



Abteilung I  
A-2617/2019

## Urteil vom 17. Februar 2020

Besetzung

Richter Maurizio Greppi (Vorsitz),  
Richter Jürg Steiger,  
Richter Jérôme Candrian,  
Gerichtsschreiber Basil Cupa.

Parteien

**Erbengemeinschaft A.** \_\_\_\_\_,

bestehend aus:

B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_,

[...],

beide vertreten durch

Martin Looser, Rechtsanwalt, und/oder

Seraina Schneider, Rechtsanwältin,

ettersuter Rechtsanwälte,

[...],

Beschwerdeführerinnen,

gegen

1. **Flughafen Zürich AG**,

[...],

2. **Kanton Zürich**,

[...],

beide vertreten durch

Dr. iur. Roland Gfeller, Rechtsanwalt, und

Dr. iur. Andrin Gantenbein, Rechtsanwalt,

Gfeller Budliger Kunz Rechtsanwälte,

[...],

Beschwerdegegner,

**Eidg. Schätzungskommission Kreis 10,**  
[...],  
Vorinstanz.

---

Gegenstand

Fluglärmerschädigung.

## Sachverhalt:

### A.

Am 1. Juli 1998 meldete die Erbengemeinschaft von A. \_\_\_\_\_, damals u.a. bestehend aus B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_, infolge der Änderung des Flugbetriebs durch die Einführung der 4. Welle ab Herbst 1996 am Landesflughafen Zürich-Kloten Enteignungsforderungen für ihr in der Gemeinde Opfikon gelegenes Grundstück beim Kanton Zürich an. Infolge Nichteinigung erklärte sich das Büro für Landerwerb im September 1998 bereit, bei der zuständigen Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis 10 (nachfolgend: ESchK 10) ein Verfahren zu eröffnen, sobald individualisierte Rechtsbegehren vorlägen. Mit Schreiben vom 23. Dezember 1998 verlangte die Erbengemeinschaft von A. \_\_\_\_\_ eine Entschädigung wegen formeller Enteignung von Abwehrrechten gegen direkten Überflug sowie übermässigen Fluglärm.

Am 30. März 2004 schloss die Erbengemeinschaft von A. \_\_\_\_\_ mit der D. \_\_\_\_\_ AG einen Kaufvertrag betreffend das in der Stadt Opfikon gelegene Grundstück (Kataster-Nr. [...]). Dabei hielten sie im Kaufvertrag Folgendes fest:

9. Die Käuferin tritt an Stelle der Verkäuferschaft bezüglich dem Kaufsobjekt in allen Rechten und Pflichten in das hängige Verfahren zwischen der Verkäuferschaft und dem Kanton Zürich bzw. der Unique Airport Zürich AG – als Flughafenhalter – betr. **Klage auf Minderwert wegen übermässigem Fluglärm** ein. Die Käuferin entschädigt die Verkäuferschaft für deren bisherige Aufwendungen (Anwaltskosten etc.) zusätzlich zum vorne vereinbarten Kaufpreis mit Fr. 20'000.– (Franken zwanzigtausend), zahlbar anlässlich der Eigentumsübertragung.

Die Parteien sind dafür besorgt, dass bis zur Eigentumsübertragung die Zustimmung des Kantons Zürich vorliegt, wonach dieser an Stelle der Verkäuferschaft die Käuferin als Klägerin akzeptiert.

Am 19. April 2004 stellte die Erbengemeinschaft von A. \_\_\_\_\_ ein an die Baudirektion des Kantons Zürich gerichtetes Abtretungsgesuch. Diese erwiderte mit Schreiben vom 28. Mai 2004, man habe vom Kaufvertrag Kenntnis genommen und behalte sich praxisgemäss die Einrede des Parteiwechsels vor. Gleichentags erfolgte die Eintragung des Kaufs ins Grundbuch. Mit Schreiben vom 28. September 2004 teilte die Erbengemeinschaft

von A. \_\_\_\_\_ der Baudirektion des Kantons Zürich den Rückzug des Abtretungsgesuchs vom 19. April 2004 mit. Am 18. Juni 2010 traf sie mit der Käuferschaft des Grundstücks eine Zusatzvereinbarung, wonach die Erbgemeinschaft von A. \_\_\_\_\_ ihre Parteistellung im 1998 eingeleiteten Enteignungsverfahren auch nach dem Eigentumsübergang beibehalte. Sie führe den Prozess auf eigene Gefahr und eigenes Risiko sowie eigene Kosten weiter, wobei die D. \_\_\_\_\_ AG nicht verpflichtet sei, sich daran zu beteiligen. Eine allfällige Enteignungsentschädigung vom Flughafenhalter beziehe die Erbgemeinschaft von A. \_\_\_\_\_ alleine, da dem Minderwert der Liegenschaft aufgrund des übermässigen Fluglärms bereits mit Festsetzung eines tieferen Kaufpreises Rechnung getragen worden sei.

