

BGer 1C_62/2017 vom 19. April 2018

Bundesgericht, 2018-04-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_62_2017

FR: TF 1C_62/2017 du 19 avril 2018

IT: TF 1C_62/2017 del 19 aprile 2018

Erwägungen

E. 1

Gegen den angefochtenen Endentscheid des Bundesverwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. a und 90 BGG). Die Beschwerdeführerin, deren Entschädigungsbegehren abgewiesen wurde, ist zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher einzutreten.

E. 2

Nach ständiger Rechtsprechung setzt ein Entschädigungsanspruch für die Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte gegenüber Lärmeinwirkungen voraus, dass (kumulativ) die drei Bedingungen der Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (vgl. BGE 136 II 263 E. 7 S. 266 mit Hinweisen). Vorliegend ist einzig die letzte Voraussetzung umstritten.

E. 2.1

ESchK und Bundesverwaltungsgericht verneinten einen (schweren) Schaden: Bei der Enteignung nachbarlicher Abwehrrechte bestimme sich die Minderwertentschädigung nach der Differenzmethode, die darin bestehe, vom Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft den Verkehrswert der belasteten Liegenschaft abzuziehen. Der Verkehrswert entspreche grundsätzlich dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel hätte erzielt werden können. Vorliegend habe die Gemeinde Opfikon als Baurechtsgeberin den sozialen Wohnungsbau fördern wollen und der Enteigneten bei der Einräumung der Baurechtsdienstbarkeit Sonderkonditionen zugestanden (tiefe, unveränderliche Baurechtszinsen). Im Gegenzug treffe diese die Verpflichtung, ihre Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete sowie unter Anwendung sozialer Kriterien zu vergeben. Gemäss Baurechtsvertrag könne das Baurecht nur mit Zustimmung des Gemeinderats Opfikon übertragen werden, wobei die Zustimmung nur für die Übertragung an eine andere Institution des sozialen Wohnungsbaus erteilt werden müsse. Es sei somit davon auszugehen, dass das Baurecht nur auf dem Teilmarkt des sozialen Wohnungsbaus veräusserlich sei. Eine Institution des sozialen Wohnungsbaus würde jedoch nicht den Verkehrswert, sondern bloss einen Betrag auf Fortführung der Kostenmieten bezahlen, d.h. der Übertragungswert entspreche dem Fortführungswert. Dieser wurde von der ESchK - auf der Basis der effektiv am Stichtag erzielten Mietzinseinnahmen und eines Nettokapitalisierungssatzes von 7.11 % - auf rund Fr. 2.6 Mio. geschätzt; bei einem Bruttokapitalisierungsszinssatz von 6.18 % ergäbe sich ein Übertragungswert von rund 2.8 Mio. Franken. Beide Werte lägen tiefer als der hypothetische Verkehrswert (bei Verkauf an

einen gewinnorientierten Dritten) unter Berücksichtigung des Fluglärms von rund 2.9 Mio. Franken. Es sei deshalb davon auszugehen, dass der Übertragungswert von der Fluglärmbelastung nicht beeinflusst werde.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin rügt, diese Betrachtung trage den Besonderheiten des Genossenschaftsrechts nicht Rechnung und enge den enteignungsrechtlich relevanten Schadensbegriff unzulässig ein. Sie verweist auf die Rechtsprechung zu Einfamilienhäusern (BGE 134 II 49 E. 9 S. 65), wonach die ruhige Lage eines der Elemente darstelle, die den Wert einer Liegenschaft ausmachten, und mit dem Wegfall dieses Elements ein Schaden eintrete, unabhängig davon, ob das Haus verkauft oder weiterhin selbst genutzt werde. Gemäss BGE 134 II 160 E. 14.1 S. 163 werde ein solcher Schaden auch bei Ertragsliegenschaften vermutet. Diese Rechtsprechung müsse auch auf Wohnbaugenossenschaften übertragen werden; ansonsten käme dies einer Aneignung eines Teils des Gesellschaftsvermögens durch den Enteigner gleich und heble die Finanzautonomie der Genossenschaft aus. Die durch Fluglärm verursachte Wertminderung der Liegenschaft schlage sich im Gesellschaftsvermögen nieder, das bei rechtskonformer Betrachtungsweise auch die Rendite für die Genossenschafter ("

