



Abteilung I

Postfach
CH-9023 St. Gallen
Telefon +41 (0)58 705 25 02
Fax +41 (0)58 705 29 80
www.bundesverwaltungsgericht.ch

Geschäfts-Nr. A-2132/2012
bac/mer/mer

Zwischenverfügung vom 25. Februar 2013

In der Beschwerdesache

Parteien

1. **Flughafen Zürich AG**, Postfach, 8058 Zürich,
2. **Kanton Zürich**, Baudirektion, Immobilienamt,
Abteilung Landerwerb, Postfach, 8090 Zürich,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Roland Gfeller
und Rechtsanwalt Dr. iur. Daniel Kunz, Gfeller Budliger
Rechtsanwälte, Florastrasse 44, Postfach 1709, 8032 Zürich,
Beschwerdeführende 1 und Beschwerdegegner 2,

gegen

A._____ und **B.**_____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Urs Jordi,
Lägernstrasse 2, 8302 Kloten,
Beschwerdeführende 2 und Beschwerdegegner 1,

und

Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10,
Minervastrasse 99, Postfach 1821, 8032 Zürich,
Vorinstanz,

Gegenstand

Entschädigung für Direktüberflüge ausgehend vom Betrieb
des Landesflughafens Zürich-Kloten (Landeanflug Piste 28,
sog. Ostanflug),

stellt das Bundesverwaltungsgericht fest:

A.

A._____ und B._____ erwarben 1985 Stockwerkeigentum an einer Liegenschaft in der Gemeinde Kloten. Im Oktober 2001 wurden die sogenannten "Ostanflüge" auf die Piste 28 des Flughafens Zürich eingeführt. Seither wird die betreffende Liegenschaft regelmässig von landenden Maschinen direkt überflogen. In der Folge gelangten A._____ und B._____ an die Flughafen Zürich AG und machten einen Anspruch auf Enteignungsentschädigung geltend. Die Eidgenössische Schätzungs-kommission Kreis 10 (nachfolgend: Vorinstanz) leitete darauf ein Enteignungsverfahren ein.

B.

Mit Schätzungsentscheid der Vorinstanz vom 15. November 2011 wurde die Flughafen Zürich AG verpflichtet, für den eingetretenen Minderwert des Stockwerkeigentums eine Enteignungsentschädigung von Fr. 117'460.– zu leisten. Das Grundbuchamt wurde angewiesen, die Verteilung der Entschädigungszahlung aufzuschieben, bis ein Entscheid der Vorinstanz über die Höhe der anzurechnenden Sachleistungen (allfällige von der kantonalen Baudirektion festzulegende Massnahmen gemäss Schallschutzkonzept vBR) ergangen ist. Weiter wurde die Flughafen Zürich AG verpflichtet, A._____ und B._____ für das Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 10'220.– zu bezahlen.

C.

Am 20. April 2012 erheben die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich (Beschwerdeführende 1 und Beschwerdegegner 2; nachfolgend: Enteigner) beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde gegen den Schätzungsentscheid. Sie beantragen, die Enteignungsentschädigung sei auf höchstens Fr. 24'037.– zu reduzieren; eventuell sei die Sache zur neuen Festsetzung der Entschädigung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Parteientschädigung sei pauschal auf Fr. 4'000.–, eventuell Fr. 6'000.– festzusetzen.

Am 23. April 2012 reichen auch A._____ und B._____ (Beschwerdeführende 2 und Beschwerdegegner 1; nachfolgend: Enteignete) eine Beschwerde gegen den Schätzungsentscheid ein; am 8. Mai 2012 erheben sie zudem Anschlussbeschwerde zur Beschwerde der Enteigner.

D.

Mit Verfügung vom 7. Juni 2012 vereinigt der Instruktionsrichter die Beschwerdeverfahren.

E.

In ihrer im Rahmen der Verfahrensinstruktion eingereichten Stellungnahme vom 17. Oktober 2012 stellen die Enteigneten sodann folgendes Begehren:

"Die Enteigner seien solidarisch zu verpflichten, den Enteigneten umgehend eine Abschlagszahlung in der Höhe von Fr. 28'000.– zu entrichten. Die Abschlagszahlung sei im Umfang von Fr. 24'000.– an die Enteignungsentschädigung und im Umfang von Fr. 4'000.– an die Parteientschädigung anzurechnen. Einer dagegen gerichteten Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen."

F.

Die Enteigner äussern sich hierzu in ihrer Stellungnahme vom 6. Dezember 2012. Sie stellen folgende Anträge:

- "1. Sofern Abschlagszahlungen für eine allenfalls auszurichtende Enteignungsentschädigung angeordnet würden, seien gleichzeitig entsprechende Massnahmen zur Absicherung der Abschlagszahlungen zu verfügen.
2. Der Antrag auf Ausrichtung von Abschlagszahlungen für allfällige Parteientschädigungen sei abzuweisen."

G.

In ihrer im Rahmen der Verfahrensinstruktion eingereichten Eingabe vom 30. Januar 2013 teilen die Enteigner zudem mit, die Schallschutzfenster der Liegenschaft der Enteigneten entsprächen den massgeblichen Vorgaben, weshalb bei der kantonalen Baudirektion kein Verfahren zur Anordnung ergänzender Schallschutzmassnahmen eingeleitet worden sei. Die Enteignungsentschädigung könne – soweit im vorliegenden Verfahren keine weitergehenden Schallschutzmassnahmen angeordnet würden – nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung ohne Aufschub ausbezahlt werden.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

Nach Art. 76 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG, SR 711) kann der Enteigner jederzeit verlangen, dass er zur Besitzergreifung oder zur Ausübung des Rechts schon vor der Bezahlung der Entschädigung ermächtigt werde, wenn er nachweist, dass dem Unternehmen sonst bedeutende Nachteile entstünden. Über solche Gesuche um vorzeitige Besitzeinweisung entscheidet der Präsident der Schätzungskommission frühestens in der Einigungsverhandlung; er zieht die Mitglieder der Schätzungskommission bei, wenn er dies für notwendig erachtet oder wenn eine Partei es verlangt (vgl. Art. 76 Abs. 2 EntG). Im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht entscheidet der Instruktionsrichter über derartige Gesuche (Art. 76 Abs. 3 EntG; über Beschwerden gegen entsprechende Entscheide der Schätzungskommission wird hingegen in Dreierbesetzung geurteilt: vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6324/2009 vom 22. März 2010 E. 1.1).

Die Enteignungsentschädigung ist vom Tag der Besitzergreifung an zu verzinsen; zudem ist der Enteigner auf Verlangen des Enteigneten zur vorherigen Sicherstellung einer angemessenen Summe oder zu Abschlagszahlungen oder zu beidem zu verhalten (vgl. Art. 76 Abs. 5 EntG). Im Verfahren vor der Schätzungskommission hat stets die Gesamtkommission über eine Abschlagszahlung zu entscheiden (vgl. Art. 29 Abs. 3 der Verordnung vom 24. April 1972 für die eidgenössischen Schätzungskommissionen [SR 711.1]). Im Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht entscheidet nach dem bereits erwähnten Art. 76 Abs. 3 EntG in jedem Fall der Instruktionsrichter über Gesuche um vorzeitige Besitzeinweisung. Entsprechend hat er auch über eine allfällige Abschlagszahlung zu befinden.

Der Instruktionsrichter ist somit zuständig zur Behandlung des vorliegenden, im Verlauf des Beschwerdeverfahrens gestellten Gesuchs um Abschlagszahlung.

2.

An sich muss es ein Grundeigentümer nicht dulden, dass durch direkte Überflüge in den Luftraum seines Grundstücks eingegriffen wird. Weiter kann er sich unabhängig von einem direkten Überflug gegen übermässige Immissionen aus der Nachbarschaft zur Wehr setzen. Die entsprechenden Abwehrrechte des Privatrechts kommen indessen nicht mehr

zum Tragen, wenn die Einwirkungen vom bestimmungsgemässen Gebrauch eines öffentlichen Flugplatzes herrühren (vgl. dazu BGE 129 II 72 [=Pra. 2003 Nr. 137] E. 2.2 bis 2.4 mit Hinweisen). Die sich daraus ergebende Lage ist für die betroffenen Eigentümer gleichbedeutend mit der zwangsweisen Errichtung einer Grunddienstbarkeit, welche die Pflicht zur Duldung der Einwirkungen zum Inhalt hat. Ein solches Recht erwirbt der Enteigner nach Art. 91 Abs. 1 EntG erst durch die Bezahlung der Enteignungsentschädigung. Eine Verfügung betreffend vorzeitige Besitzeinweisung könnte gemäss Art. 76 Abs. 2 EntG frühestens zum Zeitpunkt der Einigungsverhandlung ergehen. Was die Einwirkungen betrifft, die vom Betrieb eines öffentlichen Werks in der Nachbarschaft herrühren, so sind diese in aller Regel aber bereits vorhanden, wenn die entsprechenden Enteignungsverfahren eingeleitet werden. Die Inbesitznahme des Rechts, das Gegenstand der Enteignung bildet, erfolgt damit unabhängig von einer formellen Verfügung. Diese "faktische Inbesitznahme" ist einer vorzeitigen Besitzergreifung im Sinne von Art. 76 Abs. 1 EntG gleichzusetzen (vgl. dazu BGE 121 II 350 E. 5e mit Hinweisen). Entsprechend ist die Regelung von Art. 76 Abs. 5 EntG betreffend Abschlagszahlung in solchen Fällen anwendbar, obschon zu keinem Zeitpunkt eine (formelle) vorzeitige Besitzeinweisung erfolgt.

3.

Die Enteigneten beantragen, die Abschlagszahlung sei im Umfang von Fr. 4'000.– an die Parteientschädigung anzurechnen. Eine Abschlagszahlung im Sinne von Art. 76 Abs. 5 EntG kann jedoch einzig für die in Abs. 1 erwähnte "Entschädigung" verlangt werden, bei der es sich um die Enteignungsentschädigung handelt. Auch die Systematik des Enteignungsgesetzes und die Botschaft des Bundesrats zum Enteignungsgesetz (vgl. Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Enteignung vom 21. Juni 1926, BBl 1926 II 1, S. 74) bestätigen das. Soweit eine an die Parteientschädigung anzurechnende Abschlagszahlung gefordert wird, ist das Gesuch der Enteigneten damit abzuweisen.

4.

Zu prüfen bleibt, ob den Enteigneten eine Abschlagszahlung für die Enteignungsentschädigung zuzusprechen ist.

4.1. Anders als eine Sicherstellung dient eine Abschlagszahlung nicht in erster Linie der Sicherung des Entschädigungsanspruchs, sondern vor allem auch der Überbrückung von Liquiditätsengpässen, die dem Enteigne-

ten drohen, wenn ihm einerseits das enteignete Recht vorzeitig entzogen wird, er aber andererseits noch bis zum Vollzug der Enteignung die auf dem Grundstück haftenden Lasten (Grundsteuern, Zinsen usw.) weiter zu tragen hat, ausserdem vielleicht Ersatz beschaffen und umziehen sollte. Die Höhe der Abschlagszahlung hat sich aus dieser Zweckbestimmung zu ergeben und orientiert sich daher nicht zwingend an den Kriterien von Art. 19 EntG (vgl. HEINZ HESS / HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Art. 76 Rz. 23 mit Hinweis). Im Übrigen wird der Schaden, der aus der vorzeitigen Besitzeinweisung bzw. dem damit verbundenen Nutzungsverlust resultiert, grundsätzlich durch die Zinsen ersetzt, die nach Art. 76 Abs. 5 EntG ab Besitzergreifung auf der endgültigen Enteignungsentschädigung zu bezahlen sind (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1E.7/2001 vom 13. Februar 2002 E. 3.2 mit Hinweis).

4.2. Vorliegend ist selbst genutztes Wohneigentum von den Überflügen betroffen: Geht durch die Besitzergreifung die Ruhe verloren und wird der Eigentümer beim Wohnen durch Immissionen gestört, so wird der bisherige Nutzen des Grundstücks in qualitativer Hinsicht eingeschränkt. Diese qualitative Beeinträchtigung der Nutzung mindert den Gegenwert der getätigten Investitionen, was vorliegend eine Entschädigungspflicht auslöst (vgl. dazu BGE 134 II 49 E. 21). Hingegen werden allein durch die Besitzergreifung keine Liquiditätsprobleme auf Seiten des Enteigneten eintreten. Dieser erzielt durch die Nutzung des Grundstücks keinen Ertrag, der ihm entgehen könnte. Auch ist er nicht gezwungen umzuziehen oder Ersatz zu beschaffen. Grundsätzlich reicht es daher aus, der vorzeitigen Nutzungseinbusse durch die Verzinsung der endgültigen Entschädigung Rechnung zu tragen. Zwar kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass es in einem konkreten Einzelfall aufgrund besonderer Umstände dennoch zu Liquiditätsproblemen kommt. In der Regel wird sich eine Abschlagszahlung in der vorliegenden Fallkonstellation aber nicht aufdrängen.

4.3. Die Enteigneten machen denn auch keine konkreten Liquiditätsengpässe geltend. Sie stellen sich indessen auf den Standpunkt, insoweit die Enteignungsentschädigung von den Enteignern anerkannt werde, sei nicht ersichtlich, was gegen eine Abschlagszahlung spreche. Entgegen den Ausführungen der Enteigneten anerkennen die Enteigner in ihrer Beschwerde jedoch nicht einen Entschädigungsbetrag von Fr. 24'000.–, sondern beantragen, die Entschädigung sei höchstens auf diesen Betrag festzusetzen. Immerhin aber führen die Enteigner in ihrer Stellungnahme vom 6. Dezember 2012 aus, gegen eine Abschlagszahlung sei grundsätz-

lich nichts einzuwenden und der verlangte Betrag von Fr. 24'000.– à conto Enteignungsentschädigung sei in Ordnung. Sie machen allerdings geltend, es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Abschlagszahlung die endgültige Enteignungsentschädigung übersteige, weshalb eine allfällige Rückforderung abgesichert werden müsse, z.B. mit einer Bürgschaft oder Bankgarantie. Eine Grundlage, solche "Absicherungsmassnahmen" anzuordnen, ist jedoch nicht ersichtlich.

Somit kann festgehalten werden, dass die Enteigneten keine Liquiditätsengpässe darlegen und die Enteigner nicht vorbehaltlos in eine Abschlagszahlung einwilligen. Aufgrund der langen Dauer des bisherigen Verfahrens und aufgrund der Tatsache, dass sich ein gewisser (wenn auch weiter) Rahmen für die endgültige Entschädigung aufgrund des Entscheids der Vorinstanz und der Beschwerden der Parteien durchaus herauskristallisiert hat, ist es indes gerechtfertigt, den Enteigneten dennoch das Minimum als Abschlagszahlung zuzusprechen, das die Flughafen Zürich AG aus heutiger Sicht in jedem Fall zu bezahlen haben wird. Dies insbesondere deshalb, weil durch eine vorsichtige Festlegung dieses Betrags eine mögliche Rückforderung praktisch ausgeschlossen werden kann, womit den betreffenden Bedenken der Enteigner Rechnung getragen ist.

Vorliegend kann davon ausgegangen werden, dass die Enteigner zumindest die Hälfte des von ihnen "höchstens" anerkannten Betrags von Fr. 24'000.– als Enteignungsentschädigung zu entrichten haben werden.

4.4. Den Enteigneten ist damit eine Abschlagszahlung von Fr. 12'000.– zuzusprechen.

5.

Die Enteigneten beantragen, die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich seien solidarisch zur Leistung der Abschlagszahlung zu verpflichten. Seit 1. Juni 2001 ist indessen die Flughafen Zürich AG Inhaberin der Betriebskonzession für den Flughafen Zürich, womit ihr gemäss Art. 36a Abs. 4 des Luftfahrtgesetzes vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0) das Enteignungsrecht zusteht. Hinsichtlich der Ostanflüge, die erst nach Erteilung der Konzession eingeführt wurden, ist daher allein die Flughafen Zürich AG zur Leistung enteignungsrechtlicher Entschädigungen verpflichtet. Die Abschlagszahlung ist somit von der Flughafen Zürich AG zu leisten.