Mit Schätzungsentscheid vom 17. April 2019 wies die ESchK 10 (nachfolgend: Vorinstanz) das Entschädigungsbegehren der Erbgemeinschaft von A. \_\_\_\_\_ infolge Unterbrechung der Unvorhersehbarkeit ab, soweit sie darauf eintrat.

#### **B.**

Dagegen erhebt die Erbgemeinschaft von A. \_\_\_\_\_, bestehend aus B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführende), mit Eingabe vom 27. Mai 2019 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht. Sie beantragen die Aufhebung von dessen Dispositiv-Ziff. 1 und 2 sowie die Feststellung, dass die Unvorhersehbarkeit hinsichtlich der Fluglärmimmissionen nicht unterbrochen worden sei, und verlangen darum die Sache unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Flughafen Zürich AG und des Kantons Zürich (nachfolgend: Beschwerdegegner) zur Prüfung der verbleibenden Anspruchsvoraussetzungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Zur Begründung bringen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen vor, es habe im Zuge des Grundstückverkaufs kein Parteiwechsel zwischen Käufer und Verkäuferschaft stattgefunden, weshalb die Unterbrechung der Unvorhersehbarkeit zu verneinen sei.

#### **C.**

Die Vorinstanz verzichtet mit Schreiben vom 11. Juni 2019 auf eine Vernehmlassung.

#### **D.**

Die Beschwerdegegner beantragen mit Beschwerdeantwort vom 2. September 2019 die Abweisung der Beschwerde unter den üblichen Kosten-

und Entschädigungsfolgen, da eine Unterbrechung der Unvorhersehbarkeit stattgefunden habe.

#### **E.**

Die Beschwerdeführenden halten mit Eingabe vom 4. Oktober 2019 an ihren anfangs gestellten Anträgen fest und reichen zudem eine Kostennote in der Höhe von Fr. 12'936.90 ein. Auch die Beschwerdegegner halten mit Eingabe vom 25. Oktober 2019 an ihren Anträgen fest.

#### **F.**

Auf die weiteren Vorbringen der Parteien und die sich bei den Akten befindlichen Dokumente wird – soweit entscheidrelevant – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

### **Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

#### **1.**

**1.1** Nach Art. 77 Abs. 1 des Enteignungsgesetzes vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711) können Entscheide der Schätzungskommission beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden (vgl. auch Art. 31 und Art. 33 Bst. f des Bundesgesetzes über das Bundesverwaltungsgericht vom 17. Juni 2005 [Verwaltungsgerichtsgesetz, VGG, SR 173.32]). Das Bundesverwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Das Verfahren richtet sich nach dem VGG, soweit das EntG nichts anderes bestimmt (Art. 72 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in seinem Art. 37 ergänzend auf das Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG, SR 172.021).

**1.2** Die Vorinstanz wies die von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Entschädigungsansprüche ab, weil durch den Verkauf des Grundstücks die Unvorhersehbarkeit unterbrochen worden sei. Damit fällt sie einen das vorinstanzliche Verfahren abschliessenden (Teil-)Endentscheid, der nicht den Anfechtungsvoraussetzungen von Art. 46 VwVG unterliegt (vgl. dazu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts [BVGer] A-196/2017 vom 12. Dezember 2018 E. 1.2 m.H.).

Die Beschwerdeführenden haben sich als Hauptparteien am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind als Adressaten des angefochtenen

Schätzungsentscheidungen, mit dem ihre Entschädigungsbegehren abgewiesen wurden, sowohl formell als auch materiell beschwert, weshalb sie zur Beschwerde legitimiert sind (vgl. Art. 78 Abs. 1 EntG, Art. 48 Abs. 1 VwVG; vgl. Urteil des BVGer A-5641/2016 vom 18. Mai 2017 E. 1.2.2.1 m.w.H.).

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

## **2.**

Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet grundsätzlich mit uneingeschränkter Kognition. Es überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen, einschliesslich unrichtiger oder unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens (Art. 49 Bst. a und b VwVG). Zudem prüft es die Verfügung auf Angemessenheit hin (Art. 49 Bst. c VwVG). Es wendet das Recht von Amtes wegen an und ist an die Begründung der Parteien nicht gebunden (Art. 62 Abs. 4 VwVG).

## **3.**

Vorliegend drängt sich die Frage auf, unter welchen Voraussetzungen ein Parteiwechsel zulässig ist und ob ein solcher stattgefunden hat.

**3.1** Die Beschwerdeführenden bringen zusammengefasst vor, dass Verkäuferschaft und Käuferschaft mit dem in Ziff. 9 des Kaufvertrags vom 30. März 2004 vereinbarten Parteiwechsel hätten sicherstellen wollen, dass ein Entschädigungsanspruch nicht untergehe und auch nach dem Verkauf des Grundstücks weiterhin durchsetzbar bleibe. Dies habe sich letztlich aber gar nicht als nötig erwiesen, weil die Baudirektion des Kantons Zürich Einrede gegen den Parteiwechsel erhob und die entsprechende Klausel im Kaufvertrag darum zu keinem Zeitpunkt Rechtswirkungen entfaltet habe. Die strittige Vertragsklausel sei dann auch unter der Suspensivbedingung ausgestaltet gewesen, dass ein Parteiwechsel nur erfolge, wenn der Kanton Zürich seine Zustimmung hierzu erteile. Da eine solche aber fehle bzw. der Kanton Zürich Einrede hiergegen erhoben habe, sei die Erbengemeinschaft von A. \_\_\_\_\_ nach wie vor entschädigungsberechtigt und beschwerdelegitimiert. Sie habe ihre Parteistellung zu keinem Zeitpunkt aufgegeben.

Die Beschwerdegegner bringen dagegen u.a. vor, die Beschwerdeführenden hätten im Kaufvertrag eine ausdrückliche Vereinbarung getroffen, wo-

nach sie bedingungslos auf einen allfälligen Anspruch auf Minderwert verzichten würden. Dies lasse sich nicht einfach ignorieren. Die getroffenen Zusatzvereinbarungen seien in widersprüchlicher Weise nachträglich konstruiert worden, um die Klage auf Minderwert wegen übermässigem Fluglärm bestmöglich zu veräussern und damit Geld zu machen. Dabei sei davon auszugehen, dass die konkret in Ziff. 9 des Kaufvertrags vom 30. März 2004 getroffene Vereinbarung sich eindeutig kaufpreiserhöhend ausgewirkt habe. Es könne angesichts dessen nicht von einem mutmasslichen Parteiwillen einer Suspensivbedingung ausgegangen werden, denn eine nachträgliche Aufhebung der strittigen Vertragsklausel wäre in der von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Konstellation gar nicht nötig gewesen. Infolge vertraglichen Forderungsverzichts hätten diese rechtswirksam und definitiv auf ihre Ansprüche verzichtet, und zwar unabhängig davon, ob die Forderung beim Begünstigten angekommen sei oder nicht, mithin ob ein Parteiwechsel tatsächlich stattgefunden habe oder nicht.

Die Vorinstanz verzichtet im vorliegenden Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht zwar auf eine Vernehmlassung, ging im angefochtenen Schätzungsentscheid vom 17. April 2019 aber im Wesentlichen davon aus, die Käuferschaft habe die Belastung mit Fluglärm im Jahr 2004 vorhersehen können. Die Einhaltung des Stichtags vom 1. Januar 1961 stelle eine eng mit der Verkäuferschaft verbundene Eigenschaft dar, welche die Käuferschaft mit Blick auf die Unvorhersehbarkeit der gestiegenen Lärmbelastung selbst nicht erfülle, und was von vornherein zur Unzulässigkeit des in Ziff. 9 des Kaufvertrags vom 30. März 2004 angestrebten Parteiwechsels führe. Aus demselben Grund sei auch eine Forderungsabtretung nicht zulässig. Diese strittige Vertragsklausel habe demnach keine Wirkung entfalten können. Die Beschwerdeführenden hätten sich einen Anspruch auf Entschädigung spätestens bis zur Eigentumsübertragung bzw. der Grundbuchanmeldung vom 28. Mai 2004 ausbedingen müssen. Die Zusatzvereinbarung vom 27. Mai 2010 sei erst rund 6 Jahre nach dem Verkauf – und damit klarerweise zu spät – erfolgt, was zur Unterbrechung der Unvorhersehbarkeit als zwingende Anspruchsvoraussetzung für eine Entschädigung wegen übermässigem Fluglärm führe. Mangels Ausbedingung eines Entschädigungsanspruchs bis spätestens zum 28. Mai 2004 sei den Beschwerdeführenden keine Parteistellung mehr zuzuerkennen; ein allfälliger Entschädigungsanspruch stehe ihnen deshalb nicht mehr zu.

**3.2** Bei einem Parteiwechsel wird eine Verfahrenspartei aufgrund einer Rechtsnachfolge durch eine andere ersetzt. Die Frage der Zulässigkeit des

Parteiwechsels ist in der Bundesverwaltungsrechtspflege nicht ausdrücklich geregelt. Grundsätzlich ist die Frage des Parteiwechsels in Konkordanz zur materiell-rechtlichen Rechtslage zu beantworten. Gemäss konstanter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und herrschender Lehre ist ein Parteiwechsel dann zulässig, wenn Rechte und Pflichten frei übertragbar sind, die rechtsnachfolgende Partei ebenfalls ein Rechtsschutzinteresse hat und weder höchstpersönliche Rechte und Pflichten Verfahrensgegenstand bilden noch die Partei besondere persönliche Voraussetzungen erfüllen muss (vgl. BGVE 2014/10 E. 3.1 sowie jüngst dazu Urteile des BVGer A-141/2017 vom 20. November 2018 E. 1.3.3.1 und B-3106/2015 vom 6. April 2017 E. 1.1; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, *Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht*, 2. Aufl. 2013, Rz. 3.6; MARANTELLI-SONANINI/HUBER, in: *Praxiskommentar VwVG*, 2. Aufl. 2016 [nachfolgend: *Praxiskommentar VwVG*], Art. 6 N. 49 ff.; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl. 2013, N. 933; ebenso KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, *Öffentliches Verfahrensrecht*, 2. Aufl. 2015, Rz. 595; siehe ferner MARTIN BERTSCHI, in: *Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG]*, 3. Aufl. 2014, Vorbemerkungen zu §§ 21–21a N. 19). Ein Parteiwechsel ist mit anderen Worten dann unzulässig, wenn verwaltungsrechtliche Rechte und Pflichten den Streitgegenstand bilden, die höchstpersönlicher Natur sind, d.h. wenn sie besonders eng mit den persönlichen Eigenschaften verbunden sind und infolgedessen kein Übergang schutzwürdiger Interessen stattfindet (vgl. Urteil des BGer 1C\_69/2019 vom 20. August 2019 E. 2.2; ISABELLE HÄNER, *Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess*, 2000, Rz. 370; ähnlich TOMAS POLEDNA, *Staatliche Bewilligungen und Konzessionen*, 1994, S. 321 f.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 7. Aufl. 2016, Rz. 826). Als Beispiel für frei übertragbare Pflichten und Rechte werden teils explizit Ansprüche aus Enteignung genannt (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 827; HÄNER, a.a.O., Rz. 371).

**3.3** Mangels ausdrücklicher Regelung der Zulässigkeit eines Parteiwechsels stützte sich das Bundesverwaltungsgericht bislang ausgehend von Art. 37 VGG auf Art. 4 VwVG in Verbindung mit Art. 17 des Bundesgesetzes über den Bundeszivilprozess vom 4. Dezember 1947 (BZP, SR 273) als einschlägige Rechtsgrundlage (Urteile des BVGer A-3000/2012 vom 28. Dezember 2018 E. 1.2.2 und B-5312/2015 vom 25. Oktober 2017 E. 2, je m.w.H.). Dabei ist das Verhältnis zwischen VwVG und BZP grundsätzlich in Art. 19 VwVG geregelt, welcher einzig auf die ergänzende Anwendung

von Art. 37, 39–41 und 43–61 BZP hinsichtlich des Beweisverfahrens verweist, auch wenn gemäss Art. 4 VwVG Bestimmungen des Bundesrechts Anwendung finden, die ein Verfahren eingehender regeln, soweit sie den Bestimmungen des VwVG nicht widersprechen. Ein entsprechend allgemeiner Verweis auf die BZP ist – im Gegensatz zur ausdrücklichen Regelung von Art. 71 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz, BGG, SR 173.110) – weder im VGG noch im VwVG enthalten. Das Bundesgericht führte dazu aus, es handle sich bei Art. 19 VwVG um eine abschliessende Verweisaufzählung, weshalb sowohl auf den direkten Beizug als auch auf eine ergänzende bzw. sinngemässe Anwendung weiterer Bestimmungen der BZP zu verzichten sei (BGE 130 II 473 E. 2.4). Die Lehre kritisiert dies zum Teil als zu absolut und erachtet zumindest die analoge Anwendung weiterer Bestimmungen der BZP als teils möglich (vgl. zum Ganzen PIERRE TSCHANNEN, in: Kommentar VwVG [nachfolgend: Kommentar VwVG], 2019, Rz. 6 zu Art. 4; AUER/BINDER, in: Kommentar VwVG, Rz. 3–8 zu Art. 19; ferner NADINE MAYHALL, in: Praxiskommentar VwVG, Art. 4 N. 3 sowie KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., N. 384).

**3.4** Ein Parteiwechsel ist grundsätzlich dann ausgeschlossen, wenn es im Verfahren um Rechte und Pflichten höchstpersönlicher Natur geht (vgl. Urteil des BGer 1C\_69/2019 vom 20 August 2019 E. 2.2; siehe ferner vorne E. 3.2 m.w.H.). Im Folgenden ist näher darauf einzugehen, ob ein Parteiwechsel im Fall einer enteignungsrechtlichen Entschädigungsforderung wegen übermässigem Fluglärm überhaupt zulässig ist. Dabei ist fraglich, ob die Haltung des Eigentums an einem Grundstück vor dem relevanten Stichdatum eine nicht übertragbare persönliche Eigenschaft darstellt.

**3.4.1** Das Bundesgericht hat 2004 entschieden, dass die für die (Un-)Vorhersehbarkeit der Fluglärm-Immissionen massgebende Schwelle auf den 1. Januar 1961 fällt und auch für die durch den Abflugverkehr betroffenen Grundeigentümer in Opfikon-Glattbrugg gilt (BGE 130 II 394 E. 12.1). Hat ein Anwohner sein Grundstück erst nach diesem Zeitpunkt anders als durch Universalsukzession infolge Erbgangs (vgl. dazu PHILIPP GELZER, in: Basler Kommentar BGG, 3. Aufl. 2018, Art. 71 N. 9) erworben, gelten die Einwirkungen als vorhersehbar und kann kein Entschädigungsanspruch entstehen (BGE 131 II 137 E. 2.1 m.w.H.; Urteil des BGer 1E.10/2007 vom 22. April 2008 E. 5.2). Ein Käufer, der ein Grundstück von einem Eigentümer, für den die Immissionen nicht vorhersehbar waren, nach dem für die Vorhersehbarkeit massgebenden Zeitpunkt erwirbt und sich in der Nähe von Verkehrsanlagen niederlässt, hat daher den ortsüblichen Verkehrslärm

hinzunehmen und kann weder zivilrechtliche Klage (siehe dazu Art. 684 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 [ZGB, SR 210]) erheben noch enteignungsrechtliche Entschädigung verlangen, da er in der Lage ist, dem Risiko künftiger Beeinträchtigungen oder dem bereits bestehenden Lärm bei seiner Offerte respektive dem Kaufpreis Rechnung zu tragen. Der Erwerber befindet sich somit in einer anderen Situation als sein Rechtsvorgänger und darf daher auch unterschiedlich von diesem behandelt werden (BGE 131 II 173 E. 2.; Urteil des BGer 1E.10/2007 vom 22. April 2008 E. 5.11, je m.w.H.).

**3.4.2** Angesichts des Gesagten ist fraglich, ob die enteignungsrechtliche Anspruchsvoraussetzung der Unvorhersehbarkeit nicht eine derart eng mit einem bereits vor 1961 zurückreichenden Grundstückseigentümer verbundene Eigenschaft darstellt, dass ein Parteiwechsel im Rahmen einer Singularsukzession – etwa beim Grundstücksverkauf – als grundsätzlich unzulässig erscheint. Diese Frage kann vorliegend jedoch offen bleiben, wie den nachfolgenden Erwägungen zu entnehmen ist (vgl. insb. E. 3.6).

**3.5** Für den Fall, dass ein Parteiwechsel in der vorliegenden Konstellation zulässig wäre (dazu vorne E. 3.4), verbliebe die Frage zu klären, ob hierfür die Zustimmung der Gegenpartei vonnöten wäre oder nicht.

**3.5.1** Das Fehlen einer ausdrücklichen Nennung der anwendbaren Verfahrensnormen ist angesichts des offenen Verweises in Art. 4 VwVG ("Bestimmungen des Bundesrechts, die ein Verfahren eingehender regeln") problematisch, da Art. 17 bzw. 21 BZP und die in Art. 83 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO, SR 272) enthaltene Parallelbestimmung Gegenteiliges vorsehen und die Festlegung des anwendbaren Verfahrensrechts den Verfahrensausgang damit in massgeblicher Weise zu beeinflussen vermag. Diese Bestimmungen sehen Folgendes vor: Laut Art. 21 Abs. 2 Satz 2 BZP bleibt die Veräusserung der im Streite liegenden Sache oder die Abtretung des streitigen Anspruchs während der Rechtshängigkeit ohne Einfluss auf die Legitimation zur Sache und gemäss Art. 17 Abs. 1 BZP ist ein Wechsel der Partei nur mit Zustimmung der Gegenpartei gestattet. Im Gegensatz dazu ist Art. 83 Abs. 1 und 4 ZPO zu entnehmen, dass die Erwerberin oder der Erwerber an Stelle der veräussernden Partei in den Prozess eintreten kann, wenn das Streitobjekt während des Prozesses veräussert wird, wobei ein Parteiwechsel ohne Veräusserung des Streitobjekts nur mit Zustimmung der Gegenpartei zulässig ist.

**3.5.2** Art. 83 ZPO sieht also vor, dass ein Parteiwechsel bei Veräusserung des Streitobjekts ohne Zustimmung der Gegenpartei erfolgen kann (Art. 83 Abs. 1 ZPO; vgl. hierzu BGE 142 III 782 E. 3.2.2 und Urteil des BGer 5A\_353/2019 vom 13. Dezember 2019 E. 3.2). Diese Norm kommt gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aufgrund des in Art. 71 BGG enthaltenen Verweises auf die Regeln der BZP in der vorliegenden Konstellation jedoch zumindest für das Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht nicht zum Tragen. Nach Art. 17 Abs. 1 BZP sei der Parteiwechsel nur mit Zustimmung der Gegenpartei zulässig. Dies gelte auch im Fall der Veräusserung eines Grundstücks (vgl. Urteil des BGer 1C\_142/2014 vom 13. März 2015 E. 2.4). Die Zustimmung zum Parteiwechsel wird von den Beschwerdegegnern vorliegend mittels Einrede ausdrücklich verweigert, was in einer Konstellation im Sinn von Art. 21 Abs. 2 BZP laut Bundesgericht jedoch nicht zur Folge hat, dass auf die Beschwerde mangels Rechtsschutzinteresse nicht eingetreten werde. Vielmehr ändere der Umstand, dass die Beschwerdeführenden ihre Liegenschaft verkauft hätten, nichts an deren Legitimation in der Sache (Art. 21 Abs. 2 BZP). Ebenso ändere eine verweigte Zustimmung zum Parteiwechsel nichts an ihrer Legitimation. Die Verkäuferschaft führe in diesem Fall das Verfahren in ihrem Namen in Prozessstandschaft für fremdes Recht fort. Gleiches habe zu gelten, wenn trotz des Verkaufs des streitbetroffenen Grundstücks ein Parteiwechsel gar nicht beantragt worden sei (vgl. BGE 116 Ia 221 E. 1b; Urteil des BGer 1C\_539/2017 vom 12. November 2018 E. 1.4.2, nicht publiziert in: BGE 145 II 70; ferner Urteile des BGer 1C\_285/2017 vom 27. Oktober 2017 E. 1.2; 1C\_142/2014 vom 13. März 2015 E. 2.4; 1C\_32/2007 vom 18. Oktober 2007 E. 1, je m.w.H.; PHILIPP GELZER, a.a.O., Art. 71 N. 9). Andererseits liess das Bundesgericht mit Blick auf Art. 17 Abs. 1 BZP explizit offen, ob ein Parteiwechsel bei Singularsukzession, bspw. bei einem Mieterwechsel, auch ohne Zustimmung der Gegenpartei zu erlauben sei (vgl. Urteil des BGer 1C\_69/2019 vom 20. August 2019 E. 2.2 m.w.H.).

**3.5.3** Angesichts des Gesagten ist fraglich, ob die Zustimmung der Beschwerdegegner hinsichtlich des ursprünglich von den Beschwerdeführenden beantragten Parteiwechsels – sofern dieser überhaupt zulässig wäre (vgl. vorne E. 3.4) – nötig ist oder nicht. Da die Beschwerdegegner ihre Zustimmung nicht erteilten, wäre – sofern Art. 21 Abs. 2 BZP zur Anwendung käme – davon auszugehen, dass die Beschwerdeführenden das Verfahren in ihrem Namen fortführten. Indes kann auch diese Frage offen bleiben, wie den nachfolgenden Erwägungen zum vereinbarten Parteiwechsel in der strittigen Vertragsklausel zu entnehmen ist (vgl. insb. E. 3.6).

**3.6** Die Beschwerdeführenden bringen vor, der in Ziff. 9 des Kaufvertrags vom 30. März 2004 vereinbarte Parteiwechsel (siehe vorne Bst. A) sei unter der Suspensivbedingung gestanden, dass die Baudirektion des Kantons Zürich diesem zustimme, wohingegen die Beschwerdegegner darin ein nachträglich konstruiertes Konstrukt erblicken, um Einkünfte zu generieren. Dies gilt es im Folgenden zu prüfen.

**3.6.1** Gemäss Art. 151 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR, SR 220) ist ein Vertrag, dessen Verbindlichkeit vom Eintritt einer ungewissen Tatsache abhängig gemacht wird, als bedingt anzusehen. Als Bedingung gilt u.a. die rechtsgeschäftliche Anordnung einer Vertragsklausel, welche die Wirksamkeit des Vertrags – oder eines darin enthaltenen Teilaspekts – von einer objektiv ungewissen Tatsache abhängig macht. Wenn sich diese verwirklicht und mithin die Bedingung eintritt, wird das bedingte zum unbedingten Rechtsgeschäft: Der Eintritt der Bedingung bewirkt die rechtliche Verbindlichkeit des Rechtsgeschäfts, da mit dem Vorliegen der Tatsache der dem Rechtsgeschäft zugrundeliegende Tatbestand erfüllt ist. Gegenstand einer Bedingung können sowohl vom Willen der Parteien unabhängige (sog. kasuellen Bedingungen) als auch davon abhängige Ereignisse (sog. Potestativbedingungen) gemacht werden (zum Ganzen BGE 135 III 433 E. 3.1; CLAIRE HUGUENIN, Obligationenrecht: Allgemeiner und Besonderer Teil, 3. Aufl. 2019, N. 1277 ff., 1303 ff.).

**3.6.2** Vorliegend ist nicht die Gültigkeit des Grundstückverkaufs an sich zu beurteilen (vgl. dazu u.a. Art. 217 OR), sondern einzig der umstrittene Teilaspekt des Parteiwechsels. Die Beschwerdeführenden haben mit der Käuferschaft vereinbart, die Käuferin trete an Stelle der Verkäuferschaft bezüglich dem Kaufsobjekt in allen Rechten und Pflichten in das hängige Schätzungsverfahren ein und entschädige die Verkäuferschaft für deren bisherige Aufwendungen zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis mit Fr. 20'000.– anlässlich der Eigentumsübertragung. Die Parteien seien dafür besorgt, dass bis zur Eigentumsübertragung die Zustimmung des Kantons Zürich vorliege, wonach dieser an Stelle der Verkäuferschaft die Käuferin als Klägerin akzeptiere. Die Zustimmung seitens der Baudirektion des Kantons Zürich lag weder im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch danach vor; vielmehr erfolgte die Einrede des unzulässigen Parteiwechsels gleichentags wie am 28. Mai 2004 der Eintrag ins Grundbuch. Auch die Zahlung der vereinbarten Fr. 20'000.– blieb vor diesem Hintergrund aus. Angesichts

dessen ist die ursprünglich vereinbarte Bedingung, nämlich die mit Schreiben vom 19. April 2004 nachgesuchte Zustimmung seitens des Kantons Zürich, nicht eingetreten und der vereinbarte Parteiwechsel konnte – unabhängig der nachfolgend geschlossenen Zusatzvereinbarungen – nicht eintreten. Ziff. 9 des Kaufvertrags vom 30. März 2004 konnte mit anderen Worten keine Rechtswirkungen entfalten und die Beschwerdeführenden verloren zu keinem Zeitpunkt weder ihre Parteistellung noch ihre materielle Berechtigung an der Geltendmachung der am 23. Dezember 1998 eingereichten enteignungsrechtlichen Entschädigungsforderungen. Es verhält sich in der Folge so, als hätten die Beschwerdeführenden nie irgendwelche Absprachen hinsichtlich eines allfälligen Parteiwechsels vorgenommen.

**3.7** Zusammengefasst ist die Beschwerde nach dem Gesagten gutzuheissen, Dispositiv-Ziff. 1 und 2 des Schätzungsentscheids vom 17. April 2019 der ESchK 10 antragsgemäss aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens und zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

#### **4.**

Es bleibt über die Kosten und Entschädigungen des Beschwerdeverfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht zu befinden.

**4.1** Die Kosten des Verfahrens vor Bundesverwaltungsgericht einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten trägt der Enteigner. 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 EntG).

**4.2** Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanziellen Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4<sup>bis</sup> 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]). In enteignungsrechtlichen Verfahren ist es zudem üblich, die Kosten eher niedrig zu halten (vgl. Urteile des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 16.2, A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 26 und A-4836/2012 vom 13. März 2014 E. 11.2, je m.w.H.). In Anbetracht des Umfangs und der Schwierigkeit der vorliegenden Sache erscheint ein Betrag von Fr. 1'500.– als angemessen.

Die Beschwerdeführenden haben ihre Beschwerde weder missbräuchlich noch mutwillig eingereicht. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.– sind der Flughafen Zürich AG aufzuerlegen.

**4.3** Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere notwendige Auslagen der Partei (Art. 8 f. VGKE). Das Bundesverwaltungsgericht legt die Parteientschädigung aufgrund einer detailliert einzureichenden Kostennote oder, wenn keine solche eingereicht wird, aufgrund der Akten fest (Art. 14 VGKE; vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3841/2014 vom 1. Juli 2015 E. 2.2 m.H.). Auch bei der Festsetzung der Parteientschädigung auf Basis einer Kostennote sind die ausgewiesenen Kosten nicht unbesehen zu ersetzen. Es ist vielmehr zu überprüfen, in welchem Umfang diese als notwendig für die Vertretung anerkannt werden können (MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 4.84). Für die Beurteilung, ob es sich beim geltend gemachten Aufwand um notwendige Kosten handelt, steht dem Bundesverwaltungsgericht ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Neben der Komplexität der Streitsache ist etwa in Betracht zu ziehen, ob der Rechtsvertretung die Sach- und Rechtslage bereits bekannt war. Zu einer Reduktion der Parteientschädigung führen sodann Wiederholungen in Rechtsschriften und Eingaben. Ferner kann vermeidbarer Koordinationsaufwand beim Beizug mehrerer Rechtsanwälte zu einer Herabsetzung führen, ebenso eine Doppelvertretung, sofern deren Unerlässlichkeit nicht begründet wird. Gelangt das Bundesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass die Kostennote zu reduzieren ist, kürzt es sie in pauschaler Weise und ohne einlässliche Berechnung (Urteile des BVGer A-359/2018 vom 20. November 2018 E. 21.2.1, A-385/2017 vom 21. August 2017 E. 4.2.1, je m.w.H.).

Die vorliegend vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden mit Datum vom 4. Oktober 2019 eingereichte Zusammenstellung weist den angefallenen Zeitaufwand für die einzelnen Tätigkeiten und die dabei entstandenen Kosten (Barauslagen) zwar detailliert aus, jedoch erscheint die Notwendigkeit mehrerer Abrechnungsposten fragwürdig. Einerseits war der Rechtsvertreter bereits aufgrund des vorinstanzlichen Verfahrens mit der Sache vertraut. Zudem enthält die Beschwerde, worauf die Beschwerdegegner zu Recht hinweisen, einige fast wortgleiche Wiederholungen, die aufgeführten kanzeleiinternen Besprechungen belaufen sich auf deutlich über zehn Stunden und für die Schlussbemerkungen, welche sich zu ebenfalls bereits im vorinstanzlichen Schriftenwechsel thematisierten Fragen äussern, wird ein Stundenaufwand von über zehn Stunden veranschlagt. Hinzu kommt ferner, dass der eingereichten Kostennote ein Stundenansatz von Fr. 280.–

(exkl. MWST) zu Grunde liegt. Dieser Ansatz liegt zwar in dem von Art. 10 Abs. 2 VGKE vorgesehenen Bereich des Stundenansatzes für Rechtsvertretungen zwischen Fr. 200.– und maximal Fr. 400.– exkl. MWST, ist aber dennoch im Enteignungsverfahren durch das Bundesverwaltungsgericht einer Angemessenheitskontrolle zu unterziehen (grundlegend hierzu Urteil des BVGer A-2163/2012 E. 27.3.2 m.w.H.). Wie bezüglich der Verfahrenskosten bereits erwähnt, ist auch eine allfällige Parteientschädigung im enteignungsrechtlichen Verfahren praxisgemäss tief anzusetzen. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sowie des Bundesverwaltungsgerichts ist eine solche primär an den konkreten Umständen des einzelnen Verfahrens respektive tatbeständlichen und rechtlichen Schwierigkeiten des Falles sowie am Umfang der auf dem Spiel stehenden Vermögenswerte etc. zu bemessen. Das Bundesgericht erachtete einen Normalansatz von Fr. 200.– respektive einen Ansatz von Fr. 250.– für tatbeständlich und rechtlich sehr komplexe Fälle, in welchen die Entschädigungsforderung Fr. 500'000.– überstieg, als angemessen. Diese Praxis wurde vom Bundesverwaltungsgericht übernommen (vgl. zum Ganzen BGE 129 II 106 E. 3.4, 123 II 456 E. 3; ferner Urteile des BVGer A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 9.4 f., A-3425/2016 vom 8. Juni 2017 E. 11.3.2.2, A-3465/2016 vom 15. September 2016 E. 19.3). Aus diesem Grund erscheint im vorliegenden Fall ein Stundenansatz von Fr. 200.– (exkl. MWST) als angemessen. Die vorliegende Streitigkeit befindet sich im zweiten Rechtsgang und es war nur die Rechtsfrage der Legitimation zu klären, weshalb es an einer erhöhten tatbeständlichen und rechtlichen Komplexität fehlt.

Nach dem Gesagten erweist sich die eingereichte Kostennote vom 4. Oktober 2019 als deutlich übersetzt. Den Beschwerdeführenden ist pauschal eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'000.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer im Sinne von Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE) zuzusprechen. Sie ist ihnen durch die Flughafen Zürich AG zu entrichten.

(Das Dispositiv befindet sich auf der nächsten Seite.).

**Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird gutgeheissen, Dispositiv-Ziff. 1 und 2 des Schätzungsentscheids vom 17. April 2019 der ESchK 10 werden aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens und zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

**2.**

Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'500.– festgesetzt und der Flughafen Zürich AG auferlegt. Dieser Betrag ist nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu Gunsten der Gerichtskasse zu überweisen. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Rechnungsdatum. Die Zustellung des Einzahlungsscheins erfolgt mit separater Post.

**3.**

Die Flughafen Zürich AG wird verpflichtet, den Beschwerdeführenden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.– auszurichten.

**4.**

Dieses Urteil geht an:

- die Beschwerdeführenden (Gerichtsurkunde)
- die Beschwerdegegner (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz ([...]; Gerichtsurkunde)

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter:

Der Gerichtsschreiber:

Maurizio Greppi

Basil Cupa

**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 Frist ist gewahrt, wenn die Beschwerde spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben worden ist (Art. 48 Abs. 1 BGG). 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 die beschwerdeführende Partei in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: