Hauseigentümer gewährleisten zu können;
- auf der Vergleichswertmethode aufgebaut ist;
- die grosse Erfahrung konventioneller Liegenschaftenschätzer in die Bewertung einbezieht.