member value ") umfasse: Die Genossenschaft sei auf die Förderung und Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen der Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe ausgerichtet (Art. 828 OR); Ziel sei somit nicht die eigene Rendite, sondern diejenige ihrer Mitglieder. Dabei würden - anders als bei einer Aktiengesellschaft - die Vorteile direkt den Genossenschaf tern weitergegeben, ohne zuvor, in Form von Gewinn, bei der Genossenschaft anzufallen. Dieser Besonderheit der Genossenschaft müsse beim Schadensbegriff Rechnung getragen werden, ansonsten diese schutzlos Angriffen auf ihre Substanz ausgeliefert wäre. Bei der Baugenossenschaft bestehe die Rendite in der Wohnleistung zu einer niedrigen (Kosten-) Miete. Verschlechtere sich die Wohnqualität durch übermässige Immissionen, schmälere dies den Wert der Leistungen an die Genossenschafter und damit die Selbsthilfefunktion der Genossenschaft. Damit sinke zugleich die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft; diese verliere für Genossenschafter und Interessenten an Attraktivität und erleide so einen finanziell messbaren Verlust an Goodwill. Mit diesen Vorbringen habe sich die Vorinstanz nicht bzw. ungenügend auseinandergesetzt und damit Art. 828 OR und das rechtliche Gehör verletzt.

E. 2.3

Das Bundesverwaltungsgericht hat sich mit der Grundsatzkritik der Beschwerdeführerin, insbesondere aus genossenschafts- und verfassungsrechtlicher Sicht, auseinandergesetzt (E. 10 - 12 des angefochtenen Entscheids), auch wenn es der Argumentation der Beschwerdeführerin im Ergebnis nicht gefolgt ist. Die Rechtsverweigerungsrüge ist daher unbegründet. Insbesondere anerkannte die Vorinstanz, dass der Fluglärm die Wohnsituation der Genossenschafter beeinträchtige und damit den in gemeinsamer Selbsthilfe erzielten materiellen Vorteil auf Seiten der Genossenschafter mindere, wodurch die Enteignete an Attraktivität einbüßen könne. Entscheidend sei jedoch, dass dies nicht zu einer Verminderung des Gesellschaftsvermögens im Sinne des enteignungsrechtlichen Schadensbegriffs geführt habe.

Der Beschwerdeführerin ist einzuräumen, dass die Verminderung der Attraktivität einer Genossenschaft für Mitglieder und Interessenten sowie ihrer Kreditwürdigkeit ebenfalls

einen Schaden darstellen kann, der nach Art. 19 EntG zu entschädigen wäre. Allerdings hat die Beschwerdeführerin einen solchen Schaden nicht substantiiert. Wie die Beschwerdegegner darlegen, ist die Vermietbarkeit der Liegenschaften gut, es gibt praktisch keine Leerstände, sondern lange Wartelisten von Mietinteressenten. Dies wird von der Beschwerdeführerin nicht bestritten.

E. 2.4

Anders als bei gewöhnlichen Ertragsliegenschaften, wo sich die Ertragslage aufgrund des Fluglärms allmählich verschlechtert (vgl. BGE 134 II 160 E. 13 S. 162), erscheint dies vorliegend ausgeschlossen, weil die Beschwerdeführerin verpflichtet ist, die Kostenmieten fortzuführen. Dies ergibt sich nicht nur aus ihren Statuten (die u.U. geändert werden könnten), sondern ist auch im Baurechtsvertrag vorgegeben, der maximale Mietzinsen und die Bevorzugung von kinderreichen Familien bzw. Familien mit geringem Einkommen festschreibt.

Gemäss Baurechtsvertrag kann die Beschwerdeführerin das Baurecht auch nicht an gewinnstrebige Dritte verkaufen, sondern - nach den insoweit unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz - nur an andere gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, was den erzielbaren Kaufpreis erheblich mindert. Die beschränkte Übertragbarkeit des Baurechts ist ein objektiver Umstand (wie Lage, Nutzung, baulicher Zustand der Liegenschaften, etc.), der den Verkehrswert beeinflusst. Anders als im Parallelfall 1C_322/2017 hätte die Genossenschaft daher auch dann nicht die Möglichkeit, die Liegenschaft wirtschaftlich besser zu nutzen, wenn sie dies wollte; es fehlt somit nicht nur (subjektiv) an der Verkaufsbereitschaft, sondern (objektiv) an der Möglichkeit eines Verkaufs auf dem freien Immobilienmarkt.

E. 2.5

Den Beschwerdeführern ist einzuräumen, dass es naheliegt, Wohnliegenschaften, die von Genossenschaftlern bewohnt werden, mit selbstgenutzten Wohnliegenschaften zu vergleichen. In beiden Fällen ist die Nutzung nicht auf die Erzielung eines Gewinns ausgerichtet, sondern im Vordergrund steht die Wohnnutzung.

