

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

Keine Einbusse wegen Fluglärms

*Niederlage
für die Baugenossenschaft Opfikon*

fon. · Die 1959 gegründete Baugenossenschaft Opfikon ist mit einer Entschädigungsforderung wegen Fluglärms vor dem Bundesverwaltungsgericht gescheitert. Die St. Galler Instanz hat die entsprechende Beschwerde abgewiesen und die Berechnungsmethode, welche die Eidgenössische Schätzungskommission angewandt hatte, gestützt.

Konkret geht es um ein Grundstück am Dammweg in Opfikon, das sich im Bereich der Abflugschneise der Piste 16 befindet und das seit Einführung der sogenannten vierten Welle im Herbst 1996 von deutlich mehr Fluglärm betroffen ist. Die Baugenossenschaft hatte dort 1960 zwei Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohnungen für Familien mit kleinem Einkommen erstellt. Das Bauland stellte die Gemeinde im Baurecht zur Verfügung; die Dienstbarkeit gilt bis 2048.

Die Genossenschaft hatte wegen des übermässigen Fluglärms eine Entschädigung gefordert. Die Entwertung der Wohnliegenschaft durch die Lärmimmissionen sowie das wirtschaftliche Interesse der Genossenschafter seien erheblich. Die Genossenschaft sei für (neue) Mitglieder weniger attraktiv und büsse auf dem Hypothekenmarkt an Kreditwürdigkeit ein. Diese Argumente vermochten die Schätzungskommission indes nicht zu überzeugen. Sie befand, dass die im Baurechtsvertrag enthaltene Nutzungsbeschränkung der Genossenschaft lediglich die Möglichkeit garantiere, ihr Baurecht an eine Trägerschaft des gemeinnützigen oder sozialen Wohnungsbaus zu verkaufen. Die Handelbarkeit auf dem freien Markt sei dagegen nicht gewährleistet, weshalb auch kein handelsüblicher Marktpreis bzw. Verkehrswert dafür erzielt werden könne. Das Baurecht habe aufgrund des Fluglärms keinen nachweislichen Minderwert erfahren, eine Entschädigung sei deshalb nicht geschuldet.

Das Bundesverwaltungsgericht stützt die Auffassung der Vorinstanz. Die Beeinträchtigungen durch den Fluglärm seien zwar nicht von der Hand zu weisen, würden das Vermögen der Genossenschaft aber nicht vermindern. Der Übertragungswert sei tiefer als der hypothetische Verkehrswert, er könne auf dem sozialen Wohnungsmarkt eingebracht und ein Schaden damit ausgeschlossen werden.