

# Inhaltsübersicht

<b>Inhaltsübersicht</b> .....	<b>V</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>VII</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>XVI</b>
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>XX</b>
<b>1. Teil: Einleitung</b> .....	<b>1</b>
§ 1 Immissionen beim Betrieb von Flughäfen, insbesondere beim Flughafen Zürich .....	1
<b>2. Teil: Grundlagen des Immissionsschutzes</b> .....	<b>12</b>
§ 2 Zivilrechtlicher Immissionsschutz .....	12
§ 3 Immissionsschutz gemäss dem Enteignungsrecht des Bundes – im Allgemeinen .....	21
<b>3. Teil: Die Enteignung wegen übermässigen Fluglärms und wegen tiefer Überflüge</b> .....	<b>39</b>
§ 4 Einleitung .....	39
§ 5 Die Beteiligten .....	42
§ 6 Entschädigungspflicht bei Immissionsenteignungen .....	49
§ 7 Spezialfall: Entschädigungspflicht bei Überflugsenteignungen .....	69
§ 8 Schutzvorkehren gemäss Art. 7 Abs. 3 EntG .....	91
<b>4. Teil: Die Entschädigung</b> .....	<b>97</b>
§ 9 Umfang der Enteignungsentschädigung .....	97
§ 10 Minderwert bei selbstgenutztem Wohneigentum .....	102
§ 11 Minderwert bei unbebautem Land .....	120

§ 12	Minderwert bei kommerziell genutzten Liegenschaften.....	124
§ 13	Enteignungsentschädigung wegen tiefer Überflüge .....	127
§ 14	Weitere Fragen .....	129
<b>5. Teil:</b>	<b>Verfahren und Rechtsschutz .....</b>	<b>140</b>
§ 15	Schätzungsverfahren .....	140
§ 16	Rechtsschutz.....	152
§ 17	Verfahrens- und Parteikosten.....	158
<b>6. Teil:</b>	<b>Bestrebungen de lege ferenda .....</b>	<b>161</b>
§ 18	Parlamentarische Initiative Hegetschweiler.....	161
<b>7. Teil:</b>	<b>Schlussfolgerungen.....</b>	<b>171</b>
§ 19	Zusammenfassende Würdigung.....	171

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>V</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>VII</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>XVI</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>XX</b>
<b>1. Teil: Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>§ 1 Immissionen beim Betrieb von Flughäfen, insbesondere beim Flughafen Zürich</b>	<b>1</b>
<b>I. Ausgangslage</b>	<b>1</b>
<b>II. Entwicklung der Fluglärmproblematik beim Flughafen Zürich</b>	<b>2</b>
1. Inbetriebnahme und erste skeptische Stimmen.....	2
2. Einsatz einer Eidgenössischen Expertenkommission.....	3
3. Erlass des kantonalen Fluglärmgesetzes.....	3
4. Weitere Entwicklung bis zur Gegenwart.....	4
5. Ausblick.....	9
<b>2. Teil: Grundlagen des Immissionsschutzes</b>	<b>12</b>
<b>§ 2 Zivilrechtlicher Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>I. Grundsätzliches zur Übermässigkeit von Immissionen</b>	<b>12</b>
<b>II. Die Spezialvorschrift von Art. 667 ZGB</b>	<b>15</b>
<b>III. Privatrechtliche Rechtsbehelfe</b>	<b>16</b>
1. Nachbarliche Präventiv-, Beseitigungs-, Unterlassungs-, Feststellungs- und Schadenersatzklage gemäss Art. 679/684 ZGB.....	16
2. Eigentumsfreiheitsklage gemäss Art. 641 ZGB.....	18
3. Besitzschutzklage gemäss Art. 928/929 ZGB.....	20

---

<b>§ 3 Immissionsschutz gemäss dem Enteignungsrecht des Bundes – im Allgemeinen</b>	<b>21</b>
<b>I. Einleitung</b>	<b>21</b>
1. Ausgangspunkt.....	21
2. Geschichtlicher Rückblick .....	21
<b>II. Gegenstand/Objekt der Enteignung gemäss Art. 5 EntG</b>	<b>23</b>
1. Gesetzesvorschrift und Praxis des Bundesgerichts.....	23
2. Abgrenzung zur materiellen Enteignung.....	24
3. Fazit.....	27
<b>III. Einwirkungen aus öffentlichen Werken</b>	<b>27</b>
1. Ausgangspunkt.....	27
2. Bestimmungsgemässer Gebrauch.....	28
3. Unvermeidbarkeit.....	29
4. Rechtsfolgen.....	30
<b>IV. Übermässigkeit der Immissionen</b>	<b>31</b>
1. Einleitung.....	31
2. Entscheid Werren (BGE 94 I 286 ff.) .....	32
a) Ausgangspunkt.....	32
b) Unvorherschaubarkeit.....	33
c) Spezialität .....	34
d) Besondere Schwere.....	34
3. Würdigung der Bundesgerichtspraxis .....	36
a) Negative Aspekte .....	36
b) Positive Aspekte.....	37
c) Ausblick und Fazit .....	37
<b>3. Teil: Die Enteignung wegen übermässigen Fluglärms und wegen tiefer Überflüge</b>	<b>39</b>
<b>§ 4 Einleitung</b>	<b>39</b>
<b>I. Automatische Unterdrückung der Abwehrrechte</b>	<b>39</b>
<b>II. Öffentliches Interesse, Enteignungsrecht und Verhältnismässigkeit</b>	<b>40</b>

<b>§ 5 Die Beteiligten</b>	<b>42</b>
<b>I. Person des Enteigners</b>	<b>42</b>
1. Allgemeines .....	42
2. Flughafen Zürich .....	43
a) Zeitraum vom 20. Oktober 1951 bis 31. Mai 2001 .....	43
b) Seit 1. Juni 2001 .....	43
c) Spezialregelung für das Innenverhältnis zwischen dem Kanton Zürich und der Flughafen Zürich AG .....	43
aa) § 11 FG .....	43
bb) Vorkehrungen in Bezug auf die Enteignungsverfahren .....	44
<b>II. Person des Enteigneten</b>	<b>45</b>
1. Grundsatz .....	45
2. Grundeigentümer und andere dinglich Berechtigte .....	46
a) Grundsatz .....	46
b) Eigentümerwechsel nach Einleitung des Enteignungsverfahrens infolge Verkaufs der Liegenschaft .....	46
3. Mieter und Pächter .....	47
a) Grundsatz .....	47
b) Vom Grundeigentümer abgeleitete Rechtsstellung .....	47
c) Vertragseingriffe und zeitliche Voraussetzungen .....	48
<b>§ 6 Entschädigungspflicht bei Immissionsenteignungen</b>	<b>49</b>
<b>I. Übertragung der „Formel Werren“ auf die Flughafenfälle</b>	<b>49</b>
1. Erste Fälle im Zusammenhang mit dem Betrieb des Flughafens Genf-Cointrin .....	49
2. Erste Fälle im Zusammenhang mit dem Betrieb des Flughafens Zürich .....	50
3. Leitentscheid des Bundesgerichts .....	51
<b>II. Unvorhersehbarkeit</b>	<b>52</b>
1. Stichtag: 1. Januar 1961 .....	52
2. Beim Flughafen Zürich im Speziellen .....	53
a) Traditionell von Fluglärm betroffene Gebiete .....	53
b) Neu von Fluglärm betroffene Gebiete .....	54
c) Praxis des Bundesgerichts .....	56
d) Fazit .....	57
3. Zeitpunkt des Erwerbs einer Liegenschaft .....	58

---

<b>III. Spezialität</b>	<b>59</b>
1. Anknüpfung an Immissionsgrenzwerte .....	59
a) Vorschläge der Eidgenössischen Expertenkommission .....	60
b) Belastungsgrenzwerte vom 30. Mai 2001 .....	60
2. Kritische Stimmen .....	61
a) Vorbemerkung .....	61
b) Kritik, insbesondere am 16-Stunden-Leq .....	62
c) Leitlinien des Bundesgerichts .....	63
d) Fazit .....	64
<b>IV. Besondere Schwere</b>	<b>65</b>
<b>V. Verjährung</b>	<b>67</b>
<b>§ 7 Spezialfall: Entschädigungspflicht bei Überflugsenteignungen</b>	<b>69</b>
<b>I. Überflug stricto sensu</b>	<b>69</b>
1. Begriffsmerkmale des Überflugs stricto sensu .....	69
a) Generell bei Flugplätzen .....	69
b) Bei den Landesflughäfen .....	70
2. Enteignung des Abwehrenspruchs .....	70
3. Formelle oder materielle Enteignung? .....	72
4. Keine Geltung der drei Voraussetzungen Unvorhersehbarkeit, Spezialität und Schwere .....	73
<b>II. Mindestflughöhe im Besonderen</b>	<b>75</b>
1. Vorgaben für eine Mindestflughöhe .....	75
a) Fragestellung .....	75
b) Konkrete gesetzliche Vorgaben? .....	75
c) Interesse des Grundeigentümers an der Freihaltung der Luftsäule über seinem Grundstück .....	76
d) Gerichtlich entwickelter Kriterienkatalog .....	77
2. In Gerichtsentscheiden festgesetzte Mindestflughöhen .....	80
a) Im Zusammenhang mit privaten Flugfeldern .....	80
b) Im Zusammenhang mit dem Flughafen Genf .....	82
c) Im Zusammenhang mit dem Flughafen Zürich .....	83
d) Fazit .....	83

3.	Abwägung der Vor- und Nachteile einer einzelfallweisen bzw. einer generellen Festsetzung der Mindestflughöhe .....	84
a)	Argumente für die bisherige Praxis der Einzelfallbeurteilung .....	84
aa)	Allgemein .....	84
bb)	Im Zusammenhang mit dem Flughafen Zürich.....	84
b)	Argumente für die Festsetzung einer Mindestflughöhe.....	86
4.	Lösungsansatz für die Festsetzung einer enteignungsrechtlichen Mindestflughöhe im Zusammenhang mit dem Betrieb der Landesflughäfen.....	87
a)	Grundsatz.....	87
b)	Spricht BGE 104 II 86 gegen die generelle Mindestflughöhe von 150 m?.....	88
c)	Berücksichtigung von Spezialfällen.....	89
5.	Fazit.....	89
<b>III.</b>	<b>Verjährung</b>	<b>90</b>
<b>§ 8</b>	<b>Schutzvorkehren gemäss Art. 7 Abs. 3 EntG</b>	<b>91</b>
<b>I.</b>	<b>Grundsatz</b>	<b>91</b>
<b>II.</b>	<b>Hauptanwendungsfall: Dachziegelklammerungen</b>	<b>91</b>
<b>III.</b>	<b>Zuständigkeit zur Anordnung von Schutzvorkehren</b>	<b>95</b>
<b>4. Teil:</b>	<b>Die Entschädigung</b>	<b>97</b>
<b>§ 9</b>	<b>Umfang der Enteignungsentschädigung</b>	<b>97</b>
<b>I.</b>	<b>Vorbemerkung zur Methodenwahl</b>	<b>97</b>
<b>II.</b>	<b>Grundsatz: Volle Entschädigung</b>	<b>97</b>
<b>III.</b>	<b>Elemente der Enteignungsentschädigung im Allgemeinen</b>	<b>98</b>
1.	Art. 19 lit. a EntG .....	98
2.	Art. 19 lit. b EntG.....	99
3.	Art. 19 lit. c EntG.....	99
<b>IV.</b>	<b>Volle Entschädigung bei Immissionsenteignungen</b>	<b>100</b>
1.	Rechtliche Teilenteignung .....	100
2.	Minderwertentschädigung.....	101

<b>§ 10 Minderwert bei selbstgenutztem Wohneigentum</b>	<b>102</b>
<b>I. Verwendung von traditionellen Schätzungsmethoden durch das Bundesgericht</b>	<b>102</b>
1. Grundsatz .....	102
a) Ausgangspunkt.....	103
b) Schätzung des Grundstückes (reiner Landwert).....	103
c) Schätzung des Gebäudes bzw. der Stockwerkeigentumseinheit.....	105
2. Umsetzung in der Praxis.....	105
a) Allgemeines .....	105
b) Gründe für die Unzulänglichkeiten der traditionellen Schätzungsmethoden.....	107
3. Fazit.....	108
<b>II. Hedonische (ökonometrische) Bewertungsmodelle</b>	<b>108</b>
1. Vorgaben an ein neues Modell.....	108
2. Begriffsumschreibung .....	109
3. Voraussetzung: Leistungsfähige EDV-Software.....	110
4. Vor- und Nachteile der neuen Modelle .....	111
a) Vorteile.....	111
b) Nachteile.....	112
5. Verwendung von hedonischen Modellen in der jüngsten Gerichtspraxis; zwei Beispiele .....	113
a) BGE 130 III 145 .....	113
b) Entscheid der Zürcher Steuerrekurskommission III vom 12. April 2005 .....	114
6. Fazit.....	115
<b>III. MIFLU</b>	<b>116</b>
1. Ausgangslage .....	116
2. Modellentwicklung.....	117
3. Fazit.....	118
<b>§ 11 Minderwert bei unbebautem Land</b>	<b>120</b>
<b>I. Vorbemerkung</b>	<b>120</b>
<b>II. Immobilienökonomische Ausgangslage</b>	<b>121</b>
<b>III. Verhalten auf dem realen Liegenschaftsmarkt</b>	<b>121</b>
<b>IV. Praxis des Bundesgerichts</b>	<b>122</b>



---

<b>V.</b>	<b>Übertragung der Resultate auf die nicht oder erst nach dem dies aestimandi überbauten Grundstücke</b>	<b>123</b>
<b>§ 12</b>	<b>Minderwert bei kommerziell genutzten Liegenschaften</b>	<b>124</b>
<b>I.</b>	<b>Schätzungsmethoden</b>	<b>124</b>
<b>II.</b>	<b>Einzelne Ertragsliegenschaften</b>	<b>125</b>
<b>III.</b>	<b>Vorgehen</b>	<b>125</b>
<b>§ 13</b>	<b>Enteignungsentschädigung wegen tiefer Überflüge</b>	<b>127</b>
<b>§ 14</b>	<b>Weitere Fragen</b>	<b>129</b>
<b>I.</b>	<b>Art der Entschädigung</b>	<b>129</b>
<b>II.</b>	<b>Vorteilsanrechnung</b>	<b>130</b>
1.	Allgemeines .....	130
2.	Anrechnung der werkbedingten Vorteile .....	131
a)	Praxis des Bundesgerichts.....	131
b)	Faktisches .....	132
3.	Fazit.....	134
<b>III.</b>	<b>Anrechnung von Schallschutzmassnahmen und anderen Sachleistungen</b>	<b>135</b>
<b>IV.</b>	<b>Verzinsung</b>	<b>136</b>
<b>V.</b>	<b>Sicherstellung und Abschlagszahlung</b>	<b>137</b>
1.	Ausgangslage .....	137
2.	Keine analoge Anwendbarkeit von Art. 76 Abs. 5 EntG .....	138
<b>5. Teil:</b>	<b>Verfahren und Rechtsschutz</b>	<b>140</b>
<b>§ 15</b>	<b>Schätzungsverfahren</b>	<b>140</b>
<b>I.</b>	<b>Einleitung des Verfahrens</b>	<b>140</b>
1.	Zuständigkeit.....	140
2.	Entschädigungsbegehren und Unterlagen.....	140
3.	Wirkungen des Gesuchseingangs .....	141

---

4.	Möglichkeit für eine vorprozessuale Einigung.....	141
5.	Überweisung an die Eidgenössische Schätzungscommission .....	142
6.	Anfechtungsmöglichkeiten.....	142
<b>II.</b>	<b>Verfahren vor der Eidgenössischen Schätzungscommission</b>	<b>143</b>
1.	Zuständigkeit.....	143
2.	Prüfung der Unterlagen sowie Eröffnung des Verfahrens.....	144
3.	Schriftenwechsel .....	145
4.	Vorabentscheid über ausgewählte zentrale Streitpunkte .....	146
5.	Einigungsverhandlungen .....	146
6.	Schätzungsverfahren .....	148
7.	Kognition .....	148
8.	Aktuelle Verfahren im Fall des Flughafens Zürich.....	150
<b>§ 16</b>	<b>Rechtsschutz</b>	<b>152</b>
<b>I.</b>	<b>Bisherige Regelung</b>	<b>152</b>
1.	Bundesgericht als Beschwerdeinstanz.....	152
2.	Bundesgericht als Aufsichtsinstanz .....	153
<b>II.</b>	<b>Neue Regelung</b>	<b>154</b>
1.	Bundesverwaltungsgericht als erste Beschwerdeinstanz .....	154
2.	Bundesverwaltungsgericht als erste Aufsichtsinstanz .....	155
3.	Bundesgericht als zweite Rechtsmittel- und Aufsichtsinstanz.....	156
4.	Übergangsregelung.....	157
<b>§ 17</b>	<b>Verfahrens- und Parteikosten</b>	<b>158</b>
<b>I.</b>	<b>Grundsatz</b>	<b>158</b>
<b>II.</b>	<b>Kritik</b>	<b>159</b>
<b>6. Teil:</b>	<b>Bestrebungen de lege ferenda</b>	<b>161</b>
<b>§ 18</b>	<b>Parlamentarische Initiative Hegetschweiler</b>	<b>161</b>
<b>I.</b>	<b>Entstehung</b>	<b>161</b>
<b>II.</b>	<b>Inhalt der Initiative</b>	<b>162</b>

---

<b>III. Vorentwurf</b>	<b>162</b>
<b>IV. Kritik</b>	<b>164</b>
1. Vorbemerkung .....	164
2. Unklarheiten und Mängel .....	165
<b>V. Fazit</b>	<b>169</b>
<b>7. Teil: Schlussfolgerungen</b>	<b>171</b>
<b>§ 19 Zusammenfassende Würdigung</b>	<b>171</b>