

II. Verwaltungsrecht und internationales öffentliches Recht

Enteignung

Nr. 137 Bundesgericht, I. öffentlichrechtliche Abteilung
Entscheid vom 10. Oktober 2002 i.S. Kanton Genf c.
R. und C., Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 1
(1E.1/2002)

(Originaltext französisch. Publikation in der Amtlichen Sammlung erfolgt; BGE 129 II 72)

Formelle Enteignung, Nachbarrechte, Einwirkungen eines Flughafens (Art. 5 EntG). *Rechtliche Unterscheidung zwischen Beeinträchtigungen aus dem Eindringen von Flugzeugen in den Luftraum eines Grundstückes (Überflug im eigentlichen Sinne) und solchen aus blossen Lärmimmissionen (E.2.1-2.3). Die drei Voraussetzungen, welche die Rechtsprechung für die Zusprechung einer Enteignungsentschädigung wegen Lärmimmissionen fordert (Unvoraussehbarkeit, Spezialität, Schwere des Schadens), finden keine Anwendung auf die Fälle von Überflügen im eigentlichen Sinne (E.2.4-2.6). Die dem Eigentümer des überflogenen Grundstückes geschuldete Entschädigung kann unter gewissen Umständen aus Gründen der Billigkeit herabgesetzt werden (E.2.7). Das im vorliegenden Fall betroffene Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Flughafens in der Verlängerung der Landepiste. Die Beeinträchtigungen durch den Überflug sind derart stark, dass durch die Enteignungsentschädigung der gesamte vom Flugverkehr verursachte Schaden abgegolten werden soll. Es braucht daher nicht geprüft zu werden, ob die Voraussetzungen für eine Entschädigung wegen Lärmimmissionen vorliegen (E.3 und 4).*

Sachverhalt

R. ist Eigentümer von zwei Parzellen (wovon eine überbaut ist), seine Tochter C. Eigentümerin einer angrenzenden (ebenfalls überbauten) Parzelle in Vernier. Diese drei Grundstücke gingen aus der Teilung der ehemaligen Parzelle Nr. xxx mit einer Fläche von 3127 m² im Jahre 1998 hervor, die am 2. April 1982 von R. erworben worden war; sie befinden sich in der 5. Zone (Villenzone), etwas mehr als eineinhalb Kilometer vom Südwest-Ende der Piste des internationalen Flughafens Genf entfernt.

Am 27. August 1992 gelangte R. an das Baudepartement des Kantons Genf und verlangte eine Enteignungsentschädigung wegen der durch den Betrieb des Flughafens verursachten Immissionen, die eine Wertverminderung seines Eigentums zur Folge hätten. Die Instruktion der Sache wurde bis zum Jahr 1999 sistiert. Am 1. September 1999 erteilte das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation dem Kanton Genf das Enteignungsrecht auf Grund des Bundesgesetzes über die Luftfahrt vom 21. Dezember 1948 (LFG; SR 748.0), damit er durch den Präsidenten der eidgenössischen Schätzungskommission des 1. Kreises ein Verfahren eröffnen lassen könne, in welchem über die Ansprüche der beiden gegenwärtigen Eigentümer, R. und C., entschieden werde. Die eidgenössische Schätzungskommission traf am 12. Dezember 2001 folgenden Teilentscheid:

"Die Voraussetzungen zur Gewährung einer Entschädigung an die Enteigneten wegen der formellen Enteignung ihrer Nachbarrechte (...) sind erfüllt" (Ziff.1 des Dispositivs).

"Die Voraussetzungen zur Gewährung einer Entschädigung an die Enteigneten wegen des Überflugs (...) sind ebenfalls erfüllt" (Ziff. 2 des Dispositivs).

Die eidgenössische Schätzungskommission ordnete die Fortsetzung der Instruktion, namentlich die Schätzung der Liegenschaften an.

Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beantragte der Kanton Genf beim Bundesgericht, den Entscheid der eidgenössischen Schätzungskommission aufzuheben und die Begehren von R. und C. sowohl bezüglich der formellen Enteignung der Nachbarrechte als auch wegen des Überflugs über ihre Parzellen abzuweisen. Er macht geltend, die Voraussetzung der Unvoraussehbarkeit sei nicht gegeben, was in den beiden Fällen eine Enteignungsentschädigung ausschliesse.

Das Bundesgericht heisst die Beschwerde teilweise gut und hebt Dispositiv Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids auf. Es weist die Sache an die eidgenössische Schätzungskommission zur Fortsetzung der Instruktion zurück.

Aus den Erwägungen:

1. (...)

2. Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, er schulde weder wegen der Lärmimmissionen noch wegen des Überflugs eine Enteignungsentschädigung, weil die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit seines Erachtens nicht erfüllt sei.

2.1 Nach der im Zusammenhang mit Art. 5 EntG (SR 711) und Art. 684 ZGB entwickelten bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann das öffentliche Gemeinwesen als Enteigner verpflichtet sein, den benachbarten Grundeigentümer einer Nationalstrasse, einer Eisenbahnlinie oder eines Flughafens zu entschädigen, wenn er wegen der Lärmimmissionen einen speziellen, unvorhersehbaren und schweren Schaden, erleidet (vgl. BGE 128 II 231 E. 2.1 = Pra 2002 Nr. 184; BGE 124 II 543 E.3a S. 548 und 5a S. 551; 123 II 481 E. 7a S. 491, je m. Hinw.) In Bezug auf die Lärmimmissionen, die vom Flugverkehr eines Landes-Flughafens ausgehen, stellte das Bundesgericht den Grundsatz auf, dass die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit nicht zu berücksichtigen ist, wenn das dem Lärm ausgesetzte Grundstück vom Enteigneten - oder „bei Erbschaft oder Erbvorbezug von seinem Vorgänger - vor dem 1. Januar 1961 erworben worden war (BGE 121 II 317 E. 6b S. 334 ff. = Pra 85 Nr. 165). Wenn der Enteignete hingegen sein Grundstück am 1. Januar 1961 oder später erworben hat, ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen des Betriebs des Flughafens mit der Entwicklung des Luftverkehrs vorhersehbar oder sogar bekannt waren, was eine auf Art. 5 EntG gestützte Enteignungsentschädigung ausschliesst (BGE 128 II 231 E.2.2 = Pra 2002 Nr. 184; BGE 121 II 317 E.6c S. 337 f. = Pra 85 Nr. 165). Diese auf die Lärmimmissionen anwendbaren Regeln sind im vorliegenden Verfahren unbestritten. Hingegen macht der Beschwerdeführer geltend, dass die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit auch angewandt werden müsse, wenn ein benachbarter Grundeigentümer des Flughafens eine Enteignungsentschädigung wegen des Überflugs über sein Grundstück verlange.

2.2 In seiner Rechtsprechung im Bereiche der formellen Enteignung betreffend die durch den Betrieb der Landes-Flughäfen verursachten Immissionen unterschied das Bundesgericht zwischen den Beeinträchtigungen der überflogenen Grundstücke und denjenigen der Grundstücke in der Nachbarschaft des Flughafens, die sich nicht in der Verlängerung der Piste befinden. In beiden Fällen ist die Liegenschaft dem Lärm des Luftverkehrs ausgesetzt; aber wenn sie zudem überflogen wird, unterliegt sie noch weiteren Immissionen oder unerwünschten Wirkungen. So erwog das Bundesgericht im Entscheid Tranchet vom 24.6.1996 (BGE 122 II 349ff.), dass der regelmässige Überflug eines Flugzeuges, welches wesentlich grösser ist als das überflogene Gebäude, in einer Höhe von ungefähr hundert Metern die Bewohner eines Wohnhauses merklich stören oder beeinträchtigen könne (BGE 122 II 349 E.4a/cc S. 355); es erwähnte auch die erhöhte Gefahr, durch Verwirbelungen oder herabfallende Gegenstände, die sich vom Flugzeugrumpf lösen könnten, einen Schaden zu erleiden (BGE 122 II 349 E. 4b S. 356 - zu den Luftwirbelschleppen nach einem Überflug vgl. MARC LAHUSEN, Die unerlaubte Handlung durch Immissionen nach Art. 138 IPRG, Diss. Zürich 2001, S. 284).

2.3 Diese Unterscheidung hat auch eine Rechtsgrundlage: Der Überflug oder Überflug *stricto sensu* stellt ein Eindringen oder einen direkten Eingriff in den Luftraum eines Grundstückes dar, während der Lärm eine Immission ist, nämlich eine mittelbare Folge, welche die Ausübung des Eigentums auf einem Grundstück auf die benachbarten Grundstücke haben kann (vgl. BGE 122 II 349 E. 4b S. 356; vgl. auch Entscheid 1E.7/1999 vom 21.2.2000 E. 4a).

Wenn nur das Zivilrecht anwendbar ist - z.B. in der Nachbarschaft eines privaten Flugplatzes -, kann ein Grundeigentümer immer verbieten, dass sein Grundstück in geringer Höhe von Flugzeugen überflogen wird. Wenn dieses Überfliegen im Hinblick auf die Lage oder die Betriebsbedingungen des Flugplatzes notwendig ist, ist es Sache des Eigentümers dieser Anlage, vorgängig das Recht zu erwerben, den Luftraum des Nachbargrundstücks zu durchfliegen (Überflugsrecht - vgl. BGE 104 II 86 = Pra 67 Nr. 208; Entscheid 1P.323/1994 vom 12.5.1995, veröffentlicht in: ZB1 97/1996, S. 416 F. 4b). Fehlt ein Überflugsrecht, kann die ungerechtfertigte Einwirkung, welche der Überflug darstellt, abgewehrt werden (Art. 641 Abs. 2 ZGB). Es liegt indessen nur ein Eindringen in den Luftraum des Grundstückes vor, wenn das Durchfliegen der Flugzeuge in geringer Höhe erfolgt: Ein Durchflug in grösserer Höhe, über der Luftraumgrenze des Grundstückes, ist keine ungerechtfertigte Einwirkung mehr. (Es geht dann nicht mehr um einen Überflug *stricto sensu*). Das Zivilrecht hat diese Höhe nicht ein für alle Male festgesetzt, denn gemäss Art. 667 Abs. 1 ZGB bestimmt das Interesse an der Ausübung des Eigentumsrechts - vor allem das Interesse, Einwirkungen Dritter auf Grund der Lage der Liegenschaft und anderer konkreter Umstände abzuwehren - in jedem Fall die vertikale Ausdehnung des Grundeigentums (BGE 123 II 481 E. 8 S. 494; 122 II 349 E. 4a/aa; 104 II 86 = Pra 67 Nr. 208, je m.Hinw.). Das Zivilrecht bestimmt folglich nicht, dass der Eigentümer den Überflug im Luftraum über seiner Parzelle dulden muss, selbst wenn das Bestehen eines Flugplatzes einen "Ortsgebrauch" in seiner Nachbarschaft begründet hätte. Vorbehalten bleibt eventuell das Notwegrecht, das der Nachbar dem Eigentümer des Flugplatzes "gegen volle Entschädigung" unter den Voraussetzungen von Art. 694 Abs. 1 ZGB einräumen müsste. (Die Rechtslage könnte

dann mit derjenigen verglichen werden, welche geschaffen wird, wenn eine Schwebbahn den Luftraum über einer Parzelle durchquert; vgl. dazu BGE 71 II 83 E. 4 = Pra 34 Nr. 103; BK-MEIER-HAYOZ, N 15 zu Art. 694 ZGB; KARIN CARONI-RUDOLF, Der Notweg, Diss. Bern 1969, S. 60; CHARLES KNAPP, FN in JdT (Journal des Tribunaux) 1945 I S. 521).

Was die mittelbaren Beeinträchtigungen durch Immissionen betrifft - Art. 684 Abs. 2 ZGB zählt diesbezüglich die Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung auf - so auferlegt das Zivilrecht dem betroffenen Eigentümer eine gewisse Duldungspflicht. Denn Art. 684 Abs. 2 ZGB enthält kein allgemeines Verbot der Immissionen, sondern nur der "nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten" Immissionen (zur Duldungspflicht nicht übermässiger Immissionen vgl. namentlich ZGB-REY, N 1 zu Art. 684). Der Eigentümer des Grundstückes, von dem übermässige Immissionen ausgehen, kann sich grundsätzlich nicht auf das frühere Vorhandensein seiner Einrichtung berufen, doch kann die bereits bestehende Benutzung der Liegenschaften mit den Immissionen, die sie verursacht, einen Einfluss auf die Entwicklung des in Art. 684 Abs. 2 ZGB vorbehaltenen Ortsgebrauchs und folglich auf den Grad der Toleranz haben, die den Nachbarn abverlangt werden kann (vgl. ZGB-REY, N 13 zu Art. 684; BK-MEIER-HAYOZ, N 140 ff. zu Art. 684 ZGB). Die in Art. 679 ZGB vorgesehenen Abwehrmöglichkeiten des Privatrechts, welche die Haftung des Grundeigentümers, der sein Recht überschreitet, begründen, sind folglich nur wirksam, wenn die betreffenden Immissionen nach dem Ortsgebrauch als übermässig qualifiziert werden können.

2.4 Nach der öffentlichrechtlichen bundesgerichtlichen Rechtsprechung stehen die Abwehrrechte des Privatrechts sowohl gegen den Überflug *stricto sensu* als auch gegen die übermässigen Immissionen nicht mehr zur Verfügung, wenn diese Einwirkungen vom bestimmungsgemässen Gebrauch eines öffentlichen Flugplatzes herrühren, da das Bundesrecht für die Erstellung und die Inbetriebnahme einer solchen Anlage die Verleihung des Enteignungsrechts an den Konzessionär vorsieht (Art. 36a Abs. 4 LFG). Der Anspruch auf eine Enteignungsentschädigung tritt an die Stelle der privatrechtlichen Klagen, und es ist nicht mehr Sache des Zivilrichters, sondern des Enteignungsrichters, über das Bestehen des Rechtes sowie über die Art und den Betrag der Entschädigung zu entscheiden (vgl. Art. 5 EntG; BGE 124 II 543 E.3; 123 II 481 E. 7a S. 490; 122 II 349 E. 4b S. 355, je m. Hinw.).

Unter diesem Gesichtspunkt unterscheidet die bundesgerichtliche Rechtsprechung folglich nicht zwischen der Enteignungsentschädigung, welche auf Grund des Überflugs ungerechtfertigter Einwirkung oder unmittelbarer Beeinträchtigung geschuldet ist, und der wegen Lärms, Immissionen oder mittelbarer Beeinträchtigung geschuldeten.

2.5. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung macht die Enteignungsentschädigung wegen übermässiger Lärmimmissionen von drei Voraussetzungen abhängig, nämlich der Unvorhersehbarkeit, der Spezialität und der Schwere (vgl. oben, E. 2.1), während sie diese Voraussetzungen bei der Entschädigung wegen des Überflugs *stricto sensu* nicht vorsieht. Diese Unterscheidung ergibt sich klar aus dem vorerwähnten Entscheid Tranchet: Dort wird dargelegt, dass für den Enteignungsrichter, der Entschädigungsanprüche wegen Überflugs beurteilen muss, diese drei Voraussetzungen, namentlich diejenige der Unvorhersehbarkeit, nicht gelten (BGE 122 II 349 E. 4b S. 356; vgl. auch den Entscheid E. 22/1992 vom 24.6.1996 E. 9d, der am gleichen Tag wie der Entscheid Tranchet gefällt wurde). Auf diesen Grundsatz gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wurde in einem neueren Entscheid hingewiesen (BGE 124 II 543 E. 5d S. 557); die Lehre verwies ebenfalls darauf, ohne ihn übrigens zu erörtern (vgl. GREGORY BOVEY, L'expropriation des droits de voisinage, Diss. Lausanne 2000, S. 155 N 692; TOBIAS JAAG, Der Flughafen Zürich im Spannungsfeld von lokalem, nationalem und internationalem Recht, in: Festschrift Lendi, Zürich 1998, S. 226).

Indem das Bundesgericht die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit in Bezug auf den Überflug *stricto sensu* somit als nicht anwendbar erklärte, beantwortete es im Entscheid Tranchet erstmals eine Frage, die es im Entscheid Jeanneret vom 12.7.1995 (BGE 121 II 317 ff. = Pra 85 Nr. 165) nicht aufgeworfen hatte. Zwar war in diesem letzteren Entscheid der Überflug als charakteristisches Kriterium des Fluglärms im Gegensatz zu dem vom Strassen- oder Eisenbahnverkehr verursachten Lärm erwähnt worden. Damals musste jedoch einzig geprüft werden, ob der durch Fluglärm verursachte Schaden - Lärm, der ebenfalls aus dem Durchflug der Flugzeuge in der Senkrechte der betroffenen Grundstücke entstehen kann und dessen Quelle sich folglich nicht immer auf Nachbargrundstücken, die dem Enteigner gehören, befindet - so speziell oder verschieden sei, dass die Entschädigung wegen Enteignung der Nachbarrechte von andern Bedingungen hätte abhängig gemacht werden müssen. Das Bundesgericht verneinte diese Frage, da es den Überflug in diesem Zusammenhang als nebensächliches Kriterium qualifizierte (BGE 121 II 317 E. 5b S. 331 f. = Pra 85 Nr. 165).

2.6. Folglich anerkannte das Bundesgericht erstmals im Entscheid Tranchet vom 24.6.1996 (BGE 122 II 349), dass ein Eigentümer wegen des Überflugs *stricto sensu* eine Enteignungsentschädigung beanspruchen könne, unabhängig von seinem Recht auf eine Entschädigung wegen der Lärmimmissionen, und dass die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit bezüglich des Überflugs nicht zu berücksichtigen sei. Trotz dieser doppelten

Begründung wurde indessen in jenem Fall nach dem Grundsatz der Einheit der Enteignungsentschädigung (BGE 121 II 350 E. 5d) eine Pauschalentschädigung zugesprochen (BGE 122 II 349 E. 4b i.f. S. 357).

Die Nichtanwendbarkeit der Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit hat zur Folge, dass dem Eigentümer eines in der Verlängerung der Piste gelegenen Grundstücks eine Entschädigung wegen des Überflugs gewährt werden kann, auch wenn dieses Grundstück in einer Zeit gekauft wurde, wo es schon von den Flugzeugen des Geschäfts- und Linienverkehrs überflogen wurde. Als das Bundesgericht im Entscheid Tranchet diesen Grundsatz aufstellte, bezog es sich auf die "(materiellrechtlichen) Vorschriften des Zivilrechts" (BGE 122 II 349 E. 4b S. 356). Dies bedeutet einerseits, dass, selbst wenn die Gegenwart eines Landes-Flughafens den Ortsgebrauch in den Bauzonen der Umgebung verändern konnte (vgl. dazu: WALTER J. MÜLLER, Ansprüche aus Fluglärmimmissionen in der Umgebung von Flughäfen nach schweizerischem Recht, Diss. Basel 1987, S. 146), der Enteignungsrichter diesem Umstand nicht Rechnung tragen muss, da es ihm nicht obliegt, die Duldbarkeit einer mittelbaren Immission zu bewerten (vgl. Art. 684 Abs. 2 ZGB), sondern vielmehr die Folgen einer ungerechtfertigten Einwirkung i.S. v. Art. 641 Abs. 2 ZGB zu beurteilen, bei der keine Duldungspflicht im Zusammenhang mit einem Ortsgebrauch besteht (vgl. oben, E. 2.3). Andererseits beabsichtigte das Bundesgericht nicht, für den Überflug *stricto sensu* dieselbe Abweichung von der Regelung der Art. 679 ff. ZGB vorzusehen wie bei Lärmimmissionen (denn es ist gerade die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit, weshalb die Regelung des Bundesgesetzes über die Enteignung wesentlich von derjenigen des Zivilgesetzbuches abweicht; vgl. BK-MEIER-HAYOZ, N 250 und 253 zu Art. 684 ZGB). Das Überfliegen von Wohnhäusern in geringer Höhe verursacht nämlich so besondere Einwirkungen, dass man dem öffentlichen Gemeinwesen nicht das Recht einräumen darf, die Eigentümer der überflogenen Grundstücke einseitig und ohne Entschädigung zu verpflichten, eine solche Beeinträchtigung oder ein solches unbefugtes Eindringen vom Zeitpunkt an, wo die Entwicklung des Flugplatzes und seiner Betriebsbedingungen voraussehbar geworden waren, zu dulden. Der Beschwerdeführer leitet demnach zu Unrecht aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, speziell aus dem Entscheid Jeanneret (BGE 121 II 317 = Pra 85 Nr. 165) ab, dass eine Enteignungsentschädigung wegen des Überflugs *stricto sensu* von der Unvorhersehbarkeit dieses Eingriffs abhängt.

2.7 Wenn auch die Vorhersehbarkeit oder das Vorbestehen des Flugplatzbetriebs keinen Einfluss auf den Anspruch auf eine Enteignungsentschädigung wegen des Überflugs haben, können diese Faktoren indessen bei der Festsetzung der Entschädigung berücksichtigt werden. Bezüglich der übermässigen Entwicklungen (Art. 684 Abs. 2 ZGB) anerkennt die zivilrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts, dass der Schadenersatz nach Art. 679 ZGB aus Gründen der Billigkeit herabgesetzt werden kann, indem man der früheren Errichtung der Anlage, von der die Immissionen ausgehen, Rechnung trägt (BGE 88 II 10 E. ta = Pra 51 Nr. 88; BGE 40 II 445 E. 2 S. 452; vgl. auch BGE 110 Ib 43 E. 4 S. 49). Nach der Lehre wäre es nicht billig, wenn derjenige, der dem Verkäufer beim Kauf der Liegenschaft wegen dieses Umstandes einen niedrigeren Preis entrichten musste, zusätzlich einen ohne Berücksichtigung des Kaufpreises festgesetzten Schadenersatz erhielt; der betroffene Eigentümer erhielt sonst in gewisser Weise eine doppelte Entschädigung (vgl. BK-MEYER-HAYOZ, N 139 zu Art. 684 ZGB; HANS SCHLEGEL, Die Immissionen des Art. 684 ZGB in ihrem Verhältnis zu den zürcherischen kantonalen Eigentumsbeschränkungen, Diss. Zürich 1949, S. 69; ARTHUR BAUHOFFER, Immissionen und Gewerberecht, Diss. Zürich 1916, S. 121). Diese Überlegungen gelten im Bereiche der Enteignung auch für die Entschädigung des Überflugs *stricto sensu*. Da die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit nicht zur Anwendung kommt, kann der neue Erwerber einer tatsächlich seit mehreren Jahren überflogenen Liegenschaft eine Entschädigung beanspruchen; wenn dieser Umstand den Verkaufspreis merklich beeinflusst hat, kann der Enteignungsrichter dies berücksichtigen und gegebenenfalls aus Gründen der Billigkeit die grundsätzlich gemäss Art. 19 lit. b EntG berechnete Enteignungsentschädigung herabsetzen (Differenzmethode - vgl. vor allem BGE 122 II 337 E. 4c S. 343 = Pra 86 Nr. 4).

2.8 Zudem kann die wegen des Überflugs *stricto sensu* geschuldete Entschädigung, welche in gewisser Hinsicht einer Entschädigung für die zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit mittels Enteignung gleichgesetzt werden kann (BGE 124 II 543 E. 5d S. 557; 123 II 560 E. 3a; 122 II 349 E. 4b S. 356; 121 II 317 E. 4a S. 326 = Pra 85 Nr. 165; BGE 121 II 350 E. 5e, je m. Hinw.), einmal gewährt werden. Mit ihr soll der Minderwert der Liegenschaft ein für alle Mal ausgeglichen werden. Die sich folgenden Eigentümer eines überflogenen Grundstückes können folglich nicht jeder eine solche Entschädigung beanspruchen.

2.9 Auch muss die Entschädigung rechtzeitig verlangt worden sein. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind grundsätzlich auf die Verjährung dieselben Vorschriften anwendbar, welches auch immer die Grundlage der Ansprüche der Eigentümer in der Nachbarschaft des Flughafens Genf ist (Lärmimmissionen oder Überflug - vgl. BGE 124 II 543 E. 5d S. 557 und Entscheid 1 E.7/1999 vom 21.2.2000 E. 4c). Somit kann der Enteigner den benachbarten Eigentümern, die ihre Ansprüche innert fünf Jahren nach der am 2. September 1987 erfolgten Veröffentlichung des Genehmigungsentscheides betreffend den Lärmzonenplan des Flughafens angemeldet haben, nicht die Verjährung entgegenhalten; hingegen ist die Verjährung grundsätzlich eingetreten, wenn die Ansprüche nach Ablauf dieser Fünfjahresfrist angemeldet wurden (BGE 124 II 543 E. 5c/cc S. 555;

Entscheid 1E. 6/1999 vom 24.12.1999, E. 3c/cc). Diese Frage muss indessen im vorliegenden Entscheid nicht weiter geprüft werden.

3. Die Akten des Falles zeigen, dass das streitige Grundstück von den auf der in Süd-West/Nord-Ost-Richtung verlaufenden Piste 05 landenden Flugzeugen überflogen wird. Denn wegen der zulässigen seitlichen Abweichung von der Verlängerung der Piste (0.50, sogar 1,250) und in Anbetracht der Spannweite der im Linienverkehr eingesetzten Flugzeuge (häufig mehr als 40m, manchmal 60m - vgl. BGE 122 II 349 E. 4a/cc S. 355) liegt dieses Grundstück vollständig in der Anflugschneise ("Glide Path") des Flughafens. Gemäss dem angefochtenen Entscheid beträgt die Überflughöhe ungefähr 108 m über der Erdoberfläche (das streitige Grundstück grenzt direkt an das Grundstück "Tranchet"; vgl. BGE 122 II 349 E. 4a/cc S. 355). Dieser Sachverhalt ist nicht bestritten. Wie im Fall Tranchet muss vorliegend geschlossen werden, der regelmässige Überflug von Linienflugzeugen ungefähr hundert Meter über ein Familienwohnhaus stelle einen Eingriff oder ein unbefugtes Eindringen in den Luftraum der Parzelle dar (BGE 122 II 349 E. 4a/cc S. 355; vgl. oben, E. 2.2). R., der vor dem 2. September 1992 eine Enteignungsentschädigung verlangte, macht Ansprüche wegen dieses Überflugs geltend. Da die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit, der Spezialität und der Schwere nicht anwendbar sind, ist es nicht zu beanstanden, dass die Eidgenössische Schätzungskommission ihm grundsätzlich das Recht auf eine Enteignungsentschädigung wegen des Überflugs zugestand (Ziff. 2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids). Die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers sind folglich unbegründet.

Unter diesen Umständen sind in diesem Stadium die von C. vor der Eidgenössischen Schätzungskommission eventualiter gestellten Anträge nicht zu beurteilen.

4. Bei dieser Sachlage ist zu berücksichtigen, dass die durch die durchfliegenden Flugzeuge verursachten Immissionen - starker Lärm bei jeder Landung, Luftwirbel, von den Motoren herrührender Gestank, Gefühl von Furcht oder Unbehagen wegen einer sich über einem bewegenden bedeutenden Masse etc. - von überwiegender Bedeutung sind. Die "restlichen" Lärmimmissionen, welche bei den Starts ohne Eindringen in den Luftraum über der Parzelle oder bei den Landungen auf der entgegengesetzten Piste oder auch bei Manövern auf dem Boden entstehen, haben nebensächlichen Charakter. Sie beeinflussen die Schätzung des durch den Betrieb des Flughafens verursachten Minderwerts der Liegenschaft nicht mehr merklich.

Deshalb muss im vorliegenden Falle nicht mehr bestimmt werden, ob die Enteigneten Anspruch auf eine spezielle Entschädigung wegen der Lärmimmissionen haben, denn die wegen des Überflugs geschuldete Enteignungsentschädigung muss so festgesetzt werden, dass sie den erlittenen Schaden vollständig ersetzt.

Demnach muss nicht mehr geprüft werden, ob die Enteigneten sich auf die Bedingung der Unvorhersehbarkeit berufen konnten. Die diesbezügliche Argumentation des Beschwerdeführers ist deshalb nicht stichhaltig. Trotzdem sind seine Anträge auf Aufhebung von Ziff. 1 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids, welcher den Enteigneten wegen der Lärmimmissionen das Recht auf eine Entschädigung für die Enteignung von Nachbarrechten einräumt, begründet. Denn es war überflüssig, diese allfällige zweite Grundlage der Enteignungsentschädigung zu beurteilen. Da das Bundesgericht nur an die Begehren der Parteien gebunden ist und nicht an deren Begründung (Art. 114 Abs. 1 OG), ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde in diesem Punkt teilweise gutzuheissen und folglich Ziff. 1 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids aufzuheben.

: