

**UNIQUE**

Hans J. Keller  
Glärnischstr. 59  
8712 Stäfa

23. Dezember 2003

**Entschädigungsforderung wegen übermässigem Fluglärm  
Reg. Nr. 104/158 (Gemeinde Stäfa)**

Sehr geehrter Herr Keller

Am 16. Dezember 2003 habe Sie uns eine Rechnung zur Bezahlung einer Minderwertentschädigung für Ihre Liegenschaft in der Gemeinde Stäfa wegen Fluglärmbelastung zukommen lassen. Das Verfahren zur Geltendmachung einer Entschädigung wegen übermässigem Fluglärm richtet sich nach dem Enteignungsgesetz des Bundes und wird von der Eidgenössischen Schätzungskommission geführt. Diese entscheidet darüber, ob für eine von Fluglärm betroffene Liegenschaft eine Entschädigung geschuldet ist und allenfalls wie hoch diese Minderwertentschädigung im Einzelfall ausfällt. Der Entscheid der Schätzungskommission kann sowohl von der Unique als auch vom Grundeigentümer beim Bundesgericht angefochten werden. Unique (Flughafen Zürich AG) leistet keine Zahlungen ausserhalb eines Schätzungsverfahrens.

Nach den bisher vom Bundesgericht gefällten Urteilen betreffend Enteignungsentschädigungen wegen übermässigem Fluglärm müssen die folgenden drei Kriterien erfüllt sein, damit vom Flughafenhalter eine Entschädigung geschuldet ist:

- Der Fluglärm muss übermässig sein. Dies ist dann der Fall, wenn die Immissionsgrenzwerte im Zeitpunkt der Gesuchstellung überschritten sind.
- Es muss tatsächlich eine erhebliche Wertverminderung der Liegenschaft eingetreten sein.
- Die Zunahme des Fluglärmes darf im Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks nicht vorhersehbar gewesen sein.

Die Gesuche um Einleitung eines Enteignungsverfahrens sind an uns zu richten. Wir prüfen die Vollständigkeit und Aktualität der Unterlagen und beantragen danach die Einleitung des Enteignungsverfahrens bei der Eidgenössischen Schätzungskommission. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich Unique vorbehält, bei Enteignungsbegehren, die obgenannte Kriterien nicht erfüllen, die Pflicht zur Tragung der Verfahrens- und Parteikosten in Abrede zu stellen. Ob und wann Sie die Einleitung eines allfälligen Enteignungsverfahrens beantragen wollen, müssen Sie entscheiden. Wir werden Ihre Eingabe jedenfalls registrieren und – sofern die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Entschädigung erfüllt sind – als Unterbrechung einer allenfalls bereits laufenden Verjährungsfrist zu unseren Akten nehmen.

Sollten Sie die Einleitung eines Enteignungsverfahrens verlangen, bitten wir Sie, uns ein detailliertes Begehrnis mit Begründung einzureichen. Außerdem brauchen wir von Ihnen folgende Unterlagen (bitte sämtliche Unterlagen im Doppel):

- neuer beglaubigter Grundbuchauszug, aus welchem das Datum des Eigentumserwerbs ersichtlich ist;
- aktueller Katasterplan A4 (kann beim zuständigen Geometer verlangt werden);
- Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung (kann bei Gebäudeversicherung verlangt werden);
- Mieterspiegel (bei Mehrfamilienhäusern) oder Nachweis über den Eigenmietwert (bei Einfamilienhäusern).

Bitte erwähnen Sie in allfälligen weiteren Schreiben betreffend Ihr Entschädigungsgesuch immer die im Betreff vermerkte Registernummer.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben.

Freundliche Grüsse

Unique  
Flughafen Zürich AG



Dr. Daniel Kunz  
Rechtsdienst