



Abteilung I
A-4710/2023, A-4926/2023

Urteil vom 2. Juli 2025

Besetzung

Richter Stephan Metzger (Vorsitz),
Richter Maurizio Greppi,
Richterin Christine Ackermann,
Gerichtsschreiber Roland Hochreutener.

Parteien

Flughafen Zürich AG,
Rechtsdienst, Postfach, 8058 Zürich,
Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2,

gegen

Erbengemeinschaft A. _____, bestehend aus:

1. **B.** _____,
2. **C.** _____,
3. **D.** _____,
4. **E.** _____,

alle vertreten durch

Dr. Urs Jordi, Rechtsanwalt, und
lic. iur. Marco E. Vitali, Rechtsanwalt,
Beschwerdeführende 2 und Beschwerdegegner 1,

Eidgenössische Schätzungskommission,

Zustelladresse: (...)

Vorinstanz.

Gegenstand

Entschädigung für formelle Enteignung;
Betrieb Flughafen Zürich Kloten.

Sachverhalt:**A.**

A.a Mit Eingabe vom 30. Juni 2000 meldete die Erbengemeinschaft A._____, bestehend aus B._____, C._____, D._____. E._____ und F._____ (sel.), bezüglich der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Nrn. (...), (...) und (...) in Kloten vorsorglich eine Forderung für eine Minderwertentschädigung für übermässigen Fluglärm an.

A.b Nach der Kündigung der deutsch-schweizerischen Vereinbarung von 1984 über die An- und Abflüge zum respektive vom Flughafen Zürich über deutsches Hoheitsgebiet vom 22. Mai 2000 nahmen die Vertragsparteien Verhandlungen auf, die am 18. Oktober 2001 zum Abschluss eines Staatsvertrages über die Auswirkungen des Betriebs des Flughafens Zürich auf das Hoheitsgebiet der Bundesrepublik Deutschland führten. Die vorläufige Anwendung dieses Staatsvertrages löste zwei provisorische Änderungen des Betriebsreglements des Flughafens Zürich vom 31. Mai 2001 aus. In einer ersten Änderung vom 18. Oktober 2001 wurden anstelle der bisherigen Nordanflüge von 22:00 bis 06:08 Uhr Landungen von Osten her, auf Piste 28, eingeführt. Mit einer zweiten provisorischen Änderung vom 15. Oktober 2002 wurden die Ostanflüge an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen auf die Zeit von 20:00 bis 09:00 Uhr ausgedehnt. Nach der Ablehnung des Staatsvertrags durch das eidgenössische Parlament im März 2003 verschärfte Deutschland einseitig die Anflugbeschränkungen durch den Erlass von Durchführungsverordnungen zur Luftverkehrs-Ordnung (DVO). Das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) sah sich deshalb gezwungen, am 16. April 2003 als vorsorgliche Massnahme die Ostanflüge auf Piste 28 am Abend und am Morgen um je eine Stunde zu verlängern. Die DVO wurde in der Folge sukzessive verschärft, so dass es zu stets noch mehr Anflügen aus Osten kam (vgl. dazu BGE 137 II 58, Sachverhalt, Bst. B; Urteil des BGer 1A.128/2005 vom 4. Juli 2005, Sachverhalt, Bst. A; Urteil des BVGer A-1936/2006 vom 10. Dezember 2009, Sachverhalt, Bst. C).

A.c Das mit einem Abbruchobjekt bebaute, 8'127 m² umfassende Grundstück Nr. (...) wurde von den Gesamteigentümern der Erbengemeinschaft A._____ mit Kaufvertrag vom 18. September 2001 zu einem Preis von Fr. 550.– pro Quadratmeter respektive zu einem Gesamtpreis von Fr. 4'469'850.– an die Poltische Gemeinde Kloten verkauft. Von Seiten der Käuferin wurde der Vertrag unter dem Vorbehalt der zustimmenden Beschlüsse durch den Stadt- und Gemeinderat der Stadt Kloten

abgeschlossen, wobei der Stadtrat dem Geschäft am 2. Oktober 2001 und der Gemeinderat am 4. Dezember 2001 zustimmten. Das mit einem Wohnhaus und einer Scheune überbaute Grundstück Nr. (...) mit einer (vertraglich festgehaltenen) Fläche von 953 m² wurde mit Kaufvertrag vom 28. September 2001 zum Preis von Fr. 330'000.– an G._____ und H._____ veräussert.

A.d Mit Schreiben vom 14. September 2015 teilte die Flughafen Zürich AG (FZAG) der Vertreterin der Erbgemeinschaft mit, dass die für einen Anspruch auf eine Minderwertentschädigung infolge übermässigen Fluglärms notwendigen Voraussetzungen nach ihrer Überzeugung nicht gegeben seien. Insbesondere seien die Kriterien der Spezialität der Lärmeinwirkung und der Schwere des Schadens klar nicht erfüllt. Ausserdem falle eine Entschädigung infolge direkten Überflugs ausser Betracht, da sich die Grundstücke ausserhalb des massgeblichen 1.25°-Anflugkorridors befänden. Die geltend gemachte Forderung für das Grundstück Nr. (...) werde separat behandelt. Gestützt auf diese Einschätzung bat sie die Grundeigentümer, ihr Gesuch bis zum 31. Oktober 2015 zurückzuziehen, andernfalls werde sie die Angelegenheit zur Beurteilung an die zuständige Schätzungskommission überweisen.

A.e Am 13. Dezember 2015 teilten die Grundstückeigentümer der FZAG mit, dass ein Rückzug ihres Begehrens nicht infrage komme.

B.

B.a Die FZAG überwies das Entschädigungsbegehren am 15. März 2016 an die Schätzungskommission (nachfolgend: ESchK) mit dem Antrag, das Begehren sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

B.b In Bezug auf das Grundstück Nr. (...; alt Kat. Nr. [...]) schlossen die Parteien am 23./26. April 2016 eine Vereinbarung über die Entschädigung betreffend Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrbefugnisse infolge Fluglärms respektive direkter Überflüge.

B.c Am 7. August 2023 entschied die ESchK Folgendes:

1. Die Enteignerin wird verpflichtet, den Enteigneten für das Grundstück Kat.-Nr. (...) in der Stadt Kloten eine Minderwertentschädigung im Betrag von CHF 77'330.– zu bezahlen, nebst Zins zu 4.5 % vom 29. September 2001 bis zum 31. August 2002, zu 4 % vom 1. September 2002 bis zum 30. April 2003, zu 3.5 % vom 1. Mai 2003 bis zum 31. Dezember 2009, zu 3 % vom 1. Januar 2010 bis zum 1. Dezember 2010, zu 2.75 % vom 2. Dezember

2010 bis zum 1. Dezember 2011, zu 2.5 % vom 2. Dezember 2011 bis zum 1. Juni 2012, zu 2.25 % vom 2. Juni 2012 bis zum 2. September 2013, zu 2 % vom 3. September 2013 bis zum 1. Juni 2015, zu 1.75 % vom 2. Juni 2015 bis zum 1. Juni 2017, zu 1.5 % vom 2. Juni 2017 bis zum 2. März 2020, zu 1.25 % vom 3. März 2020 bis zum 1. Juni 2023 und zu 1.5 % seit dem 2. Juni 2023.

2. Das Entschädigungsbegehren der Enteigneten für einen Minderwert des Grundstücks Kat.-Nr. (...) in der Stadt Kloten wird abgewiesen.
3. Die Kosten dieses Verfahrens werden der Enteignerin auferlegt. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Verfügung.
4. Die Enteignerin wird verpflichtet, den Enteigneten eine Parteientschädigung von CHF 42'525.– zuzüglich CHF 850.50 Spesenentschädigung, zuzüglich Mehrwertsteuer zu 8 % auf der Entschädigung der bis zum 31. Dezember 2017 erbrachten Leistungen und pro rata temporis auf der Spesenentschädigung und zu 7.7 % auf der Entschädigung der ab dem 1. Januar 2018 erbrachten Leistungen und pro rata temporis auf der Spesenentschädigung zu zahlen.

Zur Begründung führte die ESchK im Wesentlichen aus, als Schätzungsstichtag sei vorliegend auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Grundstückskaufverträge vom 18. September 2021 (*recte*: 18. September 2001; Nr. [...]) und vom 28. September 2021 (*recte*: 28. September 2001; Nr. [...]) abzustellen. Es sei unbestritten, dass über die beiden Grundstücke kein entschädigungsberechtigter direkter Überflug stattfinde. Rechtsprechungsgemäss sei für die Beurteilung der Vorhersehbarkeit der Fluglärmimmissionen der Stichtag des 1. Januar 1961 massgebend. Laut Auskunft des zuständigen Grundbuchamtes seien die infrage stehenden Grundstücke bereits vor 1961 im Familienbesitz gewesen, so dass die Anspruchsvoraussetzung der Unvorhersehbarkeit für beide Grundstücke gegeben sei. Im Zeitpunkt des Abschlusses der beiden Kaufverträge sei klar und voraussehbar gewesen, dass der abendliche Fluglärm im Osten des Flughafens ab Herbst 2001 und im weiteren Umfang ab Herbst 2002 zunehmen werde. Soweit mit der Einführung des regelmässigen abendlichen Ostanfluges die Fluglärmimmissionen im Zeitpunkt des Verkaufs der Grundstücke festgestanden hätten und damit vorhersehbar gewesen seien, sei auch die Entschädigungsvoraussetzung der Spezialität der Immissionen erfüllt. Nach der Rechtsprechung sei ein im enteignungsrechtlichen Sinn schwerer immissionsbedingter Schaden bereits bei einer immissionsbedingten Entwertung um 10 % anerkannt worden.

In Bezug auf das Wohneigentum auf Grundstück Nr. (...) sei, unter Berücksichtigung des aktuell bestehenden Fluglärms, von einem aktuellen

Marktwert des (ehemaligen) Wohnteils der Liegenschaft von Fr. 780'000.– auszugehen; zurückindexiert auf das Datum des Verkaufs resultiere ein Wert von Fr. 334'000.–, also nahe beim tatsächlich vereinbarten Kaufpreis von Fr. 330'000.–. Zur Ermittlung des Minderwertes sei das hedonische Modell MIFLU I anwendbar, woraus für den Bewertungsstichtag vom 28. September 2021 ein Verkehrswert ohne Fluglärm von Fr. 423'000.– resultiere. Zur Ermittlung des fluglärmbedingten Minderwertes sei auf den Fluglärm des Jahres 2003 abgestellt worden, weil in diesem Jahr der Ostanflug soweit eingeführt worden sei, wie dies bereits zum Zeitpunkt des Grundstückverkaufs voraussehbar gewesen sei. Bei einem entsprechenden Minderwert von 18.8 % ergebe sich ein fluglärmbedingter Minderwert von Fr. 79'500.–, woraus ein Verkehrswert mit Fluglärm von Fr. 343'500.– resultiere. Dieser Betrag liege um Fr. 9'500.– höher als der in der Immobilienbewertung vom 23. Februar 2022 ermittelte Verkehrswert. Bei einem geschätzten Marktwert mit Fluglärm von Fr. 334'000.– und einem prozentualen Minderwert von 18.8 % betrage der Minderwert demnach Fr. 77'330.–.

Bezüglich des Grundstücks Nr. (...) seien die Grundsätze für die Bewertung von Bauland heranzuziehen, nachdem das darauf stehende Gebäude im Kaufvertrag explizit als Abbruchobjekt taxiert worden sei. Aus der Vergleichswertmethode ergebe sich, dass der damit ermittelte durchschnittliche Quadratmeterpreis annähernd dem Transaktionspreis entspreche. Eine Entwertung der Baulandpreise am Stichtag vom 18. September 2001 durch die in der (damaligen) Zukunft vorhersehbare Einführung des Ostanflugs lasse sich daraus nicht ableiten. Bei Anwendung der Residualwertmethode ergebe sich ein Mittelwert von Fr. 570.–, der rund 2 % über dem Durchschnitt der Vergleichspreise von Fr. 558.– und weniger als 4 % über dem erzielten Transaktionspreis von Fr. 550.– liege. Somit sei für das Grundstück Nr. (...) ein Minderwert nicht nachgewiesen.

C.

C.a Gegen den Entscheid der ESchK (nachfolgend: Vorinstanz) vom 7. August 2023 erhebt die FZAG (Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2; nachfolgend auch: Enteignerin) mit Eingabe vom 31. August 2023 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht (A-4710/2023) mit den folgenden Anträgen:

1. Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids vom 7. August 2023 sei aufzuheben und auf die Zusprechung einer Entschädigung für das Grundstück Nr. (...) in

Kloten zu verzichten bzw. die Sache zur entsprechenden Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

2. Ziff. 3 und 4 des angefochtenen Entscheids vom 7. August 2023 seien aufzuheben, die Kostenverteilung neu zu regeln, wobei ein wesentlicher Anteil der Kosten auf die Staatskasse zu nehmen sei, und die zugesprochene Parteientschädigung angemessen zu kürzen bzw. die Sache in diesem Sinn zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen sei.
3. In prozessualer Hinsicht: Es sei ein zweiter Schriftenwechsel durchzuführen.

C.b Mit Eingabe vom 13. September 2023 erheben auch B._____, C._____, D._____. E._____ (Beschwerdeführende 2 und Beschwerdegegner 1; nachfolgend auch: Enteignete) gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 7. August 2023 beim Bundesverwaltungsgericht (Nr. A-4926/2023) Beschwerde mit dem Rechtsbegehren, Ziffer 2 des Dispositivs des Schätzungsentscheids vom 7. August 2024 sei aufzuheben und die Enteignerin sei zu verpflichten, den Enteigneten für das Grundstück Nr. (...) in Kloten eine Minderwertentschädigung im Betrag von Fr. 1'034'891.–, nebst Zins zum üblichen Zinsfuss ab dem 7. Februar 2022, zu bezahlen.

D.

Im Verfahren A-4710/2023 beantragt die Vorinstanz mit Vernehmlassung vom 7. Dezember 2023 die Abweisung der Beschwerde.

E.

Mit Beschwerdeantwort vom 13. Januar 2024 stellen die Enteigneten ebenfalls den Antrag auf Abweisung der Beschwerde (A-4710/2023). In prozessualer Hinsicht beantragen sie, es seien die beiden Beschwerdeverfahren zu vereinigen und es sei auf die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels zu verzichten.

F.

Im Verfahren A-4926/2024 trägt die Vorinstanz mit Vernehmlassung vom 25. März 2024 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde an.

G.

Auch die Enteignerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 26. März 2024 die Abweisung der Beschwerde (Verfahren A-4926/2024).

H.

Im weiteren Schriftenwechsel halten die Parteien und die Vorinstanz an ihren Anträgen und ihrer Begründung fest (A-4710/2023).

I.

Im Verfahren A-4926/2023 haben die Enteigneten auf die ihnen eingeräumte Gelegenheit zur Einreichung einer Replik verzichtet.

J.

Mit Zwischenverfügung vom 20. Juni 2024 vereinigte der Instruktionsrichter die beiden Beschwerdeverfahren mit dem Hinweis, dass das Verfahren unter der Verfahrensnummer A-4710/2023 fortgeführt werde. Überdies gab er der Enteignerin Gelegenheit, bis zum 22. Juli 2024 allfällige Schlussbemerkungen einzureichen.

K.

Am 18. Juli 2024 reicht die Enteignerin ihre Schlussbemerkungen ein.

L.

Mit Eingabe vom 2. September 2024 reichen die Rechtsvertreter der Enteigneten ihre Kostennote für beide Beschwerdeverfahren ein.

M.

Mit Eingabe vom 9. September 2024 nimmt die Enteignerin zur eingereichten Kostennote Stellung.

N.

Am 18. September 2024 nehmen die Rechtsvertreter der Enteigneten zur Eingabe vom 9. September 2024 Stellung.

O.

Auf die weitergehenden Ausführungen der Parteien und die sich bei den Akten befindlichen Schriftstücke wird – soweit entscheiderelevant – 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 Nach Art. 78 Abs. 1 EntG sind insbesondere die Hauptparteien des Enteignungsverfahrens zur Beschwerde befugt. Gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG ist zur Beschwerde berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

Sowohl die Enteignerin als auch die Enteigneten haben als Parteien am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind mit ihren Forderungen nur teilweise durchgedrungen. Sie sind somit sowohl formell als auch materiell beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Die Enteigneten bilden als Erben eine notwendige Streitgenossenschaft und können Prozesshandlungen grundsätzlich nur gemeinsam und übereinstimmend vornehmen (vgl. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER/KAYSER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 3. Aufl. 2022, Rz. 3.2a mit Hinweisen).

1.3 Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden (vgl. Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 VwVG) ist damit einzutreten.

2.

2.1 Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet grundsätzlich mit uneingeschränkter Kognition. Es überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger und unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehlern bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit (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 (statt vieler Urteil des BVGer A-196/2017 vom 12. Dezember 2018 E. 2 mit Hinweisen). Es wendet das Recht von Amtes wegen an und ist an die Begründung der Parteien nicht gebunden (Art. 62 Abs. 4 VwVG).

2.2 Den Sachverhalt stellt das Bundesverwaltungsgericht von Amtes wegen fest (Art. 12 VwVG) und bedient sich nötigenfalls verschiedener Beweismittel. Es nimmt die ihm angebotenen Beweise ab, wenn diese zur Abklärung des Sachverhaltes tauglich erscheinen (Art. 33 Abs. 1 VwVG) und kann von einem beantragten Beweismittel dann absehen, wenn bereits Feststehendes bewiesen werden soll, wenn von vornherein gewiss ist, dass der angebotene Beweis keine wesentlichen Erkenntnisse zu vermitteln vermag oder wenn es den Sachverhalt auf Grund eigener Sachkunde ausreichend würdigen kann (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. BGE 134 I 140 E. 5.3, 131 I 153 E. 3; Urteil des BVGer A-637/2020 vom 5. Februar 2021 E. 1.4; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER/KAYSER, a.a.O., Rz. 3.144).

3.

Die Enteignerin macht in formeller Hinsicht eine Verletzung der Begründungspflicht geltend.

3.1 Die Parteien haben im verwaltungs- und im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 29 ff. VwVG). Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt unter anderem die Pflicht der Behörde, ihren Entscheid in nachvollziehbarer Weise zu begründen (Art. 35 Abs. 1 VwVG). Die Pflicht zur Begründung des Entscheids dient auch der Selbstkontrolle der Behörde und verhindert, dass diese sich von sachfremden Erwägungen leiten oder entscheidungswesentliche Sachverhaltselemente unbeachtet lässt (zum Ganzen BGE 144 I 11 E. 5.3; Urteil des BGer 1C_328/2020 vom 22. März 2022 E. 3.3.2 und Urteil des BVGer A-3484/2018 vom 7. September 2021 E. 14.2, je mit Hinweisen).

Die Begründung einer Verfügung hat im Allgemeinen den rechtserheblichen Sachverhalt sowie die anwendbaren Rechtsnormen zu enthalten und sodann die rechtliche Würdigung (Subsumtion) des Sachverhalts unter die Rechtsnormen aufzuzeigen. In diesem Sinne sind wenigstens kurz die Überlegungen zu nennen, von denen sich die Behörde bei ihrem Entscheid hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2; Urteil des BGer 1C_70/2021 vom 7. Januar 2022 E. 2.1; Urteil des BVGer A-3484/2018 vom 7. September 2021 E. 14.2 mit Hinweisen). Es

ist allerdings nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss indes so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGE 148 III 30 E. 3.1 mit Hinweisen).

3.2 Die Vorinstanz hat in der angefochtenen Verfügung die entscheidewesentlichen Überlegungen nachvollziehbar dargelegt. Die Begründung lässt die Tragweite des Entscheids hinreichend erkennen. Der Gehörsanspruch verlangt im Übrigen nicht, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Letztlich war die Enteignerin – wie die Vorbringen in ihrer Beschwerde zeigen – auch im Stande, die Verfügung sachgerecht anzufechten. Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich demnach als unbegründet.

4.

Das revidierte Bundesgesetz über die Enteignung vom 19. Juni 2020 (AS 2020 4085; BBI 2018 4713) ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Nach der Übergangsbestimmung zur Änderung vom 19. Juni 2020 werden Enteignungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten dieser Änderung eingeleitet worden sind, nach bisherigem Recht zu Ende geführt; vorbehalten bleiben allfällige Änderungen der Gebührenregelung für den Zeitraum ab Inkrafttreten dieser Änderung. Die hier zur Beurteilung stehenden Entschädigungsforderungen wurden vor Inkrafttreten des revidierten EntG angemeldet, so dass vorliegend das EntG in der bis zum 31. Dezember 2020 in Kraft gewesenen Fassung anwendbar ist (vgl. dazu Urteil des BGer 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 E. 5.1).

5.

Im konkreten Fall ist unbestritten, dass die streitbetroffenen Grundstücke Nrn. (...) und (...) nicht von einem eigentlichen Überflug betroffen sind. Zur Beurteilung steht ausschliesslich eine Entschädigung zufolge Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte gegen übermässige Immissionen. Nachfolgend sind zunächst die Voraussetzungen für den Entschädigungsanspruch aus Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche darzulegen (E. 6). Anschliessend sind die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten zu würdigen, wobei vorab auf die Rügen der Enteignerin (E. 7–9) und alsdann –

soweit notwendig – noch auf die Argumente der Enteigneten (E. 10) einzugehen ist.

6.

6.1 Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen der Enteignung durch direkten Überflug (auch «Überflug stricto sensu» bzw. «eigentlicher Überflug») einerseits und der Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte gegen übermässige Immissionen andererseits. Ein enteignungsrechtlich relevanter direkter Überflug liegt vor, wenn durch den Flugbetrieb der nach Art. 667 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) dem Grundeigentum zuzurechnende Luftraum unmittelbar verletzt wird (vgl. BGE 134 II 49 E. 5 mit Hinweisen). An die Stelle der privatrechtlichen Klage gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB tritt in diesem Fall der Anspruch auf Enteignungsentschädigung (vgl. BGE 129 II 72 E. 2.4). Voraussetzung ist, dass die Flugzeuge tatsächlich in die Luftsäule über dem Grundstück eindringen und dies in einer derart geringen Höhe, dass die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers an der ungestörten Nutzung seines Eigentums betroffen werden. Für die enteignungsrechtliche Entschädigung wird zudem eine gewisse Regelmässigkeit solchen Eindringens in den zum Grundeigentum gehörenden Luftraum verlangt (vgl. zum Ganzen BGE 142 II 128 E. 2.2; 134 II 49 E. 5 mit Hinweisen).

6.2 Führt der Flugverkehr zu übermässigen, duldungspflichtigen Immissionen, so kann nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein Entschädigungsanspruch aufgrund einer immissionsbedingten Enteignung bestehen. Dabei handelt es sich um eine formelle Enteignung infolge Unterdrückung der nachbarrechtlichen Abwehrrechte gemäss Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB; der Entschädigungsanspruch wird aus Art. 5 Abs. 1 EntG abgeleitet. Nach der konstanten bundesgerichtlichen Rechtsprechung setzt ein Entschädigungsanspruch für die Unterdrückung nachbarrechtlicher Abwehrrechte gegenüber Lärmeinwirkungen voraus, dass (kumulativ) die drei Bedingungen der Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (BGE 136 II 263 E. 7 mit Hinweisen; Urteil des BGer 1C_62/2017 vom 19. April 2018 E. 2; vgl. dazu auch BEATRICE WAGNER PFEIFER, Umweltrecht, Allgemeine Grundlagen, 2017, S. 246 ff.; STEFAN VOGEL, in: Giovanni Biaggini/Isabelle Häner/Urs Saxer/Markus Schott [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, Rz. 8.66 f.). Gemäss Art. 36e Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Luftfahrt (LFG, in der ab 1. Januar 2021 geltenden Fassung [AS 2020 4085; BBl 2018 4713];

SR 748.0) werden Entschädigungsforderungen gegen den Flughafenhalter wegen übermässiger Lärmimmissionen, die aufgrund eines genehmigten Betriebsreglements geduldet werden müssen, nach dem EntG beurteilt. Die Artikel 27–44 EntG sind nicht anwendbar.

6.3 Das Bundesgericht hat den Stichtag für die Vorhersehbarkeit für Fluglärmimmissionen im Einzugsbereich der schweizerischen Landesflughäfen auf den 1. Januar 1961 festgesetzt (ständige Rechtsprechung seit BGE 121 II 317 E. 6b-c). Es hielt an diesem Stichdatum auch im Hinblick auf gewisse einschneidende Änderungen des An- und Abflugbetriebs fest, deren konkrete Gründe für die Grundeigentümer nicht vorhersehbar waren, wie zum Beispiel der sprunghafte Anstieg der Südabflüge durch die Einführung der «4. Welle» der Swissair im Herbst 1996 (BGE 130 II 394 E. 12.1 S. 415 und E. 12.3.1-12.3.3 S. 420 ff.) und die starke Zunahme der Ostabflüge seit 2001 aufgrund der Beschränkungen des deutschen Luftraums (BGE 136 II 263 E. 7.3-7.5 und 8 S. 268 ff.; vgl. auch BGE 142 II 128 E. 3.1 mit Hinweisen). Wer nach dem 1. Januar 1961 ein fluglärmbeeinträchtigtes Grundstück erworben hat, ist aufgrund der Vorhersehbarkeit der Immissionen grundsätzlich nicht entschädigungsberechtigt (vgl. dazu BGE 131 II 137 E. 2.3; ADRIAN GOSSWEILER, Entschädigung für Lärm von öffentlichen Verkehrsanlagen, 2014, Rz. 432). Eine Ausnahme gilt für den Fall, dass die Grundeigentümer das Grundstück durch Erbgang oder Erbvorbezug erworben haben. In diesem Fall wird auf den Zeitpunkt des Erwerbs durch den Erblasser abgestellt und gefragt, ob die Immissionen für diesen vorhersehbar waren (BGE 128 II 329 E. 2.2). Wird ein Grundstück vor dem 1. Januar 1961 erworben, aber erst nach diesem Datum überbaut, kann ein Entschädigungsanspruch allein für die Entwertung des Bodens entstehen. Bei der Beurteilung der Spezifität der Einwirkungen und der Schwere des Schadens ist indes von der Nutzung der fraglichen (Gesamt-)Liegenschaft im Schätzungszeitpunkt auszugehen. Sind die Voraussetzungen für die Leistung einer Entschädigung erfüllt, beschränkt sich diese auf den Ersatz des Minderwertes des Landanteils (vgl. BGE 134 II 145 E. 6 mit Hinweisen).

6.4 Vom Stichtag für die Beurteilung der Vorhersehbarkeit ist der massgebende Zeitpunkt für die Entschädigungsbemessung zu unterscheiden. Die Regelung von Art. 19^{bis} Abs. 1 EntG, wonach auf das Datum der Einigungsverhandlung abzustellen sei, ist auf Verfahren mit öffentlicher Planaufgabe und persönlicher Anzeige zugeschnitten, in denen die Entschädigungsforderungen für eine Enteignung gleichzeitig anzumelden sind und damit auch die Einigungsverhandlungen zur gleichen Zeit durchgeführt werden

können. Findet dagegen, wie häufig beim nachträglichen Auftreten übermässiger Immissionen, kein öffentliches Auflageverfahren statt und können die Entschädigungsansprüche bis zum Eintritt der Verjährung über einen längeren Zeitraum geltend gemacht werden, rechtfertigt es sich, für alle Verfahren den nämlichen Schätzungszeitpunkt zu wählen. Der Schätzungsstichtag ist in diesen Fällen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in Würdigung der gegebenen Umstände festzusetzen und darf auf den Zeitpunkt gelegt werden, in dem die Lärmbetroffenen durch öffentliche Auflage der Lärmbelastungspläne und öffentliche Bekanntmachung zur Anmeldung ihrer Entschädigungsansprüche hätten aufgefordert werden können (BGE 134 II 49 E. 49 E. 13.1 mit Hinweis). Im Zusammenhang mit Entschädigungsforderungen zahlreicher Grundeigentümer der Stadt Kloten wegen Direktüberflügen ihres Grundstücks (Landanflug Piste 28, Ostanflug) hat die Vorinstanz den Stichtag für die Entschädigungsbemessung auf den 1. Januar 2002 festgelegt (vgl. statt vieler Urteil des BVerger A-2151/2012 vom 1. April 2014 E. 14.2; GOSSWEILER, a.a.O., Rz. 508 S. 303; vgl. dazu auch Urteil des BVerger 1C_256/2014 et al. vom 17. März 2016, in welchem der Schätzungszeitpunkt nicht infrage gestellt wurde).

6.5 Das Kriterium der Spezialität bezieht sich auf die Intensität des Lärms. Nach ständiger Praxis ist die Anspruchsvoraussetzung erfüllt, wenn die Lärmimmissionen eine Intensität erreichen, die das Mass des Üblichen und Zumutbaren übersteigen. Dies ist nach der Rechtsprechung regelmässig anzunehmen, wenn die in der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten sind (BGE 134 II 164 E. 7; 130 II 394 E. 12.2; 119 Ib 348 E. 5b). Tritt die Übermässigkeit der Lärmbelastung nicht schon bei der Inbetriebnahme eines Werkes, sondern erst infolge Verkehrszunahme oder einer Betriebsänderung ein, ist aufgrund der konkreten Verhältnisse zu entscheiden, ab wann die Einwirkungen als unüblich und unzumutbar einzustufen waren (vgl. BGE 130 II 394 E. 12.2; Urteil des BVerger 1C_78/2019 vom 22. November 2019 E. 3.1).

6.6 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Voraussetzung der Schwere des immissionsbedingten Schadens so zu verstehen, dass der Schaden eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwertes einer Liegenschaft erreichen muss, damit eine Ersatzpflicht entsteht (vgl. BGE 145 I 250 E. 5.2; 134 II 49 E. 11; 130 II 394 E. 12.3; 123 II 481 E. 7d; 110 Ib 340 E. 2; 94 I 286 E. 9c; vgl. zur Kritik an diesem Kriterium GOSSWEILER, a.a.O., Rz. 460). Eine feste, allgemein gültige Grenzziehung ist in der Praxis ausgeschlossen worden. In BGE 101 Ib 405 und BGE 102 Ib 271 wurde immerhin anerkannt, dass auch eine Entwertung

von 10 % einer Liegenschaft bereits einen schweren Schaden im enteignungsrechtlichen Sinn darstellen kann (vgl. BGE 134 II 49 E. 11 mit Hinweisen). Die Voraussetzung des schweren Schadens darf keine allzu hohe Hürde bilden, da im Falle der formellen Enteignung Art. 16 EntG gleich wie Art. 26 Abs. 2 BV eine volle Entschädigung vorschreibt. Sie lässt sich nur insoweit rechtfertigen, als der Grundsatz zum Tragen kommt, dass ein Entschädigungsanspruch nicht für jeden beliebigen hoheitlichen Eingriff und damit auch nicht für jede beliebige Beeinträchtigung durch den öffentlichen Verkehr entstehen kann (vgl. BGE 134 II 49 E. 10 mit Hinweisen). Ist im Einzelfall die Höhe des Schadens zur Festsetzung der Entschädigung zu ermitteln, so sind neben der Lärmbelastung auch die Lage, die Art und die Umgebung der Grundstücke zu berücksichtigen (vgl. BGE 130 II 394 E. 12.3; 117 Ib 15 E. 2b; 116 Ib 11 E. 3a).

6.7 Die Vorinstanz hat den lärmbedingten Minderwert des Grundstücks Nr. (...) anhand des hedonischen Modells «MIFLU» ermittelt. Dieses wurde eigens zur Bestimmung fluglärmbedingter Minderwerte bei selbst genutztem Wohneigentum (Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum) entwickelt. Der Auftrag zur Erarbeitung des Modells ging von der FZAG aus; die Entwicklung erfolgte durch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) unter Begleitung durch ein Expertengremium. Das Bundesgericht hat dieses Modell in den Verfahren betreffend Starts ab Piste 16 für anwendbar erklärt (BGE 134 II 49 E. 16-18). Das Modell wird inzwischen allgemein als «MIFLU I» bezeichnet, zur klaren Abgrenzung vom Modell «MIFLU II», das die FZAG zur Bestimmung der Minderwerte von Ertragsliegenschaften (Mehrfamilienhäusern) entwickeln liess.

Bei MIFLU I handelt es sich um ein sog. hedonisches Bewertungsmodell. Solche Modelle werden zur Untersuchung verschiedener Gütermärkte (Immobilien-, Auto-, Kunstmarkt usw.) eingesetzt. Ihnen ist im Wesentlichen gemeinsam, dass sie die auf dem Markt bestehenden Preisunterschiede über die spezifischen Gütereigenschaften erklären, die dem Nutzer oder Eigentümer in mehr oder weniger grossem Ausmass Genuss verschaffen und dementsprechend die Zahlungsbereitschaft bestimmen. Ein Produkt respektive eine Immobilie 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 werden anhand zahlreicher Vergleichsobjekte, die auf dem freien Markt gehandelt worden sind, durch ein statistisches Verfahren (Regressionsverfahren) ermittelt und quantifiziert (vgl. BGE 134 II 49 E. 16.1 mit Hinweisen). Wie das Bundesgericht festgehalten hat, erlaubt die hedonische

Methode als einzige der heute bekannten Schätzungsmethoden, auf einer weitgehend objektivierten Basis das Vorhandensein oder Fehlen eines bestimmten Liegenschaftsmerkmals direkt mit einem entsprechenden Preiszuschlag oder -abzug zu verbinden, wodurch eine gleichmässige Bewertung in einer Grosszahl von Fällen ermöglicht wird (BGE 134 II 49 E. 16.4).

Der Fluglärm bildet in MIFLU I eines von acht Merkmalen der Mikrolage. Andere solche Merkmale sind zum Beispiel der Strassenlärm, die Sicht und die Hangneigung. Weiter berücksichtigt das Modell fünf Merkmale der Makrolage, wie etwa die Steuerkraft der Gemeinde oder die Fahrzeit nach Zürich, sowie 17 bis 18 Merkmale der Liegenschaft selbst, wie das Alter und die Substanz des Gebäudes, die Anzahl Zimmer, die Anzahl Nasszellen etc. (vgl. auch BGE 134 II 49 E. 17.1). Dem Modell liegen Transaktionsdaten der ZKB von 7'484 Freihandverkäufen von Einfamilienhäusern bzw. Stockwerkeigentum im Kanton Zürich aus den Jahren 1995 bis 2005 zu Grunde.

MIFLU I ist als hybrider Prozess ausgestaltet, das heisst es wird zwingend von einem Schätzer ein Augenschein vorgenommen. Dieser kann sein Ermessen bei der Verkehrswertbemessung einbringen. Das Modell ermittelt zwar hilfsweise einen Verkehrswert, doch kann der Schätzer diesen Wert ohne Weiteres korrigieren und etwa einen Abzug wegen Entwertung oder einen Zuschlag für Erneuerung vornehmen. Dagegen erfolgt die Ermittlung des fluglärmbedingten Minderwerts (ausgedrückt in Prozenten des Verkehrswerts ohne Fluglärm) unter Ausschluss eines weiteren Schätzerermessens (vgl. dazu BGE 134 II 49 E. 17.1 und 18.5.1)

Die ins Modell MIFLU I einbezogene Fluglärmbelastung beruht auf Lärmwerten, die von der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) mit dem Simulationsmodell «FLULA» flächendeckend auf den Hektar genau berechnet worden sind. Die Fluglärmbelastung wird über drei Variablen abgebildet:

- *Grundbelastung*: Leq16h (6-22 Uhr) über 50 dB
- *Spitzenbelastung*: sofern Leq16h (6-22 Uhr) > 50 dB: höchster Leq1h zwischen 7 und 21 Uhr abzüglich Leq16h (6-22 Uhr)
- *Tagesrandbelastung*: bei Minderwertberechnungen für die Jahre ab 2002: höchster der folgenden Werte: Leq1h (21-22 Uhr) über 50 dB, Leq1h (22-23 Uhr) über 50 dB, Leq1h (23-24 Uhr) über 47 dB.

Bei der Grundbelastung beträgt der «Entwertungssatz» (Betrag des mittleren Koeffizienten, entspricht der Wertreduktion bei einem Einfamilienhaus

an mittlerer Lage) in dieser Modellversion 0.81% pro dB. Die Berechnung des Minderwerts erfolgt dabei multiplikativ, das heisst wie bei einer Zinseszinsrechnung, und nicht additiv. Beträgt der L_{eq16h} (6–22 Uhr) zum Beispiel 64 dB, womit er 14 dB über der Schwelle von 50 dB liegt, ist also vierzehn Mal ein Abschlag von 0.81% auf dem jeweils schon reduzierten Verkehrswert anzubringen. Bei der Spitzenbelastung – die Variable bildet die Anzahl dB über Grundbelastung ab – beträgt der Entwertungssatz 0.65% pro dB, wobei auf dem durch die Grundbelastung schon reduzierten Wert angesetzt wird. Bei der Tagesrandbelastung beträgt der Entwertungssatz 0.80% pro dB (Urteil des BVerG A-2161/2012 vom 1. April 2014 E. 11.1; vgl. auch BGE 134 II 49 E. 18.5.2).

7. Beschwerde der Enteignerin

7.1 Die Enteignerin bringt vor, die Vorinstanz habe zu Unrecht nicht auf den für die Einführung der Ostanflüge massgeblichen Stichtag des 1. Januar 2002 abgestellt, sondern vielmehr unterschiedliche Stichtage aufgrund des Verkaufsdatums festlegt. Zu diesem Zeitpunkt hätten die Betroffenen noch gar nicht zur Anmeldung ihrer Entschädigungsforderung aufgefordert werden können, da die effektive Lärmbelastung damals noch gar nicht bekannt gewesen sei. Dass die Anspruchsvoraussetzung der Unvorhersehbarkeit bis zum Verkauf grundsätzlich erfüllt sei, werde nicht bestritten. Demgegenüber seien die weiteren Voraussetzungen der Spezialität und der Schwere bis zum Verkauf im September 2001 klarerweise nicht erfüllt. Im Zeitpunkt des Verkaufs der Grundstücke seien die massgeblichen Immissionsgrenzwerte offensichtlich nicht überschritten gewesen, weshalb das Erfordernis der Spezialität nicht erfüllt sei. Die Schätzung der Liegenschaft (...) erweise sich als ziemlich abenteuerlich, da der Schätzer über weite Teile ohne Erläuterung der Beweggründe einfach auf die Sicht der Enteigneten abgestellt habe, was nicht nur an der Sache vorbeigehe, sondern auch gegen grundlegende Verfahrensrechte verstosse. Im Schätzerbericht sei überdies keine Überprüfung der Behauptungen der Enteigneten erfolgt und es fehlten auch die Vergleichswerte aufgrund einer eigenständigen schätzungstechnischen Beurteilung. Im Bewertungssystem MIFLU I könnten weder das Alter des Gebäudes noch dessen Zustand richtig abgebildet werden. Nicht einzusehen sei sodann, weshalb die Vorinstanz für die Minderwertentwicklung auf das Jahr 2003 abgestellt habe. Für die Behauptung, dass im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft die Voraussehbarkeit der Entwicklungen bis dahin gewährleistet gewesen sei, fehle es an jeglicher Grundlage. Die Enteignung von Nachbarrechten erfolge allein für effektiv vorhandene, objektiv feststellbare Beeinträchtigungen und nicht für

die Befürchtung, dass entsprechende Einwirkungen in Zukunft allenfalls drohten. Ein Anspruch auf Verzinsung wäre selbst bei einem Anspruch auf eine Entschädigung nicht gegeben, weil das massgebliche Gebäude im Verkaufszeitpunkt faktisch unbewohnbar gewesen sei. Folglich sei auch kein (zukünftiger) Nutzungsverlust entstanden. Im angefochtenen Entscheid fehlten zudem wesentliche Teile der Begründung, so dass die Verfahrenskosten teilweise dem Staat zu überbinden seien.

7.2 Dagegen bringt die Vorinstanz vor, es könne offenbleiben, ob die Lärmbetroffenen bereits am 22. Mai 2000 (Kündigungsdatum betreffend die schweizerisch-deutsche Vereinbarung von 1984 über die An- und Abflüge zum bzw. vom Flughafen Zürich über deutsches Hoheitsgebiet) durch die öffentliche Auflage der Lärmbelastungspläne und öffentliche Bekanntmachung zur Anmeldung der Entschädigungsansprüche hätten aufgefordert werden können. Denn solange die Enteigneten noch Eigentümer der betroffenen Liegenschaften gewesen seien, spreche nichts gegen die Festlegung des Schätzungsstichtages auf einen späteren Zeitpunkt. Der Zeitpunkt des Verkaufs sei vorliegend korrekt, weil eine danach eingetretene Wertminderung nicht mehr die Enteigneten habe treffen können und der künftige Eintritt übermässiger Fluglärmimmissionen tatsächlich bereits voraussehbar gewesen sei. Das Erfordernis der Spezialität werde dadurch erfüllt, dass die einen Minderwert verursachenden Lärmimmissionen die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte überschreiten würden. Wenn voraussehbar sei, dass die künftigen Lärmimmissionen die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte überschreiten würden, sei das Erfordernis der Spezialität erfüllt. Soweit die Lärmimmissionen am Schätzungsstichtag voraussehbar seien, könnten diese im Rahmen der Prüfung der Anspruchsvoraussetzung der Spezialität als auch für die Beurteilung des Minderwerts berücksichtigt werden. Im Zeitpunkt des Verkaufs der Grundstücke sei nicht nur die Zunahme der Ostanflüge zu Zeiten der deutschen Nachtflugsperrung, sondern darüber hinaus auch das Ausmass der damit verbundenen Lärmimmissionen und damit die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, wie sie im Jahr 2003 eingetreten seien, voraussehbar gewesen. Der von einem Fachmitglied der Vorinstanz berechnete Verkehrswert am Schätzungsstichtag von Fr. 334'000.– habe vergleichsweise nahe bei dem nach dem Modell MIFLU berechneten Verkehrswert mit Fluglärm von Fr. 343'500.– gelegen. Dies lasse einerseits darauf schliessen, dass ihre Schätzung korrekt sei; andererseits bestätige dies auch den Standpunkt der Enteigneten, dass beim Verkaufspreis von Fr. 330'000.– der fluglärmbedingte Minderwert in den Kaufpreis eingeflossen sei. Soweit die Enteigneten beim Verkauf der Liegenschaft einen Nutzungsverlust erlitten hätten, der vom Kaufpreis nicht

gedeckt sei, müsse dieser ab dem Zeitpunkt des Verkaufs verzinst werden. Die von der Enteignerin vorgebrachten Gründe vermöchten sodann eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung der Kostenfolgen gemäss Art. 114 Abs. 1 EntG nicht zu rechtfertigen.

7.3 Die Enteigneten halten der Argumentation der Enteignerin entgegen, würde der Schätzungsstichtag auf den 1. Januar 2002 festgelegt, so müssten die zwischen dem Verkauf vom 28. September 2001 und dem 1. Januar 2002 eingetretenen Umstände berücksichtigt werden, was der gesetzlichen Regelung von Art. 19^{bis} Abs. 1 EntG und der dazu entwickelten Praxis widersprechen würde. Auch wenn in den übrigen Ostanflugverfahren der Schätzungsstichtag auf den 1. Januar 2002 festgelegt worden sei, würde sich de facto im Vergleich zum hier massgeblichen Stichtag vom 28. September 2001 keine Änderung ergeben, da bei den übrigen Ostanflugverfahren der 30. Oktober 2001 tatsächlicher Schätzungsstichtag gewesen sei und die Stichtage somit nur rund einen Monat auseinander lägen, wobei in diesem Zeitfenster keine relevanten wertvermindernden Umstände zu berücksichtigen seien. Bei der Entschädigungsbemessung seien künftige Zu- und Abnahmen von Immissionen zu berücksichtigen, wenn sie sich im Schätzungszeitpunkt im Verkehrswert niedergeschlagen hätten oder mit hinreichender Sicherheit in Zukunft niederschlagen würden. Die spätere Umnutzung durch die Käuferschaft in eine gewerbliche Nutzung sei irrelevant. Dieser Grundsatz sei rechtsprechungsgemäss (BGE 134 II 164 E. 7.2) auch auf die Entschädigungsvoraussetzungen anwendbar. Indem die Vorinstanz für die Minderwertentwicklung auf das Jahr 2003 abgestellt habe, habe sie die zukünftige Entwicklung zu Recht nur insoweit berücksichtigt, als diese im Schätzungszeitpunkt bereits allgemein bekannt und damit für jedermann voraussehbar gewesen sei.

7.4 Replikweise wendet die Enteignerin ein, die Vorverlegung des Schätzungsstichtages widerspreche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und führe zu Widersprüchlichkeiten in Bezug auf die geltende Rechtslage. Insbesondere seien der Schätzungsstichtag und die Entstehung des Anspruchs zwingend verknüpft und dürften nicht getrennt werden. Im Sinne der Rechtsgleichheit sei für alle Verfahren der nämliche Schätzungszeitpunkt zu wählen. Die Vorinstanz habe zu Unrecht nicht geprüft, ob die im massgeblichen Schätzungszeitpunkt vorhersehbaren Lärmimmissionen auch als dauerhaft zu qualifizieren seien. Wenn die Vorinstanz davon ausgehe, dass die Parteien die Fluglärmimmissionen bis ins Jahr 2003 und damit lediglich für die Dauer von ungefähr zwei Jahren hätten vorhersehen und einpreisen können, so handle es sich dabei um eine nur vorüber-

gehende und damit nicht entschädigungsberechtigte Beeinträchtigung. Wenn im Schätzungszeitpunkt voraussehbare Fluglärmentwicklungen bei der Entschädigungsbemessung zu berücksichtigen seien, so könne daraus keine Berechtigung zur Vorverlegung dieses Zeitpunkts hergeleitet werden, obwohl zu diesem Zeitpunkt das Erfordernis der Spezialität nicht erfüllt sei. Die Behauptung der Vorinstanz, wonach für die Beurteilung der Spezialität im Schätzungsstichtag auf den vorhersehbaren Fluglärm abzustellen sei, stehe im Widerspruch zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Dies hätte zur Folge, dass Entschädigungsansprüche deutlich früher verjähren würden, als bisher von der Rechtsprechung und Praxis angenommen. Der Schätzungsstichtag und die Entstehung des Anspruchs auf Entschädigung dürften rechtsprechungsgemäss nicht getrennt werden. Bei der Schadensbemessung habe die Vorinstanz sodann zu Unrecht einzig auf die Verkäuferabsicht abgestellt, obwohl sie für die Verkehrswertschätzung im konkreten Fall auf die Käuferperspektive und die zukünftige gewerbliche Nutzung hätte abstellen sollen. Zu Unrecht habe es die Vorinstanz auch unterlassen, den stark sanierungsbedürftigen Gebäudezustand über einen Korrekturfaktor im MIFLU I zu bereinigen.

Entgegen der Argumentation der Enteigneten sei hier entscheidend, ob als Stichtag auf den 1. Januar 2002 respektive 30. Oktober 2001 oder auf den 28. September 2001 abzustellen sei. Es sei strikte zwischen der Entschädigungsvoraussetzung und der Entschädigungsbemessung zu unterscheiden. Sei die betroffene Liegenschaft wie hier nachweislich nicht durch übermässige Lärmimmissionen beeinträchtigt gewesen, sei auch keine Entschädigung auszurichten. Die im Schätzungszeitpunkt fehlende Anspruchsvoraussetzung der Spezialität könne nicht durch Berücksichtigung von zukünftigen Fluglärmimmissionen korrigiert werden. Ob die Käuferschaft die unbestimmten zukünftigen Fluglärmentwicklungen tatsächlich berücksichtigt habe, dazu fänden sich keine Indizien, geschweige denn Belege in den Akten. Sowohl die Vorinstanz als auch die Enteigneten würden anerkennen, dass die Fluglärmentwicklung nach 2003 im Verkaufszeitpunkt weder gesichert noch höchstwahrscheinlich und deshalb nicht zu berücksichtigen gewesen seien. Entsprechend dürfe als anerkannt vorausgesetzt werden, dass die Vertragsparteien im Verkaufszeitpunkt nicht hätten voraussehen können, ob die zukünftigen Flurlärmimmissionen dauerhaft sein würden. Mangels Dauerhaftigkeit der Immissionsbelastung sei das Kriterium der Spezialität nicht erfüllt. Nachdem die streitbetroffene Liegenschaft anerkanntermassen ab dem 22. September 2000 nicht mehr bewohnt gewesen sei, sei der behauptete Nutzungsverlust nicht auf entspre-

chende Fluglärmbeeinträchtigungen zurückzuführen, sondern vielmehr selbstgewählt.

7.5 Die Enteigneten halten dieser Argumentation der Enteignerin in ihrer Duplik entgegen, das streitbetroffene Grundstück sei noch vor der faktischen Einführung der Ostanflüge veräussert worden, weshalb der Schätzungsstichtag nicht nach dem Veräusserungsdatum liegen dürfe; ansonsten würden Umstände mitberücksichtigt, die richtigerweise nicht mehr berücksichtigt werden dürften. Entgegen der Darstellung der Enteignerin gehe es in BGE 134 II 164 nicht um die Entschädigungsbemessung, sondern vielmehr um die Frage der Begründung des Entschädigungsanspruchs. Nach dem genannten Entscheid sei die voraussehbare Fluglärmentwicklung bereits bei der Frage, ob ein Anspruch auf eine Entschädigung überhaupt bestehe, zu berücksichtigen, und nicht erst bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung. In den wenigen Einzelfällen, in denen das streitbetroffene Grundstück vor der faktischen Einführung der Ostanflüge veräussert worden sei, könne der Schätzungsstichtag auf das Veräusserungsdatum gelegt werden. Die Praxis verlange überdies keine sklavische Gleichschaltung des Schätzungsstichtages. Werde der im Kaufzeitpunkt voraussehbare Fluglärm beim Käufer als «eingepreist» berücksichtigt (wie dies im Urteil des BVGer A-2546/2012 vom 1. April 2014 E. 8 der Fall gewesen sei), so müsse zwangsläufig auch beim Verkäufer die «Einpriestung» des voraussehbaren Fluglärms berücksichtigt werden. Nachdem es vorliegend darum gehe, ihren Schaden als Enteignete zu bestimmen, sei einzig der aus der Perspektive der Verkäufer maximal noch realisierbare Preis relevant.

7.6 Die Vorinstanz führt in ihrer Duplik ergänzend aus, dass der Schätzungsstichtag im Einzelfall vom Grundsatz abweichend festgelegt werden könne, wenn der Ansprecher der Eigentumsentschädigung zum nämlichen Schätzungsstichtag nicht mehr Eigentümer sei. Auch unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung müsse der Schätzungsstichtag vorliegend nicht auf den nämlichen Stichtag festgelegt werden, an dem die Lärmimmissionen bereits die Grenzwerte überschritten hätten. Entgegen der Argumentation der Enteignerin habe das Bundesverwaltungsgericht im Urteil A-2546/2012 die Dauerhaftigkeit der Ostanflüge nicht infrage gestellt, sondern lediglich ausgeführt, dass das im Urteilszeitpunkt vom 1. April 2014 bestehende Ausmass dieser Flüge, im Zeitpunkt der Überbauung des Grundstücks noch nicht absehbar gewesen sei. Für die Verkehrswertschätzung entscheidend sei allein, dass die Verkäufer das Grundstück (Nr. [...]) als Wohnliegenschaft verkauft hätten; nicht mass-

geblich sei demgegenüber, ob die Käuferschaft beim Erwerb eine Umnutzung in eine Gewerbeliegenschaft bereits geplant habe. Entgegen der Argumentation der Enteignerin bestehe kein Widerspruch zwischen der Voraussehbarkeit der Lärmentwicklung bis zum Jahr 2003 und dem Erfordernis der Dauerhaftigkeit der Spezialität. Denn im konkreten Fall sei zwar die konkrete Zunahme des Fluglärms nach 2003 nicht mehr voraussehbar, wohl aber die Tatsache, dass das neue Ostflugregime bis auf Weiteres fortbestehen würde.

8.

8.1 Unter den Parteien ist zu Recht unbestritten, dass die Anspruchsvoraussetzung der Unvorhersehbarkeit erfüllt ist (vgl. dazu Rz. 10 der Beschwerdeschrift vom 31. August 2023), nachdem der Erblasser der Enteigneten das Grundstück bereits vor dem massgeblichen Stichtag des 1. Januar 1961 erworben hatte (vgl. zur Massgeblichkeit dieses Stichtages auch für die Ostanflüge: BGE 136 II 263 E. 7.3). Die beiden Grundstücke Nrn. (...) und (...) sind der Wohn- und Gewerbezone WG2b des Zonenplanes der Politischen Gemeinde Kloten und damit der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) zugewiesen. Der Immissionsgrenzwert für Fluglärm beträgt 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (vgl. dazu Vorakten [act.] 34, Art. 1.1.1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten vom 20. Juni 1995; Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [OREB-Kataster], < www.geoportal.ch > Raumplanung, Raumentwicklung > Alle Karten > Raumplanung Grundstückskataster > OREB-Auszug, abgerufen am 05.06.2025; Art. 43 Abs. 1 Bst. c i.V.m. Ziff. 2.2 Anhang 5 LSV).

8.2 Im Zusammenhang mit der Einführung der Ostanflüge hat das Bundesverwaltungsgericht in seinen insgesamt 21 Beschwerdefällen betreffend Entschädigungsforderungen von Grundeigentümern (infolge direkten Überflugs) in der Stadt Kloten festgehalten, diese seien darauf zurückzuführen, dass Deutschland am 22. Mai 2000 die schweizerisch-deutsche Vereinbarung von 1984 über die An- und Abflüge zum respektive vom Flughafen Zürich über deutsches Hoheitsgebiet gekündigt habe. Im Herbst 2001 hätten sich die Parteien auf einen Staatsvertrag geeinigt, mit dessen Umsetzung – voranwendungs- und schrittweise – sogleich hätte begonnen werden sollen. Daher sei am 19. Oktober 2001 ein neues, den deutschen Luftraum entlastendes Nachtflugregime eingeführt worden; die Landungen, die bis dahin von Norden erfolgt seien, seien auf die Piste 28 verlegt

worden, mit Anflug aus Osten. Weitere Ostanflüge seien eingeführt worden, als am 27. Oktober 2002 die neue staatsvertragliche Wochenend- und Feiertagsregelung zu greifen begonnen habe. Dem bloss vorläufig angewandten, aber noch nicht ratifizierten Staatsvertrag sei im schweizerischen Parlament Widerstand erwachsen und am 18. März 2003 sei er dort endgültig gescheitert. Die Beschränkungen des Staatsvertrags seien jedoch nicht entfallen, da sie von Seiten Deutschlands in einer einseitigen Durchführungsverordnung (DVO) verankert worden seien. Diese seien sukzessive verschärft worden (vgl. dazu Urteil A-1923/2008 E. 6.7 und BGE 136 II 263 Sachverhalt, Bst. A; vgl. für die weitere Entwicklung: Urteil des BVGer A-3484/2018 vom 7. September 2021, Sachverhalt Bst. B, teilweise publiziert in BVGE 2021 II/1 S. 4 ff.).

In Bezug auf den Schätzungsstichtag hat das Bundesverwaltungsgericht in den genannten Fällen erkannt, die Vorinstanz habe diesen mit Rücksicht auf das ihr diesbezüglich zustehende Ermessen auf den 1. Januar 2002 festlegen dürfen. Unter Berücksichtigung der Lärmentwicklung in den Jahren sowie der Zahl der Flugbewegungen ab diesem Stichtag hat das Bundesverwaltungsgericht gefolgert, es hätte sich unter diesen Umständen auch gerechtfertigt, den Schätzungsstichtag auf den 1. Januar 2004 zu legen und «automatisch» die Lärmwerte des Jahres 2004 heranzuziehen. Berücksichtige man den grossen Ermessensspielraum, über den die Vorinstanz bei der Festsetzung des Schätzungsstichtages verfüge, so sei es nicht zu beanstanden, wenn der Stichtag im Sinne einer einheitlichen Praxis auf den 1. Januar 2002 festgelegt worden sei (Urteil des BVGer 2151/2012 vom 1. April 2014 E. 12.2 und E. 15.3.1-15.3.7). Allerdings sei mit Blick auf die dargelegte Entwicklung zur Berechnung des lärmbedingten Minderwertes auf die Lärmwerte des Jahres 2004 oder eines späteren Jahres abzustellen (E. 15.3.9; vgl. auch dazu Urteil des BVGer A-2553/2012 vom 1. April 2014 E. 13.3).

8.3 Streitig und zu prüfen ist in erster Linie, ob die Anspruchsvoraussetzung der Spezialität erfüllt ist.

8.3.1 Unbestritten ist, dass im Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge vom 18. und 28. September 2001 der für die infrage stehende Zone geltende Immissionsgrenzwert von 65 dB(A) für die ES III noch nicht erreicht worden war. Aufgrund der vorliegenden Akten ist zudem auch davon auszugehen, dass bei den massgeblichen Grundstücken (am Tag 06:00 – 22:00 Uhr) im Zeitpunkt der Verkäufe auch der Grenzwert für die ES II von 60 dB(A) noch unterschritten war, geht doch aus den MIFLU-Auszügen für

das Jahr 2001 eine Belastung von 59.7 dB(A) bzw. 59.1 dB(A) hervor (vgl. act. 1, Beilagen 4 und 5). Es fragt sich daher, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen das Erfordernis der Spezialität auch bejaht werden kann, wenn eine Grenzwertüberschreitung erst nach dem Verkauf der Liegenschaften eingetreten ist.

8.3.2 Die Vorinstanz hat die Entschädigungsvoraussetzung der Spezialität bejaht mit der Begründung, die Einführung des regelmässigen abendlichen Ostanfluges habe im Zeitpunkt des Verkaufs der Grundstücke festgestanden und sei vorhersehbar gewesen. Deshalb müssten auch die damit verbundenen Überschreitungen der Grenzwerte gemäss Anhang 5 der LSV als vorhersehbar qualifiziert werden, womit die Entschädigungsvoraussetzung der Spezialität gegeben sei (E. 5.2 Bst. d und e). Dabei stützt sie sich insbesondere auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Berücksichtigung einer vorbestehenden Lärmbelastung.

Im Zusammenhang mit Entschädigungsforderungen zahlreicher Grundeigentümer der Stadt Kloten wegen Direktüberflügen ihres Grundstücks (Landeanflug Piste 28, Ostanflug) hat das Bundesverwaltungsgericht im von der Vorinstanz zitierten Urteil A-2546/2012 vom 1. April 2014 geprüft, ob beim Kauf des massgeblichen Grundstücks vom 21. Oktober 1999 bereits ein fluglärmbedingter Minderwert berücksichtigt worden sei. Darin stufte es den Ansatz, einen allfälligen Einfluss der vorbestehenden Fluglärmbelastung auf den Kaufpreis im Einzelfall zu prüfen, als nicht umsetzbar ein. Denn einerseits ergäben sich bereits bei der Beurteilung, ob der Kaufpreis dem damaligen Verkehrswert ohne Fluglärm entsprochen habe, erhebliche Schwierigkeiten. Andererseits sei durch die Feststellung, dass der Kaufpreis dem damaligen Verkehrswert ohne Fluglärm entsprochen oder dass er tiefer gelegen habe, an sich nichts gewonnen. Denn der Kaufpreis eines Grundstücks hänge von diversen Faktoren ab beziehungsweise könne aus verschiedensten Gründen höher oder tiefer ausgefallen sein. Die Motive, von welchen sich Verkäufer und Käufer im Einzelfall hätten leiten lassen, seien grundsätzlich nicht mehr eruierbar. Entspreche der Kaufpreis dem Verkehrswert ohne Fluglärm, folge daraus somit nicht zwingend, dass die Fluglärmbelastung bei der Festlegung des Kaufpreises «vergessen» worden sei. Unter Umständen hätten die Parteien die Lärmbelastung durchaus berücksichtigt, den Verkehrswert aber aus anderen Gründen höher veranschlagt als rückwirkend der Schätzer. Entsprechend stehe selbst bei einem aus Sicht des Schätzers überhöhten Kaufpreis nicht fest, dass die Fluglärmbelastung auf diesen Kaufpreis keinen Einfluss gehabt habe. Denn auch die Gründe für den überhöhten Preis liessen sich letztlich nicht

eruiieren. Umgekehrt könne auch nicht allein daraus, dass ein Kaufpreis unter dem Verkehrswert ohne Fluglärm liege, geschlossen werden, es sei eine Fluglärmbelastung «eingepreist» worden. Das Bundesverwaltungsgericht stufte es als unmöglich ein, einzelfallweise einen allfälligen Einfluss einer vorbestehenden Fluglärmbelastung auf den Kaufpreis zu prüfen. Es kam zum Schluss, dass eine gewisse Schematisierung unumgänglich sei, weshalb generell von der Berücksichtigung der zum Kaufzeitpunkt gegebenen Fluglärmbelastung auszugehen sei, wenn diese Belastung ein bestimmtes Niveau erreicht habe (E. 8.7.1). Könne hinsichtlich gewisser für die Festsetzung der Entschädigung relevanter Aspekte kein strikter Beweis und angesichts der Vielzahl der Verfahren auch keine Beurteilung in jedem Einzelfall verlangt werden, spreche nichts gegen eine gewisse Schematisierung, da diese nicht nur wegen der Praktikabilität, sondern auch im Interesse der Gleichbehandlung geboten sein könne (E. 8.7.2; so auch Urteil des BVGer A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 18.4.2, E. 18.4.3 und E. 18.6; bestätigt durch Urteil des BGer 1C_256/2014 vom 17. März 2016 [in BGE 142 II 128 nicht publizierte] E. 5.3, 5.4.1 und 5.4.2). Es rechtfertige sich deshalb, von einer «Einpreisung» der vorbestehenden Lärmbelastung auszugehen, wenn die Grundbelastung bereits 60 dB(A) erreicht habe. In diesem Fall sei ein Abzug von 5 % des relativen Landwertes (ohne Fluglärm) vorzunehmen. Im Fall einer deutlichen Überschreitung der Schwelle sei der Zuschlag höher anzusetzen (E. 8.7.3 mit Verweis auf Urteil des BVGer A-2163/2012 E. 19; vgl. dazu auch Urteile A-2163/2012 E. 19.3 und A-2155/2012 vom 1. April 2014 E. 17.2.2).

Auch im Urteil A-2163/2012 hat das Bundesverwaltungsgericht gefolgert, es sei im Rahmen einer schematischen Beurteilung von einer «Einpreisung» der Lärmbelastung auszugehen, sofern und soweit die Fluglärmbelastung zum Kaufzeitpunkt eine Schwelle des Mittelungspegels von 60 dB(A) erreicht habe, da eine solche Belastung von kaum jemandem nicht wenigstens als Nachteil erachtet werde. Habe die Grundbelastung 60 dB(A) erreicht, so sei für den vorbestehenden Lärm ein Abzug von 5 % vorzunehmen, wenn der Wert von 60 dB(A) nur gering überschritten werde. Im Fall einer deutlichen Überschreitung der Schwelle von 60 dB(A) seien die Abzüge höher anzusetzen. Was den Zeitpunkt der «Einpreisung» betrifft, hat das Bundesverwaltungsgericht erkannt, dass auf den Abschluss des Grundstückkaufvertrages abzustellen sei, da im Kaufpreis nur die Lärmbelastung «eingepreist» sein könne, die bereits beim Vertragsabschluss bestanden habe (Urteil des BVGer A-2546/2012 vom 1. April 2014 E. 8.7.4).

Wie dargelegt (E. 8.3.1 hiervor), belief sich die Grundbelastung (Tag 06:00 – 22:00 Uhr) der massgeblichen Grundstücke im Jahr 2001 auf 59.7 dB(A) respektive 59.1 dB(A; vgl. act. 1, Beilagen 4 und 5), so dass im Zeitpunkt des Abschlusses der zur Diskussion stehenden Kaufverträge vom 18. und 28. September 2001 in Nachachtung der genannten Praxis eine «Einpreisung» der Lärmbelastung grundsätzlich nicht zu vermuten ist.

8.3.3 Die vorstehend dargelegten, für die Prüfung der «Einpreisung» einer vorbestehenden Lärmbelastung massgeblichen Gründe der Rechtsgleichheit, der Praktikabilität und der Beweisschwierigkeiten rechtfertigen es auch in Fällen wie dem vorliegenden, auf klare und schematische Kriterien abzustellen. Mit Blick auf die dargelegte Rechtsprechung ist im Regelfall davon auszugehen, dass die Kaufvertragsparteien den verminderten Wert beziehungsweise die verminderten Ertragsaussichten eines lärmbelasteten Grundstücks in ihrer Preiskalkulation berücksichtigen, wenn die Grundbelastung 60 dB(A) erreichte. Nachdem dieser Grenzwert im Verkaufsjahr 2001 noch unterschritten war, ist in Nachachtung der dargelegten Praxis davon auszugehen, dass die Parteien dem fluglärmbedingten Minderwert als Folge der bevorstehenden Ostanflüge noch keine preisrelevante Bedeutung beigemessen haben. Hinzu kommt im konkreten Fall, dass aus den massgeblichen Grundstückkaufverträgen auch keine Hinweise für die Annahme hervorgehen, wonach die Parteien den Kaufpreis aufgrund der durch Ostanflüge drohenden zusätzlichen Lärmimmissionen tiefer angesetzt hätten. Es liegen demnach keine besonderen Verhältnisse vor, die eine Abweichung vom genannten Grundsatz zu rechtfertigen vermöchten. Aus Gründen der Rechtsgleichheit und Praktikabilität ist es geboten, das Erfordernis der hinreichenden Lärmintensität und damit die Spezialität zu verneinen, wenn – wie hier – im massgeblichen Zeitpunkt weder die genannte Grundbelastung von 60 dB(A) noch der massgebliche Immissionsgrenzwert der infrage stehenden Zone überschritten war und zudem noch ungewiss war, zu welchem Zeitpunkt der Immissionsgrenzwert überschritten werden würde.

8.3.4 Im Weiteren trifft es zwar zu, dass im Zeitpunkt der hier infrage stehenden Grundstückverkäufe absehbar war, dass die Immissionsbelastung in Zukunft ansteigen würde. In welchem Ausmass und mit welcher Dauer diese Erhöhung erfolgen würde, war damals allerdings nicht mit höchster Wahrscheinlichkeit oder gar mit Sicherheit vorhersehbar (vgl. zur Entwicklung der Ostanflüge im Einzelnen auch Urteil A-2163/2012 E. 12.1 und E. 13.3.3). Auch aus diesem Grund kann nicht angenommen werden, dass die Immissionsbelastung im massgeblichen Zeitpunkt des Verkaufs der

beiden Grundstücke bereits das für die Begründung der Enteignungsent-schädigung erforderliche Mindestmass erreicht hätte.

8.3.5 Nach der Differenzmethode ist dem Eigentümer die Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks und jenem des belasteten Grundstücks zu ersetzen (vgl. Urteil des BGer 1E.8/2000 vom 12. Dezember 2002 E. 2.2.2). Wie dargelegt (E. 6.4 und E. 8.2 hiervor), hat die Vorinstanz im Zusammenhang mit Entschädigungsforderungen zahlreicher Grundeigentümer der Stadt Kloten wegen Direktüberflügen ihres Grundstücks (Landeanflug Piste 28, Ostanflug) den Stichtag für die Entschädigungsbemessung auf den 1. Januar 2002 festgelegt. Dieser Stichtag wurde in den nachfolgenden Rechtsmittelverfahren nicht korrigiert. Erfolgen indes – wie im vorliegenden Fall – Grundstückverkäufe vor dem für die Entschädigungsbemessung an sich massgeblichen Stichtag, so ist mit der Vorinstanz grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Verkaufs abzustellen, da sich allfällige Wertveränderungen nach diesem Zeitpunkt – vorbehältlich einer besonderen Abrede im Kaufvertrag – nicht mehr auf das Vermögen der Verkäuferschaft auswirken können (vgl. dazu BGE 134 II 49 E. 13.3; vgl. zur Veräusserung des Grundstücks im Verlaufe des Enteignungsverfahrens Urteil des BGer 1E.8/2000 vom 12. Dezember 2002 E. 2.1; Urteil des BVGer A-2149/2014 vom 1. April 2014 E. 1.2.4).

Mit Blick auf diesen, für die neu eingeführten Ostanflüge rechtsprechungs-gemäss massgeblichen Stichtag des 1. Januar 2002 ist im Umkehrschluss grundsätzlich davon auszugehen, dass die Lärmbetroffenen vor diesem Zeitpunkt noch nicht zur Anmeldung ihrer Entschädigungsansprüche haben aufgefordert werden können. Dies spricht ebenfalls gegen die An-nahme, dass bereits im Verkaufszeitpunkt vom 18./28. September 2001 eine verlässliche Kenntnis über Art, Ausmass und Dauer der künftigen Mehrbelastung durch die Ostanflüge bestand respektive diese bereits mit höchster Wahrscheinlichkeit oder gar mit Sicherheit vorhersehbar gewesen sein soll.

8.3.6 Wie aufgezeigt, können spätere Entwicklungen die Entschädigungs-bemessung beeinflussen, wenn sie sich am Stichtag schon im Verkehrs-wert des von der Enteignung betroffenen Objektes niedergeschlagen ha-ben oder bereits voraussehbar waren (BGE 134 II 49 E. 18.5.3). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Ostanflugs-Fällen ist es dabei grundsätzlich nicht erforderlich, dass die zukünftigen Entwick-lungen bereits rückwirkend per Schätzungsstichtag voraussehbar gewe-sen sein müssen. Denn es wäre nach dieser Praxis inkonsequent, bei der

Einschätzung zukünftiger Entwicklungen alle Informationen auszublenden, die erst nach dem Schätzungsstichtag hätten gewonnen werden können. Deshalb seien wesentliche Änderungen der Immissionsbelastung, die zwar nach dem festgelegten Schätzungsstichtag, aber noch während des Verfahrens eingetreten seien, von der Schätzungskommission bei ihrem Entscheid zu berücksichtigen (statt vieler: Urteil A-2553/2012 E. 13.2.2 und 13.2.3).

Aus dieser Praxis können die Enteigneten allerdings nichts zu ihren Gunsten ableiten, da der Sachverhalt hier anders gelagert ist. Werden die streitbetroffenen Grundstücke – wie im vorliegenden Fall – vor Erreichung der kritischen Lärmschwelle veräussert, so spielt für sie die nach dem Stichtag eingetretene tatsächliche Entwicklung der Lärmbelastung keine entscheidende Rolle mehr; denn die Vertragsparteien können naturgemäss nur jene zukünftigen Entwicklungen im Kaufpreis berücksichtigt haben, die bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt oder mit höchster Wahrscheinlichkeit vorhersehbar waren. Wertverluste, welche die Grundstücke nach diesem Zeitpunkt erlitten haben, können sich – vorbehältlich einer besonderen Abrede der Parteien – nicht mehr auf das Vermögen des Verkäufers auswirken.

8.3.7 Schliesslich zeigt auch der vorliegende Fall auf, dass bei der Bemessung des Minderwerts erhebliche Schwierigkeiten und Unsicherheiten auftreten, wenn bei der Beurteilung der Anspruchsvoraussetzung der Spezialität auf zukünftige Lärmimmissionen abgestellt wird. So räumt auch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid ein, dass nach der Veräusserung des Grundstücks eintretende höhere Lärmimmissionen nur insoweit berücksichtigt werden könnten, als sie nicht nur im Grundsatz, sondern auch im Umfang zu dem für die Wertbestimmung massgebenden Zeitpunkt (Schätzungsstichtag) bereits voraussehbar gewesen seien und dadurch den Verkehrswert des von den Immissionen betroffenen Grundstücks bereits beeinflusst hätten (E. 5.4 Bst. b). Weiter führt sie aus, für die Ermittlung des fluglärmbedingten Minderwertes sei auf den Fluglärm des Jahres 2003 abgestellt worden, weil in diesem Jahr der Ostanflug soweit eingeführt gewesen sei, wie es bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs voraussehbar gewesen sei (E. 5.5 Bst. h). Es könne deshalb davon ausgegangen werden, dass beim Verkauf der zu erwartende Fluglärm, wie er bis ins Jahr 2003 tatsächlich entstanden sei und welcher die Anspruchsvoraussetzung der Spezialität erfülle, mitberücksichtigt worden sei (E. 5.5 Bst. h). Aus welchen Gründen das Ausmass der Erhöhung der künftigen Fluglärmimmissionen bis und mit dem Jahr 2003 mit Sicherheit oder mindestens mit

grösster Wahrscheinlichkeit vorhersehbar gewesen sein und sich deshalb in diesem Umfang beim Grundstücksverkauf wertmindernd ausgewirkt haben soll, wird von der Vorinstanz allerdings nicht begründet und ist auch nicht ohne Weiteres ersichtlich. Dies ist insoweit nachvollziehbar, als diesfalls keine klaren Richtlinien oder Abgrenzungskriterien festgelegt werden können, wenn es darum geht, aus der Optik des Verkaufszeitpunkts verlässlich die (bereits damals) voraussehbare Entwicklung der als Folge der Ostanflüge mutmasslich eintretenden künftigen Immissionen hinsichtlich Art, Umfang und Dauer zu bestimmen.

8.3.8 Der Vollständigkeit halber ist zu ergänzen, dass die Enteigneten aus der zwischen den Parteien bezüglich des Grundstücks Nr. (...) am 23./26. April 2016 abgeschlossenen Vereinbarung nichts zu ihren Gunsten ableiten können. Denn zum einen wurde die Vereinbarung explizit ohne präjudizielle Wirkung abgeschlossen (vgl. dazu Ziff. 9 der Vereinbarung; act. 8/1); zum andern ist der zugrunde liegende Sachverhalt auch insoweit nicht vergleichbar, als die Veräusserung des infrage stehenden Grundstücks erst am 24. August 2002 und damit deutlich später erfolgte.

8.4 Was die Enteigneten zur Begründung der Anspruchsvoraussetzung der Spezialität vorbringen, vermag nicht zu überzeugen.

8.4.1 Es trifft zwar zu, dass in einer vom Bundesgericht in BGE 134 II 164 beurteilten Streitsache der Tatsache Rechnung getragen wurde, dass die Voraussetzung der Spezialität lediglich vorübergehend erfüllt war. Im genannten Entscheid hat das Gericht insbesondere erkannt, dass den Nachbarn öffentlicher Werke in der Regel zugemutet werden dürfe, vorübergehende übermässige Einwirkungen während längerer Zeit entschädigungslos hinzunehmen. Wie lange die Unterdrückung der nachbarrechtlichen Abwehrrechte dauern müsse, um abgeltbar zu werden, könne nicht in genereller Weise bestimmt werden. Ob und wann ein Entschädigungsanspruch entstehe, hänge nicht nur von der Dauer, sondern auch von der Art und Stärke der Beeinträchtigung wie auch vom Ausmass des bleibenden Schadens ab (E. 8.4). Einen Entschädigungsanspruch für das zur Beurteilung stehende landwirtschaftliche Gewerbe hat es alsdann verneint mit der Begründung, der Wert eines landwirtschaftlichen Betriebes werde vorab durch dessen Ertragsfähigkeit bestimmt, weshalb dem Aspekt der ruhigen Lage des Wohnhauses keine entscheidende Bedeutung zukomme und sich aus der Beeinträchtigung kein schwerer Schaden ergeben habe. Dies gelte umso mehr, als die enteignungsrechtlich relevante Beeinträchtigung

nur vorübergehend gewesen und nach fünf Jahren dahingefallen sei (E. 9.2).

Aus diesem Entscheid kann allerdings nicht hergeleitet werden, dass die Spezialität bereits zu einem Zeitpunkt bejaht werden müsste, in dem die Entwicklung der künftigen Immissionsbelastung noch nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhersehbar war. Vielmehr geht daraus im Wesentlichen hervor, dass die Entstehung des Entschädigungsanspruchs nicht nur von der Dauer, sondern insbesondere auch von der Art und Stärke der Beeinträchtigung sowie vom Ausmass des bleibenden Schadens abhängt.

8.4.2 Die Enteigneten folgen der Argumentation der Vorinstanz überdies mit dem Hinweis, es sei richtigerweise auf das Lärmjahr 2003 abgestellt worden, weil erst in diesem Jahr die voraussehbare Erweiterung der Ostanflüge im Herbst 2002 voll zum Tragen gekommen sei. Allerdings gilt es zu beachten, dass der Staatsvertrag mit Deutschland erst am 18. Oktober 2001 zustande gekommen war und demnach im Zeitpunkt der Veräusserung noch sehr ungewiss war, wie sich die künftige Belastung durch das in Betracht gezogene Ostanflugsverfahren auswirken würde (vgl. dazu auch Botschaft über den Vertrag zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Bundesrepublik Deutschland über die Durchführung der Flugverkehrskontrolle durch die Schweizerische Eidgenossenschaft über deutschem Hoheitsgebiet und über Auswirkungen des Betriebes des Flughafens Zürich auf das Hoheitsgebiet der Bundesrepublik Deutschland vom 8. März 2002; BBl. 2002 3375, S. 3385). Erst seit dem 19. Oktober 2001, dem Tag, als das neue, den deutschen Luftraum entlastende Nachtflugregime eingeführt worden war, kann von eigentlichen «Ostanflügen» gesprochen werden.

Aufgrund der staatsvertraglichen Regelung fanden ab dem 19. Oktober 2001 von 5:30 bis 6:08 Uhr Ostanflüge statt, ab dem 27. Oktober 2002 an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen bis 09:08 Uhr; nach Änderung des Betriebsreglements vom 16. April 2003 zudem auch werktags bis 7:08 Uhr. Mit Einführung der Südanflüge per 30. Oktober 2003 und der gleichzeitigen Ausdehnung der Nachtflugsperr bis 06:00 Uhr entfielen diese morgendlichen Ostanflüge wieder (vgl. dazu BGE 137 II 58 Sachverhalt B und D sowie Urteil des BVGer A-2164/2012 vom 1. April 2014 E. 15.3.4). Diese Veränderungen der Belastung in den zwei Jahren nach Abschluss der zur Beurteilung stehenden Grundstückkaufverträge zeigen auf, dass Art, Stärke und Dauer der künftigen Fluglärmimmissionen im massgeblichen Zeitpunkt

des Verkaufs, das heisst im September 2001, noch nicht mit höchster Wahrscheinlichkeit oder gar mit Sicherheit vorhersehbar waren.

8.5 Aus dem Gesagten folgt, dass die Anspruchsvoraussetzung der Spezialität im konkreten Fall nicht erfüllt ist, da im massgeblichen Zeitpunkt der Veräusserung der Grundstücke die erforderliche Lärmintensität noch nicht gegeben und auch nicht mit hinreichender Sicherheit vorhersehbar war. Fehlt es mithin an dieser Entschädigungsvoraussetzung, so kann offenbleiben, ob auch das (kumulativ zu erfüllende) Kriterium der Schwere des immissionsbedingten Schadens zu bejahen wäre, wenn das hierfür notwendige Mindestmass der erlittenen Beeinträchtigung (vgl. dazu BGE 134 II 49 E. 11) erst nach dem Verkauf der Grundstücke eintritt. Folglich sind die Voraussetzungen für einen enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruch der Enteigneten nicht gegeben. Die Beschwerde der Enteignerin ist demnach teilweise gutzuheissen und Dispositiv-Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids vom 7. August 2023 ist aufzuheben. Das Entschädigungsbegehren der Enteigneten für das Grundstück Nr. (...) ist folglich abzuweisen.

9.

Die Enteignerin beanstandet im Weiteren die Kostenverteilung und die Parteientschädigung im vorinstanzlichen Verfahren. Sie macht geltend, die von der Vorinstanz getätigten aufwendigen Abklärungen seien nicht notwendig gewesen, weil sie es bei der Feststellung der fehlenden Anspruchsvoraussetzung der Spezialität hätte bewenden lassen können. Der angefochtene Schätzungsentscheid verdrehe überdies die an sich klare Sach- und Rechtslage und wesentliche Teile der Begründung seien unklar ausgefallen. Der Entscheid erweise sich über weite Teile als eigentlicher «Non-valeur», weshalb die Verfahrenskosten zumindest partiell auf die Staatskasse zu nehmen seien.

9.1 Gemäss Art. 114 Abs. 1 EntG hat die Enteignerin die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Verfahrenskosten zu tragen. Bei offensichtlich missbräuchlichen Begehren oder bei offensichtlich übersetzten Forderungen können die Verfahrenskosten indessen ganz oder teilweise der Enteigneten auferlegt werden (Art. 114 Abs. 2 EntG). Dieser Regelung liegt die Überlegung zugrunde, dass ein Enteigneter wider seinen Willen in ein Enteignungsverfahren einbezogen wird und es sich aus diesem Grund in der Regel rechtfertigt, ihn nicht mit den daraus folgenden Kosten zu belasten (vgl. BGE 124 II 219 E. 10b; Urteil des BVGer A-1575/2017 vom 16. August 2018 E. 6.4.2; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, N. 5 f. zu Art. 114 mit

Hinweisen). Bei den vorinstanzlichen Verfahrenskosten handelt es sich um eine Kausalabgabe, genauer um eine (Verwaltungs-)Gebühr, welche dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip genügen muss (BGE 141 I 105 E. 3.3.2; Urteile A-3885/2014 E. 3.2 und BVGer A-514/2013 vom 15. Dezember 2014 E. 6.1).

Gründe, die für eine Auferlegung von Verfahrenskosten an die Enteigneten sprechen würden, werden nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich. Der blosser Umstand, dass die Enteignerin die Begründung der Vorinstanz als materiell falsch einstuft, vermag weder eine Reduktion der Verfahrenskosten noch eine anteilige Überbindung an den Staat zu rechtfertigen. Wie bereits aufgezeigt (E. 3.2 hiervor), ist die Vorinstanz auch ihrer Begründungspflicht hinreichend nachgekommen. Damit rechtfertigt sich eine Abweichung vom gesetzlichen Grundsatz der Kostenüberbindung an die Enteignerin auch unter Beachtung des Verursacherprinzips nicht. Der Antrag auf anteilige Überbindung der Verfahrenskosten an den Staat ist demnach abzuweisen.

9.2 Nach Art. 115 EntG hat der Enteigner für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten im Einsprache-, im Einigungs- und im Schätzungsverfahren grundsätzlich eine angemessene Entschädigung zu leisten. Von der Zusprechung einer Parteientschädigung kann gemäss Art. 115 Abs. 2 EntG ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen werden. Bei der ermessensweisen Festlegung der Parteientschädigung im Rahmen von Art. 115 EntG steht der Vorinstanz ein weiter Ermessensspielraum zu, weshalb sich das Bundesverwaltungsgericht bei der Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung auferlegt (Urteile des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15.4.3 und A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 9.4.1). Von der Einschätzung der Vorinstanz ist dementsprechend nicht ohne Not abzuweichen (Urteil des BVGer A-4707/2018 vom 24. April 2020 E. 5.2.1.5). Parteikosten sind dann als notwendig zu betrachten, wenn sie zur sachgerechten und wirksamen Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung unerlässlich erscheinen; ob dies zutrifft, bestimmt sich nach der Prozesslage, wie sie sich dem Betroffenen im Zeitpunkt der Kostenaufwendung darbot (Urteil des BVGer A-4556/2011 vom 27. März 2012 E. 2.2.2 m.H.).

9.2.1 Im angefochtenen Schätzungsentscheid hat die Vorinstanz ausgeführt, gestützt auf Art. 8 Abs. 2 der Verordnung über die Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (SR 172.041.0) seien die Art. 8–

13 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht (VGKE; SR 173.320.2) sinngemäss anwendbar. Der von den Rechtsvertretern der Enteigneten verrechnete Stundensatz von Fr. 300.– liege im mittleren Bereich des von Art. 10 VGKE vorgesehenen Rahmens. Im Urteil A-2154/2012 E. 17.3.2 sei zudem ein Stundensatz in dieser Höhe angesichts der Komplexität der Sache und der entsprechenden Spezialisierung der Rechtsvertreter als gerechtfertigt eingestuft worden. Auch der geltend gemachte Gesamtaufwand von 141.75 Stunden sei mit Blick auf die zur Diskussion stehenden Entschädigungsbegehren für zwei Grundstücke angemessen.

9.2.2 Die Enteignerin wendet ein, es sei im konkreten Fall von einer wenig komplexen Angelegenheit auszugehen. Die zuerkannte Parteientschädigung stehe zudem in einem Missverhältnis zur schliesslich zugesprochenen Minderwertentschädigung. Überdies sei der massgebliche Stundensatz zu kürzen und zwischen den beiden involvierten Rechtsvertretern sei eine sachgerechte Differenzierung vorzunehmen.

9.2.3 Für die Bestimmung des Stundenansatzes ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung primär auf die konkreten Umstände des einzelnen Verfahrens abzustellen und sekundär sind auch die örtlichen Verhältnisse, welche die Höhe der Aufwendungen der Enteigneten beeinflussen können (allgemeine Lebenskosten, örtliche Preise für Dienstleistungen, Mieten usw.), zu berücksichtigen (BGE 129 II 106 E. 3.4). Im Urteil BGE 123 II 456 E. 3 aus dem Jahre 1997 ging das Bundesgericht von einem Normalansatz von Fr. 200.– aus, der in tatsächlich und rechtlich sehr komplexen Fällen auf Fr. 250.– erhöht werden könne. Zudem beurteilte das Bundesgericht den Ansatz von Fr. 280.– in einem tatsächlich und rechtlich komplexen Pilotverfahren mit erheblicher präjudizieller Wirkung als nicht unverhältnismässig hoch respektive offensichtlich überrissen (Urteile des BGer 1C_100/2011 und 1C_102/2011 vom 9. Dezember 2011 E. 14.3.2, nicht publiziert in: BGE 138 II 77; vgl. ferner das Urteil des BVer A-4858/2012 vom 15. August 2013 E. 10.4.3). Zutreffend hat die Vorinstanz sodann auch darauf hingewiesen, dass bereits im Verfahren A-2154/2012 vom 1. April 2014 (E. 17.3.2) bei der Vertretung durch dieselben Rechtsvertreter ein Stundenansatz von Fr. 300.– nicht als überrissen eingestuft worden sei (vgl. auch Urteil A-2163/2012 E. 27.3.2). Auch im vorliegenden Fall erweist sich der veranschlagte Stundenansatz von Fr. 300.– als angemessen, zumal die Rechtsvertreter über einschlägige Spezialkenntnisse verfügen und die in der Umgebung von Kloten vorherrschenden hohen Lebenshaltungskosten zu berücksichtigen sind.

9.2.4 Was den infrage stehenden Aufwand von 141.75 Stunden betrifft, ist unbestritten, dass ausschliesslich der notwendige Vertretungsaufwand zu entschädigen ist. Den von denselben Rechtsvertretern im Zuge von total 16 Beschwerdeverfahren (betreffend Entschädigung für Direktüberflüge) geltend gemachten Aufwand von durchschnittlich knapp 55 Stunden pro Verfahren hat das Bundesverwaltungsgericht als zwar hoch eingestuft, aber insgesamt noch als notwendig anerkannt (Urteil A-2154/2012 E. 17.2.2.). Im konkreten Fall haben die Rechtsvertreter in der Zeit zwischen der Verfahrenseinleitung vom 15. März 2016 und ihrem letzten Schreiben vom 28. Juli 2023 in zahlreichen Eingaben ausführlich zu den tatsächlichen und rechtlichen Aspekten der beiden streitbetroffenen Grundstücke Stellung bezogen. Darüber hinaus fand am 31. März 2022 eine Einigungsverhandlung und am 14. Dezember 2022 die Schätzungsverhandlung mit Parteivorträgen statt (vgl. dazu auch Beschwerdeantwort vom 13. Januar 2024, BVGer-act. 14, S. 4; A-4710/2023). Mit Blick auf die zahlreichen ausführlichen Stellungnahmen in zwei Verfahren und die damit verbundenen tatsächlichen und rechtlichen Abklärungen ist der von der Vorinstanz anerkannte Aufwand zwar als recht hoch einzustufen; er kann insgesamt aber – mit Blick auf den der Vorinstanz in diesem Zusammenhang zustehenden erheblichen Ermessensspielraum – noch als notwendig und angemessen bewertet werden. Die Enteignerin begründet in diesem Zusammenhang im Übrigen auch nicht substantiiert, welche der in der Honorarnote vom 10. Juli 2021 (act. 87) im Einzelnen aufgeführten Leistungen – und gegebenenfalls inwiefern die – unnötig oder übersetzt sein sollen.

9.2.5 Aus dem Gesagten folgt, dass die von der Vorinstanz angeordnete Kostenverteilung und die zugesprochene Parteientschädigung nicht zu beanstanden sind. Die Dispositiv-Ziffern 3 und 4 des angefochtenen Entscheids vom 7. August 2023 sind folglich zu bestätigen.

Beschwerde der Enteigneten

10.

10.1 Im Beschwerdeverfahren A-4926/2023 bringen die Enteigneten in Bezug auf die Anspruchsvoraussetzung der Spezialität ebenfalls vor, es sei nicht auf die Lärmbelastung am Schätzungsstichtag des Kaufvertragsabschlusses vom 18. September 2001 abzustellen. Vielmehr seien die Lärmimmissionen des Jahres 2002 massgebend, da auch hier jene Tatsachen zu berücksichtigen seien, die im Verkaufszeitpunkt bereits voraussehbar gewesen seien.

10.2 Die vorstehend dargelegten Gründe für die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch fehlende Vorausssehbarkeit treffen auch für das Grundstück Nr. (...) zu. Art, Stärke und Dauer der künftigen Mehrbelastung waren beim Abschluss des Grundstückkaufvertrages vom 18. September 2001 noch nicht mit hinreichender Sicherheit bekannt respektiv vorhersehbar. Der Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung des Vertrages durch den Stadt- und Gemeinderat erweist sich für die Beurteilung des Erfordernisses der Spezialität als nicht entscheidend, nachdem auch in diesem Fall auf das Datum des Abschlusses des Kaufvertrages abzustellen ist. Damit fällt auch für das Grundstück Nr. (...) ein Entschädigungsanspruch für die Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche ausser Betracht. Es erübrigt sich, die weitere Anspruchsvoraussetzung der immissionsbedingten Schwere zu prüfen. Dementsprechend ist der angefochtene Entscheid in diesem Punkt im Ergebnis zu bestätigen, und die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 ist abzuweisen.

11.

Zusammengefasst ergibt sich, dass den Enteigneten kein enteignungsrechtlicher Entschädigungsanspruch zusteht, da die Anspruchsvoraussetzung der Spezialität im massgeblichen Zeitpunkt der Veräusserung der Grundstücke Nrn. (...) und (...) nicht erfüllt war. Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob im genannten Zeitpunkt auch das Erfordernis der immissionsbedingten Schwere des Schadens zu verneinen wäre. Die Beschwerde der Enteignerin ist demnach teilweise gutzuheissen. Dispositiv-Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids vom 7. August 2023 ist aufzuheben und das Entschädigungsbegehren der Enteigneten für das Grundstück Nr. (...) ist abzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde der Enteignerin (A-4710/2023) abzuweisen und die Dispositiv-Ziffern 2–4 sind zu bestätigen, da die Vorinstanz den ihr bei der Kostenverlegung und der Zusprache der Parteientschädigung zustehenden grossen Ermessensspielraum pflichtgemäss wahrgenommen hat. Die Beschwerde der Enteigneten (A-4926/2023) ist abzuweisen.

12.

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

12.1 Die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten, hat der Enteigner 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).

12.2 Die Enteignerin ist mit ihren Anträgen teilweise durchgedrungen. Auch wenn die Enteigneten mit ihrer Beschwerde unterlegen sind, besteht kein Anlass vom Grundsatz abzuweichen, wonach die Enteignerin die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt, zumal keine Anhaltspunkte für eine mutwillige oder missbräuchliche Beschwerdeerhebung ersichtlich sind. Die Enteignerin hat sowohl die Verfahrenskosten zu tragen als auch eine Parteientschädigung an die Enteigneten zu leisten.

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 VGKE). In enteignungsrechtlichen Verfahren ist es zudem üblich, die Kosten eher niedrig zu halten. Nicht heranzuziehen ist bei der Bemessung der Gerichtsgebühr insbesondere die Bestimmung von Art. 4 VGKE, welche für Streitigkeiten mit Vermögensinteresse eine streitwertabhängige Gerichtsgebühr vorsieht: Da das Unterliegerprinzip grundsätzlich nicht gilt, kann der Streitwert bei der Bestimmung der Gerichtskosten (und auch der Parteientschädigung) nicht ausschlaggebend sein. Der Enteignete wäre sonst in der Lage, durch Erhöhung seiner Forderung einseitig und praktisch ohne eigenes Risiko auf die Kosten einzuwirken (vgl. Urteil des BVGer A-742/2019 vom 18. Februar 2020 E. 17.2). Es rechtfertigt sich, die Verfahrenskosten für das vereinigte Beschwerdeverfahren auf Fr. 5'000.– festzusetzen und ist in dieser Höhe der Enteignerin aufzuerlegen. Die Kosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

12.3

12.3.1 Schliesslich ist über die Höhe der geltend gemachten Parteientschädigung zu befinden. Die Enteigneten reichten am 2. September 2024 eine Kostennote über den Betrag von Fr. 36'857.31 ein (rund 110.6 Stunden à Fr. 300.–; Pauschalspesen 3 %: Fr. 995.40; Mehrwertsteuer Fr. 2'681.91). Die Enteignerin rügt diesbezüglich, dass der geltend gemachte Stundenansatz von 300.– nicht mehr als angemessen bewertet werden könne, da ein solcher in der Praxis nur in sehr komplexen Fällen zugesprochen werde. Überdies sei auch der Stundenaufwand zu hoch ausgefallen. Die Kostennote sei auf die Ausgewiesen- und Angemessenheit zu überprüfen.

12.3.2 Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere Auslagen der Partei (Art. 8 Abs. 1 VGKE). Nach Art. 10 Abs. 2 VGKE beträgt der Stundenansatz für Anwälte und Anwältinnen mindestens Fr. 200.– und höchstens Fr. 400.–. Das Gericht setzt die Parteientschädigung aufgrund der eingereichten Kostennote oder, mangels Einreichung einer solchen, aufgrund der Akten fest (Art. 14 Abs. 2 VGKE). Parteikosten gelten als notwendig, wenn sie zur sachgerechten und wirksamen Rechtsverfolgung oder -verteidigung unerlässlich erscheinen (vgl. BGE 131 II 200 E. 7.2). Bei der Beurteilung, ob die geltend gemachten Kosten notwendig sind, 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. Gelangt das Bundesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass die Kostennote zu reduzieren ist, kürzt es sie in pauschaler Weise ohne einlässliche Berechnung (vgl. statt vieler Urteil des BVGer A-644/2020 vom 24. Juni 2020 E. 3.2.5 mit Hinweisen). Die Vorinstanz hat als Bundesbehörde keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. Art. 7 Abs. 3 VGKE).

12.3.3 Was den zeitlichen Aufwand von rund 110.6 Stunden betrifft, kann die Kostennote der Enteigneten nicht vollumfänglich geschützt werden. Im Verfahren A-4710/2023 wurde zwar ein doppelter Schriftenwechsel mit der Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen durchgeführt. Im Verfahren A-4926/2023 haben die Enteigneten allerdings auf eine Replik verzichtet, so dass sich der notwendige Aufwand im Wesentlichen auf die Analyse des vorinstanzlichen Entscheids und die Ausarbeitung der rund 20-seitigen Beschwerdeschrift beschränkt hat. Kommt hinzu, dass der Sachverhalt und die massgeblichen Rechtsfragen bereits im vorinstanzlichen Verfahren sehr ausführlich und eingehend geprüft und diskutiert worden waren. Die Analyse der verrechneten Tätigkeiten ergibt sodann, dass gewisse Positionen den Rahmen des noch als notwendig einzustufenden Aufwands sprengen. So wurden beispielsweise für das Aktenstudium des angefochtenen Schätzungsentscheids, die Information der Klienten und die Lagebeurteilung mehr als 6 Arbeitsstunden verrechnet. Als nicht mehr vom notwendigen Umfang abgedeckt erweist sich auch der verrechnete Stundenaufwand für die Korrespondenzen mit der Klientschaft sowie für die zwischen den Rechtsvertretern intern geführten Telefonate und E-Mails. Auch wenn eine Doppelvertretung mit Blick auf die bisherige Praxis und die bisherige Vertretung durch die beiden Rechtsvertreter in den Ostanflugs-Fällen nicht zu beanstanden ist, erweist sich der verrechnete Zusatzaufwand vorliegend jedoch als überhöht. Überdies gilt es zu beach-

ten, dass sich im konkreten Fall – im Vergleich zu den im Jahr 2014 vom Bundesverwaltungsgericht beurteilten Beschwerdeverfahren betreffend Ostanflüge über Kloten – keine gleich komplexen Grundsatzfragen gestellt haben. Kommt hinzu, dass die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse den Rechtsvertretern aus dem sehr umfangreichen Schriftenwechsel im vorinstanzlichen Verfahren bereits bestens bekannt waren. Der geltend gemachte Aufwand von 110.6 Stunden erweist sich daher nicht in dieser Höhe als notwendig. Des Weiteren bestehen auch keine besonderen Verhältnisse, die eine Spesenpauschale rechtfertigen würden (vgl. Art. 11 Abs. 3 VGKE). Die Parteienschädigung ist deshalb insgesamt ermessensweise aufgrund der Akten festzusetzen. In Anbetracht des mutmasslich notwendigen Aufwands erachtet das Bundesverwaltungsgericht eine Parteient-schädigung von Fr. 22'500.– (inkl. MWSt) als angemessen.

(Das Dispositiv befindet sich auf der nächsten Seite.)

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2 wird teilweise gutgeheissen. Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids wird aufgehoben. Das Begehren der Beschwerdegegner 1 und Beschwerdeführenden 2 um Entschädigung aus formeller Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche wird abgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2 abgewiesen.

2.

Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 und Beschwerdegegner 1 wird abgewiesen.

3.

Die Verfahrenskosten von Fr. 5'000.– werden der Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2 auferlegt. Der einbezahlte Kostenvorschuss wird zur Bezahlung der Verfahrenskosten verwendet.

4.

Die Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2 hat den Beschwerdeführenden 2 und Beschwerdegegnern 1 nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils eine Parteientschädigung von Fr. 22'500.– zu bezahlen.

5.

Dieses Urteil geht an die Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2, die Beschwerdeführenden 2 und Beschwerdegegner 1 sowie die Vorinstanz.

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter:

Der Gerichtsschreiber:

Stephan Metzger

Roland Hochreutener

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:

Zustellung erfolgt an:

- die Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2
(Gerichtsurkunde)
- die Beschwerdeführenden 2 und Beschwerdegegner 1
(Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Ref-Nr. [...]);
Gerichtsurkunde)