

Merkblatt Anmerkung von Minderwertentschädigungen im Grundbuchblatt einer neuen Eigentümerschaft

Ursula Brunner
RAin Dr. iur. Dr. h.c.
brunner@ettlersuter.ch

Adrian Suter
RA lic. iur.
suter@ettlersuter.ch

Adrian Strütt
RA Dr. iur.
struett@ettlersuter.ch

Martin Looser
RA
looser@ettlersuter.ch

Seraina Schneider
RAin lic. iur.
schneider@ettlersuter.ch

Nuria Frei
RAin lic. iur.
frei@ettlersuter.ch

Nina von Büren
RAin MLaw LL.M.
vonbueren@ettlersuter.ch

Silvan Keller
RA MLaw,
keller@ettlersuter.ch

Peter Ettler
RA Dr. iur.
Konsulent

Klausstrasse 43
Postfach 3062
8034 Zürich

T +41 43 377 66 88
F + 41 43 377 66 89
www.ettlersuter.ch
info@ettlersuter.ch

Eingetragen
im Anwaltsregister

1. Ausgangslage/Fragestellung

1. Zahlt die FZAG (Flughafen Zürich AG) eine Minderwertentschädigung für Fluglärm aus, so verlangt sie, dass die erfolgte Entschädigung im Grundbuch auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks angemerkt wird (Wortlaut: «Erfolgte Entschädigung für Fluglärm [und direkte Überflüge] ausgehend vom Flughafen Zürich»). Soweit es sich um Fälle handelt, in welchen die FZAG und der Anspruchsberechtigte eine Entschädigungsvereinbarung getroffen haben, wird dies dort in der Regel auch ausdrücklich festgehalten. Die betreffenden Eigentümer dulden die Anmerkung, da sie eine entsprechende Entschädigung erhalten. Auch wenn ein rechtskräftiges Urteil feststellt, dass eine Entschädigung aus Fluglärm geschuldet ist, kann die FZAG eine solche Anmerkung im Grundbuch verlangen.
2. Mit der Anmerkung wird bezweckt, künftige Erwerber eines Grundstücks darüber zu informieren, dass eine Minderwertentschädigung bereits an einen früheren Eigentümer ausbezahlt wurde. Die Anmerkung als solche steht einer späteren Geltendmachung neuer Entschädigungsforderungen bei erneut wesentlicher Lärmzunahme oder der Einführung neuer Anflugwege nach unserer Einschätzung nicht entgegen. Die Geltendmachung einer *Lärmentschädigung* scheitert bei neuen Eigentümern aber an dem Erfordernis der Nicht-Vorhersehbarkeit, die gemäss Bundesgericht nur bei einem Erwerb vor dem 1.1.1961 gegeben ist. Die Einführung neuer Landeanflüge, die die Geltendmachung einer *Überflugsentschädigung* ermöglichen würde, scheint aus heutiger Sicht sehr unwahrscheinlich.
3. Nun gibt es zahlreiche Fälle, in denen die Forderungssteller seit Anmeldung der Forderung ihre Liegenschaft verkauft haben. Trotz Verkauf haben diese früheren Eigentümer ihren Anspruch auf Minderwertentschädigung behalten. Sind die strengen Anspruchsvoraussetzungen in solchen Fällen gegeben und soll daher diesen früheren Eigentümern eine Entschädigung ausbezahlt werden, so werden die aktuellen Eigentümer kontaktiert und darum

gebeten, der erwähnten Anmerkung auf dem Grundbuchblatt ihres Grundstücks zuzustimmen. Sie werden ersucht, eine notariell beglaubigte Unterschrift auf der Zustimmungserklärung zu leisten. Die vom Notariat erhobenen Kosten für die Beglaubigung der Unterschrift werden von der FZAG auf Verlangen zurückerstattet.

4. Für diese neuen Eigentümer stellt sich die Frage, wie sie sich in diesem Fall verhalten sollen, und insbesondere, ob sie (entschädigungslos) dazu verpflichtet sind, bei der Eintragung mitzuwirken bzw. dieser zuzustimmen.

2. Rechtslage

5. Gemäss der heutigen Rechtslage hat die FZAG grundsätzlich einen Anspruch auf eine Anmerkung im Grundbuch, wenn eine Entschädigung für Fluglärm/direkte Überflüge ausgehend vom Flughafen Zürich ausbezahlt wird. Die entsprechende Anmerkung wird in der Regel gemäss nachstehendem Beispiel formuliert:

<p><u>Anmerkungen</u></p> <p>öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Enteignungsrecht Erfolgte Entschädigung für Fluglärm und direkte Überflüge ausgehend vom Flughafen Zürich Weiteres: nicht öffentlich ██</p> <p>gestützt auf Art. 93 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (mit seitherigen Änderungen), das Urteil vom ██████████ des Bundesgerichtes und dem beigehefteten Schätzungsentscheid vom ██████████ der Eidgenössischen Schätzungskommission.</p>
--

6. Der Anmerkung im Grundbuch basiert auf der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung gemäss Art. 93 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Enteignung (Enteignungsgesetz). Gemäss dieser Bestimmung kann die Schätzungskommission anordnen, dass auf Begehren des Enteigners die Auszahlung einer Entschädigung für die Enteignung von Nachbarrechten im Grundbuch angemerkt wird.

7. Sodann stellt entweder ein Urteil oder eine von der Eidgenössischen Schätzungskommission genehmigte Vereinbarung zwischen Eigentümerschaft und FZAG die Rechtsgrundlage für den konkreten Eintrag dar. Auch in Fällen, welche aussergerichtlich zwischen dem entschädigungsberechtigten Eigentümer und der FZAG geregelt werden, kann sich die FZAG auf Art. 93 Abs. 3 des Enteignungsgesetzes berufen.
8. Wenn sich der aktuelle Eigentümer weigert, den Eintrag im Grundbuch im Sinne der erwähnten Anmerkung zu dulden bzw. diesem zuzustimmen, kann die FZAG somit den gerichtlichen Weg beschreiten und auch gegenüber späteren Erwerbern bzw. aktuellen Eigentümern, welche die Minderwertentschädigung nicht erhalten, den Eintrag durchsetzen. Es muss dann die Schätzungskommission angerufen werden, welche den entsprechenden Eintrag verfügen kann (auch gegen den Willen des neuen Eigentümers).
9. Der neue Eigentümer müsste sich dann zunächst auf ein Verfahren vor der Schätzungskommission einlassen, welches Umtriebe und Kosten zur Folge haben kann. Auch Weiterzug eines entsprechenden Urteils der Schätzungskommission dürfte aufwendig werden.
10. Dass der neue Eigentümer letztlich um den Eintrag herumkommt, ist aus unserer Sicht unwahrscheinlich, zumal mit Art. 93 Abs. 3 Enteignungsgesetz eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage dafür besteht. Diese Frage ist noch nicht höchstrichterlich, d. h. durch ein Bundesgerichtsurteil, entschieden. Es ist aber anzunehmen, dass das Bundesgericht das dargestellte Vorgehen der FZAG bzw. einen entsprechenden Entscheid der Schätzungskommission schützen würde.

3. Empfehlung

11. Wir raten den Grundeigentümern, welche eine entsprechende Anfrage vom Notariat/Grundbuchamt bzw. der FZAG erhalten, dazu, die Anmerkung betreffend die erfolgte Entschädigung für Fluglärm zuzustimmen, sofern die Dokumente den vorerwähnten Grundsätzen entsprechen und es sich tatsächlich um einen Fall handelt, in welchem nach Anmeldung der Entschädigungsforderung und vor der Auszahlung der Entschädigung ein Eigentümerwechsel durch Verkauf stattgefunden hat.
12. Eine Entschädigung für die Umtriebe des neuen Eigentümers ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Der Aufwand für diese Zustimmung hält sich auch in Grenzen. Der neue Eigentümer muss lediglich eine Unterschrift leisten, welche zu beglaubigen ist. Allenfalls kann mit dem früheren Eigentümer eine einvernehmliche Lösung getroffen werden, wenn dem neuen Eigentümer ein erheblicher Aufwand entsteht. Dies ist aber nur auf freiwilliger Basis möglich und nach unserer Einschätzung lohnt es sich auch nicht, über einen solchen Betrag zu prozessieren, zumal keine Rechtsgrundlage für eine entsprechende Entschädigung besteht.
13. Für weitere Fragen oder in Zweifelsfällen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

RA Dr. Adrian Strütt und RA Martin Looser

25. Juni 2019