6.

Die vorliegend zuzusprechende Abschlagszahlung unterliegt dem Verteilungsverfahren und ist zuhanden der Enteigneten ans Grundbuchamt zu bezahlen (Art. 76 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 89 Abs. 1 EntG; vgl. dazu HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 76 Rz. 24).

Damit, dass im Rahmen des vorliegenden Verfahrens Sachleistungen angeordnet werden, ist nicht zu rechnen. Da die Verteilung der endgültigen Enteignungsentschädigung gemäss den Enteignern somit nicht aufzuschieben sein wird, kann auch die Verteilung der Abschlagszahlung ohne Aufschub erfolgen.

7.

Die Vorinstanz hat (in Vorwegnahme und analoger Anwendung des heutigen Art. 93 Abs. 3 EntG) verfügt, das Grundbuchamt habe nach Eingang der Enteignungsentschädigung eine Anmerkung mit dem Wortlaut "erfolgte Entschädigung für direkte Überflüge ausgehend vom Flughafen Zürich" im Grundbuch vorzunehmen. Dies wird von keiner der Parteien beanstandet. Nach Auffassung der Enteigner ist auch eine Abschlagszahlung auf entsprechende Weise im Grundbuch anzumerken.

7.1. Mit einer Entschädigung für direkten Überflug (bzw. einer Immissionsentschädigung) soll der Minderwert eines Grundstücks ein für alle Mal ausgeglichen werden; von mehreren aufeinanderfolgenden Eigentümern eines Grundstücks kann daher nur einer eine solche Entschädigung beanspruchen (vgl. BGE 129 II 72 E. 2.8). Durch die Anmerkung der Immissionsentschädigung (bzw. analog der Entschädigung für direkten Überflug) im Grundbuch soll vermieden werden, dass spätere, über die Abgeltung nicht orientierte Eigentümer zur Annahme verleitet werden, einen eigenen Anspruch auf Entschädigung geltend machen zu können (vgl. Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Registerschuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht], BBl 2007 5283, S. 5343 f.).

Was nun die Abschlagszahlung betrifft, geht es den Enteignern darum, die Gefahr einer Doppelzahlung abzuwenden: Bei einem Verkauf des Grundstücks noch im Laufe des Verfahrens ist es unter Umständen möglich, die Überflugs- bzw. Immissionsentschädigung dem bisherigen Eigentümer zuzusprechen; dies insbesondere dann, wenn sich dieser das Recht auf die Entschädigung im Kaufvertrag vorbehalten hat (vgl. dazu BGE 131 II 137 [=Pra. 2006 Nr. 3] E. 3.1.5 und Urteil des Bundesgerichts

1E.8/2000 vom 12. Dezember 2002 E. 2.1 mit Hinweis). Grundsätzlich steht die Enteignungsentschädigung jedoch dem neuen Eigentümer zu; dieser tritt anstelle des Bisherigen in das Verfahren ein (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 16 Rz. 17). Es ist damit denkbar, dass die Entschädigung einem neuen Eigentümer zusteht, jedoch bereits eine Abschlagszahlung an den alten Eigentümer geleistet worden ist.

7.2. Es besteht indessen keine Möglichkeit, eine Abschlagszahlung im Grundbuch anzumerken, denn Art. 93 Abs. 3 EntG bietet dafür keine Grundlage: Nachdem die "gültige Entrichtung der Entschädigung" nach Absatz 1 des Artikels identisch mit der in Art. 91 EntG umschriebenen Entschädigungsleistung ist (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 93 Rz. 3), kann es sich auch bei der "Entschädigung" nach Absatz 3 nicht um eine Abschlagszahlung handeln, sondern nur um die eigentliche Enteignungsentschädigung.

Würde die Enteignungsentschädigung einem neuen Eigentümer zustehen, könnte dies zwar im Verhältnis zwischen neuem und altem Eigentümer zu Problemen führen. Prima vista ist indessen nicht davon auszugehen, dass der neue Eigentümer den bereits als Abschlagszahlung geleisteten Betrag erneut vom Enteigner fordern könnte. Denn bei einem Parteiwechsel hat die neue Partei das Verfahren grundsätzlich so aufzunehmen, wie sie es vorfindet; der Streitgegenstand bleibt derselbe (vgl. ISABELLE HÄNER, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, Zürich 2000, Rz. 378).

7.3. Eine Anmerkung der Abschlagszahlung im Grundbuch ist daher nicht anzuordnen.

8.

Zusammenfassend ist den Enteigneten eine an die Enteignungsentschädigung anzurechnende Abschlagszahlung von Fr. 12'000.– zuzusprechen. Im Übrigen ist das Gesuch um Abschlagszahlung abzuweisen. Die Flughafen Zürich AG ist zu verpflichten, den genannten Betrag zuhanden der Enteigneten ans Grundbuchamt zu bezahlen, und dieses ist einzuladen, das Verteilungsverfahren durchzuführen. Der Klarheit halber ist das Grundbuchamt darauf hinzuweisen, dass die Verteilung der Abschlagszahlung nicht aufzuschieben ist.

9.

Einer allfälligen Beschwerde gegen den vorliegenden Entscheid kommt von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zu (vgl. Art. 87 Abs. 2 EntG i.V.m. Art. 103 Abs. 1 und 2 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG, SR 173.110]). Der Antrag der Enteigneten, die aufschiebende Wirkung sei zu entziehen, ist deshalb gegenstandslos. Über eine allfällige Erteilung der aufschiebenden Wirkung würde im bundesgerichtlichen Verfahren entschieden (vgl. Art. 103 Abs. 3 BGG).

10.

Über die Kosten dieses Zwischenentscheids sowie eine allfällige Parteientschädigung wird im Entscheid über die Hauptsache zu befinden sein.

Demnach verfügt das Bundesverwaltungsgericht:**1.**

Das Gesuch der Beschwerdeführenden 2 und Beschwerdegegner 1 um Abschlagszahlung wird teilweise gutgeheissen. Den Beschwerdeführenden 2 und Beschwerdegegnern 1 wird für den Minderwert aus Direktüberflügen der Stockwerkeinheit Nr. 3, (...), Kloten (GR-BI. [...]) eine an die Enteignungsentschädigung anzurechnende Abschlagszahlung von Fr. 12'000.– zugesprochen. Soweit weitergehend, wird das Gesuch um Abschlagszahlung abgewiesen.

2.

Die Flughafen Zürich AG wird verpflichtet, den Betrag von Fr. 12'000.– gemäss vorstehender Ziffer 1 innert 30 Tagen nach Eröffnung dieses Entscheids zuhanden der Beschwerdeführenden 2 und Beschwerdegegner 1 ans Grundbuchamt Bassersdorf zu bezahlen.

3.

Das Grundbuchamt Bassersdorf wird eingeladen, nach Eingang der Abschlagszahlung das Verteilungsverfahren durchzuführen. Das Verteilungsverfahren ist nicht aufzuschieben bis ein Entscheid der Schätzungskommission über die Höhe der auf die Entschädigung anzurechnenden Sachleistungen ergangen ist.

4.

Über die Kosten dieses Entscheids sowie eine allfällige Parteientschädigung wird zusammen mit der Hauptsache entschieden.

5.

Diese Verfügung geht an:

- die Beschwerdeführenden 1 und Beschwerdegegner 2 (Einschreiben mit Rückschein)
- die Beschwerdeführenden 2 und Beschwerdegegner 1 (Einschreiben mit Rückschein)
- das Grundbuchamt Bassersdorf (Rubrum und Dispositiv; Einschreiben)
- die Vorinstanz (Ref-Nr. [...]; Einschreiben)

Der Instruktionsrichter:

Der Gerichtsschreiber:

Christoph Bandli

Andreas Meier

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden, sofern die Voraussetzungen gemäss den Art. 82 ff., 90 ff. und 100 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) gegeben sind. Die Rechtsschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie der Beschwerdeführer in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: