

BVGer A-2153/2012 vom 1. April 2014

Bundesverwaltungsgericht, 2014-04-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger_A-2153_2012

FR: TAF A-2153/2012 du 1 avril 2014

IT: TAF A-2153/2012 del 1 aprile 2014

Regeste

Enteignung

Erwägungen

E. 1.1

Nach Art. 77 Abs. 1 EntG können Entscheide der Schätzungskommission beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Das Bundesverwaltungsgericht ist somit zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerden. 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).

E. 1.2

Zur Beschwerdeerhebung sind nach Art. 78 Abs. 1 EntG zunächst die Hauptparteien (d.h. die Inhaber der enteigneten Rechte bzw. der Enteigner) legitimiert. Als Nebenparteien werden die Grundpfandgläubiger, Grundlastberechtigten und Nutzniesser erwähnt; sie sind zur Beschwerde berechtigt, soweit sie infolge des Entscheids der Schätzungskommission zu Verlust gekommen sind. Im Übrigen gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG, wonach zur Beschwerde berechtigt ist, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (vgl. hierzu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 1.2 mit Hinweis).

E. 1.2.1

Die Flughafen Zürich AG ist seit 1. Juni 2001 Inhaberin der Betriebskonzession für den Flughafen Zürich, womit ihr gemäss Art. 36a Abs. 4 des Luftfahrtgesetzes vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0) das Enteignungsrecht zusteht. Hinsichtlich der Ostanflüge, die erst nach Erteilung der Konzession eingeführt wurden, ist daher die Flughafen Zürich AG, und nicht etwa der Kanton Zürich, zur Leistung allfälliger enteignungsrechtlicher Entschädigungen verpflichtet. Die Flughafen Zürich AG ist damit, wie auch die Enteignete, ohne Weiteres zur Beschwerde berechtigt.

E. 1.2.2

Beim Kanton Zürich handelt es sich nicht um eine der in Art. 78 Abs. 1 EntG erwähnten Parteien, weshalb sich seine Beschwerdelegitimation allein nach Massgabe von Art. 48 Abs. 1 VwVG bestimmt: Der Kanton Zürich wurde von der Vorinstanz auf entsprechendes Gesuch hin als Partei ins Verfahren einbezogen. Dies, weil er gestützt auf § 11 des kantonalen Gesetzes über den Flughafen Zürich vom 12. Juli 1999 (Flughafengesetz,

Zürcher Loseblattsammlung [LS] 748.1) für jene Lärmverbindlichkeiten, die ihren Entstehungsgrund vor dem 1. Juni 2001 haben, auf die Flughafen Zürich AG Rückgriff nehmen kann, er sich aber vertraglich verpflichtet hat, diese "alten" Fluglärmverbindlichkeiten vorzufinanzieren, sollten die voraussichtlichen Fluglärmkosten den Betrag von 1.1 Milliarden Franken übersteigen. Damit spielt die Gesamtsumme aller Fluglärmverbindlichkeiten im Innenverhältnis zwischen der Flughafen Zürich AG und dem Kanton Zürich eine Rolle. Der angefochtene Entscheid hat Auswirkungen auf diese Gesamtkosten. Insofern ist der Kanton Zürich durch den Entscheid in seinen vermögensrechtlichen Interessen betroffen. Allerdings ist fraglich, ob damit bereits ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung des Entscheids im Sinne von Art. 48 Abs. 1 VwVG bejaht werden kann. Da die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich gemeinsam auftreten, braucht dies indessen nicht näher geprüft zu werden. Denn in einem solchen Fall genügt es für die Zulassung der Beschwerde, dass zumindest ein Beteiligter legitimiert ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.115/1998 vom 7. September 1998 E. 2, publiziert in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl], Band 101 [2000] S. 83 ff.; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A 3762/2010 vom 25. Januar 2012 E. 2.3 mit Hinweisen).

E. 1.2.3

Die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich werden der Einfachheit halber auch im Folgenden gemeinsam als "Enteigner" bezeichnet.

E. 1.3

Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden der Enteigner vom 20. April 2012 und der Enteigneten vom 23. April 2012 ist damit einzutreten.

E. 2

Vertieft zu prüfen ist die Zulässigkeit der Anschlussbeschwerde der Enteigneten vom 8. Mai 2012.

E. 2.1

Gemäss Art. 78 Abs. 2 EntG kann die Gegenpartei innert zehn Tagen nach Empfang der Mitteilung von der Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht den Anschluss erklären und dabei selbständige Anträge stellen. Diese Anschlussbeschwerde ist der zivilprozessualen Anschlussberufung nachgebildet. Sie ermöglicht es derjenigen Partei, die selber keine Beschwerde erhoben hat, sich den Anträgen des Hauptbeschwerdeführers nicht nur zu widersetzen, sondern eine Abänderung des angefochtenen Entscheids zu ihren Gunsten zu beantragen (vgl. dazu Heinz Hess / Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Art. 78 Rz. 6).

E. 2.2

Die Enteignete beantragt in ihrer Anschlussbeschwerde, es sei die von der Vorinstanz zugesprochene Parteientschädigung zu erhöhen. In ihrer zunächst eingereichten Beschwerde ist die Parteientschädigung - anders als in der Beschwerde der Enteigner - unangefochten geblieben. Die Enteigner beantragen, auf die Anschlussbeschwerde sei nicht einzutreten. Sie machen geltend, eine Partei, die selbst Beschwerde eingereicht habe, könne nicht zusätzlich noch den Anschluss an die von der Gegenpartei in der gleichen Sache erhobene Beschwerde erklären.

E. 2.3

Solange noch das Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (BS 3 531 mit div. Änderungen) in Kraft war, d.h. bis zum 31. Dezember 2006, waren Entscheide in Zivilsachen grundsätzlich mit "Berufung" beim Bundesgericht anzufechten, wobei der Berufungsbeklagte den Anschluss erklären konnte. Diese Anschlussberufung war nicht auf die vom Hauptberufungskläger angefochtenen Punkte beschränkt, sondern konnte sich gegen den ganzen angefochtenen Entscheid richten, soweit der Anschlussberufungskläger durch diesen beschwert war (vgl. Jean-François Poudret, *Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire*, Volume II, Bern 1990, Art. 59/61 Ziff. 2.3). Doch konnte eine Partei, die bereits Berufung erhoben hatte, nicht nachher, wenn auch die Gegenpartei Berufung einlegte, noch den Anschluss an die gegnerische Berufung erklären: Eine Kumulation der Rechtsmittel, d.h. eine zweimalige Inanspruchnahme des Rechts auf Weiterziehung, sei nicht möglich (vgl. BGE 62 II 64 E. 1; Poudret, a.a.O., Art. 59/61 Ziff. 2.2.1). Was nun die enteignungsrechtliche Anschlussbeschwerde betrifft, weicht das Bundesgericht in einem Fall von dieser Betrachtungsweise ab, und zwar, wenn der Entscheid der Schätzungskommission mehrere Grundstücke des gleichen Enteigneten betrifft, die keine wirtschaftliche Einheit bilden: Bezieht sich hier die Hauptbeschwerde nur auf die für ein bestimmtes Grundstück zugesprochene Entschädigung, so kann der Beschwerdegegner mit der Anschlussbeschwerde nicht auch noch die Überprüfung der für die anderen Grundstücke zugesprochenen Entschädigung verlangen (vgl. BGE 97 I 766 E. 4). Folgerichtig müsse aber derjenige zur Anschlussbeschwerde zugelassen werden, der zwar bereits Beschwerde eingereicht, mit dieser aber nicht die Entschädigung für diejenigen Grundstücke angefochten hat, auf welche sich die Hauptbeschwerde der Gegenpartei bezieht (vgl. BGE 101 Ib 217 E. 3). Hess und Weibel leiten aus dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung ab, die Anschlussbeschwerde beschränke sich "auf den Gegenstand der Hauptbeschwerde". Einer Partei, die selber bereits Beschwerde erhoben habe, stehe sie (folgerichtig) zu, wenn die Beschwerde der Gegenpartei sich auf einen anderen Gegenstand beziehe als die eigene. Als Beispiel für das Vorliegen eines "anderen Gegenstands" führen sie jedoch bloss den erwähnten Fall der unter sich wirtschaftlich unabhängigen Grundstücke an (vgl. Hess/Weibel, a.a.O., Art. 78 Rz. 9 f.).

E. 2.4

Soweit ersichtlich hat sich das Bundesgericht nie im Speziellen mit der Frage befasst, wie hinsichtlich der Anfechtung der Parteientschädigung zu verfahren ist, die ein Enteigner einem Enteigneten zu leisten hat. Richtet sich die Hauptbeschwerde bloss gegen die Höhe der Parteientschädigung, ist es dem Beschwerdegegner nicht zuzugestehen, in seiner Anschlussbeschwerde auch noch die eigentliche Enteignungsentschädigung anzufechten. Es kann hier - genauso wie im Fall mehrerer, unter sich wirtschaftlich unabhängiger Grundstücke - nicht angehen, den Verfahrensgegenstand auf eine Enteignungsentschädigung zu erweitern, die vom Hauptbeschwerdeführer gar nicht beanstandet wurde (in diesem Sinne auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-8536/2010 vom 14. November 2013 E. 7.1.5). Damit ist aufgrund der vom Bundesgericht statuierten "Folgerichtigkeit" indessen eine Partei zur Anschlussbeschwerde zuzulassen, die zwar bereits Beschwerde gegen die Höhe der Parteientschädigung eingereicht, jedoch, anders als die Gegenpartei, die Enteignungsentschädigung nicht beanstandet hat. Richtet sich die Hauptbeschwerde hingegen gegen die Enteignungsentschädigung, ist es dem Beschwerdegegner zuzugestehen, in seiner Anschlussbeschwerde auch noch die Höhe der

Parteientschädigung anzufechten. Denn grundsätzlich soll sich die Anschlussbeschwerde ja gegen den ganzen angefochtenen Entscheid richten können. Die Höhe der Parteientschädigung - als Punkt, der in der Regel von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung ist - muss daher ebenfalls angefochten werden können. Damit wirkt sich die "Folgerichtigkeit" hier gegenteilig aus: Eine Partei, die - wie vorliegend die Enteignete - bereits Beschwerde gegen die Enteignungsentschädigung eingereicht, jedoch die Parteientschädigung nicht beanstandet hat, kann Letzteres nicht in einer Anschlussbeschwerde nachholen. Eine Kumulation der Rechtsmittel drängt sich in diesem Fall denn auch nicht auf, kann doch von demjenigen, der selbständig Beschwerde führt, verlangt werden, dass er bereits zu diesem Zeitpunkt abschliessend über die Anfechtung der Parteientschädigung entscheidet.

E. 2.5

Auf die Anschlussbeschwerde der Enteigneten vom 8. Mai 2012 ist damit nicht einzutreten.

E. 3

Das Bundesverwaltungsgericht überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen - einschliesslich unrichtiger oder unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens - sowie auf Angemessenheit hin (vgl. Art. 49 VwVG). Es kann eine Beschwerde auch aus einem anderen als den geltend gemachten Gründen gutheissen (vgl. Art. 62 Abs. 4 VwVG) oder den angefochtenen Entscheid mit einer Begründung bestätigen, die von jener der Vorinstanz abweicht (vgl. BVGE 2007/41 E. 2 mit Hinweisen). Jedoch ist es nicht Sache des Bundesverwaltungsgerichts, über die tatsächlichen Vorbringen der Parteien hinaus den Sachverhalt vollkommen neu zu erforschen und nach allen möglichen Rechtsfehlern zu suchen. Für entsprechende Fehler müssen sich mindestens Anhaltspunkte aus den Parteivorbringen oder den Akten ergeben (vgl. André Moser / Michael Beusch / Lorenz Kneubühler, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2. Auflage, Basel 2013, Rz. 1.52 und 1.55 mit Hinweisen; vgl. auch BVGE 2007/27 E. 3.3; zum Ganzen zudem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-287/2013 vom 28. Mai 2013 E. 2 mit weiteren Hinweisen).

E. 4

Nachfolgend wird geprüft, auf welcher Grundlage die Enteignete eine Entschädigung geltend machen kann (Anspruchsgrundlage, E. 5 und 6), aus welchen Komponenten sich die Entschädigung zusammensetzt (Umfang der Entschädigung, E. 7; Entschädigungskomponenten, E. 8) und ob auch im vorliegenden Fall eine Entschädigung zuzusprechen ist (Minderwert eines Grundstücks in der Zone für öffentliche Bauten, E. 9). Schliesslich ist auf die Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren einzugehen (E. 10).
Anspruchsgrundlage

E. 5

Zunächst ist zu prüfen, auf welcher Grundlage eine Entschädigung geltend gemacht werden kann.

E. 5.1

Im Zusammenhang mit den Immissionen, die durch den Betrieb der Landesflughäfen verursacht werden, unterscheidet das Bundesgericht zwischen Grundstücken, die in geringer Höhe von Flugzeugen überflogen werden (direkter Überflug, auch "Überflug

stricto sensu" bzw. "eigentlicher Überflug"), und Grundstücken, die sich ebenfalls in der Nachbarschaft des Flughafens befinden, aber nicht direkt überflogen werden. Gestützt auf Art. 641 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) muss es ein Grundeigentümer - aus privatrechtlicher Sicht - nicht dulden, dass durch direkte Überflüge in den Luftraum seines Grundstücks eingegriffen wird. Weiter stehen den Grundeigentümern unabhängig von einem direkten Überflug an sich die nachbarlichen Abwehrrechte gegen übermässige Immissionen nach Art. 679 Abs. 1 i.V.m. Art. 684 ZGB zu. Die Abwehrrechte des Privatrechts sowohl gegen direkten Überflug als auch gegen übermässige Immissionen kommen indessen nicht mehr zum Tragen, wenn die Einwirkungen vom bestimmungsgemässen Gebrauch eines öffentlichen Flugplatzes herrühren. An die Stelle der privatrechtlichen Klagen tritt in diesem Fall der Anspruch auf Enteignungsentschädigung (vgl. zum Ganzen BGE 129 II 72 [=Pra. 2003 Nr. 137] E. 2.2 bis 2.4 mit Hinweisen). Ein Entschädigungsanspruch für eine Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte setzt voraus, dass kumulativ die drei Bedingungen der Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (vgl. dazu BGE 130 II 394 E. 12 mit Hinweisen). Geht es hingegen um direkte Überflüge, so spielen die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit, der Spezialität und der Schwere keine Rolle (vgl. BGE 134 II 49 E. 5 [vor E. 5.1] sowie BGE 129 II 72 E. 2.5 mit Hinweisen).

E. 5.2

Das Bundesgericht hat den Stichtag für die Vorhersehbarkeit der Fluglärmimmissionen im Einzugsbereich der schweizerischen Landesflughäfen auf den 1. Januar 1961 festgesetzt. Hat der Eigentümer - bzw. bei Erbgang oder Erbvorbezug der Erblasser - das Grundstück nicht vor diesem Datum erworben, besteht mangels Unvorhersehbarkeit kein Anspruch auf eine Entschädigung wegen Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte (vgl. BGE 136 II 263 E. 7.1 und BGE 131 II 137 [=Pra. 2006 Nr. 3] E. 2.1 je mit Hinweisen). Auch hinsichtlich der Ostanflüge hat das Bundesgericht an diesem Stichtag festgehalten (vgl. BGE 136 II 263 E. 7.2 ff.).

E. 6

Im vorliegenden Fall erwarb die Enteignete die Liegenschaft erst nach dem 1. Januar 1961. Sie kann eine Entschädigung damit nur unter dem Titel "direkter Überflug" geltend machen. Umfang der Entschädigung

E. 7

Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] und Art. 16 EntG). Bei der Festsetzung der Entschädigung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen (Art. 19 EntG). Die Entschädigung für eine Enteignung von nachbarlichen Abwehrrechten unterliegt den Regeln, die bei einer Teilenteignung im Sinne von Art. 19 Bst. b EntG zur Anwendung gelangen. Sie berechnet sich nach der Differenzmethode, die darin besteht, vom Verkehrswert der Liegenschaft ohne Immissionen denjenigen der Liegenschaft mit den Immissionen abzuziehen (vgl. dazu BGE 122 II 337 [=Pra. 1997 Nr. 4] E. 4c sowie Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 Rz. 154 f., je mit Hinweisen). Der entsprechende Minderwert wird in der Regel in Prozenten des Verkehrswerts des unbelasteten Grundstücks ausgedrückt (vgl. dazu BGE 134 II 49 E. 11). Die Entschädigung

für direkten Überflug, welche in gewisser Hinsicht mit einer Entschädigung für die zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit (Überflugsservitut) gleichgesetzt werden kann, wird ebenfalls nach den Regeln über die Teilenteignung, d.h. nach der Differenzmethode, bestimmt (vgl. dazu BGE 129 II 72 E. 2.8 sowie Urteil des Bundesgerichts 1E.8/2000 vom 12. Dezember 2002 E. 2.2.2). Sind die Voraussetzungen für eine Entschädigung wegen direktem Überflug erfüllt, ist bereits aus diesem Grund eine Enteignungsentschädigung geschuldet, die den gesamten Schaden einschliesslich des lärmbedingten Schadens vollumfänglich deckt (vgl. BGE 129 II 72 E. 4 und BGE 131 II 137 E. 1.2).

E. 8

Die von der Vorinstanz zugesprochenen Minderwertentschädigungen setzen sich jeweils aus einer Komponente "lärmverursachter Minderwert" und einem Zuschlag, der die anderen Aspekte des Direktüberflugs abgelten soll, zusammen. Die lärmbedingten Minderwerte von selbst genutztem Wohneigentum und von Ertragsliegenschaften bestimmte die Vorinstanz in den vorliegenden Fällen anhand der hedonischen Modelle "MIFLU I" bzw. "ESchK". Bei den nicht lärmbezogenen Aspekten des Direktüberflugs geht es gemäss den Ausführungen der Vorinstanz zunächst um die erhöhte Gefahr des Herunterfallens einzelner Teile bzw. Eisbrocken vom Flugzeug "oder gar des ganzen Flugzeugs bei einem allfälligen Absturz". Damit einher gehe eine erhebliche Bedrohlichkeit der Überflugssituation. Weiter seien mit dem direkten Überflug besondere Unannehmlichkeiten verbunden, die bei Vorbeiflügen nicht oder nur marginal auftreten würden, wie Luftturbulenzen (Randwirbelschleppen), Kerosindämpfe und bei Dunkelheit die Lichtimmissionen der Landescheinwerfer. Diese Faktoren minderten ebenfalls die Wohnqualität, insbesondere was die Nutzung des Aussenraums betreffe.

E. 8.1

Die Enteigner führen aus, die Zusprechung eines Zuschlags für nicht lärmbezogene Aspekte sei von vornherein nicht mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vereinbar.

E. 8.2

Die Enteignungsentschädigung dient allein dem Ersatz von Vermögensschäden (vgl. dazu Hess/Weibel, a.a.O., Art. 16 Rz. 6 und Art. 19 Rz. 195 f.). Daher können sich nicht lärmbezogene Faktoren nur insoweit auf die Höhe der Entschädigung auswirken, als sie - neben den Lärmimmissionen - zu einer Minderung des Verkehrswerts des betroffenen Grundstücks führen.

E. 8.2.1

Das Bundesgericht hat in BGE 129 II 72 festgehalten, die direkt überflogenen Grundstücke und die nicht direkt überflogenen Grundstücke würden in unterschiedlicher Weise beeinträchtigt: In beiden Fällen sei die Liegenschaft dem Lärm des Luftverkehrs ausgesetzt, aber wenn sie zudem überflogen werde, unterliege sie noch weiteren Immissionen oder unerwünschten Wirkungen (BGE 129 II 72 E. 2.2). Dabei verwies es auf die früheren Entscheide "Jeanneret" und "Tranchet": Im Entscheid "Jeanneret" wurde ausgeführt, der durch den Lärm verursachte Schaden sei nicht merklich verschieden, ob die Quelle der Einwirkungen sich in der Senkrechte des betroffenen Grundstücks oder oberhalb der Nachbargrundstücke befinde. Es sei jedoch nicht ausgeschlossen, dass die zusätzlichen Risiken, die mit der Lage einer Liegenschaft unter der Anflug- oder Startsenkrechten verbunden sind, eine gewisse Wertminderung des Grundstücks zur Folge haben. Erwähnt

wird die erhöhte Gefahr, durch Wirbel oder das Herabfallen von Eisblöcken einen Schaden zu erleiden (vgl. BGE 121 II 317 [=Pra. 1996 Nr. 165] E. 5b). Im Entscheid "Tranchet" wies das Bundesgericht zusätzlich darauf hin, der regelmässige Überflug in einer Höhe von ungefähr 100 Metern über ein Einfamilienhaus durch Maschinen, die deutlich grösser sind als das überflogene Gebäude, könne dessen Bewohner merklich stören oder beeinträchtigen (BGE 122 II 349 E. 4a/cc). Insgesamt zählte das Bundesgericht in BGE 129 II 72 "Luftwirbel, von den Motoren herrührender Gestank, Gefühl von Furcht oder Unbehagen wegen einer sich über einem bewegenden bedeutenden Masse etc." zu den Einwirkungen, die von den überfliegenden Flugzeugen verursacht werden (BGE 129 II 72 E. 4). Kurze Zeit darauf äusserte sich das Bundesgericht zu einem Fall, in dem die Schätzungskommission zu Unrecht bloss eine Entschädigung wegen Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte zugesprochen hatte. Der aufgrund der Lärmimmissionen eingetretene Minderwert war von der Schätzungskommission auf 25% des Verkehrswerts ohne Immissionen beziffert worden. Das Bundesgericht hielt fest, die Schätzungskommission habe dem Überflug nicht Rechnung getragen. Es setzte den Minderwert unter Berücksichtigung "der Lärmimmissionen und des Überflugs stricto sensu" neu fest, und zwar auf 30% des Verkehrswerts ohne Immissionen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1E.8/2000 vom 12. Dezember 2002 E. 8.1). In Anbetracht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung durfte die Vorinstanz somit zum Schluss kommen, die mit den direkten Überflügen verbundenen, über den Lärm hinausgehenden Immissionen sowie die Bedrohlichkeit der Überflugssituation beeinflussten den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke.

E. 8.2.2

Im Einzelnen zog die Vorinstanz in Erwägung, die mit den direkten Überflügen verbundenen Gefahrenmomente (bzw. die potentiellen Schäden) liessen sich an sich über die Haftpflicht- und Sozialversicherungen abdecken. Relevant seien aber die psychologischen Momente, d.h. die Bedrohlichkeit der Überflugssituation. Die mit den direkten Überflügen verbundenen besonderen Immissionen beeinträchtigten die Wohnqualität bei einem Aufenthalt im Aussenraum (Balkon, Garten etc.) sodann weiter. Die Ostanflüge fänden zudem zu Tagesrandzeiten statt. Gerade dann seien die Betroffenen in der Regel zu Hause. Zwar könne der Aussenraum an sich witterungsbedingt nur eingeschränkt zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Ostanflüge wirkten sich aber gerade auch bei schönem Wetter auf eine solche Nutzung aus, wenn diese möglich und erwünscht sei. Ein Rückzug ins Wohnungsinnere während der Überflugszeiten mindere zudem in keiner Weise die bedrohliche Wirkung der Flugzeuge über dem eigenen Dach. Auch die Lichtimmissionen wirkten sich noch im Gebäudeinnern aus. Die nicht lärmbezogenen Aspekte des Direktüberflugs bildeten daher eine eigenständige Komponente, die sich nach der Lebenserfahrung in einem zusätzlichen Preisabschlag auswirke.

E. 8.2.3

Diesen überzeugenden Überlegungen ist an sich nichts hinzuzufügen. Was die Enteigner dagegen vorbringen, verfängt nicht: Sie stellen sich auf den Standpunkt, die direkten Überflüge wirkten sich primär über die anfallenden Immissionen aus, wobei der Lärm klar im Vordergrund stehe; es sei nicht davon auszugehen, dass Faktoren wie Abgase, Turbulenzen, das Unbehagen vor herunterfallenden Eisbrocken usw. neben dem Lärm noch einen massgeblichen Einfluss auf den Minderwert ausübten. Zwar ist tatsächlich anzunehmen, dass der Lärm stärker ins Gewicht fällt als die nicht lärmbezogenen Aspekte. Dies bedeutet aber nicht, dass Letztere keinen wesentlichen Einfluss mehr auf den

Verkehrswert ausüben. Zu diesem Ergebnis ist auch Wipfli nicht gelangt, auf dessen Dissertation die Enteigner verweisen. Dieser hält lediglich fest, es sei soweit ersichtlich noch nie versucht worden, eine allfällige Wertminderung wegen direktem Überflug (bzw. wegen der damit verbundenen nicht lärmbezogenen Faktoren) aus immobilienökonomischer Sicht objektiv, transparent und nachvollziehbar zu quantifizieren (vgl. Otto Wipfli, Bemessung immissionsbedingter Minderwerte von Liegenschaften, Zürich/Basel/Genf 2007, S. 122).

E. 8.2.4

Es ist somit davon auszugehen, dass neben dem Lärm zusätzlich auch die Bedrohlichkeit der Überflugssituation sowie die mit den direkten Überflügen verbundenen besonderen Immissionen den Verkehrswert eines von direkten Überflügen betroffenen Grundstücks grundsätzlich mindern.

E. 8.3

Die Enteigner führen in den Parallelfällen indessen aus, die hedonischen Modelle dokumentierten eindrücklich, dass bereits der aufgrund der sehr tiefen Über- oder Vorbeiflüge gesteigerte Lärmeinfluss zu einer starken Wertminderung führe; mithin sei die "Zusatzbeeinträchtigung" aufgrund der nicht lärmbezogenen Aspekte bereits mit der Zusprechung der Entschädigung für die Lärmimmissionen abgedeckt. Sie tönen damit an, die Auswirkungen der nicht lärmbezogenen Aspekte auf den Verkehrswert seien in der Komponente "lärmverursachter Minderwert" ohnehin bereits enthalten. Von einer solchen Mitberücksichtigung der nicht lärmbezogenen Aspekte ist jedoch nicht auszugehen: Während hohe Lärmwerte sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Überflugkorridors auftreten, sind von den nicht lärmbezogenen Aspekten bloss Liegenschaften im Bereich des Korridors betroffen. Da der Überflugkorridor jeweils sehr schmal ist, dürften sich von den Transaktionsdaten, auf denen die hedonischen Modelle basieren, deutlich weniger auf fluglärmbelastete Liegenschaften innerhalb eines Überflugkorridors beziehen als auf solche ausserhalb. Daher ist nicht davon auszugehen, die hedonischen Modelle bildeten über die Fluglärm-Variablen de facto auch die Entwertung ab, die sich aufgrund der nicht lärmbezogenen Aspekte ergibt (vgl. zu MIFLU I das heutige Urteil im Verfahren A-2161/2012 E. 11 und zum Modell ESchK das heutige Urteil A 2163/2012 E. 14).

E. 8.4

Zu beurteilen bleibt das von der Vorinstanz für die Entschädigungsbemessung gewählte Vorgehen, wonach die Komponente "lärmverursachter Minderwert" und der Zuschlag für die nicht lärmbezogenen Aspekte je separat beziffert werden.

E. 8.4.1

Das Bundesgericht hat bei der Festsetzung der Entschädigung für direkten Überflug jeweils nicht separat einen "Lärmanteil" und einen zusätzlichen "Überfluganteil" ermittelt, sondern in einem Schritt eine Entschädigung für die Gesamtheit der Einwirkungen festgesetzt (vgl. BGE 122 II 349 E. 4b). Als die entsprechenden Entscheide ergangen sind, standen allerdings die hedonischen Modelle noch nicht zur Verfügung, wie sie nun in den Fällen betreffend den Landesflughafen Zürich-Kloten zur Ermittlung des lärmbedingten Minderwerts herangezogen werden. Das Bundesgericht hat sich zu diesen Modellen zwar bereits geäußert, allerdings nicht in Fällen mit direktem Überflug (vgl. aber immerhin BGE 134 II 49 E. 19, wo angemerkt wird, dass unter anderem in diesen Fällen "höhere Entschädigungen" zugesprochen worden sind).

E. 8.4.2

Dass die hedonischen Modelle auch in Fällen mit direktem Überflug heranzuziehen sind, wird an sich von keiner der Parteien bestritten. Es drängt sich auf, den mit diesen Modellen ermittelten Minderwert, was die nicht lärmbezogenen Aspekte betrifft, um eine weitere, nach wie vor nach Schätzungsermessen zu bestimmende Komponente zu erhöhen. Solange über diese Bestandteile der Entschädigung im Rahmen einer gesamthaften Betrachtung und gleichzeitig entschieden sowie im Schätzungsentscheid eine Gesamtentschädigung festgelegt wird, lässt sich dies mit dem Grundsatz der Einheit der Enteignungsentschädigung ohne Weiteres vereinbaren (vgl. in diesem Zusammenhang Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 Rz 14 f.).

E. 8.4.3

Den Enteignern hilft dabei auch der Hinweis auf die Ausführungen von Schilling nicht weiter, wonach "eine getrennte Entschädigungsbemessung für die Benutzung des zum Grundeigentum gehörenden Luftraums einerseits und für übermässige Immissionen aus der Nachbarschaft andererseits" nicht durchführbar sei (vgl. Margrit Schilling, Enteignungsrechtliche Folgen des zivilen Luftverkehrs, Zeitschrift für schweizerisches Recht [ZSR], Band 125 [2006] I, S. 26). Denn im Aufsatz von Schilling wird im Wesentlichen die bis 2006 ergangene Rechtsprechung zusammengefasst. Es wird nicht auf die hedonischen Modelle Bezug genommen, sondern noch davon ausgegangen, die Bestimmung der lärmbedingten Minderwerte liege weitgehend im Schätzungsermessen (vgl. Schilling, a.a.O., S. 25). Und es wird auch nicht näher ausgeführt, inwiefern eine getrennte Bemessung nicht möglich sein soll. Das Bundesgericht jedenfalls hat lediglich festgehalten, es sei nicht angebracht resp. es bestehe kein Anlass, die Entschädigung für direkten Überflug unabhängig von der Entschädigung für die Lärmimmissionen zu berechnen ("il n'y a pas lieu de calculer le montant de cette indemnité indépendamment de celle qui est due en raison des immissions de bruit": BGE 122 II 349 E. 4c). Zwar verweist das Bundesgericht in einem jüngeren Entscheid auf die Formulierung von Schilling (vgl. BGE 136 II 165 E. 1.1). Doch zeigt es in der entsprechenden Erwägung lediglich auf, dass das Verweigern einer Entschädigung für direkten Überflug unter Vorbehalt einer Entschädigung wegen Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte keinen Teilentscheid darstellt, sondern damit eine von zwei materiellen Anspruchsgrundlagen ausgeschlossen wird. Wie bereits dargelegt, kommt eine "getrennte Entschädigungsbemessung" im Sinne einer isolierten Festlegung von Entschädigungsbestandteilen in verschiedenen Teilentscheiden denn auch prinzipiell nicht in Frage. Ob sich die (Gesamt-)Entschädigung für direkten Überflug aus verschiedenen, im Rahmen einer gesamthaften Betrachtung bestimmten Komponenten zusammensetzen kann, war für das Bundesgericht hingegen nicht relevant. Es hat sich mit dieser Frage daher auch nicht auseinandergesetzt.

E. 8.4.4

Immerhin ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Bemessung eines Zuschlags für nicht lärmbezogene Aspekte mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist. So sieht Wipfli kaum lösbare Probleme im Zusammenhang mit der Berücksichtigung entsprechender Faktoren und befürchtet intransparente und nicht nachvollziehbare Entscheide (vgl. Wipfli, a.a.O., S. 121). Auch die Vorinstanz führt aus, es falle schwer, den aufgrund der nicht lärmbezogenen Aspekte eingetretenen Minderwert nach Marktkriterien zu schätzen. Ein eigentlicher Markt für direkt überflogene Liegenschaften sei nicht auszumachen, weil der Kreis der betroffenen Objekte dafür zu klein sei. Sie hat den Zuschlag gemäss ihren

Ausführungen daher in Analogie zur Regelung nach Art. 42 Abs. 2 des Obligationenrechts vom 30. März 1911 (OR, SR 220) festgesetzt, wonach der nicht ziffernmässig nachweisbare Schaden nach Ermessen des Richters mit Rücksicht auf den gewöhnlichen Lauf der Dinge abzuschätzen ist. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass diese Problematik seit jeher bestanden hat. Dennoch hat das Bundesgericht die nicht lärmbezogenen Faktoren bei der Entschädigungsbemessung ausdrücklich mitberücksichtigt. Wird die entsprechende Entschädigungskomponente weiterhin nach Schätzungsermessen bestimmt, stellt dies zumindest keinen Rückschritt dar. Die Komponente muss aber gestützt auf einheitliche und nachvollziehbare Kriterien festgelegt werden.

E. 8.4.5

Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz jeweils eine Komponente "lärmverursachter Minderwert" sowie einen Zuschlag für nicht lärmbezogene Aspekte beziffert hat.

E. 8.5

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass neben dem Lärm zusätzlich auch die nicht lärmbezogenen Aspekte der Direktüberflüge den Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften mindern, weshalb jeweils ein entsprechender Zuschlag zu bestimmen ist. Minderwert eines Grundstücks in der Zone für öffentliche Bauten

E. 9

Die vorliegende Liegenschaft wurde 1989 mit einem Kindergarten und 2002 mit einem Alters- und Pflegeheim überbaut, wobei es sich um Provisorien handelt. Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid aus, die Provisoriumsbauten seien für den Verkehrswert nicht relevant, da anzunehmen sei, diese Bauten würden auch bei einer Veräusserung als Wertbestandteil ausser Acht gelassen. Der Verkehrswert des Grundstücks sei daher anhand des absoluten Landwerts für erschlossenes Land in der Zone für öffentliche Bauten zu bestimmen gewesen. Die Referentin habe diesen Wert auf Fr. 250.- pro Quadratmeter veranschlagt. Sie habe diesen Betrag über einen Barwert plausibilisiert, dem zugrunde gelegt worden sei, dass eine Realisierung des Landwerts erst in rund 20 Jahren erfolge. Diesem methodischen Vorgehen und dem ermittelten Resultat sei zuzustimmen. Bei Land in der Zone für öffentliche Bauten lasse es sich nicht vertreten, wie bei Wohnbauland von einem Quadratmeterpreis von Fr. 600.- auszugehen. Bezogen auf den Landwert von Fr 250.- pro Quadratmeter würden sodann keine Anhaltspunkte für einen lärmbedingten Minderwert bestehen. Es könne demzufolge keine "Fluglärmerschädigung" zugesprochen werden. Dies bedeute aber nicht, dass im vorliegenden Fall kein Zuschlag für nicht lärmbezogene Aspekte zugesprochen werden könne.

E. 9.1

Die Enteigner weisen in ihrer Beschwerde vom 20. April 2012 darauf hin, es stelle einen Widerspruch dar, wenn die Vorinstanz in einem ersten Schritt vom Fehlen eines lärmbedingten Minderwerts ausgehe, in einem zweiten Schritt dann aber einen Schaden aufgrund der nicht lärmbezogenen Aspekte der Direktüberflüge feststelle.

E. 9.1.1

Aus dem angefochtenen Entscheid und den Unterlagen geht nicht hervor, wie die Vorinstanz zum Schluss gekommen ist, trotz fehlender Anhaltspunkte für einen lärmbedingten Minderwert sei ein Zuschlag für nicht lärmbezogene Aspekte zuzusprechen.

Dieses Ergebnis ist tatsächlich widersprüchlich: Zwar wird die Entschädigung in den vorliegenden Fällen festgelegt, indem eine Komponente "lärmverursachter Minderwert" einerseits und ein Zuschlag für nicht lärmbezogene Aspekte andererseits beziffert wird. Dass aber in einem konkreten Fall die Lärmimmissionen keinen Einfluss auf den Wert eines Grundstücks haben, die nicht lärmbezogenen Aspekte hingegen schon, ist nicht vorstellbar. Denn die direkten Überflüge führen aufgrund der Gesamtheit ihrer Einwirkungen zu einem Minderwert (vgl. zum Ganzen oben E. 8).

E. 9.1.2

Zu beurteilen ist somit, ob die Gesamtheit der Einwirkungen der direkten Überflüge zu einem Schaden führt, welcher der Enteigneten zu ersetzen ist, oder ob dies nicht der Fall ist.

E. 9.2

Vorab ist auf die Frage einzugehen, inwiefern die Provisoriumsbauten zu berücksichtigen sind. Wie sich anhand der Bemerkungen der Referentin und des Schätzungsprotokolls (act. 8 bzw. 11 der Vorakten [...]) nachvollziehen lässt, ist die Vorinstanz davon ausgegangen, dass die provisorischen Bauten ab dem Stichtag 1. Januar 2002 (bzw. dem Bewertungsstichtag 30. Oktober 2001) noch während 15 Jahren genutzt werden.

E. 9.2.1

Die Enteigner machen in ihrer Stellungnahme vom 26. Oktober 2012 geltend, auch wenn es sich bei den Bauten angeblich um Provisorien handle, hätten am Stichtag keinerlei Absichten bestanden, diese Nutzung in absehbarer Zeit wieder zu ändern. Auch heute bestünden nach wie vor keine solchen Pläne. Der provisorische Charakter der Bauten geht aus der in den Vorakten befindlichen Fotodokumentation indes klar hervor (vgl. act. 10 der Vorakten [...]). Nach Angaben der Enteigneten ist das Alters- und Pflegeheim denn auch 2013 aufgelöst worden. Die Situation ist damit eine andere als im Fall von BGE 134 II 176, auf den die Enteigner verweisen. Die dortige Baute mit Kindergarten und Sozialwohnungen hatte zwar schon ein "fortgeschrittenes Alter", sie war aber nicht als Provisorium erstellt worden (vgl. BGE 134 II 176 E. 11.4). Damit war grundsätzlich auf die Gegebenheiten am Stichtag abzustellen. Zu prüfen war lediglich die Möglichkeit einer besseren Verwendung. Im vorliegenden Fall ist hingegen nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von einer Nutzung der Provisoriumsbauten während 15 Jahren ab dem Stichtag ausgegangen ist.

E. 9.2.2

Die Enteignete macht im Zusammenhang mit den Provisoriumsbauten keine Ertragseinbussen geltend. Insoweit entsteht ihr also kein Schaden. Zu berücksichtigen ist aber, dass das Land nach dem Abbau der Provisorien grundsätzlich wieder zur Verfügung steht. Nachfolgend ist daher zu prüfen, ob dieses Land aufgrund der direkten Überflüge einen Minderwert erfährt (sogleich E. 9.3) bzw. ob der Enteigneten anderweitig ein Schaden entsteht (unten E. 9.4).

E. 9.3

Die Minderwertentschädigung bestimmt sich nach der Differenzmethode, die darin besteht, vom Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft den Verkehrswert der belasteten Liegenschaft abzuziehen (vgl. bereits oben E. 7). Der Verkehrswert entspricht dabei jeweils dem Erlös, der für die Liegenschaft bei Veräußerung im freien Handel hätte erzielt werden können (vgl. Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 Rz. 50 mit Hinweisen).

E. 9.3.1

Die Vorinstanz geht von einem Landwert von Fr. 250.- pro Quadratmeter aus. Sie führt sinngemäss aus, es könne bei Land in der Zone für öffentliche Bauten nicht vom gleichen Quadratmeterpreis ausgegangen werden wie bei Bauland in einer Wohn- oder Mischzone. Gemäss dem Schätzungsprotokoll soll es sich beim Betrag von Fr. 250.- um einen "Vergleichswert abgeschlossener Baurechtsvertrag 2010" handeln. Wie im angefochtenen Entscheid erläutert wird, wurde dieser Betrag anhand einer Barwertberechnung plausibilisiert. Soweit sich dies anhand der Bemerkungen der Referentin und des Schätzungsprotokolls nachvollziehen lässt, wurde bei dieser Barwertberechnung davon ausgegangen, dass die Realisierung des Landwerts nicht schon in 15, sondern erst in 20 Jahren erfolgt. Dies aufgrund der Annahme, dass zusätzlich fünf Jahre "für Umzonung" notwendig sind. Konkret wurde für die 15 Jahre Restnutzungsdauer der Barwert der Nettoerträge errechnet (offenbar Einnahmen aus Miete oder Pacht im Zusammenhang mit den Provisoriumsbauten). Sodann wurde das nach 20 Jahren realisierbare "Baulandpotenzial nach Abbruch und Umzonung" auf den Stichtag abgezinst. Dieses Baulandpotenzial wurde - obschon von einer Umzonung ausgegangen wird - auf Fr. 250.- pro Quadratmeter veranschlagt, also auf den Betrag, der gerade plausibilisiert werden soll und der sich nicht auf Land in einer Wohnzone bezieht.

E. 9.3.2

Die Enteignete macht in ihrer Beschwerde vom 23. April 2012 geltend, die Vorinstanz gehe von einem viel zu tiefen Landwert aus. Von der ursprünglichen, aus einem Quartierplanverfahren hervorgegangenen Parzelle sei später nämlich ein Teil abgespalten worden (heute Kat.-Nr. 4899) und darauf 1992 ein Baurecht zugunsten der Stiftung "Pigna Raum für Menschen mit Behinderung" (Pigna) errichtet worden. Im März 2011 habe Pigna zusätzlich einen Teil der hier streitigen Parzelle im Baurecht erworben. Gleichzeitig hätten die Parteien einen Pachtvertrag abgeschlossen, der einen weiteren Teil der Parzelle betreffe. Die Landpreise, die den Baurechtsverträgen bzw. dem Pachtvertrag zugrunde gelegt worden seien, entsprächen denjenigen von Wohnbauland. Pigna als unabhängige Dritte habe die Nutzungsmöglichkeiten und Eigenschaften des Landes demnach gleich wie diejenigen von Wohnbauland bewertet. Es sei deshalb nicht sachgerecht, von einem Landwert von lediglich Fr. 250.- pro Quadratmeter auszugehen, nur weil es sich um Land in der Zone für öffentliche Bauten handle. Die Ausführungen der Vorinstanz liessen denn auch jede Begründung für den angenommenen Landwert vermissen. Die vorgenommene Plausibilisierung mittels Barwert sei offensichtlich unhaltbar. Der Minderwertbestimmung sei daher ein Landwert (mit Fluglärm) von Fr. 600.- zugrunde zu legen.

E. 9.3.3

Einer Zone für öffentliche Bauten können nach § 60 Abs 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Als öffentliche Aufgabe gilt der Bau von Schulhäusern, Spitälern, Alters- und Pflegeheimen, Verwaltungsgebäuden und dergleichen, aber auch etwa von Schwimmbädern oder Tennisanlagen (vgl. Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht, Zürich/St. Gallen 2012, S. 43). Wird Wohnbauland in eine Zone für öffentliche Bauten einbezogen, bedeutet dies für einen gewöhnlichen privaten Grundeigentümer demnach ein Bauverbot. Damit entfällt auch die Möglichkeit, die Liegenschaft am Markt zu veräussern. Grundsätzlich hat die Liegenschaft damit keinen Verkehrswert mehr. Ein Minderwert, d.h. eine Differenz

zwischen den Verkehrswerten der unbelasteten und der belasteten Liegenschaft, kann aufgrund der Einwirkungen des Flugverkehrs daher nicht mehr eintreten. Dies gilt im Übrigen auch, wenn man dem Land noch den Wert von Landwirtschaftsland zumisst (vgl. hierzu BGE 114 Ib 112 E. 7a und Urteil des Bundesgerichts 1A.104/2000 vom 20. Oktober 2000 E. 4b). Da eine landwirtschaftliche Nutzung nicht in Mitleidenschaft gezogen wird, reduzieren die Einwirkungen des Flugverkehrs den Wert von Landwirtschaftsland nicht weiter (vgl. in diesem Zusammenhang BGE 134 II 164 E. 9). In ihrer Stellungnahme vom 10. April 2013 führt die Enteignete indes aus, für eine Gemeinde habe Land in der Zone für öffentliche Bauten einen höheren Wert. Denn das Gemeinwesen müsse das Land entweder erwerben und dann der Zone für öffentliche Bauten zuschlagen oder es direkt abzonen und eine Entschädigung für materielle Enteignung ausrichten. In beiden Fällen müsse es also den Baulandwert aufwenden, um auf dem Land öffentliche Zwecke realisieren zu können. Sodann stehe es dem Gemeinwesen zu, das Land wiederum umzuzonen und den Baulandwert zu realisieren. Jedoch hat es eine Gemeinde nicht stets in der Hand, die Liegenschaft wieder einer Wohn- oder Mischzone zuzuschlagen und damit die Möglichkeit einer "besseren Verwendung" zu schaffen. Nur weil es sich bei der Eigentümerin des Landes um die Standortgemeinde handelt, kann der Minderwert daher nicht ausgehend vom Verkehrswert von Wohnbauland ermittelt werden. Ob sich dies aus anderen Gründen rechtfertigt, ist nachfolgend zu prüfen.

E. 9.3.4

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird auch von den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst. Die Möglichkeit einer besseren Verwendung ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes daher zu berücksichtigen, wenn sie am Stichtag bereits bestanden hat oder, ohne die Enteignung, in nächster Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten gewesen wäre; bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine zukünftige günstigere Nutzung genügen demgegenüber nicht (vgl. Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 Rz. 56-58 und Art. 20 Rz. 1, BGE 134 II 49 E. 13.3, BGE 134 II 176 E. 11.4 sowie Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 5.1 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch Art. 20 Abs. 1 EntG). Es stellt sich also die Frage, ob ohne die Ostanflüge mit einer Umzonung in eine Wohn- oder Mischzone zu rechnen gewesen wäre. Dafür bestehen im vorliegenden Fall indes keine konkreten Anhaltspunkte. Insbesondere macht die Enteignete nicht geltend, dass vor Einführung der Ostanflüge konkretisierte Pläne existiert haben, die Parzelle wenigstens teilweise umzuzonen. Unter diesen Umständen ist die Möglichkeit einer besseren Verwendung zu verneinen. Dass nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden kann, die Liegenschaft wäre nach dem Abbau der Provisorien nicht mehr zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben verwendet worden, kann im Übrigen am Beispiel der Bauten illustriert werden, die unterdessen auf einem (allerdings kleinen) Teil der vorliegenden Parzelle erstellt worden sind: Wie erwähnt hat die Stiftung Pigna, die auf dem benachbarten Grundstück ein Wohnheim und eine Tagesstätte für Menschen mit einer Behinderung betreibt, im März 2011 nun auch einen Teil der vorliegenden Parzelle im Baurecht erworben sowie einen Pachtvertrag abgeschlossen, der einen weiteren Teil der Parzelle betrifft. Pigna konnte ihre Anlage in der Folge um einen Erweiterungsbau und eine Aussenanlage erweitern (vgl. Beilage 1 zur Stellungnahme der Enteigneten vom 29. Oktober 2012 [act. 16/1]). An der Gründung von Pigna waren gemäss Angaben der Enteigneten neben einigen Organisationen und Privatpersonen 28 politische Gemeinden aus dem Glattal und dem Zürcher Unterland beteiligt; hinzu kommen 10 weitere Partnergemeinden. Es ist daher anzunehmen, dass die Enteignete diese Flächen Pigna auch

dann zur Verfügung gestellt hätte, wenn die Ostanflüge nicht eingeführt worden wären. Die Frage, wie die Minderwertentschädigung ausgehend von der Möglichkeit einer besseren Verwendung zu berechnen wäre, stellt sich somit nicht, weshalb die diesbezüglichen Vorbringen der Enteigneten nicht zu prüfen sind. Festzuhalten ist aber, dass der Realisationsfrist von 15 bzw. 20 Jahren in Form einer Abzinsung Rechnung zu tragen wäre (vgl. dazu BGE 134 II 182 E. 11.2 analog).

E. 9.3.5

Es ist demnach davon auszugehen, dass das Land auch nach dem Abbau der Provisorien in der Zone für öffentliche Bauten verblieben wäre. Wie bereits ausgeführt (oben E. 9.3.3), hat die Liegenschaft angesichts dessen keinen eigentlichen Minderwert erfahren.

E. 9.4

Nach Art. 19 Bst. c EntG ist auch für die "weitere dem Enteigneten verursachten Nachteile" eine Entschädigung zu leisten, sofern sich diese "nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen". Für diese sogenannte Inkonvenienzentschädigung bleibt Raum, wenn der Anspruch auf volle Entschädigung nicht schon durch die Entschädigung des Verkehrs- bzw. Minderwerts erschöpfend befriedigt ist; erfasst wird der dem Enteigneten als Folge der Enteignung in seinem übrigen Vermögen entstandene Schaden (vgl. Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 Rz. 195 f.; vgl. dazu auch das heutige Urteil im Verfahren A 2154/2012 E. 12.2 mit weiteren Hinweisen). Was Land in der Zone für öffentliche Bauten betrifft, dürfte ein solcher Schaden insbesondere in Fällen zu prüfen sein, in denen eine vom Eigentümer konkret geplante Nutzung aufgrund der Enteignung nicht verwirklicht werden kann.

E. 9.4.1

Die Enteignete macht in ihrer Stellungnahme vom 29. Oktober 2012 geltend, mit den neuen Räumlichkeiten und der Aussenanlage, welche Pigna auf der vorliegenden Parzelle erstellt habe (vgl. dazu oben E. 9.3.4), solle die Lebensqualität der Menschen mit Behinderung nachhaltig gesteigert werden. Es bedürfe keiner weiteren Erörterung, dass diese Lebensqualität ohne die direkten Überflüge noch weit höher wäre. Für die Enteignete als Baurechtsgeberin drücke sich dies in reduzierten Einnahmen aus dem Baurechtsvertrag aus, da die Baurechtszinse ja auf dem durch die Überflüge tieferen Baulandwert bestimmt worden seien.

E. 9.4.2

Zunächst ist zu beachten, dass die Verträge mit Pigna, soweit sie das vorliegende Grundstück betreffen, erst lange nach dem Stichtag abgeschlossen wurden. Aus den folgenden Gründen kann jedoch offen gelassen werden, inwiefern der Enteigneten diesbezügliche Ertragsausfälle überhaupt zu ersetzen wären.

E. 9.4.3

Gemäss dem Baurechtsvertrag vom 3. März 2011 (vgl. act. 16 der Vorakten [...]) ergibt sich der Baurechtszins "aus der Verzinsung des Baulandwertes zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für alte 1. Hypotheken für bestehende Wohnbauten". Der "Baulandwert" wurde auf Fr. (...) pro Quadratmeter festgesetzt. Analog berechnet sich der Pachtzins, wobei dieser während der festen Vertragsdauer von 10 Jahren aber um die Hälfte reduziert wird, um "dem vorerst provisorischen Charakter der Nutzung" Rechnung zu tragen (vgl. Art. 3 und 4 des Pachtvertrags vom 3. März 2011 [act. 15 der Vorakten ...]).

Dem Baurechts- und dem Pachtzins liegen damit tatsächlich Landpreise in der Grössenordnung derjenigen von Wohnbauland zugrunde. Wie der Betrag von Fr. (...) pro Quadratmeter im Einzelnen festgelegt wurde, lässt sich den Verträgen jedoch nicht entnehmen. Die Motive, von welchen sich die Vertragsparteien haben leiten lassen, sind damit grundsätzlich nicht mehr eruierbar. So hängt jeweils auch der Kaufpreis eines Grundstücks von diversen Faktoren ab und kann aus verschiedensten Gründen höher oder tiefer ausgefallen sein (vgl. dazu das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 18.4.2). Zu beachten ist weiter, dass es sich bei Pigna um eine Stiftung handelt, die einen gemeinnützigen Zweck verfolgt und an deren Gründung die Gemeinden aus der Region massgeblich beteiligt waren. Dass die Enteignete als Gemeinde diesem Umstand bei der Festlegung von Baurechts- und Pachtzins Rechnung getragen hat, erscheint nicht unwahrscheinlich. Die Situation ist damit nicht die Gleiche wie im Fall von Bauland, das auf dem freien Liegenschaftenmarkt gehandelt wird. Anders als bei Renditeobjekten rechtfertigt es sich daher nicht, schematisch von einer "Einpreisung" der Fluglärmbelastung auszugehen, wenn diese bei Vertragsschluss bereits ein bestimmtes Niveau erreicht hatte (vgl. hierzu das heutige Urteil im Verfahren A 2163/2012 E. 18.4 und 18.6 f.). Ob Baurechts- und Pachtzins ohne die direkten Überflüge höher ausgefallen wären, ist vielmehr fraglich.

E. 9.4.4

Somit ist nicht davon auszugehen, dass der Enteigneten ein Schaden entstanden ist, der nach Art. 19 Bst. c EntG zu entschädigen wäre.

E. 9.5

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Enteignete keinen Anspruch auf eine Enteignungsentschädigung hat. Höhe der Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren

E. 10

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. Vorliegend hat die Vorinstanz der Enteigneten eine Parteientschädigung von Fr. 10'220.- zugesprochen. Zunächst führt die Vorinstanz in prozessualer Hinsicht aus, die Rechtsvertreter der Enteigneten hätten beantragt, einzelne Beilagen ihrer Honorar- und Kostennote den Enteignern nicht zugänglich zu machen. Der Antrag werde damit begründet, dass die Unterlagen unter das Anwaltsgeheimnis fielen. Dem Antrag sei betreffend die Beilagen 1 und 3, in denen die einzelnen Tätigkeiten aufgelistet würden, entsprochen worden, nicht jedoch hinsichtlich der Beilagen 2 und 4, die lediglich zusammenfassende Übersichten enthielten. An sich sei höchst fraglich, ob ein Enteigneter die Leistungsabrechnung seines Rechtsvertreters unter Berufung auf das Anwaltsgeheimnis der Verfahrensöffentlichkeit entziehen dürfe. Vorliegend erwachse den Enteignern dadurch jedoch kein Nachteil, sei ihnen der wesentliche Inhalt doch bekannt gegeben worden und spielten die genauen Einzelleistungen der Rechtsvertreter ohnehin keine wesentliche Rolle. In materieller Hinsicht führt die Vorinstanz aus, aus Gründen der Gleichbehandlung der verschiedenen Rechtsvertreter habe sie in den Fällen betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten einen durchschnittlichen Stundenaufwand geschätzt, der für die Verfahrensführung von der Anmeldung der Entschädigungsforderung bis zur Schätzungsverhandlung nötig gewesen sei. Sie habe diesen Aufwand auf 30 Stunden

festgelegt. Da aber nicht einfach ein "Normaufwand" zu entschädigen sei, sondern auch ein etwas grösserer Aufwand noch in guten Treuen angemessen sei, habe sie für die Entschädigungen eine Bandbreite von 20% bzw. 6 Stunden definiert. Die Rechtsvertreter der Enteigneten hätten insgesamt 22 Verfahren betreut, wofür sie einen Aufwand von insgesamt 975.4 Stunden glaubhaft machten. Es ergebe sich somit ein Aufwand pro Fall von 44.3 Stunden, was über die erwähnte Bandbreite hinausgehe. Immerhin aber erscheine es vertretbar, hier einen Aufwand von 36 Stunden pro Fall als entschädigungsberechtigt anzuerkennen. Was den Stundenansatz betreffe, habe das Bundesgericht Ansätze von Fr. 200.- und Fr. 210.- (zuzüglich Mehrwertsteuer [MWST]) geschützt. Für die zweite Phase eines Fluglärm-Pilotfalls aus Opfikon habe das Bundesverwaltungsgericht sodann einen Stundenansatz von Fr. 280.- zzgl. MWST anerkannt, was vom Bundesgericht bestätigt worden sei. In den Fällen betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten seien die anwaltlichen Leistungen im Zeitraum von 2001 bis 2011 erbracht worden. Tendenziell sei von einem Anstieg der Stundenansätze auszugehen. Insgesamt erscheine es vertretbar, den Parteientschädigungen einen Stundenansatz von Fr. 250.- zzgl. MWST bzw. von Fr. 270.- inkl. MWST zugrunde zu legen. Was die Spesen betreffe, sei in Anbetracht der doch recht umfangreichen Unterlagen, die einzureichen gewesen seien, eine Pauschale von Fr. 500.- pro Fall vertretbar. Zusammengefasst ergebe sich somit eine pauschale Parteientschädigung von $36 \times \text{Fr. } 270.- + \text{Fr. } 500.- = \text{Fr. } 10'220.-$.

E. 10.1

Die Enteigner beantragen in ihrer Beschwerde, die Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren sei pauschal auf Fr. 4'000.-, eventuell Fr. 6'000.- festzusetzen. Sie machen geltend, in den Opfiker Pilotfällen sei den jeweiligen Enteigneten eine Parteientschädigung von pauschal Fr 4'000.- zugesprochen worden. Obwohl das Bundesgericht diese Entschädigung als eher niedrig bezeichnet habe, habe es sie geschützt. Es sei mit dem Gleichbehandlungsgebot nicht vereinbar, wenn die Entschädigung im vorliegenden Verfahren, in dem sogar noch ein Augenschein weniger durchgeführt worden sei, um das zweieinhalbfache höher liege. Ebenfalls sei es mit dem Rechtsgleichheitsgebot nicht vereinbar, einer Partei ohne nähere Prüfung und Begründung einen Aufwand zuzugestehen, der 20% über dem geschätzten Durchschnittsaufwand liege, bloss weil diese einen exorbitanten Aufwand geltend mache. Dies umso weniger, als den Enteignern die Details der Aufwendungen nicht offen gelegt und deren Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs damit verletzt worden sei. Es könne nicht angehen, den Enteignern lediglich eine zusammengefasste Darstellung des Aufwands vorzulegen, gleichzeitig aber auf die nicht offengelegten Details abzustellen. Sodann nenne die Vorinstanz den vom Bundesgericht im Urteil 1C_100/2011 vom 9. Dezember 2011 (E. 14.3.2) geschützten Stundenansatz von Fr. 280.-, als ob es sich dabei um einen üblichen Ansatz handeln würde. In jenem Verfahren seien jedoch die Modelle zur Bewertung von Wertebussen bei Ertragsliegenschaften zu beurteilen gewesen. Allein aufgrund dieser Komplexität habe das Bundesgericht ausnahmsweise einen Stundenansatz von Fr. 280.- akzeptiert. Derselben Erwägung könne entnommen werden, dass in der Regel von einem Stundenansatz von Fr. 200.- auszugehen sei, welcher ausnahmsweise in komplexen Fällen auf Fr. 250.- erhöht werden könne. Im vorliegenden Fall rechtfertige sich eine Erhöhung indes nicht, da die vorliegend zu beurteilenden Fragen aufgrund der bereits existierenden Präjudizien keine besondere Komplexität aufweisen würden. Weiter könne die Mehrwertsteuer nur zugesprochen werden, sofern sie im Rechtsbegehren explizit gefordert worden sei, was vorliegend nicht der Fall sei. Auch wenn ein entsprechendes Begehren vorliege, dürfe die

Mehrwertsteuer zudem nicht unbesehen zugesprochen werden bzw. sei deren Höhe wenigstens separat auszuweisen. Denn ein Zuschlag für die Mehrwertsteuer sei zum Vornherein bei allen Parteien unbegründet, die vorsteuerabzugsberechtigt seien. Hier führe die Mehrwertsteuer zu einer Überentschädigung. Schliesslich habe die Vorinstanz unzulässigerweise auch noch eine Pauschale für Spesen zugesprochen. Aus diesen Gründen seien die Parteientschädigungen in den Fällen betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten jeweils auf Fr. 4'000.- festzusetzen; eventuell seien sie ausgehend von einem Durchschnittsaufwand von 30 Stunden pro Fall und einem Stundenansatz von Fr. 200.- auf Fr. 6'000.- festzusetzen.

E. 10.2

Die Enteignete stellt in ihrer Stellungnahme vom 29. Oktober 2012 den Prozessantrag, die Flughafen Zürich AG sei zur Offenlegung ihrer sämtlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Abwehr der Entschädigungsforderung der Enteigneten zu verpflichten, samt Angaben über Leistungen und Honoraransätze der Rechtsvertreter. Nach Ansicht der Enteigneten gebietet es der Grundsatz der Waffengleichheit, bei der Beurteilung der Angemessenheit ihrer Parteientschädigung zu Vergleichszwecken die Verteidigungskosten der Flughafen Zürich AG heranzuziehen. Diese Kosten sind für den vorliegenden Entscheid jedoch unerheblich, weshalb der Antrag abzuweisen ist (vgl. im Einzelnen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 3).

E. 10.3

Die Enteigner führen im Rahmen ihrer materiellen Vorbringen aus, weil ihnen die Details der Aufwendungen der Enteigneten nicht offen gelegt worden seien, sei ihr Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs verletzt worden. Jedoch haben sie im vorliegenden Beschwerdeverfahren kein Gesuch um Einsicht in die fraglichen Tätigkeitsberichte gestellt. Diese sind, da nicht hinreichend detailliert, ohnehin nur von untergeordneter Bedeutung (vgl. unten E. 10.6). Es besteht damit keine Veranlassung, auf die Frage einzugehen, ob die Vorinstanz die Akteneinsicht zu Unrecht verweigert hat (vgl. zum rechtlichen Gehör und zur Akteneinsicht im Allgemeinen: Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-2876/2010 vom 20. Juni 2013 E. 4.2).

E. 10.4

Nach Art. 115 Abs. 2 EntG kann von der Zusprechung einer Parteientschädigung abgesehen werden, wenn die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen werden. Mit vorliegendem Urteil wird das Entschädigungsbegehren der Enteigneten abgewiesen. Es besteht jedoch kein Anlass, von der Zusprechung einer Parteientschädigung ganz oder teilweise abzusehen. Bei der Überprüfung der von der Schätzungskommission festgesetzten Parteientschädigung übt das Bundesverwaltungsgericht Zurückhaltung, weil die Schätzungskommission besser in der Lage ist, die Bemühungen und Leistungen des Anwalts zu beurteilen und den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Das Gericht ändert deshalb den zugesprochenen Betrag nur dann, wenn dieser als offensichtlich ungenügend oder unverhältnismässig hoch erscheint (vgl. BGE 129 II 106 E. 5 und Urteil des Bundesgerichts 1E.15/2007 vom 8. Februar 2008 E. 23; vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 4 mit weiteren Hinweisen).

E. 10.5

Aus Art. 115 Abs. 1 EntG geht hinsichtlich der Bemessung der Parteientschädigung lediglich hervor, dass für die "notwendigen aussergerichtlichen Kosten" eine "angemessene

Entschädigung" geschuldet ist. Weiter kann indes Art. 8 der Verordnung vom 10. September 1969 über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (SR 172.041.0; nachfolgend: VKEV) analog herangezogen werden. Dieser Artikel wiederum sieht in seinem Absatz 2 vor, dass sinngemäss auf Art. 8 bis 13 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht (VGKE, SR 173.320.2) abgestellt wird. Ein Heranziehen dieser Bestimmungen ist jedoch nur insoweit möglich, als dies mit Art. 115 EntG vereinbar ist (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 5.3; vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A 2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 27.3).

E. 10.6

Der Schätzungskommission steht bei der Festlegung der Parteientschädigung ein weiter Ermessensspielraum zu (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 27.3; vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 6). Ausgangspunkt für die Beurteilung der Frage, ob in einem konkreten Fall nur notwendige Aufwendungen in Rechnung gestellt werden und die geforderte Parteientschädigung angemessen ist, bildet die von der betreffenden Partei einzureichende Kostennote. In analoger Anwendung von Art. 8 Abs. 1 VKEV (vgl. soeben E. 10.5) hat deshalb die Partei, die Anspruch auf Parteientschädigung erhebt, der Schätzungskommission vor deren Entscheid eine detaillierte Kostennote einzureichen. Reicht sie keine Kostennote ein, so setzt die Schätzungskommission die Parteientschädigung von Amtes wegen und nach Ermessen fest (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 7.2; vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 10.1). Damit eine Kostennote als detailliert gelten kann, muss aus dieser insbesondere ersichtlich sein, welche einzelnen Tätigkeiten von welchen Personen zu welchem Tarif erbracht wurden und wie viel Zeit für welche Tätigkeiten im Einzelnen aufgewendet wurde. Denn nur so kann überprüft werden, ob es sich beim geltend gemachten Aufwand vollumfänglich um entschädigungsberechtigten notwendigen Aufwand handelt (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 7.3.1 mit Hinweisen; vgl. auch Moser/Beusch/Kneubühler, a.a.O., Rz. 4.85).

E. 10.6.1

Die Rechtsvertreter der Enteigneten haben der Vorinstanz mit Schreiben vom 7. November 2011 (allgemeine Vorakten 2, act. 71) ihre Kostennoten für die Verfahren betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten eingereicht. Die erbrachten Leistungen werden in mehreren separaten Dokumenten aufgeführt (auffindbar in den allgemeinen Vorakten 2 sowie im weissen Separatordner). Dabei handelt es sich zunächst um einen Tätigkeitsbericht für den Zeitraum vom 11. Juli 2001 bis zum 31. März 2008 (Teil von Beilage 1) und einen Tätigkeitsbericht für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. Oktober 2011 (Beilage 3). Diese Tätigkeitsberichte listen zwar für jeden beteiligten Rechtsanwalt oder anderen Juristen auf, an welchem Tag welche Arbeiten erledigt wurden. Der angefallene Zeitaufwand wird jedoch nicht für jeden einzelnen Arbeitsschritt ausgewiesen, sondern nur als Gesamttotal pro Person. Auch aus den weiteren Dokumenten - einer "Zusammenfassung 11.07.2001 - 31.03.2008" (Beilage 2) und einer "Zusammenfassung 11.07.2001 - 16.12.2011" (Beilage 4) geht hierzu nichts weiteres hervor. Damit liegt keine hinreichend detaillierte Leistungsabrechnung vor. Die Vorinstanz hat die Parteientschädigung daher zu Recht nach Ermessen festgesetzt.

E. 10.6.2

Bei der Festsetzung der Entschädigungen ist die Vorinstanz von einem durchschnittlichen Aufwand von 30 Stunden pro Verfahren ausgegangen. Im Fall der Rechtsvertreter der Enteigneten anerkannte sie einen Aufwand von 36 Stunden pro Verfahren. Dies ist nicht zu beanstanden: Zwar waren die Vertreter der Enteigneten an insgesamt 22 Verfahren beteiligt. Dadurch ergaben sich bei der Ausarbeitung der Rechtsschriften beträchtliche Synergien; in einem gewissen Mass trifft dies auch für die Betreuung der Klienten zu (vgl. dazu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 8.4.2.1 mit diversen Hinweisen). Jedoch war der Aufwand für Schriftenwechsel, Augenscheine und Einigungs- und Schätzungsverhandlung insgesamt gross, waren doch mehrere neue Rechtsfragen im Zusammenhang mit den direkten Überflügen sowie - trotz vorhandener Präjudizien - verschiedene technische Aspekte der Verkehrs- und Minderwertberechnung zu behandeln. Entsprechend erweist sich ein Aufwand von 36 Stunden pro Fall nicht als unverhältnismässig hoch. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass eine zweite an den vorliegenden Verfahren beteiligte Anwaltskanzlei lediglich 29 Stunden pro Fall verrechnet hat, obschon sie nur fünf Fälle betreute. Denn der Aufwand verschiedener Rechtsvertreter kann auch bei gleich gelagerten Fällen in einem gewissen Rahmen durchaus schwanken. Die Vorinstanz durfte den Aufwand daher für jede Kanzlei individuell beurteilen. Die definierte Bandbreite von 20% ist nicht zu beanstanden. Weiter ist im Grundsatz tatsächlich davon auszugehen, dass mit zunehmender Anzahl Verfahren der Zeitaufwand pro Verfahren abnimmt. Vorliegend sind sich die von der zweiten Anwaltskanzlei bearbeiteten fünf Fälle jedoch sehr ähnlich, betreffen sie doch fünf Stockwerkeinheiten an derselben Adresse. Die von den Rechtsvertretern der Enteigneten behandelten Fälle weisen keine solch grossen Gemeinsamkeiten auf (das gilt wenigstens für die 16 Verfahren, die ans Bundesverwaltungsgericht weitergezogen worden sind). Abgesehen von den Grundsatzfragen, die sich in einem Grossteil der Fälle stellen, unterscheiden sie sich zum Teil sogar erheblich. Daher muss der Synergieeffekt in diesen Fällen nicht grösser gewesen sein. Was schliesslich die von einer dritten Kanzlei für ein einzelnes (nicht ans Bundesverwaltungsgericht weitergezogenes) Verfahren verrechneten 30.35 Stunden betrifft, so sind diese allein im Zeitraum ab dem 21. März 2011 angefallen (vgl. Beilage 1 zur Stellungnahme der Enteigner vom 10. April 2013).

E. 10.6.3

Weiter ist der Stundenansatz von Fr. 250.- zzgl. MWST zu prüfen, den die Vorinstanz der Entschädigung zugrunde gelegt hat. In dieser Hinsicht ist insbesondere auf das Urteil des Bundesgerichts vom 9. Dezember 2011 einzugehen. Das Bundesgericht hatte in diesem Urteil über die erstinstanzliche Parteientschädigung für jenes Verfahren zu befinden, in dem die Modelle zur schematischen Ermittlung der lärmbedingten Minderwerte von Ertragsliegenschaften zu beurteilen waren. Das Bundesgericht zog Folgendes in Erwägung: Es habe in einem immerhin schon acht Jahre zurückliegenden Fall einen Stundenansatz von Fr. 210.- (zzgl. MWST) für nicht unverhältnismässig hoch erachtet. In einem Urteil aus dem Jahr 1997 sei es von einem Normalansatz von Fr. 200.- ausgegangen, der in tatsächlich und rechtlich sehr komplexen Fällen auf Fr. 250.- erhöht werden könne. Beim zu beurteilenden Fall handle es sich um einen tatsächlich und rechtlich äusserst komplexen Fall, dem als Pilotfall grosse präjudizielle Bedeutung zukomme. Ein Stundenansatz von Fr. 280.- könne hierfür nicht als offensichtlich überrissen und damit ermessensfehlerhaft betrachtet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_100/2011 vom 9. Dezember 2011 E.

14.3.2 samt Hinweisen). Bei den vorliegenden Fällen handelt es sich, entgegen den Vorbringen der Enteigner, um tatsächlich und rechtlich sehr komplexe Fälle. So waren verschiedene Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Rechtsfigur des direkten Überflugs erstmals zu prüfen. Auch war erneut eine Auseinandersetzung mit dem Modell ESchK geboten. Gestützt auf die soeben zitierte bundesgerichtliche Erwägung erweist sich ein Stundenansatz von Fr. 250.- zzgl. MWST ohne Weiteres als angemessen.

E. 10.6.4

Was ferner die Mehrwertsteuer betrifft, so ist diese nach Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE zum Ersatz des Anwaltshonorars hinzuzurechnen, soweit eine Steuerpflicht besteht und die Mehrwertsteuer nicht bereits berücksichtigt wurde. Weshalb die Mehrwertsteuer nur zugesprochen werden dürfte, sofern sie im Rechtsbegehren explizit gefordert worden ist, ist nicht ersichtlich. Hingegen weisen die Enteigner mit einem gewissen Recht auf allfällige Vorsteuerabzüge seitens der Parteien hin: Ist nämlich eine Partei selber mehrwertsteuerpflichtig, kann sie in der Regel die ihrem Anwalt auf dessen Honorar bezahlte Mehrwertsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer in Abzug bringen. In diesem Fall erleidet die Partei durch die Mehrwertsteuer keinen zusätzlichen Schaden (vgl. Moser/Beusch/Kneubühler, a.a.O., Rz. 4.82). Jedoch werden in der Praxis bezüglich der Mehrwertsteuerpflicht der Partei keine Abklärungen getroffen. Dass auch die Vorinstanz die Mehrwertsteuer jeweils berücksichtigt hat, ist damit nicht zu beanstanden.

E. 10.6.5

Schliesslich spricht nichts dagegen, den Spesen gesondert Rechnung zu tragen (vgl. dazu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A 330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 10). Der entsprechende Betrag von Fr. 500.- ist nicht unverhältnismässig hoch.

E. 10.6.6

Die Festsetzung der Parteientschädigung ist damit nicht zu beanstanden.

E. 10.7

Im Übrigen trifft es zu, dass die Schätzungskommission den Enteigneten in den Opfiker Pilotfällen, in denen es um die Südstarts ab Piste 16 ging, Parteientschädigungen von jeweils Fr. 4'000.- zugesprochen hat. Das Bundesgericht, das diese Fälle noch als erste und einzige Rechtsmittelinstanz zu beurteilen hatte, wies in seinen Entscheiden auf seine Zurückhaltung bei der Überprüfung der Parteientschädigungen hin (vgl. oben E. 10.4) und hielt jeweils fest, der Betrag erscheine angesichts der Besonderheit der Pilotverfahren zwar als eher niedrig, aber nicht als offensichtlich ungenügend (vgl. statt vieler Urteil des Bundesgerichts 1E.15/2007 vom 8. Februar 2008 E. 23). Bei der Festlegung des notwendigen Zeitaufwands sind Quervergleiche mit anderen Verfahren indes nur dann vorzunehmen, wenn gleich gelagerte Fälle gegeben sind und ein Abstellen auf den in den anderen Verfahren angenommenen Aufwand im Lichte des Grundsatzes der Rechtsgleichheit als geboten erscheint (vgl. dazu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 8.4.3). Die Vorinstanz führt aus, während es sich bei den Opfiker Fällen um Pilotfälle gehandelt habe, gehe es vorliegend um unterschiedliche Anwendungsfälle. Dem halten die Enteigner zu Recht entgegen, auch damals habe es sich um einzelne Anwendungsfälle gehandelt, denn es sei jede Liegenschaft konkret geschätzt und (zumeist) auch eine Entschädigung zugesprochen worden. Allerdings stellten sich in den vorliegenden Fällen ganz andere Fragen als in den Opfiker Pilotfällen. So waren

verschiedene Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Rechtsfigur des direkten Überflugs erstmals zu prüfen. Inhaltlich handelt es sich somit nicht um gleich gelagerte Fälle. Entsprechend kann der in den Opfiker Fällen notwendige Zeitaufwand nicht auf die vorliegenden Fälle übertragen werden. Ein Abstellen auf den damals als Parteientschädigung zugesprochenen Betrag fällt daher ausser Betracht.

E. 10.8

Bei der Parteientschädigung sind demnach keine Korrekturen vorzunehmen. Ausgang des Beschwerdeverfahrens

E. 11

Zusammenfassend hätte die Vorinstanz der Enteigneten keine Enteignungsentschädigung zusprechen dürfen (E. 9). Die Parteientschädigung, welche die Vorinstanz der Enteigneten zugesprochen hat, ist hingegen nicht zu beanstanden (E. 10). Es ergibt sich somit, dass die Beschwerde der Enteigner teilweise gutzuheissen ist. Die Ziffern 2 und 3 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids sind aufzuheben und das Entschädigungsbegehren abzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerde der Enteigneten ist abzuweisen. Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 12

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). Für ein Abweichen vom Grundsatz, wonach der Enteigner die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt, sind vorliegend keine Gründe ersichtlich. Der Antrag der Enteigner, die Verfahrenskosten seien der Enteigneten aufzuerlegen und dieser sei keine Parteientschädigung zuzusprechen, ist demnach abzuweisen. Die Flughafen Zürich AG als Enteignerin hat sowohl die Verfahrenskosten zu tragen als auch eine Parteientschädigung an die Enteignete zu leisten.

E. 13

Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanzieller Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4bis VwVG sowie Art. 2 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]; zur subsidiären Anwendbarkeit siehe vorne E. 1.1). 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 Bundesverwaltungsgerichts A-7434/2010 vom 5. April 2011 E. 7.1; vgl. auch Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A 330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 12.1 und A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 8.1). Das Bundesverwaltungsgericht hatte insgesamt 21 Schätzungsentscheide betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten zu beurteilen. Angesichts der diversen komplexen Fragen, die zu

behandeln waren, und angesichts der Anzahl der Verfahren ist es angemessen, Gerichtsgebühren von insgesamt gut Fr. 100'000.- zu erheben. Es rechtfertigt sich damit ein Betrag von Fr. 5'000.- pro Verfahren. Demnach sind der Flughafen Zürich AG Verfahrenskosten von Fr. 5'000.- aufzuerlegen. Sie sind mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

E. 14

Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere Auslagen der Partei (Art. 8 Abs. 1 VGKE).

E. 14.1

Die Enteignete hat dem Bundesverwaltungsgericht am 3. September 2013 die detaillierte Kostennote ihrer Rechtsvertreter eingereicht. In dieser Kostennote wird der Aufwand für jedes der 16 Beschwerdeverfahren, an denen die Rechtsvertreter beteiligt waren, gesondert ausgewiesen. Er variiert zwischen 47 und 63 Stunden. Insgesamt wird für die 16 Verfahren ein Aufwand von 872.62 Stunden geltend gemacht. Die Leistungen werden zu einem Stundenansatz von Fr. 330.- (Rechtsanwälte Jordi und Vitali) bzw. Fr. 180.- (lic. iur. T. Murmann und lic. iur. A. Lippuner) in Rechnung gestellt. Hinzu kommt eine Auslagenpauschale von 4%.

E. 14.2

Zunächst ist der geltend gemachte Stundenaufwand zu beurteilen.

E. 14.2.1

Die Parteientschädigung hat nicht jeden erdenklichen, sondern nur den notwendigen Aufwand zu ersetzen (vgl. Art. 116 Abs. 1 Satz 3 EntG sowie Art. 8 Abs. 2 und Art. 10 Abs. 1 VGKE). 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 Bundesverwaltungsgerichts A-4556/2011 vom 27. März 2012 E. 2.2.2 mit Hinweisen). Entsprechend werden im Rahmen des richterlichen Ermessens gewisse Umstände regelmässig als Reduktionsgründe anerkannt. Eine Reduktion wird namentlich dann vorgenommen, wenn die Partei schuldhaft unnötige Kosten verursacht hat. Zu einer Reduktion führen etwa Wiederholungen in Rechtsschriften und Eingaben, in denen gegenüber den vorher eingereichten Rechtsschriften materiell nichts Neues vorgebracht wird. Zu einer Kürzung der Parteientschädigung kann gemäss Rechtsprechung auch der vermeidbare Koordinationsaufwand, der durch den Beizug mehrerer Anwälte entstanden ist, führen. Kommt das Bundesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass die Kostennote zu reduzieren ist, kürzt es sie in pauschaler Weise und ohne einlässliche Berechnung (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A 4556/2011 vom 27. März 2012 E. 2.5 mit diversen Hinweisen).

E. 14.2.2

Der geltend gemachte Aufwand verteilt sich auf 16 Beschwerdeverfahren, in denen der Entscheid der Vorinstanz zumeist von beiden Seiten beanstandet wurde und jeweils ein doppelter Schriftenwechsel stattfand. Dabei war auf diverse komplexe Fragen einzugehen. Bei der Ausarbeitung der Rechtsschriften ergaben sich zwischen den einzelnen Verfahren allerdings beträchtliche Synergien. Der Aufwand von über 870 Stunden bzw.

durchschnittlich knapp 55 Stunden pro Verfahren ist daher als hoch zu beurteilen. Betrachtet man die Rechtsschriften der betreffenden Rechtsvertreter, sind diese denn auch ausführlich ausgefallen. Eine einlässliche Auseinandersetzung mit den sich stellenden Fragen, die zumeist präjudiziellen Charakter hatten, war allerdings gerechtfertigt. Was sodann den internen Koordinationsaufwand betrifft, hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 26. Juli 2013 den Einsatz eines ganzen Teams von Juristen und Anwälten bemängelt (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A 330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 8.4.2.2). Vorliegend bestand im Wesentlichen nur eine Doppelvertretung, die aufgrund des Umfangs der Verfahren nicht zu beanstanden ist. Unter diesen Umständen ist der angefallene Aufwand noch als notwendig anzuerkennen.

E. 14.3

Es ist weiter auf die geltend gemachten Stundenansätze einzugehen.

E. 14.3.1

Nach Art. 10 Abs. 2 VGKE beträgt der Stundenansatz für Anwälte mindestens Fr. 200.- und maximal Fr. 400.- exklusive Mehrwertsteuer und für nichtanwaltliche berufsmässige Vertreter mindestens Fr. 100.- und höchstens Fr. 300.- exklusive Mehrwertsteuer. Der vom Parteivertreter gegenüber der Partei innerhalb dieses Rahmens in Rechnung gestellte Honoraransatz ist vom Bundesverwaltungsgericht in der Regel zu akzeptieren, denn es kann nicht seine Aufgabe sein, über einen "Einheitsansatz" unterschiedliche Marktpreise einzuebnen (vgl. Moser/Beusch/ Kneubühler, a.a.O., Rz. 4.86).

E. 14.3.2

Zu beachten ist jedoch wiederum, dass im Enteignungsverfahren das Unterliegerprinzip grundsätzlich nicht gilt. Würde jeder Stundenansatz unbesehen akzeptiert, könnte der Enteignete praktisch ohne eigenes Risiko entsprechend hohe Kosten verursachen. Wenigstens was die Parteientschädigung für das Verfahren vor der Schätzungskommission betrifft, überprüfen Bundesgericht und Bundesverwaltungsgericht die Stundenansätze denn auch auf ihre Angemessenheit hin (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_100/2011 vom 9. Dezember 2011 E. 14.3.2 samt Hinweisen sowie Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-4858/2012 vom 15. August 2013 E. 10.4 und A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 9; in diesem Sinne für das Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht zudem Urteil A 2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 28.2). Aufgrund der Komplexität der vorliegenden Beschwerdeverfahren und der entsprechenden Spezialisierung der Rechtsanwälte ist ein Stundenansatz von Fr. 300.- gerechtfertigt. Ein höherer Ansatz wäre vorliegend hingegen nicht angemessen, zumal die Rechtsanwälte einen Stundenaufwand haben anfallen lassen, der nur noch knapp anerkannt werden kann. Ihre Leistungen sind daher zu einem Stundenansatz von Fr. 300.- (statt Fr. 330.-) zu entschädigen. Was weiter die Leistungen der angestellten Juristen betrifft, kann vorliegend der geforderte Ansatz von Fr. 180.- zur Anwendung kommen.

E. 14.4

Zu entschädigen sind im vorliegenden Verfahren 45.02 Stunden zu Fr. 300.- und 3.02 Stunden zu Fr. 180.-, insgesamt also Fr. 14'049.60. Zum Anwaltshonorar hinzuzurechnen sind sodann die Auslagen der Vertretung (vgl. Art. 9 Abs 1 Bst. b und Art. 11 Abs. 4 VGKE). Da die Auslagen in der Kostennote nicht ausgewiesen werden, sind sie aufgrund der Akten festzusetzen (vgl. Art. 14 Abs. 2 Satz 2 VGKE). Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 200.-. Weiter ist nach Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE die Mehrwertsteuer zu

berücksichtigen. Es ergibt sich demnach eine Parteientschädigung von Fr. 14'049.60 (Honorar) + Fr. 200.- (Auslagen) + Fr. 1'139.95 (Mehrwertsteuer 8.0%) = Fr. 15'389.55. Die Flughafen Zürich AG ist zu verpflichten, der Enteigneten eine Parteientschädigung in dieser Höhe auszurichten.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.