

# Vorgehen des Grundeigentümers betr. Dachziegelklammerungen nach dem Bundesgerichtsentscheid vom 31. März 2004

von Rechtsanwalt Christopher Tillman, Zürich

## 1. Ausgangslage

Die Flughafen Zürich AG (Unique) hat ab Juni 2004 mit einem Schreiben erneut verschiedene Grundeigentümer in der Dachziegelklammerungszone in Dübendorf-Gockhausen-Stettbach aufgefordert, einer von Unique bezeichneten „freiwilligen unentgeltlichen Klammerung“ zuzustimmen. Unique zitiert dabei den Bundesgerichtsentscheid vom 31. März 2004 betr. Beibehaltung des Entzuges der aufschiebenden Wirkung der Beschwerden gegen Südflüge (vgl. 1A.250/2003 und 1A.262/2003, Entscheid auf [www.vfsn.ch](http://www.vfsn.ch) einsehbar) und verweist auf ein Schreiben des BAZL an Unique vom 29. April 2004. Dieses Schreiben des BAZL ist eine Antwort auf ein eingeschriebenes Schreiben der Unique an das BAZL vom 20. April 2004, welches vom CEO Josef Felder und vom CFO Beat Spalinger unterzeichnet ist. Dieses Schreiben wurde den Grundeigentümern allerdings nicht zugestellt. Dem Schreiben von Unique liegt ein „Antwortbogen Dachziegelklammerung“ bei, welches zwei Felder zum ankreuzen aufweist, und von den angeschriebenen Grundeigentümern bis Ende Juli 2004 an Unique retourniert werden soll. Unique fordert die betroffenen Grundeigentümer damit bereits zum wiederholten Male zur sog. freiwilligen Klammerung auf.

## 2. Ergebnis des Bundesgerichtsentscheides vom 31. März 2004

Das Bundesgericht hat im erwähnten Entscheid festgestellt (Erw. 7), dass die Dachziegelklammerungen der Verhinderung des Eintritts von anflugverkehrsbedingten Schäden auf den Nachbargrundstücken des Flughafens beim Südanflug dienen. Diese Vorrichtungen sollen die Öffentlichkeit und die benachbarten Grundstücke vor Gefahren und Nachteilen schützen, die mit dem Südanflugbetrieb verbunden sind und nicht nach Nachbarrecht zu dulden sind. Dachziegelklammerungen sind daher gemäss Bundesgericht Vorrichtungen im Sinne von Art. 7 Abs. 3 EntG. Sie unterliegen somit dem Enteignungsgesetz. Die Grundeigentümer können entsprechend zwar in einem dafür vorgesehenen rechtsstaatlichen Verfahren verpflichtet werden, die Dachziegelklammerungen gegen Entschädigung zu dulden und zu unterhalten oder unterhalten zu lassen. In diesem Verfahren wird aber auch über die Entschädigung der Grundeigentümer für die Duldung der Dachziegelklammerung und auch über die Entschädigung für Mehrkosten des späteren Unterhalts zu entscheiden sein. Die Unique (oder das BAZL) wird daher ein rechtsstaatliches Verfahren für das Recht zur Vornahme der Dachziegelklammerungen bei der zuständigen Schätzungskommission zu beantragen haben und – nachdem heute bereits geflogen wird - zudem raschmöglichst ein Gesuch um vorzeitige Besitzeinweisung stellen müssen. Somit wird Unique (oder das BAZL) entweder im (vereinfachten) Plangenehmigungsverfahren oder in einem nachlaufenden Bewilligungsverfahren zum Verfahren um Änderung des Betriebsreglements die luftfahrtrechtlichen Voraussetzungen für die Dachziegelklammerungen noch schaffen müssen, soweit diese Vorrichtungen erforderlich sind und nicht einvernehmlich (freiwillig) angebracht werden konnten.

## 3. Konsequenzen zum Vorgehen von Unique betr. Südüberflügen

- Das wiederholte Schreiben von Unique an ausgelesene Adressaten in der Dachziegelklammerungszone, auch ab Juni 2004, mit dem weiter geltenden Angebot der „freiwilligen Klammerung“ zeigt, dass die Dachziegelklammerungen von Unique bei den Adressaten technisch und sicherheitsmässig weiterhin als *tatsächlich notwendig* betrachtet werden. Dies wird durch einen bekannten Fall in der Gemeinde Dübendorf, wo ein Dachziegel infolge eines Südanfluges angehoben wurde (Randwirbelschleppen), bestätigt.
- Das BAZL hat mit Auflage Ziff. 3.3. in seiner Verfügung vom 15. Oktober 2002 klar bestimmt, dass die Dachziegelklammerungen sicherheitsmässig relevant und nötig sind. Diese Auflage ist heute immer noch gültig, auch nach dem Bundesgerichtsentscheid vom 31. März 2004. Daran ändert weder das Schreiben des BAZL vom 13. Dezember 2002 noch vom 29. April 2004 etwas.

- Grundeigentümer, die die Klammerung nicht freiwillig vornehmen lassen, haben Anspruch auf ein rechtsstaatliches behördliches Verfahren über die Frage der Duldung, der Erstellungskosten und des späteren Unterhalts der Dachziegelklammerung. Unique muss somit das enteignungsrechtliche Planauflageverfahren durchführen. Dieses Verfahren muss von Unique beantragt werden. Die Verfahrenskosten dafür sind von Unique zu tragen. Diese hat dem Grundeigentümer zudem eine sog. Parteientschädigung auszurichten. Rechtsverfolgungskosten sind aber vom Grundeigentümer vorzuschüssen.
- Die von Unique als notwendig betrachtete Dachziegelklammerung ist im Sinne des Enteignungsgesetzes entschädigungspflichtig. Dies gilt auch für spätere Mehrkosten für den Unterhalt. Eine Entschädigung dieser erheblichen Mehrkosten ist beim sog. „freiwilligen Angebot“ der Unique in ihrem Schreiben ab Juni 2004 nicht enthalten.
- Anspruch auf ein behördliches rechtsstaatliches Verfahren mit einer Entscheidung über die Entschädigungsfrage haben Grundeigentümer nur, wenn sie sich dem Angebot der Unique für die „freiwillige Klammerung“ mit dem Ankreuzen des Feldes 3 (oder des Feldes 2) im nachfolgenden Antwortbogen widersetzen und ein behördliches Verfahren verlangen.
- Zeitgleich mit dem von Unique zu eröffnenden Enteignungsverfahren betr. der Dachziegelklammerungen könnten die Grundeigentümer in der Dachziegelklammerungszone im folgenden Einspracheverfahren eine Minderwertentschädigung für ihre Immobilien beantragen. Es ist somit ein Verfahren weniger nötig.
- Südanflüge können mit der Weigerung der Dachziegelklammerung nicht verhindert oder gestoppt werden. Allerdings bewirkt Widerstand auf allen Fronten, dass Südanflüge bei Unique weiterhin unattraktiv bleiben, womit die Hoffnung verbunden ist, dass diese tatsächlich nur vorübergehend erfolgen. Das empfohlene Vorgehen stellt sicher, dass in einem rechtsstaatlichen Verfahren über eine Entschädigung für Duldung und Mehrkosten beim Unterhalt der Dachziegelklammerung entschieden wird.

#### 4. *Haftpflicht*

Für Schäden wegen heruntergefallenen Dachziegel wegen Südüberflügen haftet grundsätzlich die Verursacherin der Schädigung. Zunächst ist dies die betreffende inländische oder ausländische Fluggesellschaft. Zutreffend ist, dass aus praktikablen Gründen der Geschädigte zunächst den einfacher ohne Verschuldensnachweis greifbaren Hauseigentümer haftbar machen kann. Der Hauseigentümer könnte dann allerdings auf die Fluggesellschaft (eher unpraktikabel) oder den Flughafen (Unique) Rückgriff nehmen. **Mit dem Ankreuzen des Feldes 3 im nachfolgenden Antwortbogen** zeigt der Grundeigentümer an, dass er Unique (und das BAZL) von ihren rechtlichen Sicherungspflichten und Sorgfaltspflichten und damit von ihrer Haftpflicht nicht entbindet.

#### 5. *Vorgehen für nicht anwaltlich direkt vertretene Grundeigentümer (Empfehlung)*

Beim beiliegenden Antwortbogen (nur) die **Felder 3 und 4 ankreuzen\*** und per Einschreiben an Unique, Postfach, 8058 Zürich, senden. Bitte eine Kopie behalten und eine Kopie an den Verein Flugschneise Süd – NEIN (VFSN), Dachziegelklammerung 06/04, Postfach 299, 8121 Benglen, senden. Soweit Grundeigentümer persönlich direkt anwaltlich vertreten sind, wird dieser das in dieser Sache Notwendige vorkehren.