Für selbstbewohntes Eigentum hat das Bundesgericht (in BGE 134 II 49 E. 9 S. 65) ausgeführt, es entspreche der allgemeinen Lebenserfahrung, dass Wohnliegenschaften durch übermässigen Lärm entwertet würden. Die ruhige Lage stelle - gleich wie etwa die schöne Aussicht, die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder die Qualität der Baute - eines der Elemente dar, die den Wert einer Liegenschaft ausmachen. Gehe dieses Element verloren, nehme der Markt- bzw. der Verkehrswert des Grundstücks ab und entstehe somit ein Schaden. Dass sich die Entwertung einer Liegenschaft bei Weiternutzung durch den bisherigen Eigentümer (noch) nicht in einem niedrigeren Verkaufspreis niederschläge, ändere an der Werteinbusse nichts. Dem Grundeigentümer verbleibe nach dem Auftreten der übermässigen Lärmimmissionen nur noch ein Teil des früheren Marktwerts. Dieser Wertverlust sei, sofern der übermässige Lärm von einem mit dem Enteignungsrecht ausgestatteten Unternehmen ausgehe und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, nach Art. 19 lit. b EntG zu entschädigen, ohne dass die Entwertung durch einen Verkauf nachgewiesen werden müsse. Bei selbstbewohntem Wohneigentum wird daher ein Schaden in Höhe der fluglärmbedingten Minderung des hypothetisch erzielbaren Verkaufspreises (Verkehrswerts), berechnet nach dem Modell MIFLU, angenommen, unabhängig davon, ob in naher Zukunft mit einem Verkauf zu

rechnen ist.

Entscheidend für das Vorliegen eines Schadens ist aber auch bei selbstgenutztem Wohneigentum die Abnahme des Markt- bzw. Verkehrswerts des Grundstücks (BGE 134 II 49 E. 9 S. 65). Dieser Wert berechnet sich nach dem Interesse potenzieller Käufer und den möglichen Marktpreisen (BGE 134 II 160 E. 13 S. 162 oben). Kann das Grundstück aus objektiven Gründen (d.h. unabhängig von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer) nicht am freien Immobilienmarkt gehandelt werden, mindert dies den Verkehrswert. Erfährt dieser durch den Fluglärm keine weitere bzw. keine erhebliche Minderung, fehlt es an einem schweren Schaden, gleich wie im vorliegenden Fall.

E. 2.6

Es ist auch keine Diskriminierung von Genossenschaften gegenüber anderen Gesellschaften oder Gemeinschaften ersichtlich: Entscheidend für die Verneinung des Schadens ist vorliegend die eingeschränkte Handelbarkeit des Baurechts. Diese Beschränkung ist nicht an die Rechtsform der Beschwerdeführerin als Genossenschaft gebunden, sondern ist eine Folge des Baurechtsvertrags. Eine Entschädigung wäre deshalb, bei gleichlautendem Baurechtsvertrag, auch zu versagen, wenn die Baurechtsnehmerin nicht als Genossenschaft, sondern in einer anderen Rechtsform (z.B. als Aktiengesellschaft) organisiert wäre.

E. 3

Eventualiter macht die Beschwerdeführerin geltend, die Wertdifferenz zwischen dem hypothetischen Verkehrswert mit Fluglärm und dem Übertragungswert sei falsch ermittelt worden, weil der tiefe und unveränderliche Baurechtszins nicht doppelt berücksichtigt werden dürfe, einmal zur Begründung der Entschädigungslosigkeit der Baurechtsgeberin (vgl. BGE 134 II 182) und noch einmal zur Begründung der Entschädigungslosigkeit der Baurechtsnehmerin. Die Wertdifferenz müsse deshalb durch Vergleich mit einer Renditeliegenschaft im Baurecht ermittelt werden.

Das Bundesverwaltungsgericht hielt dieses Vorgehen für unzulässig, weil der Minderwert für das baurechtsbelastete Grundstück und jener der Baurechtsdienstbarkeit unabhängig voneinander zu beurteilen seien.

Dem ist grundsätzlich zuzustimmen. Im Übrigen legt die Beschwerdeführerin nicht substantiiert dar, wie die von ihr beantragte Vergleichsrechnung aussehen sollte und zu welchem Ergebnis dies führen würde. Der Eventualantrag ist daher abzuweisen.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 BGG). Die Beschwerdegegner (als Betreiberin und ehemaliger Betreiber des Landesflughafens Zürich) haben praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG ; vgl. Urteil 1C_126/2015 vom 5. November 2015 E. 8).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.