



Abteilung I
A-2375/2018

Urteil vom 11. April 2019

Besetzung

Richter Maurizio Greppi (Vorsitz),
Richter Jérôme Candrian,
Richterin Claudia Pasqualetto Péquignot,
Gerichtsschreiber Stephan Metzger.

Parteien

**Eidgenössisches Departement für Umwelt,
Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK,**
Bundeshaus Nord, 3003 Bern,
vertreten durch das
Bundesamt für Strassen ASTRA, 3003 Bern,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

beide vertreten durch

lic. iur. Raphael Kühne, Rechtsanwalt,

Marktgasse 20, 9000 St. Gallen,

Beschwerdegegner,

Eidg. Schätzungskommission Kreis 11,
c/o Hans Munz, Rechtsanwalt,
Bahnhofstrasse 8, 8580 Amriswil,
Vorinstanz.

Gegenstand

Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen.

Sachverhalt:**A.**

A.a Die Parzelle Nr. [...] Grundbuch Mels (nachfolgend Parzelle Nr. [...]) steht im Alleineigentum von A._____. Sie liegt in der Landwirtschaftszone und grenzt unmittelbar an die Autobahn A3. Sie ist überbaut mit einem Wohnhaus, Baujahr 1943, sowie Anbau, welches von den Eltern (beide geb. 1943) von A._____ bewohnt wird. Durch die Nähe zur Nationalstrasse A3 sind die Alarmwerte der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) tagsüber sowie in der Nacht überschritten.

A.b Mit Plangenehmigungsentscheid vom 19. Dezember 2016 genehmigte das UVEK das Ausführungsprojekt N3/76 betreffend Lärmschutz Flums/Mels unter Vorbehalt. Dieses sieht die lärmschutzrechtliche Sanierung gewisser Abschnitte der A3 vor, u.a. durch den Einbau eines lärmarmen Fahrbahnbelages, von Lärmschutzfenstern sowie die Errichtung von Lärmschutzwänden. Bezüglich der Parzelle Nr. [...] gewährte das UVEK Erleichterungen, da die Sanierung mit unverhältnismässigen Kosten verbunden sei. Da die Alarmwerte ohnehin nicht unterschritten werden könnten, wurde der Eigentümer dazu verpflichtet, die lärmempfindlichen Räume gegen Schall zu dämmen. Die diesbezüglich erhobene Einsprache des Grundeigentümers wies das UVEK ab und leitete das Verfahren zur Prüfung entschädigungsrechtlicher Folgen bei der Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis 11 (nachfolgend ESchK Kreis 11) ein.

A.c Das ASTRA eröffnete daraufhin ein Verfahren betreffend den Einbau von Schallschutzfenstern im Wohnhaus auf der Parzelle Nr. [...]. Nach der Einigungsverhandlung mit Augenschein vom 26. April 2017 und der Referentenaudienz mit einem zweiten Augenschein unter Einbezug der Fachrichter der ESchK Kreis 11 vom 28. Juni 2017 lehnte das ASTRA am 16. August 2017 den Vorschlag der ESchK Kreis 11 ab, während A._____ sich damit einverstanden erklärte.

B.

Mit Entscheid vom 15. Januar 2018 verfügte die ESchK Kreis 11 bezüglich der Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen betreffend die Parzelle Nr. [...], dass diese durch die Schweizerische Eidgenossenschaft mit Fr. 222'615.00 zu entschädigen sei, zuzüglich 1.75% Zins für den Zeitraum vom 16. Februar 2016 bis zum 2. Juni 2017 sowie 1.5% Zins ab 3. Juni 2017. Im Weiteren wies die ESchK Kreis 11 das Grundbuchamt Mels

an, eine Nutzungsbeschränkung auf der Parzelle Nr. [...] anzumerken, um jegliche Wohnnutzung nach Ende der Nutzung durch die gegenwärtigen Bewohner, spätestens aber ab Ende 2037 auszuschliessen. Im Weiteren wurde die Schweizerische Eidgenossenschaft dazu verpflichtet, "den Enteigneten eine angemessene Parteientschädigung von Fr. 5'580.00 zzgl. 8% MWSt auf Fr. 2'790.00 und 7.7% MWSt auf Fr. 2'790.00 (inkl. Barauslagen)" zu bezahlen.

Ihren Entscheid begründet die ESchK Kreis 11 im Wesentlichen damit, dass der Minderwert der Liegenschaft zu entschädigen sei, da von einer Teilenteignung auszugehen sei. Dabei sei in Anwendung der Differenzmethode zu prüfen, welchen Verkehrswert die Liegenschaft mit und ohne Enteignung der nachbarrechtlichen Abwehransprüche habe. Da der Aufenthalt in den lärmbelasteten Räumen als gesundheitsgefährdend gelte und eine zumutbare Wohnnutzung nicht mehr möglich sei, müsse der Verkehrswert der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] mit Fr. 0.00 beziffert werden. Den Wert der Liegenschaft ohne die Lärmbelastung errechnete die ESchK Kreis 11 mittels der Sachwertmethode und unter Berücksichtigung von Investitionen und der altersbedingten Abnutzung auf Fr. 222'615.00.

C.

Mit Eingabe vom 23. April 2018 erhebt das UVEK (nachfolgend Beschwerdeführer) Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht und beantragt sinngemäss, die Verfügung sei in Bezug auf die Höhe der Entschädigung sowie die Anmerkung im Grundbuch aufzuheben. Insbesondere sei eine andere Berechnungsmethode, nämlich die von ihm gemäss hedonischem Ansatz entwickelte Methode, anzuwenden. Im Weiteren sei die Parteientschädigung auf Fr. 5'500.80 zuzüglich 8% MwSt auf Fr. 2'750.40 und 7.7% MwSt auf Fr. 2'750.40 festzulegen. Eventualiter sei die Sache sodann an die ESchK 11 zur erneuten Festsetzung der Entschädigung zurückzuweisen.

Sein Begehren begründet der Beschwerdeführer im Wesentlichen damit, dass die ESchK Kreis 11 (nachfolgend: Vorinstanz) in Abweichung von der anerkannten Rechtsprechung statt der Vergleichs- oder statistischen Methode die Sachwertmethode angewandt habe. Doch gebe es heute Methoden, welche eine präzisere Bestimmung des Verkehrswertes – insbesondere unter Einbezug der preisbestimmenden Eigenschaft der Lärmbelastung – zulassen würden. Die Vorgehensweise der Vorinstanz habe sodann dazu geführt, dass der Verkehrswert der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] ungenau bestimmt und die zu entrichtende Entschädigung in der Folge

zu hoch angesetzt worden sei. Im Weiteren rügt der Beschwerdeführer, es liege eine Ermessensüberschreitung vor, wenn die Vorinstanz das Grundbuchamt anweise, eine Nutzungsbeschränkung auf der Parzelle Nr. [...] im Grundbuch einzutragen.

D.

Mit Vernehmlassung vom 24. Mai 2018 beantragt die Vorinstanz, die Beschwerde sei abzuweisen und verweist zur Begründung auf den angefochtenen Entscheid vom 15. Januar 2018.

E.

Mit Eingabe vom 6. Juni 2018 beantragen die Eheleute A._____ und B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer), die Beschwerde sei mit Ausnahme der beanstandeten Korrektur der Parteientschädigung abzuweisen. Im Wesentlichen begründen sie ihr Begehren damit, dass die Vorgehensweise der Vorinstanz bei der Verkehrswertschätzung aufgrund deren Ermessens bei der Bestimmung der anzuwendenden Bewertungsmethode nicht zu beanstanden sei. Die so ermittelte Entschädigung sei deshalb als richtig zu schützen.

F.

Mit Vernehmlassung vom 3. Juli 2018 hält der Beschwerdeführer an seinem Begehren fest.

G.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten und die sich bei den Akten befindlichen Schriftstücke wird – soweit entscheidrelevant – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Nach Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG, SR 711) können Entscheide der Schätzungskommission beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Das Bundesverwaltungsgericht ist somit zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde. Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32), soweit das EntG nichts anderes

bestimmt (Art. 77 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in seinem Art. 37 ergänzend auf das Verwaltungsverfahrensgesetz vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021).

1.2 Es stellt sich zunächst die Frage nach der Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers. Wie er geltend macht, sei diese durch seine Parteilstellung im Vorverfahren begründet.

1.2.1 Die vom Beschwerdeführer als Rechtsgrundlage angeführte Bestimmung von Art. 78 Abs. 1 EntG sieht vor, dass zunächst die Hauptparteien (d.h. die Inhaber der enteigneten Rechte bzw. der Enteigner) zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (vgl. Botschaft zum Enteignungsgesetz vom 21. Juni 1926, BBl 1926 II 78 ff.; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Kommentar, Bd. I, Bern 1986, Art. 78 Rz. 3, 5 f.). Im Übrigen gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG, wonach zur Beschwerde berechtigt ist, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (vgl. statt vieler Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5920/2015 vom 14. Juni 2016 E.1.2).

1.2.2 Das ASTRA ist als Bundesamt in die Organisation des Beschwerdeführers eingegliedert und tritt regelmässig als Enteigner von Rechten im Zusammenhang mit den Ausführungsprojekten betreffend die Nationalstrassen auf (vgl. Art. 21 Abs. 2 Bst. b i.V.m. 39 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 [NSG, SR 725.11]; Botschaft zur Ausführungsgesetzgebung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen [NFA] vom 7. September 2005, BBl 2005 6149). Es hat im vorliegenden Fall in seiner Rolle als Enteigner beim Beschwerdeführer das Gesuch um Plangenehmigung gestellt, welcher auch über die in der Sache erhobenen Einsprachen in seiner Plangenehmigungsverfügung vom 19. Dezember 2016 entschieden hat. Zum Entscheid über die enteignungsrechtlichen Fragen wurde die Sache sodann an die Vorinstanz überwiesen (vgl. Art. 26 Abs. 1, 26a, 27, 27d, 28, 39 Abs. 3 NSG sowie Art. 78 Abs. 1 EntG; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6946/2015 vom 19. Dezember 2017 E. 1.2). Ob allerdings auch der als Entscheidungsinstanz im Plangenehmigungsverfahren handelnde Beschwerdeführer als Hauptpartei im enteignungsrechtlichen Verfahren zu betrachten ist, kann – wie im Folgenden gezeigt wird – offen bleiben.

Art. 89 Abs. 2 Bst. a des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz, BGG, SR 173.110) statuiert nämlich das besondere Beschwerderecht für Behörden, insbesondere auch des Bundes. Demnach sind die Departemente des Bundes vor Bundesgericht in jenen Angelegenheiten beschwerdelegitimiert, welche die ihnen unterstellten Bundesämter oder Amtsstellen der zentralen Bundesverwaltung betreffen. Angesichts der fehlenden entsprechenden Regelung im VGG hat diese Bestimmung als Mindeststandard auch im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht zu gelten, bezweckt dieses Behördenbeschwerderecht doch in erster Linie die richtige und einheitliche Anwendung des Bundesverwaltungsrechts. Nur so ist gewährleistet, dass ein vor dem Bundesgericht beschwerdelegitimiertes Departement in einer Sache, welche ein ihm integriertes Bundesamt berührt, bereits vor dem Bundesverwaltungsgericht zur Wahrung öffentlicher Interessen Beschwerde führen kann (BERNHARD WALDMANN, Art. 89, in: Marcel Alexander Niggli/Peter Uebersax/Hans Wiprächtiger/Lorenz Kneubühler [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl., Basel 2018 [nachfolgend: BSK-BGG], Art. 89 Rz. 2, 45 ff., 51 f.). Als Trägerin des besonderen Beschwerderechts i.S.v. Art. 89 Abs. 2 Bst. a BGG ist das Departement deshalb zur Beschwerde vor Bundesverwaltungsgericht berechtigt. Das ASTRA wurde demgegenüber gestützt auf Art. 37 Abs. 2 Bst. b des Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetzes vom 21. März 1997 (RVOG, SR 172.010), wonach die Departementsvorsteherin die unmittelbare Erfüllung der departementalen Aufgaben auf unterstellte Verwaltungseinheiten übertragen kann, mittels rechtsgültiger Erklärung vom 16. März 2018 zur Vertretung des Beschwerdeführers ermächtigt.

1.3 Es stellt sich im Weiteren die Frage der Passivlegitimation der Ehefrau des Grundeigentümers der Parzelle Nr. [...], resp. deren Parteistellung.

1.3.1 Gemäss Art. 6 VwVG stehen sich im erstinstanzlichen Verfahren nach Art. 1 Abs. 1 VwVG der verfügenden Behörde als Gegenpartei Rechtssubjekte mit privaten oder öffentlichen Interessen entgegen, deren gleich oder gegenläufig gerichteten Rechte und Pflichten mittels Verfügung geregelt werden sollen. Im Beschwerdeverfahren können vor der Rechtsmittelinstanz sodann neben der Vorinstanz, deren Verfügung oder Entscheidung angefochten ist, der Beschwerdeführer – d.h. primär der durch die Verfügung beschwerte Adressat – einem oder mehreren (beschwerdelegitimierten) Beschwerdegegner/-n gegenüberstehen. Als solche Gegenparteien kommen insbesondere alle am vorinstanzlichen Verfahren zu Recht

als Parteien beteiligten Personen infrage, welche angesichts des damaligen Obsiegens ein schutzwürdiges Interesse an der Beibehaltung der angefochtenen Verfügung haben (VERA MARANTELLI/SAID HUBER, in: Bernhard Waldmann/Philippe Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz [VwVG], 2. Aufl., Zürich 2016 [nachfolgend Praxiskommentar VwVG], Art. 6 Rz. 7 f.).

1.3.2 Adressaten der angefochtenen Verfügung vom 15. Januar 2018 sind u.a. der Grundeigentümer der Parzelle Nr. [...] sowie dessen Ehefrau. Sie beide werden im Grundbuch Mels betreffend die Parzelle Nr. [...] als Miteigentümer geführt, während der Ehemann als Alleineigentümer der Parzelle Nr. [...] eingetragen ist. In ihrem Entscheid kommt die Vorinstanz zum Schluss, dass die Parzelle Nr. [...] mangels erfüllter Voraussetzungen von Entschädigungsansprüchen ausgeschlossen ist und sieht davon ab, in ihrer Verfügung bezüglich dieser Parzelle eine Entschädigung festzulegen. Deshalb ist diese auch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens vor Bundesverwaltungsgericht (vgl. unten E. 3). Betreffend der Entschädigung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen in Bezug auf die Parzelle Nr. [...] ist die Ehefrau jedoch nicht passivlegitimiert, da sie durch den angefochtenen Entscheid der Vorinstanz nicht in ihren Rechten beschwert ist (vgl. dazu E. 6.2). Da die Beschwerde jedoch auch die den beiden Beschwerdegegnern gemeinsam zugesprochene Parteientschädigung beschlägt, erweist es sich dennoch als gerechtfertigt, die Ehefrau im vorliegenden Verfahren als passivlegitimierte Verfahrensbeteiligte zu führen.

1.4 Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 VwVG) ist damit einzutreten.

2.

Das Bundesverwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger oder unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit hin (Art. 49 VwVG). Soweit es um die Beurteilung von ausgesprochenen Spezialfragen geht, in denen die Vorinstanz über ein besonderes Fachwissen verfügt, weicht das Bundesverwaltungsgericht nicht ohne Not von deren Auffassung ab (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6731/2014 vom 9. Januar 2017 E. 2 mit Hinweisen).

3.

Bereits in ihrem Entscheid vom 15. Januar 2018 hielt die Vorinstanz fest,

dass – von den Parteien nicht (mehr) bestritten – allein die Entschädigung für die Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche zu prüfen sei. Ebenso wurde festgehalten, dass der Beschwerdeführer im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine solche Entschädigung als erfüllt anerkenne. Dies bestätigt sodann auch der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde vom 23. April 2018 und die Beschwerdegegner in ihrer Beschwerdeantwort vom 6. Juni 2018. Letztere bestreiten auch nicht, dass allein die Parzelle Nr. [...] von der Festlegung einer Entschädigung für die Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche betroffen ist. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet sodann in erster Linie die Festsetzung der Höhe dieser Entschädigung, resp. die angewandte Methode zur Festlegung des Verkehrswertes der Liegenschaft. Es erübrigen sich deshalb Ausführungen betreffend nachbarrechtliche Abwehransprüche und die Erfüllung der Voraussetzungen einer formellen Enteignung.

4.

4.1 Zunächst gilt es im vorliegenden Sachverhalt den Gegenstand der unbestrittenermassen rechtmässig erfolgenden Enteignung zu ermitteln.

4.1.1 Der Beschwerdeführer rügt unter anderem, dass die Vorinstanz in ihrer Berechnung im Widerspruch zum Enteignungsgesetz die eigentliche Lärmbelastung nicht berücksichtige, wenn sie keine Gegenüberstellung des Verkehrswertes vor und nach der Lärmbelastung vornehme. Ausserdem handle sie entgegen der herrschenden Lehre, wenn sie anstelle des immissionsbedingten Minderwertes den Wert der entfallenen Wohnnutzung entschädige.

4.1.2 Die Vorinstanz führt demgegenüber in ihrem Entscheid vom 15. Januar 2018 aus, die Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche führe nicht zum Entzug des Eigentums an der Parzelle Nr. [...], sondern beschränke lediglich die Rechte des Eigentümers. Deshalb sei von einer Teilenteignung auszugehen, weshalb der Minderwert nach Art. 19 Bst. b EntG zu entschädigen sei. Dieser sei nach der Differenzmethode zu bestimmen und entspreche der Differenz des Verkehrswertes des Grundstücks mit und ohne Lärmbelastung. Vorliegend sei unter dem Verkehrswert sodann der Wert der Wohnnutzung zu verstehen, welche auf der Parzelle Nr. [...] stattfinden könnte. Angesichts der Unmöglichkeit einer zumutbaren Wohnnutzung sei dieser Verkehrswert aktuell jedoch mit Fr. 0.00 festzusetzen. Würden nämlich die nachbarrechtlichen Abwehransprüche

gegen den Enteigner durchgesetzt, so müssten die Immissionen unterbunden werden, die Alarmwerte würden nicht mehr überschritten und das Wohnhaus mit Anbau könnte einschränkungslos genutzt werden. Der eigentlich zu entschädigende Wert sei deshalb der Verkehrswert, der mit der Wohnnutzung zusammenhänge.

4.1.3 Auch die Beschwerdegegner vertreten die Ansicht, es liege eine Teilenteignung vor, weshalb der Minderwert entschädigungspflichtig sei. Sie sprechen sich in Übereinstimmung mit der Vorinstanz und dem Beschwerdeführer für die Anwendung der Differenzmethode aus. Im Weiteren führen sie aus, die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] sei angesichts der Lärmbelastung unverkäuflich und damit wertlos, weshalb die Vorinstanz den gegenwärtigen Verkehrswert zu Recht mit Fr. 0.00 eingesetzt habe.

4.2 Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] und Art. 16 EntG). Bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung sind gemäss Art. 19 EntG alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Wird von einem Grundstück nur ein Teil in Anspruch genommen oder werden nachbarrechtliche Abwehrensprüche (vgl. Art. 5 Abs. 1 EntG) enteignet, so finden die gesetzlichen Vorschriften über die Teilexpropriation Art. 19 Bst. b EntG Anwendung (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 E. 4.3, 1C_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 2.1 und 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.1.1; ADRIAN GOSSWEILER, Entschädigungen für Lärm von öffentlichen Verkehrsanlagen, Diss., Zürich 2014, Rz. 486). Danach ist der Betrag zu vergüten, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert, resp. der sogenannte Minderwert. Im Falle einer Teilenteignung berechnet sich die Entschädigung in der Regel nach der sog. Differenzmethode. Diese besagt dass der zu entschädigende Minderwert einer Liegenschaft zu ermitteln ist, indem von einem geschätzten Verkehrswert vor der Enteignung (resp. ohne Berücksichtigung der Immission) jener nach der Enteignung (resp. unter Einbezug der Beeinträchtigung) zu subtrahieren ist (vgl. BGE 134 II 49 E. 11 f., BGE 129 II 420 [=Pra. 2005 Nr. 38] E. 3.1.1, BGE 122 II 337 [=Pra. 1997 Nr. 4] E. 4c; Urteile des Bundesgerichts 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 E. 4.3 und 1C_62/2017 vom 19. April 2018 E. 2.1; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 4; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 6. Aufl. 2016, S. 664 f., FRANZ KESSLER COENDET, in:

Giovanni Biaggini/Isabelle Häner/Urs Saxer/Markus Schott [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, Zürich 2015 [nachfolgend: Fachhandbuch Verwaltungsrecht], Rz. 26.144 f.; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 154, 186 ff.; GOSSWEILER, a.a.O., Rz. 486).

4.3 Tatsächlich hängt der Verkehrswert neben anderen Faktoren auch davon ab, ob eine Liegenschaft gemäss dem ihr zugedachten Zweck genutzt werden kann. Kann eine Industriebaute nicht gewerblich genutzt oder kann eine Wohnliegenschaft nicht bewohnt werden, wird die Nachfrage eingeschränkt. Solche Liegenschaften werden auf dem Markt kaum einen Käufer finden und können demzufolge nicht oder nur erschwert gehandelt werden. Beruht eine solche Nutzungsbeschränkung auf äusseren Einflüssen, welche sich auf die psychische Befindlichkeit eines potentiellen Käufers belastend auswirken, so dürfte sich die Nachfrage selbst bei einem existierenden Käufermarkt aufgrund eines psychologischen Effektes weiter vermindern und die Liegenschaft zusätzlich entwerten. Der Verkehrswert derart betroffener Liegenschaften kann sich in Abhängigkeit der Intensität der betreffenden Immission derart vermindern, dass die Liegenschaft als weitgehend entwertet oder sogar als wertlos betrachtet werden muss (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_62/2017 vom 19. April 2018 E. 2.5; zum "psychologischen Minderwert" Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 8. 3.2.3 m.w.H.; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 50, 52, 56 ff.).

4.4 Aufgrund der sowohl tagsüber als auch in der Nacht überschrittenen Alarmwerte wurde die Nutzung der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] als Wohnhaus als unzumutbar beurteilt und eine Sanierung würde sich – wie die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung darlegt – als unverhältnismässig oder unwirksam erweisen. Diese Tatsachen beeinträchtigen den Verkehrswert der Liegenschaft nachhaltig und tiefgreifend. Die räumliche Nähe zur Nationalstrasse – diese verläuft in einem Abstand von ca. 30 m zur Liegenschaft – belastet den Verkehrswert zusätzlich und es muss davon ausgegangen werden, dass es sich gemäss den Erwägungen der Vorinstanz als nahezu unmöglich erweisen würde, für diese Liegenschaft einen Käufer zu finden. Die Einschätzung der Vorinstanz, den Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lärmbelastung mit Fr. 0.00 zu beziffern, ist deshalb nachvollziehbar.

4.5 Die Parteien sind sich einig, dass der zu entschädigende Minderwert nach der Differenzmethode festzulegen ist. Der Beschwerdeführer rügt allerdings, dass die Vorinstanz die entfallene Wohnnutzung anstelle des

lärmbedingten Minderwertes entschädige, entsprechend also keine Gegenüberstellung des Verkehrswertes vor und nach der Lärmbelastung vornehme.

4.5.1 Die Vorinstanz berechnet den Verkehrswert der Liegenschaft ohne Lärmbelastung unter Einbezug der getätigten Investitionen und der Altersentwertung anhand der Sachwertmethode (vgl. unten E. 5.3.2). Diesen Wert beziffert sie auf Fr. 222'615.-- (vgl. E. 5.3.3). Die Vorinstanz führt keine zweite Berechnung nach demselben Vorgehen durch, um den Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lärmbelastung zu bestimmen. Stattdessen legt sie ihre Überlegungen dar, weshalb eine Wohnnutzung der Liegenschaft nicht mehr zumutbar ist (vgl. oben E. 4.3 f.) und diese in der Folge keinen Marktwert mehr hat.

4.5.2 Wenn der Beschwerdeführer implizit beanstandet, dass die Differenzmethode nicht angewendet worden sei, lässt er ausser Acht, dass sich die beiden von der Vorinstanz verwendeten Werte unter den vorliegend gegebenen Umständen letztendlich entsprechen: Muss – wie oben dargelegt (vgl. E. 4.3 f.) – angenommen werden, dass die Liegenschaft infolge der Lärmimmission mangels Nachfrage vollständig entwertet ist, also keinen Marktwert mehr besitzt, so entsprechen sich der Wert der aufgrund der Unzumutbarkeit entfallenden Wohnnutzung und der Minderwert als Differenz zwischen dem Verkehrswert mit und ohne Lärmbelastung. Das Vorgehen der Vorinstanz ist demnach nicht zu beanstanden, resultiert doch auch auf diese Weise bei einer Gegenüberstellung des unbelasteten Verkehrswertes und der Wertlosigkeit der zu entschädigende Minderwert, resp. die unter den gegebenen Umständen durch die Lärmimmission verursachte Werteinbusse der Liegenschaft.

5.

Es ist anschliessend die Frage zu erörtern, wie – resp. unter Anwendung welcher Schätzungsmethode – die Verkehrswertbestimmung zu erfolgen hat.

5.1

5.1.1 Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz wende in Abweichung zur herrschenden Rechtsprechung und Praxis sowie ohne nachvollziehbare Begründung für die Entschädigungsbemessung im Rahmen der ausschlaggebenden Verkehrswertbestimmung die Sachwertmethode (auch Realwert- oder Substanzwertmethode) an.

Diese Methode lege den Fokus jedoch auf die Baukosten sowie auf die Altersentwertung und nicht auf den eigentlichen Verkehrswert der Immobilie. Demgegenüber sei vielmehr ein hedonischer Ansatz zu verfolgen, berücksichtige eine solche Berechnungsmethode doch verschiedene Eigenschaften einer Liegenschaft und lasse eine präzisere Bestimmung des Verkehrswertes zu. Aus diesem Grund habe er ein eigenes Modell entwickelt, welches zur Erkenntnis führe, dass der Verkehrswert der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] durch die Lärmbelastung eine wesentlich geringere Einbusse erfahre, als von der Vorinstanz berechnet.

5.1.2 Die Vorinstanz äussert sich nicht zu den Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend die hedonische Methode und verweist stattdessen auf ihre Ausführungen zur gewählten Sachwertmethode in der angefochtenen Verfügung. Sie führt im Wesentlichen aus, es sei bei der Berechnung des Verkehrswertes vom Neuwert der Liegenschaft auszugehen und die eingetretene Entwertung in Abzug zu bringen. Dieses Resultat sei sodann anzupassen, um die effektive Entwertung festzustellen.

5.1.3 Die Beschwerdegegner machen geltend, der Beschwerdeführer kritisiere die von der Vorinstanz verwendete Schätzmethode zu Unrecht. Die von diesem favorisierte hedonische Methode eigne sich bei der Beurteilungen von Objekten, welche von Fluglärm betroffen seien, nicht jedoch bei Strassenlärm, da diese Lärmarten verschiedene Charakteristiken aufweisen würden und nicht miteinander verglichen werden könnten. Ausserdem stehe der Vorinstanz ein weites Ermessen zu, so auch in Bezug auf die anzuwendende Bewertungsmethode. Die Wahl der Sachwertmethode sei deshalb nicht zu beanstanden.

5.2 Für die Ermittlung eines Marktwertes stehen verschiedene Wertermittlungsmethoden zur Verfügung, je mit ihren Vor- und Nachteilen. Die Methodeneignung ist abhängig von der Objektart (vgl. SVKG – Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten & SEK/SVIT – Schweizerische Schätzungsexpertenkammer/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 4. Aufl., 2012, [nachfolgend: Schätzerhandbuch], S. 42 ff.; FRANZ KESSLER COENDET, in: Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, Rz. 26.1157 ff.). Bei der Wahl der Bewertungsmethode steht den Eidgenössischen Schätzungskommissionen bei voller Kognition grundsätzlich ein grosses Ermessen zu. Immerhin ist festzuhalten, dass die Anwendung einer bestimmten Bewertungsmethode geeignet sein muss, um das betreffende Objekt plausibel zu bewerten, dass die Schätzungskommission ihr Ergebnis nachvollziehbar

begründen muss und dass dieses insgesamt sachlich haltbar ist (vgl. BGE 134 II 49 E. 15.4 f.; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-6731/2014 vom 9. Januar 2017 E. 2 mit Hinweisen und A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 4; Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 55; FRANZ KESSLER COENDET, in: Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, Rz. 26.159; OTTO WIPFLI, Bemessung immissionsbedingter Minderwerte von Liegenschaften, Diss., Zürich 2007, S. 19, 40 ff.).

5.3

5.3.1 Neben den klassischen Schätzungsmethoden, wie z.B. der statistischen bzw. Vergleichsmethode, der Lageklassenmethode, der Sachwertmethode, der Ertragswertmethode, etc. kommen auch neuere Bewertungsmodelle zur Anwendung, welche sich auf den sogenannten hedonischen oder ökonometrischen Ansatz stützen (bisweilen werden diese Methoden auch der statistischen bzw. Vergleichsmethode zugeordnet; vgl. FRANZ KESSLER COENDET, in: Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, Rz. 26.157 f.). Insbesondere im Zusammenhang mit der Bewertung von Liegenschaften, welche eine Werteinbusse durch Fluglärm erfahren, kommt das sogenannte MIFLU-Modell (Minderwert Fluglärm) regelmässig zur Anwendung. Derartige Modelle werden für Untersuchungen von verschiedenen Gütermärkten (z.B. auch Immobilienmarkt) und insbesondere für Preisanalysen eingesetzt. Im Wesentlichen werden mit ihnen auf dem Markt bestehende Preisunterschiede über die spezifischen Gütereigenschaften erklärt, die dem Nutzer oder Eigentümer in mehr oder weniger grossem Ausmass Genuss verschaffen und dementsprechend die Zahlungsbereitschaft bestimmen. Eine Liegenschaft wird demnach als Bündel von Eigenschaften betrachtet, von denen jede ihren Preis hat und welche gesamthaft den Wert des Gutes bilden. Die verschiedenen preisbestimmenden Eigenschaften können dank moderner Informationstechnologie unter Anwendung eines statistischen Verfahrens ermittelt und quantifiziert werden. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass zahlreiche Vergleichsobjekte berücksichtigt werden können, welche auf dem freien Markt gehandelt wurden. Auf diese Weise können die einzelnen Eigenschaften bewertet und die nun bekannten Preise der Merkmale für die Bewertung weiterer Liegenschaften eingesetzt werden. Je nach Modell werden bei der Bewertung von Liegenschaften bis zu 50 Eigenschaften (Liegenschaftscharakteristik, Lage, etc.) in die Berechnung miteinbezogen. Auf diese Weise lassen sich Liegenschaftswerte unter Einbezug detaillierter Merkmale und im Vergleich mit anderen gleichermassen betroffenen Objekten bestimmen (vgl. zum Ganzen

ausführlich BGE 134 II 49 E. 16, 18.5.1 m.w.H.; Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 56 ff.; GOSSWEILER, a.a.O., Rz. 489 ff.; WIPFLI, a.a.O., S. 44 f.).

Die hedonischen Bewertungsmodelle werden in Rechtsprechung und Literatur als zuverlässige Methode gesehen, um auf einer weitgehend objektivierten Basis das Vorhandensein oder Fehlen eines bestimmten Liegenschaftsmerkmals direkt mit einem entsprechenden Preisaufschlag oder -abschlag zu verbinden womit sie eine schnelle, aktuelle und gleichmässige Bewertung in einer Grosszahl von Fällen ermöglichen (vgl. BGE 134 II 49 E. 16.4; GOSSWEILER, a.a.O., Rz. 493). Dennoch wird darauf hingewiesen, dass zur Erzielung verlässlicher Resultate verschiedene Bedingungen erfüllt sein müssen und dass es gilt, einige Schwierigkeiten zu überwinden. So sind für diese aufwendigen und kostspieligen Methoden vertiefte Statistik- und Informatikkenntnisse zur Datenauswertung notwendig und insbesondere wird gefordert, dass diese Modelle wissenschaftlich begleitet werden müssen. Sodann ist eine breite Datenbasis unverzichtbar, wobei vorausgesetzt wird, dass das zu bewertende Objekt dieselben Haupteigenschaften aufweist wie die erfassten Vergleichsobjekte. Im Weiteren wird bemängelt, dass die hedonischen Modelle für den Laien nur schwer nachvollziehbar sind, was gemäss Bundesgericht allerdings nicht gegen deren Anwendung spricht (vgl. BGE 134 II 49 E. 16.2 ff., 18; Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 60, 62; PETER HÄNNI/MARKUS GREDIG, Grundsatzfragen betreffend Minderwertentschädigung wegen Fluglärms und die Anwendbarkeit des MIFLU-Modells, in: Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht [Hrsg.], Baurecht 2008 S. 124 ff., 127 f.; GOSSWEILER, a.a.O., Rz. 482).

5.3.2 Bei der von der Vorinstanz gewählten Methode steht hingegen der Sachwert im Zentrum der Bewertung. Er setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert. Der Sachwert eines Bewertungsobjekts lässt sich in praktisch allen Fällen ermitteln. Er wird, abgesehen vom dazugehörigen Landwert, durch die Marktverhältnisse auf dem Immobilienmarkt nur wenig beeinflusst. Vielmehr wirken sich baurechtliche Einflüsse, Eignung, Nutzungsart, mögliches Bauvolumen, Bauweise und Restnutzungsdauer wertbestimmend aus. Die Sachwertmethode findet hauptsächlich Anwendung bei substanzwertorientierten Objekten, bei denen der erzielbare Ertrag im Hinblick auf den Marktwert eine untergeordnete oder gar keine Rolle spielt, so insbesondere bei selbst genutztem Wohneigentum. In den meisten Fällen führt der ermittelte Sachwert nicht direkt zum Marktwert resp. Verkehrswert,

ohne dass ein Marktanpassungsfaktor berücksichtigt wird. Durch den Einbezug verschiedener Aspekte wie z.B. Objektgrösse, Ausstattungsstandard, Region/Lage oder allgemeines Marktverhalten kann eine Feinabstimmung der Bewertung erfolgen, um der Marktsituation gerecht zu werden. Je nach den (Preis-)Vorstellungen eines potentiellen Interessenten kann demnach der Marktwert über oder unter dem Sachwert liegen (Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 70, 78 f.; kritisch: WIPFLI, a.a.O., S. 75 ff.; FRANZ KESSLER COENDET, in: Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, Rz. 26.163 f.).

5.3.3 Die Vorinstanz errechnet in der angefochtenen Verfügung vom 15. Januar 2018 den Verkehrswert ohne Lärmbelastung indem sie die Kubatur des Gebäudes mit dem gemäss einschlägiger Literatur ermittelten Kubikmeterpreis zum Neuwert multipliziert und die eingetretene Altersentwertung in Abzug bringt. Diese Vorgehensweise begründet sie mit dem Fehlen von Bauabrechnungen. Anlässlich eines Augenscheins hat sie die Kubatur des Gebäudes selbständig vermessen, wobei sie ein Gesamtvolumen inkl. Keller und Anbau von 1'020 m³ errechnet hat. Sie führt aus, dieser Wert unterscheide sich von dem von der Gebäudeversicherung verwendeten Wert von 699 m³, welcher den Keller und den Anbau nicht berücksichtige. Ansonsten würden die Werte jedoch korrespondieren. Die Vorinstanz hat im Weiteren den Aufbau der Liegenschaft in Leichtbauweise berücksichtigt und den Baupreis entsprechend der Beurteilung der Gebäudeversicherung für den Wert der vollen Reproduktionskosten und unter Berücksichtigung des Innenausbaus zu einem Neuwert von Fr. 485.-- pro Kubikmeter eingesetzt. In Anbetracht der Altersentwertung sowie der effektiv getätigten grosszyklischen Investitionen in der Höhe von Fr. 40'000.-- orientiert sich die Vorinstanz an der durch die Gebäudeversicherung angenommenen zeitbedingten Entwertung von 45%. Diesen Wert korrigiert sie jedoch durch eigene Einschätzung um 10% mit der Begründung, die Gebäudeversicherung beabsichtige die Gewährleistung einer möglichst vollständigen Entschädigung im Schadenfall, doch würde die effektive Entwertung höher liegen. Aus diesem Grund erachtet sie eine Werteinbusse von insgesamt 55% als angemessen und beziffert den Verkehrswert der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] unter Ausschluss der Lärmbelastung mit Fr. 222'615.--.

5.3.4 Der Beschwerdeführer legt in seiner Beschwerde vom 23. April 2018 dar, wie er in Anlehnung an das hedonische MIFLU-Modell ein eigenes Modell entwickelt hat, um Liegenschaften, welche von Strassenlärm betroffen sind, zu bewerten. Dabei bestreitet er nicht, dass sich die Charakteristik

von Lärmimmissionen, welche durch Flugverkehr verursacht werden, von jenen des Strassenverkehrs unterscheidet. Eine eingehende Auseinandersetzung mit dieser Problematik – auch mit den in verschiedener Weise auftretenden bzw. auf das Objekt einwirkenden Immissionen – kann hier allerdings unterbleiben. Es stellt sich nämlich allein die Grundsatzfrage, ob im vorliegenden Fall die Anwendung des vom Beschwerdeführer verwendeten hedonischen Modells die Wahl der Sachwertmethode durch die Vorinstanz an Sachgerechtigkeit übertrifft und zu einem zuverlässigeren Resultat führt.

Der Beschwerdeführer bestreitet weder die durch die Vorinstanz gemessene Kubatur noch die im Rahmen der Sachwertmethode festgelegten Werte – d.h. die Berechnung des Verkehrswertes an sich. Vielmehr kritisiert er die Anwendung der Sachwertmethode – mit Verweis auf deren Fokus auf den Baukosten sowie der Altersentwertung – insgesamt und errechnet den Minderwert anhand des von ihm entwickelten hedonischen Modells. Dabei geht er davon aus, dass ein Minderwert durch Lärmimmissionen erst bei einer Veränderung von mehr als 10 Dezibel eintritt, weshalb dieser Schwellenwert 10 Dezibel unterhalb des Immissionsgrenzwertes angesetzt wird. Im Weiteren wird pro betroffene Fassade und Geschoss sowie je Tag und Nacht der durchschnittliche Schaden berechnet, indem pro Dezibel ein Wertverlust von 0.6 % angenommen wird. Dieser Wert basiert auf der durch das Bundesamt für Umwelt BAFU sowie das Bundesamt für Raumplanung ARE erstellten Studie "Externe Kosten des Verkehrs in der Schweiz". Auf diese Weise errechnet der Beschwerdeführer einen Wertverlust resp. Minderwert der Liegenschaft von insgesamt 10-12%, ohne allerdings einen konkreten Betrag zu beziffern.

5.3.5 Werden die beiden vorgebrachten Methoden gegeneinander abgewogen, so ist zunächst anzumerken, dass die Anwendung eines hedonischen Modells – allenfalls in Ergänzung zu einer herkömmlichen Schätzungsmethode – bei Vorliegen von Strassenlärmimmissionen nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann. Dies selbst dann nicht, wenn bis anhin diese Bewertungsmethoden in Zürich und Genf im Zusammenhang mit der Lärmbelastung durch den Flugverkehr zur Anwendung kamen (vgl. GOSSWEILER, a.a.O., Rz. 491, 494 f.; HÄNNI/GREDIG, a.a.O., S. 128). Dennoch bestehen für das vom Beschwerdeführer erstellte Modell und das MIFLU-Modell unterschiedliche Ausgangslagen: Letzteres basiert – gemäss den oben in E. 5.1.1 geforderten Kriterien – auf den Erhebungen von Immobilienpreisen durch die Zürcher Kantonalbank ZKB, d.h. auf einer soliden, breit abgestützten Datenlage von zahlreichen Immobilienkäufen- und

Verkäufen über das gesamte Kantonsgebiet des Kantons Zürich hinweg. Im Weiteren werden die durch wissenschaftliche Forschung erhobenen Immissionsdaten der Eidgenössischen Materialprüfungsanstalt EMPA berücksichtigt. Eine solche Abstützung ist bei dem vom Beschwerdeführer verwendeten Modell nicht erkennbar, jedenfalls vermag er eine solche nicht glaubhaft darzulegen. So fehlt es dem verwendeten Modell sowohl an der wissenschaftlichen Begleitung, als auch an der zwingenden breiten Abstützung der Datenlage. Selbst das vom Beschwerdeführer als Beweismittel beigebrachte Dokument (Beilage 11 zur Beschwerdeschrift) hält fest, dass mit dem beschriebenen Ansatz eine "ganz rudimentäre Abschätzung" erfolgen "könnte", dass für eine Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] "deutlich mehr Zeit" notwendig sei und dass kein Weg an vertieften Abklärungen und am Beizug von Experten vorbei führe. Auch vermag der Beschwerdeführer nicht darzulegen, dass bei der Erstellung seiner Berechnung betreffend die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] auf eine Vielzahl von gleichermassen betroffenen Vergleichsobjekten zurückgegriffen werden konnte. Dieses Manko vermag auch der Verweis auf die bereits erwähnte Studie des BAFU und des ARE (vgl. E. 5.3.4) nicht zu kompensieren, bezieht sich diese doch schwergewichtig auf die Agglomerationen von Zürich und Genf sowie weiterer Schweizer Städte, wo angesichts der angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt eigene Gesetzmässigkeiten herrschen. Ausserdem befassen sich die durch den Beschwerdeführer angeführten Verweise (Beilage 13 zur Beschwerdeschrift) mit den Auswirkungen auf die Mietpreise in diesen Agglomerationen, welche jedoch ungeeignet sind, sich auf den vorliegend relevanten Sachverhalt der Bewertung einer Wohnliegenschaft im Eigentum in ländlichem Gebiet anwenden zu lassen.

Wie die Vorinstanz zutreffend argumentiert, lässt die Methode des Beschwerdeführers im Weiteren die Art und Weise, wie die Lärmimmission durch die Bewohner der Liegenschaft wahrgenommen wird, ausser Acht. Sie legt überzeugend dar, dass der intermittierende Lärm der Nationalstrasse A3 als besonders störend wahrgenommen werde. Sie kommt zum Schluss, dass die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] aufgrund der empfundenen Lärmsituation faktisch unverkäuflich sei und sich deshalb die Berechnung des Beschwerdeführers als unrealistisch erweise. Die Wahrnehmung der Lärmquelle durch die Bewohner – sowohl akustisch, als auch optisch aufgrund der räumlichen Nähe – trägt zum psychologischen Minderwert bei (vgl. E. 4.3 f.). Gemäss Art. 19 EntG, der eine Entschädigung sämtlicher Nachteile verlangt, muss auch ein so entstandener Minderwert

bei der Bemessung der Entschädigung berücksichtigt werden. In Anbetracht der Tatsache, dass der Beschwerdeführer – selbst unter Einbezug zahlreicher Eigenschaften bei Anwendung des hedonischen Modells – eine Verkehrswertminderung von 10-12% errechnet hat, erscheint es tatsächlich fraglich, ob eine solche zusätzliche Wertverminderung berücksichtigt wurde. Jedenfalls vermag der Beschwerdeführer nicht glaubhaft darzulegen, dass für die ca. 30 m neben der Nationalstrasse gelegene Liegenschaft angesichts der rund um die Uhr überschrittenen Alarmwerte eine Käuferschaft gefunden werden könnte, welche dazu bereit wäre, die Liegenschaft zu 88-90% des unbelasteten Verkehrswertes zu erwerben. Ganz abgesehen davon unterlässt es der Beschwerdeführer auch, diesen Verkehrswert selber zu errechnen und als konkreten Betrag zu nennen. Der Vorinstanz ist demzufolge in ihren Schlussfolgerungen beizupflichten, wenn sie einen Minderwert der Liegenschaft von 10-12% in Anbetracht der gesamten Umstände als unrealistisch bezeichnet.

5.3.6 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das vom Beschwerdeführer entwickelte hedonische Modell im vorliegenden Fall nicht eignet, den Minderwert der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] sachgerecht zu beurteilen. Es kann sich insbesondere weder auf eine zwingend notwendige breite Datenbasis von gleichermassen betroffenen Liegenschaften (Wohn-eigentum in der Landwirtschaftszone) stützen, noch kann eine wissenschaftliche Verifizierung des Modells vorgewiesen werden. Im Übrigen wird ausser Acht gelassen, dass es neben einem mathematisch errechneten Minderwert auch den psychologisch bedingten Minderwert zu berücksichtigen gilt. Dieser zeigt sich insbesondere in der Tatsache, dass die betroffene Liegenschaft aufgrund der hohen Lärmbelastung ihre Eigenschaft als Handelsobjekt einbüsst. Die Festlegung des Verkehrswertes durch die Vorinstanz erscheint hingegen als nachvollziehbar sowie glaubhaft begründet und trägt den gegebenen Umständen des Falles ausreichend Rechnung. Deshalb kann dem Beschwerdeführer in diesem Punkt nicht gefolgt werden, die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

6.

6.1

6.1.1 Der Beschwerdeführer macht im Weiteren geltend, soweit die Vorinstanz das Grundbuchamt anweise, eine Nutzungsbeschränkung auf der Parzelle Nr. [...] einzutragen, liege nicht nur eine unrichtige Anwendung der

gesetzlichen Bestimmung von Art. 93 EntG vor, sondern auch eine Ermessensüberschreitung. Die Nutzungsbeschränkung sehe nämlich vor, dass jegliche Wohnnutzung nach Ende der Nutzung durch die gegenwärtigen Bewohner, spätestens aber Ende 2037 ausgeschlossen sei. Dies bedeute, dass die Liegenschaft nicht nur nicht mehr bewohnt werden dürfe, sondern dass die gegenwärtigen Bewohner die Liegenschaft im Alter von 94 Jahren zu verlassen hätten. Die Vorinstanz stütze diese Anmerkung im Grundbuch auf die Bestimmung, welche besage, dass der Enteigner sofort nach der gültigen Entrichtung der Entschädigung den Grundbucheintrag des durch die Enteignung erworbenen Rechtes verlangen kann. Doch verkenne die Vorinstanz, dass der Enteigner mit der Auszahlung der Entschädigung aus Unterdrückung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen kein dingliches Recht erwerbe, welches im Grundbuch eingetragen werden könne. Im Übrigen sei es nicht Aufgabe der Vorinstanz, im Rahmen von Lärmschutzfragen über die gegenwärtige oder zukünftige Nutzung von betroffenen Liegenschaften zu entscheiden. Ob und in welcher Form die vom Lärm betroffenen Eigentümer ihre Liegenschaft nutzen wollen, obliege allein diesen selbst.

6.1.2 Die Vorinstanz liess sich bezüglich dieser Rüge nicht vernehmen und verweist auf ihre Verfügung vom 15. Januar 2018. Darin begründet sie ihre Anordnung damit, dass mit der Bezahlung des Entschädigungsanspruchs die Nachbarrechte der Enteigneten abgelöst und definitiv unterdrückt würden. Da sich die Lärmbelastung in erster Linie auf die Wohnnutzung auswirke, sei für die Zukunft sicherzustellen, dass keine solche Wohnnutzung mehr auf der Parzelle Nr. [...] stattfinde. Andernfalls könne sich die Entschädigungsfrage wieder stellen.

Der Beschwerdegegner äussert sich in seiner Beschwerdeantwort vom 6. Juni 2018 nicht zu dieser Rüge.

6.2 Eine zentrale Voraussetzung der Beschwerdelegitimation (vgl. oben E. 1.2.1) ist die materielle Beschwer des Beschwerdeführers, d.h. das Erfordernis des besonderen Berührtseins (Art. 48 Abs. 1 Bst. b VwVG) sowie das Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses an der Aufhebung oder Abänderung der angefochtenen Verfügung (Art. 48 Abs. 1 Bst. c VwVG). Die Voraussetzung des Berührtseins ist dann erfüllt, wenn die beschwerdeführende Person mehr betroffen ist als die Allgemeinheit, d.h. sie muss in einer beachtenswerten sowie nahen Beziehung zur Streitsache stehen. Der Nachteil, den es abzuwenden gilt, muss von einigem Gewicht und der Schadenseintritt relativ wahrscheinlich sein. Das Rechtsschutzinteresse

der beschwerdeführenden Person kann sodann die Beeinträchtigung rechtlicher oder tatsächlicher Interessen betreffen. Es besteht im praktischen Nutzen, der sich ergibt, wenn mit der Gutheissung der Beschwerde ein Nachteil in wirtschaftlichen, materiellen, ideellen oder anderen Interessen abgewendet werden kann (vgl. ISABELLE HÄNER, in: Christoph Auer/Markus Müller/Benjamin Schindler [Hrsg.], VwVG-Kommentar, 2. Aufl., Zürich/St.Gallen 2019, Art. 48 Rz. 9 ff., 19 ff.; MARANTELLI/HUBER, Praxiskommentar VwVG, Art. 48 Rz. 24; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., Rz. 941 ff.)

6.3 In Bezug auf die vorliegend zu beurteilende Rüge, die Vorinstanz habe mit der Anweisung zur Eintragung in das Grundbuch ihr Ermessen überschritten und das Enteignungsrecht falsch angewendet, ist nach dem Gesagten festzuhalten, dass es dem Beschwerdeführer in diesem Punkt an der materiellen Beschwer fehlt. Er ist von der Anweisung der Vorinstanz weder betroffen, noch ist ein Nachteil erkennbar, der ihm daraus erwachsen würde und den es abzuwenden gilt. Jedenfalls macht er keinen solchen geltend oder legt irgendwie sonst dar, dass er durch die Anweisung in seinen – rechtlichen oder tatsächlichen – Interessen beeinträchtigt würde. Deshalb ist diesbezüglich auf die Beschwerde nicht einzutreten.

6.4 Aufgrund der fehlenden materiellen Beschwer ist der Beschwerdeführer bezüglich der durch die Vorinstanz angeordneten Beschränkung der Wohnnutzung nicht beschwerdelegitimiert. Dennoch ist es angezeigt, die Sachlage auf die Existenz einer gesetzlichen Grundlage für eine solche Anordnung zu prüfen, da ohne eine solche allenfalls eine Fehlerhaftigkeit der betreffenden Dispositiv-Ziffer in der angefochtenen – jedoch grundsätzlich als rechtmässig beurteilten – Verfügung vorliegen würde.

6.4.1 Eine Verfügung im Sinne von Art. 5 VwVG – resp. ihre einzelnen Anordnungen – müssen sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen, d.h. sie bedürfen einer Rechtsgrundlage (Art. 5 Abs. 1 VwVG). Die Fehlerhaftigkeit einer Verfügung führt im Regelfall zu deren Anfechtung, allenfalls zu deren Nichtigkeit, welche von Amtes wegen zu berücksichtigen ist. Eine Verfügung erweist sich dann als nichtig, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer sowie offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und zudem die Rechtssicherheit dadurch nicht ernsthaft gefährdet wird. Gründe, welche zu einer Nichtigkeit führen, sind schwer wiegende Zuständigkeitsfehler (örtlich, sachlich, funktionell), schwer wiegende Verfahrensfehler, schwer wiegende Form- oder Eröffnungsfehler oder schwer wie-

gende inhaltliche Mängel. Erweist sich nur ein Teil einer Verfügung als nichtig, so wird von Teilnichtigkeit gesprochen (vgl. MICHAEL DAUM/PETER BIERI, in: VwVG-Kommentar, Art. 7 Rz. 18 ff.; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., Rz. 396, 898; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, a.a.O., Rz. 1098, 1105 ff.) Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St.Gallen 2016, Rz. 1084 ff, 1133).

6.4.2 Mit der durch die Vorinstanz verfügten Anordnung wird das Eigentum der Beschwerdegegner beschränkt. Eine Grundlage für die Anmerkung solcher öffentlich-rechtlichen Beschränkungen bietet Art. 962 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210). Diese Bestimmung sieht vor, dass das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen muss. Mit dieser Anmerkungspflicht wird eine Publizität der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezweckt, wie sie von der Vorinstanz gemäss den von ihr gemachten Ausführungen in der angefochtenen Verfügung vom 15. Januar 2018 angestrebt wird. Allerdings ist die Bestimmung von Art. 962 ZGB nicht auf jene öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen anwendbar, welche aufgrund von bundesrechtlichen Erlassen durch Bundesbehörden oder Träger, welche mit öffentlichen bundesrechtlichen Aufgaben betraut sind, angeordnet wurden. Vielmehr bedürfen die Anmerkungstatbestände des öffentlichen Bundesrechts einer besonderen gesetzlichen Grundlage (vgl. JÜRIG SCHMID, in: Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Thomas Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 46 Rz. 48 sowie Art. 962 Rz. 4 ff., 11).

6.4.3 Eine solche gesetzliche Grundlage, welche die Vorinstanz zur Anordnung einer Nutzungsbeschränkung des Wohneigentums des Eigentümers ermächtigen würde, ist hingegen aus der Rechtsordnung nicht ersichtlich. Somit ist festzuhalten, dass die betreffende Anordnung ohne gesetzliche Grundlage erfolgt ist. Wer allenfalls für die Anordnung einer solchen Anmerkung zuständig wäre, erschliesst sich sodann nicht auf den ersten Blick. Jedenfalls geht eine solche Kompetenz der Vorinstanz mit Bestimmtheit nicht aus dem EntG hervor, welches die Aufgaben und Zuständigkeiten der Vorinstanz abschliessend regelt. Damit steht fest, dass die entsprechende Ziffer im Dispositiv der angefochtenen Verfügung auch an einem Zuständigkeitsfehler leidet, der angesichts der Anordnung durch eine unzuständige Behörde als schwer bezeichnet werden muss. Aufgrund des

Vorliegens einer Verfügung ohne Rechtsgrundlage durch eine unzuständige Vorinstanz ist die Voraussetzung eines besonders schweren Mangels gegeben (vgl. DAUM/BIERI, in: VwVG-Kommentar, Art. 7 Rz. 21 ff.; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., Rz. 396; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1098, 1105 ff.).

6.4.4 Aufgrund der Tatsache, dass das Enteignungsrecht die Kompetenzen der Vorinstanz klar regelt, ist der Mangel ebenso als offensichtlich oder zumindest als leicht erkennbar zu bezeichnen.

Im Weiteren ist eine ernsthafte Gefährdung der Rechtssicherheit durch die Feststellung der Nichtigkeit der betreffenden Anordnung nicht erkennbar. Einerseits dient eine Durchsetzung der Bindung des Handelns der Vorinstanz an Rechtssätze gerade der Rechtssicherheit, andererseits ist nicht ersichtlich, wie im konkreten Fall die Nichtigkeit der betreffenden Dispositiv-Ziffer einen Nachteil für die enteigneten Beschwerdegegner bedeuten würde – im Gegenteil. Damit liegt eine Nichtigkeit sowohl im Interesse an der Rechtssicherheit, als auch im Interesse an der richtigen Rechtsanwendung. Eine weitere Güterabwägung kann deshalb unterbleiben (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1098).

Die Voraussetzungen für die Erkennung einer Nichtigkeit der Anordnung einer Beschränkung der Wohnnutzung der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] sind damit erfüllt. Es ist die Teilnichtigkeit der Verfügung vom 15. Januar 2018 betreffend deren Dispositiv-Ziffer 2 festzustellen (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-2654/2014 vom 5. Februar 2015 E. 2.3; DAUM/BIERI, in: VwVG-Kommentar, Art. 7 Rz. 23).

7.

7.1 Der Beschwerdeführer macht ausserdem geltend, die Schlussfolgerung der Vorinstanz betreffend die den Beschwerdegegnern zugesprochene Parteientschädigung sei fehlerhaft. Die gekürzte Parteientschädigung sei nämlich auf Fr. 5'000.-- festgesetzt, die durch die Beschwerdegegner veranschlagten Spesen in der Höhe von Fr. 500.80 hingegen nicht beanstandet worden. Im Totalbetrag auferlege ihr die Vorinstanz mit der angefochtenen Verfügung jedoch Fr. 5'580.--. Dieser Betrag sei zu korrigieren.

Die Vorinstanz äussert sich nicht zu diesem Punkt, doch kann der angefochtenen Verfügung vom 15. Januar 2018 entnommen werden, dass die

vom Beschwerdeführer beanstandeten Beträge tatsächlich so festgehalten sind.

Die Beschwerdegegner stellen bezüglich der angebrachten Rüge keinen Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, und bestreiten somit in Übereinstimmung mit dem Beschwerdeführer den Sachverhalt bezüglich die Parteientschädigung nicht.

7.2 Gemäss Art. 69 Abs. 3 VwVG kann die Beschwerdeinstanz Redaktions- oder Rechnungsfehler sowie Kanzleiversehen, welche keinen Einfluss auf die Entscheidungsformel oder auf den erheblichen Inhalt der Begründung ausüben, jederzeit berichtigen. Eine solche Berichtigung ist allerdings strikte auf eigentliche Fehler beschränkt, welche sich offenkundig aus dem Text des Entscheides selber ergeben. Fehler bei der Sachverhaltsermittlung oder Rechtsanwendung können nicht auf dem Weg der Berichtigung korrigiert werden, so offensichtlich sie auch sein mögen. Zuständig zur Berichtigung ist die Behörde, die den Entscheid ursprünglich gefällt hat, doch kommt es in der Praxis vor, dass auch die Rechtsmittelbehörde im Rechtsmittelverfahren Berichtigungen vornimmt (vgl. ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER/MARTIN BERTSCHI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz. 1322; STEFAN VOGEL, in: *VwVG – Kommentar*, a.a.O., Art. 69 Rz. 1, 20 ff.; KARIN SCHERRER REBER, *Praxiskommentar VwVG*, Art 69 Rz. 6 f.).

7.3 Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen. Die angefochtene Verfügung vom 15. Januar 2018 ist zu korrigieren und die Parteientschädigung im vorinstanzlichen Verfahren auf Fr. 5'500.80 zuzüglich 8% MwSt auf Fr. 2'750.40 und 7.7% MwSt auf Fr. 2'750.40 festzulegen.

8.

Es bleibt über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des Verfahrens vor Bundesverwaltungsgericht zu befinden.

8.1

8.1.1 Die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten, hat der Enteigneter zu tragen (Art. 116 Abs. 1 Satz 1 EntG). Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen, so können die Kosten auch anders verteilt werden. Unnötige Kosten trägt in jedem Fall, wer sie verursacht hat (Art. 116 Abs. 1 Satz 2 und 3 EntG).

Für ein Abweichen vom Grundsatz, wonach der Enteigner die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt, sind vorliegend keine Gründe ersichtlich.

8.1.2 Das ASTRA tritt als grundsätzlich kostenpflichtiger Enteigner nicht als Partei auf. Allerdings hätte dieser bereits im enteignungsrechtlichen Verfahren als Beschwerdegegner geführt werden müssen, um der gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsregelung gerecht zu werden. Als Vertreter des ihm übergeordneten – und nunmehr beschwerdeführenden – Departementes (vgl. oben E. 1.2) ist der Enteigner jedoch bereits am Verfahren beteiligt und kann demnach keine gegenteiligen Interessen geltend machen. Sodann macht es keinen Sinn, ihn im vorliegenden Verfahren als Partei aufzunehmen. Da aufgrund Art. 63 Abs. 2 VwVG einer Bundesbehörde keine Verfahrenskosten auferlegt werden hat deshalb das ASTRA als Enteigner die Verfahrenskosten zu tragen.

8.1.3 Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanzieller Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4^{bis} VwVG sowie Art. 2 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]; zur subsidiären Anwendbarkeit siehe vorstehend E. 1.1). In enteignungsrechtlichen Verfahren ist es zudem üblich, die Kosten eher niedrig zu halten. Sie sind zudem in Abweichung von Art. 4 VGKE nicht in Abhängigkeit des Streitwertes zu bestimmen. Da das Unterliegerprinzip grundsätzlich nicht gilt, kann der Streitwert bei der Bestimmung der Gerichtsgebühr (wie auch der Parteientschädigung) nicht ausschlaggebend sein (vgl. Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-3637/2016 et al vom 18. Juli 2017 E. 19.3 und A-4516/2016 vom 7. Februar 2018 E. 11.2. Das Bundesverwaltungsgericht hatte vorliegend angesichts der unbestrittenen Frage der Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche insbesondere über die Methode der Verkehrswertbestimmung sowie über einige grundsätzliche Einzelfragen zu entscheiden. Es erscheint entsprechend als angemessen, die Gerichtsgebühr auf Fr. 3'000.-- festzusetzen. Dem Enteigner sind somit Verfahrenskosten in dieser Höhe aufzuerlegen.

8.2 Bei diesem Verfahrensausgang ist auch die Ausrichtung einer Parteientschädigung dem Enteigner aufzuerlegen.

8.2.1 Die Parteientschädigung umfasst die notwendigen Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere Auslagen der Partei (vgl. Art. 116 Abs. 1

Satz 3 EntG sowie Art. 8 und Art. 10 Abs. 1 VGKE). Das Gericht setzt sie aufgrund der Kostennote oder, wenn keine solche eingereicht wird, aufgrund der Akten fest (vgl. Art. 14 Abs. 2 VGKE; MAILLARD, Praxiskommentar VwVG, Art. 64 Rz. 44 ff.), wobei die Bemessung praxisgemäss nach dem notwendigen Zeitaufwand des Vertreters sowie der Komplexität der zu behandelnden Rechtsfragen erfolgt. Der Stundenansatz beträgt für Anwälte mindestens Fr. 200.-- und höchstens Fr. 400.-- exklusive Mehrwertsteuer (vgl. Art. 8-10 VGKE; vgl. ausführlich zur Parteientschädigung im enteignungsrechtlichen Verfahren Urteil des BVGer A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 27.2.1 und E. 27.3.1 f. mit Hinweisen).

8.2.2 Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner hat keine Kostennote eingereicht. Die Parteientschädigung ist somit aufgrund der Akten festzusetzen. Angesichts des einfachen Schriftenwechsels, des Umfangs der Beschwerdeantwort, der Komplexität der zu behandelnden Rechtsfragen und unter Berücksichtigung des mutmasslichen Arbeits- und Zeitaufwands erscheint es gerechtfertigt die Parteientschädigung auf pauschal Fr. 3'000.-- (inkl. Auslagen) festzulegen. Der Enteigner ist demnach zu verpflichten, den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung in dieser Höhe nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils auszurichten.

8.2.3 Die Vorinstanz hat als eidgenössische Behörde von vorneherein keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. Art. 7 Abs. 3 VGKE).

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Es wird die Nichtigkeit der Ziffer 2 des Dispositivs der Verfügung vom 15. Januar 2018 festgestellt.

3.

Die angefochtene Verfügung vom 15. Januar 2018 wird korrigiert und die Parteientschädigung im vorinstanzlichen Verfahren auf Fr. 5'500.80 zuzüglich 8% MwSt auf Fr. 2'750.40 und 7.7% MwSt auf Fr. 2'750.40 festgelegt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

4.

Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 3'000.-- festgesetzt und dem Enteigner zur Bezahlung auferlegt.

5.

Dem Beschwerdeführer wird der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 9'000.-- zurückerstattet.

6.

Den Beschwerdegegnern wird eine Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 3'000.-- (inkl. Auslagen) zugesprochen, welche ihnen vom Enteigner nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu entrichten ist.

7.

Dieses Urteil geht an:

- den Beschwerdeführer (Gerichtsurkunde)
- die Beschwerdegegner (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Ref-Nr. 02/2017; Gerichtsurkunde)
- das ASTRA als Enteigner (Einschreiben)

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter:

Der Gerichtsschreiber:

Maurizio Greppi

Stephan Metzger

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 BGG). Die Rechtschrift 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 die beschwerdeführende Partei in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: