

BVGer A-2546/2012 vom 1. April 2014

Bundesverwaltungsgericht, 2014-04-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger_A-2546_2012

FR: TAF A-2546/2012 du 1 avril 2014

IT: TAF A-2546/2012 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). Die Enteignete ist somit ohne Weiteres zur Beschwerde berechtigt.

E. 1.3

Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde der Enteigneten vom 23. April 2012 ist damit einzutreten.

E. 2

Vertieft zu prüfen wäre die Zulässigkeit der Anschlussbeschwerde der Enteigner vom 7. Mai 2012. Mit dieser wird indes allein die Reduktion der zu leistenden Parteientschädigung beantragt. Da der angefochtene Entscheid teilweise aufzuheben und das vorinstanzliche Verfahren wieder aufzunehmen ist, erübrigt es sich, über die Höhe der vorinstanzlichen Parteientschädigung und damit über die Zulässigkeit der Anschlussbeschwerde zu befinden (vgl. unten E. 10).

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 Enteignungsentschädigung geltend machen kann (Anspruchsgrundlage, E. 5 und 6) und wie die Entschädigung grundsätzlich zu bemessen ist (Umfang der Entschädigung, E. 7). Anschliessend wird darauf eingegangen, wie die besonderen Umstände des Liegenschaftserwerbs vorliegend zu berücksichtigen sind (E. 8). 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). Ebenso wenig ist eine Entschädigung für ein Gebäude zu leisten, das erst nach diesem Datum erstellt worden ist (vgl. BGE 134 II 145 E. 6 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 betreffende 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 Heinz Hess / Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, 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). Berücksichtigung der Umstände des Liegenschaftserwerbs

E. 8

Im vorliegend angefochtenen Entscheid führt die Vorinstanz aus, zwar hänge der Entschädigungsanspruch im Fall direkter Überflüge nicht von der Unvorhersehbarkeit ab, doch könne die Tatsache, dass der Flughafenbetrieb bereits vor dem Erwerb des Grundeigentums bestanden habe, aus Billigkeitsgründen bei der Entschädigungsbemessung berücksichtigt werden. Die Vorinstanz kam zum Schluss, aufgrund der konkreten Umstände des Liegenschaftserwerbs sei keine Entschädigung gerechtfertigt. Nachfolgend sind

zunächst diese Umstände näher zu beleuchten (E. 8.1). Anschliessend sind die Überlegungen der Vorinstanz und die Gegenargumente der Enteigneten näher darzustellen (E. 8.2 bzw. 8.3). Schliesslich ist zu untersuchen, ob der Enteigneten eine Entschädigung zusteht und in welchem Umfang diese allenfalls herabzusetzen ist (E. 8.4 bis 8.9).

E. 8.1

Die Enteignete hat die vorliegende Liegenschaft als Baugrundstück erworben. Der Kaufvertrag wurde am 21. Oktober 1999 unterzeichnet und öffentlich beurkundet (vgl. Separatordner mit Beilagen zum Entschädigungsbegehren vom 13. Dezember 2002 [nachfolgend: Separatordner], Beilage 6). Es wurde ein Kaufpreis von Fr. (...) pro Quadratmeter vereinbart. In Ziff. 1 der "weiteren Bestimmungen" des Kaufvertrags wurden sodann die Modalitäten der Eigentumsübertragung geregelt. Danach konnte jede Partei innert zehn Tagen nach Vorliegen der "rechtskräftigen Baubewilligung gemäss dem den Parteien bekannten Vorprojekt des Architekturbüros B. _____" die Erfüllung verlangen. Für den Fall, dass bis zum 31. Dezember 2001 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen sollte, war ein entschädigungsloses Dahinfallen des Kaufvertrages vorgesehen. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses war ein Gestaltungsplanverfahren im Gang. Mit Beschluss vom 6. Juni 2000 setzte der Gemeinderat der Stadt Kloten den öffentlichen Gestaltungsplan (...) fest. Am 14. September 2000 wurde dieser von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt (vgl. Verfügung der Baudirektion von 14. September 2000 [Separatordner, Beilage 8]). Die Enteignete ersuchte darauf am 31. Oktober 2000 um Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für ihr Bauvorhaben. Am 11. Dezember 2000 reichte sie eine ergänzte und überarbeitete Gesuchsversion zur Genehmigung ein. Die Gemeinde Kloten erteilte die Bewilligung für die neun dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser und die unterirdische Autoeinstellhalle am 13. Februar 2001 unter gewissen Bedingungen und mit Auflagen (vgl. Beschluss des Stadtrates Kloten vom 13. Februar 2001 ([Separatordner, Beilage 9])). Am 9. April 2001 wurde die Eigentumsübertragung von den Parteien zur Eintragung ins Grundregister angemeldet (vgl. Grundregisteranmeldung vom 9. April 2001 ([Separatordner, Beilage 10])). Mit den Bauarbeiten ist gemäss den Feststellungen der Vorinstanz im August 2001 begonnen worden. Die Gebäude seien in den Jahren 2002 und 2003 fertiggestellt worden.

E. 8.2

Die Vorinstanz zog in Erwägung, wenn ein Grundstück nach 1961 zu einem derart tiefen Preis erworben worden sei, dass sich der Schaden auf entgangenen Gewinn beschränke (d.h. das Grundstück ohne Verlust weiterverkauft werden kann), dann sei eine Entschädigung nicht gerechtfertigt. Vorliegend handle es sich um einen derartigen Fall. Denn per Stichtag 1. Januar 2002 sei von einem Durchschnittspreis für Bauland in Kloten von Fr. 600.- pro Quadratmeter auszugehen, wobei es sich um den Wert mit Fluglärm handle. Es falle auf, dass die Enteignete das Land um Fr. (...) pro Quadratmeter unter diesem Wert erworben habe. Der Verkehrswert liege damit - auch unter Berücksichtigung dessen, dass er durch die nicht lärmbezogenen Aspekte der Direktüberflüge zusätzlich gemindert werde - nach wie vor über dem Kaufpreis. Hinzu komme, dass der Vollzug des Kaufvertrags vom 21. Oktober 1999 bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung aufgeschoben worden sei. Gemäss einem internen Dokument (Antragspapier vom 1. September 1999 [Separatordner, Beilage 7]) habe sich die Enteignete mit dem Architekturbüro auf ein Pauschalhonorar von Fr. 80'000.- für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans und ein solches von Fr. 100'000.- für die Erlangung der

Baubewilligung geeinigt, wobei Ausstiegsmöglichkeiten vorgesehen worden seien. Ab dem 23. Mai 2000 sei jedoch konkret mit der Einführung regelmässiger Ostanflüge zu rechnen gewesen. Dieses Wissen habe sich auch die Enteignete anrechnen zu lassen. Diese sei zum genannten Zeitpunkt noch nicht zum Vollzug des Kaufvertrags verpflichtet gewesen. Ihr Kostenrisiko habe sich auf die erwähnten Projektierungskosten von Fr. 180'000.- beschränkt. Dennoch habe die Enteignete rund (...) Mio. Franken investiert und die Überbauung fertig stellen lassen. Aus diesen Umständen lasse sich schliessen, dass die vorbestehende Fluglärmwertung des Grundstücks und die mit einer Überbauung verbundenen Unwägbarkeiten bereits in den Kaufmodalitäten und im Kaufpreis zum Ausdruck gekommen seien.

E. 8.3

Die Enteignete hält dem entgegen, sie sei ab Beurkundung des Kaufvertrags am 21. Oktober 1999 verpflichtet gewesen, das Land zum vereinbarten Preis zu übernehmen. Sie sei ferner verpflichtet gewesen, auf die Baubewilligung gemäss dem den Parteien bekannten Vorprojekt hinzuarbeiten. Sie habe nicht selber darauf hinwirken können, dass ihr die Baubewilligung nicht erteilt wird, um sich dann aus dem Vertrag zu lösen. Denn dadurch hätte sie sich vertragsbrüchig gemacht. Da sie also bereits ab dem 21. Oktober 1999 zum Erwerb des Landes verpflichtet gewesen sei, könne ihr nicht zum Vorwurf gemacht werden, dass ab dem 23. Mai 2000 konkret mit der Einführung regelmässiger Ostanflüge zu rechnen gewesen sei. Deshalb sei es auch nicht gerechtfertigt, ihr eine Entschädigung generell zu verwehren. Das gelte auch bezüglich der Überbauung. Mit dieser sei zwar erst im August 2001 begonnen worden, doch könne von einem Grundeigentümer nicht erwartet werden, dass er auf eine Überbauung verzichtet, nur weil dies für den Enteigner "billiger" wäre. Zu berücksichtigen seien in diesem Zusammenhang auch die bereits getätigten namhaften Investitionen der Enteigneten, welche ohne die Überbauung zur Gänze nutzlos geworden wären. Was eine allfällige Herabsetzung der Entschädigung betrifft, führt die Enteignete aus, eine solche dürfe nicht leichthin vorgenommen werden. Sanktioniert werden solle ausschliesslich ein verpöntes doppeltes Abkassieren, einmal in Form des niedrigeren Preises beim Kauf der Liegenschaft und ein weiteres Mal in Form der Entschädigung. Die Herabsetzung sei deshalb auf gekauftes Land bzw. auf gekaufte Liegenschaften (Land und Gebäude) beschränkt. Bei selber errichteten Gebäuden rechtfertige sich eine Herabsetzung, wenn überhaupt, nur dann und insoweit, als sie auch auf dem Land angebracht sei. Sicher aber könne es nicht angehen, den Grundeigentümer dafür zu sanktionieren, dass er seine beim Landerwerb berechtigten Renditeerwartungen wegen ihm nachträglich vom Enteigner aufgezwungener Umstände reduzieren musste. Im Übrigen sei zu beachten, dass das Bundesgericht in BGE 129 II 72 E. 2.7 eine Herabsetzung nur zulasse, wenn der Umstand, dass eine Liegenschaft tatsächlich seit mehreren Jahren überflogen werde, "a influencé sensiblement le prix de vente". Entscheidend sei hier das Wort "sensiblement", welches in der Zeitschrift "Die Praxis" mit "merklich" und von der Vorinstanz mit "spürbar" übersetzt werde, das aber auch mit "deutlich" übersetzt werden könne. So oder anders müsse jedenfalls ein wesentlicher Preisabschlag feststellbar sein. Aus dem von der Vorinstanz angestellten Vergleich mit der Verkehrswertschätzung per Stichtag lasse sich jedoch nichts für die Beurteilung des bereits 1999 verbindlich festgelegten Kaufpreises gewinnen. Als Vergleichsgrösse seien vielmehr die bis im Herbst 1999 in Kloten erzielten Baulandpreise für Grundstücke gleicher Art, gleicher Qualität und gleicher Lage heranzuziehen. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass das Land der Gestaltungsplanpflicht unterlag. Damit seien nicht nur besondere Aufwendungen

verbunden gewesen, sondern - mangels sofortiger Überbaubarkeit - auch eine Preisminderung. Sodann handle es sich um eine grosse Parzelle, welche vom Verkäufer aufgrund der Gestaltungsplanpflicht auch nicht ohne Weiteres in kleinere Parzellen habe unterteilt werden können. Solche Grossparzellen würden regelmässig mit einem Discount gehandelt. Nur sofern anhand des anzustellenden Vergleichs mit relevanten Vergleichstransaktionen ein wesentlicher Preisabschlag festgestellt werden könne, der nicht auf diese preismindernden Besonderheiten, sondern zweifelsfrei auf die bereits 1999 erfolgenden Überflüge zurückzuführen sei, bestehe überhaupt Raum für einen Billigkeitsabzug auf der Entschädigung für das Land. Nur wenn sich dieser Abzug rechtfertige, könne auch ein Billigkeitsabzug auf der Entschädigung für die Gebäude in Frage kommen.

E. 8.4

Nach der Differenzmethode ist dem Eigentümer die Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks und jenem des belasteten Grundstücks zu ersetzen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1E.8/2000 vom 12. Dezember 2002 E. 2.2.2; vgl. bereits oben E. 7). Klarzustellen ist, dass bei diesen Verkehrswerten auch die Gebäude zu berücksichtigen sind. Denn entscheidend ist, dass der Abschluss der Werkverträge bzw. der Baubeginn vor Einführung der Ostanflüge liegt (vgl. dazu unten E. 8.8.2 f.). Darauf, ob die Gebäude am festgelegten Schätzungsstichtag bereits fertiggestellt waren, kann es, anders als die Vorinstanz in ihrem Entscheid antönt, nicht ankommen. Hingegen stellt sich das Problem, dass die Liegenschaft bereits beim Landkauf und bei der Erstellung der Gebäude von Immissionen betroffen und insofern nicht "unbelastet" war. Weiter zeichnete sich die Einführung der Ostanflüge ab einem gewissen Zeitpunkt bereits ab. Darauf ist im Folgenden einzugehen.

E. 8.5

In BGE 129 II 72 hat das Bundesgericht festgehalten, zwar hätten die Vorhersehbarkeit oder das Vorbestehen des Flugplatzbetriebs keinen Einfluss auf den Anspruch auf eine Entschädigung für direkten Überflug, doch könnten diese Faktoren bei der Festsetzung der Entschädigung berücksichtigt werden. In der zivilrechtlichen Rechtsprechung und Lehre werde anerkannt, dass der Schadenersatz für übermässige Einwirkungen aus Gründen der Billigkeit herabgesetzt werden könne, indem man der früheren Errichtung der Anlage, von der die Immissionen ausgehen, Rechnung trage. Denn es sei unbillig, wenn derjenige, der beim Kauf der Liegenschaft aufgrund dieses Umstandes einen niedrigeren Preis bezahlen musste, zusätzlich einen ohne Berücksichtigung des Kaufpreises festgesetzten Schadenersatz erhalte und damit in gewisser Weise doppelt entschädigt würde. Diese Überlegungen müssten auch im Hinblick auf die enteignungsrechtliche Entschädigung für direkten Überflug gelten. Habe der Umstand, dass eine Liegenschaft tatsächlich seit mehreren Jahren überflogen werde, den Kaufpreis merklich ("sensiblement") beeinflusst, so könne dies der Enteignungsrichter berücksichtigen "und gegebenenfalls aus Gründen der Billigkeit die grundsätzlich gemäss Art. 19 lit. b EntG berechnete Enteignungsentschädigung herabsetzen" (vgl. BGE 129 II 72 E. 2.7). Es bleibt damit dabei, dass der zu entschädigende Minderwert in der Differenz der Verkehrswerte mit und ohne Immissionen besteht. Ob bereits zum Kaufzeitpunkt eine gewisse Immissionsbelastung bestand, ist also grundsätzlich nicht relevant. Konnte der Eigentümer das Grundstück aufgrund der vorbestehenden Belastung allerdings bereits zu einem reduzierten Preis erwerben, wurde er im Umfang dieser Reduktion für den Minderwert sozusagen schon

entschädigt. In diesem Umfang trifft ihn der Schaden also nicht, was bei der Festsetzung der Entschädigung für direkten Überflug zu berücksichtigen ist. Indem das Bundesgericht von Billigkeit spricht und eine "Kann-Formulierung" verwendet, scheint es sich dabei für ein kasuistisches Vorgehen auszusprechen, also für eine Beurteilung anhand des jeweils konkret zu beurteilenden Falls.

E. 8.6

Festzuhalten ist zunächst, dass die Vorinstanz zu Recht von einem Durchschnittspreis von Fr. 600.- pro Quadratmeter für Bauland in Kloten am Stichtag ausgegangen ist. Allerdings handelt es sich bei diesem Wert nicht um den Wert mit Fluglärm, sondern um denjenigen ohne Fluglärm (vgl. das heutige Urteil im Verfahren A-2151/2012 E. 18). Damit kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, der vereinbarte Kaufpreis von Fr. (...) pro Quadratmeter liege so tief, dass die Enteignete das Grundstück nach Einführung der Ostanflüge ohne Verlust hätte weiterverkaufen können. Ohnehin kommt es darauf nicht an: Wie aus dem soeben Gesagten hervorgeht, kann ein tiefer Kaufpreis nur insoweit eine Rolle spielen, als er auf die zum Kaufzeitpunkt bereits bestehenden Immissionen zurückzuführen ist.

E. 8.7

In einem ersten Schritt ist somit zu prüfen, ob im Kaufpreis gemäss Kaufvertrag vom 21. Oktober 1999 bereits eine Lärmbelastung "eingepreist" ist und wie dieser Umstand gegebenenfalls zu berücksichtigen ist.

E. 8.7.1

Die Vorinstanz führt in mehreren ihrer Entscheide selber aus, die Beurteilung, ob im Kaufpreis ein fluglärmbedingter Minderwert berücksichtigt worden sei, gestalte sich schwierig. Es waren die genannten bundesgerichtlichen Vorgaben, welche die Vorinstanz veranlassten, dennoch "Kaufpreisanalysen" vorzunehmen. Nach Beurteilung des Bundesverwaltungsgerichts hat sich der Ansatz, einen allfälligen Einfluss der vorbestehenden Fluglärmbelastung auf den Kaufpreis im Einzelfall zu prüfen, dabei jedoch als nicht umsetzbar erwiesen. Dies aus den zwei nachfolgend dargelegten Gründen. Erstens stellen sich bereits bei der Beurteilung, ob der Kaufpreis dem damaligen Verkehrswert ohne Fluglärm entsprach oder tiefer lag, erhebliche Schwierigkeiten. Dies gilt jedenfalls für Liegenschaften, die beim Kauf bereits überbaut waren (vgl. das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 18.4.1; für Bauland das heutige Urteil im Verfahren A-2151/2012 E. 20.4.1). Zweitens ist durch die Feststellung, dass der Kaufpreis dem damaligen Verkehrswert ohne Fluglärm entsprach, bzw. durch die Feststellung, dass er tiefer lag, an sich nichts gewonnen. Denn der Kaufpreis eines Grundstücks hängt von diversen Faktoren ab bzw. kann aus verschiedensten Gründen höher oder tiefer ausgefallen sein. Die Motive, von welchen sich Verkäufer und Käufer im Einzelfall haben leiten lassen, sind grundsätzlich nicht mehr eruierbar. Entspricht der Kaufpreis dem Verkehrswert ohne Fluglärm, folgt daraus somit nicht zwingend, dass die Fluglärmbelastung bei der Festlegung des Kaufpreises "vergessen" wurde. Unter Umständen haben die Parteien die Lärmbelastung durchaus berücksichtigt, den Verkehrswert aber aus anderen Gründen höher veranschlagt als rückwirkend der Schätzer. Entsprechend steht selbst bei einem aus Sicht des Schätzers überhöhten Kaufpreis nicht fest, dass die Fluglärmbelastung auf diesen Kaufpreis keinen Einfluss gehabt hat. Denn auch die Gründe für den überhöhten Preis lassen sich letztlich nicht eruieren. Umgekehrt kann auch nicht allein daraus, dass ein

Kaufpreis unter dem Verkehrswert ohne Fluglärm liegt, geschlossen werden, es sei eine Fluglärmbelastung "eingepreist". Stellt man bei der Beurteilung, ob eine "Einpreisung" von Fluglärm vorliegt, auf das Vorhandensein einer Differenz zwischen Kaufpreis und Verkehrswert ohne Fluglärm ab, handelt es sich somit um eine Schematisierung. Wenn aber eine gewisse Schematisierung schon unumgänglich ist, dann ist die von den Enteignern sinngemäss vertretene Argumentation überzeugender, wonach generell von der Berücksichtigung der zum Kaufzeitpunkt gegebenen Fluglärmbelastung im Kaufpreis auszugehen ist, wenn diese Belastung bereits ein bestimmtes Niveau erreicht hatte. Denn es ist in der Tat anzunehmen, dass die Marktteilnehmer vorhandenen Fluglärm grundsätzlich berücksichtigen. Eben darum wirkt sich eine Fluglärmbelastung ja auf den Verkehrswert von Wohneigentum aus. Das Bundesverwaltungsgericht erachtet es aus diesen Gründen nicht für möglich, einzelfallweise einen allfälligen Einfluss der vorbestehenden Fluglärmbelastung auf den Kaufpreis zu prüfen.

E. 8.7.2

Kann hinsichtlich gewisser für die Festsetzung der Entschädigung relevanter Aspekte kein strikter Beweis und angesichts einer Vielzahl von Verfahren auch keine Beurteilung in jedem Einzelfall verlangt werden, spricht denn auch nichts gegen eine Schematisierung. Eine solche kann vielmehr nicht nur wegen der Praktikabilität, sondern auch im Interesse der Gleichbehandlung geboten sein (in diesem Sinne BGE 134 II 160 E. 13). Die Vorgaben, welche das Bundesgericht in BGE 129 II 72 gemacht hat, sind daher insofern zu präzisieren, als mit der gebührenden Vorsicht von der zum Kaufzeitpunkt allgemein gegeben Belastungssituation auf die "Einpreisung" einer Lärmbelastung geschlossen werden kann. Da es auf den konkret bezahlten Kaufpreis somit nicht ankommt, kann offen bleiben, ob die Gestaltungsplanpflicht und die Grösse der Parzelle zu einer Preisminderung führten, wie dies die Enteignete geltend macht, oder ob sich der Verkehrswert dadurch erhöht hat, worauf sich die Enteigner berufen.

E. 8.7.3

Aufgrund der Ostanflüge bei starkem Westwind, der Starts in Richtung Osten bei Bise und der Südstarts mit left turn bestand im Bereich des Überflugkorridors in Kloten bereits vor Einführung der Ostanflüge eine Lärmbelastung. Der Kaufvertrag wurde im Oktober 1999 abgeschlossen. Massgeblich ist somit die Lärmbelastung, die zu diesem Zeitpunkt bestand. Es rechtfertigt sich, von einer "Einpreisung" der vorbestehenden Lärmbelastung auszugehen, wenn die Grundbelastung bereits 60 dB erreichte. Da es vorliegend um den Kauf von Bauland geht, dieses unterdessen aber überbaut wurde, ist der entsprechende Abzug auf dem relativen Landwert vorzunehmen. Solange der Wert von 60 dB nicht deutlich überschritten wurde, ist ein Abzug von 5% des relativen Landwerts (ohne Fluglärm) vorzunehmen. Im Fall einer deutlichen Überschreitung der Schwelle von 60 dB ist der Zuschlag höher anzusetzen (vgl. zum Ganzen das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 19).

E. 8.7.4

Unerheblich ist, ob die Enteignete mit Vertragsabschluss bereits verpflichtet war, das Land zum vereinbarten Preis zu übernehmen, oder ob sie sich, als konkret mit der Einführung der Ostanflüge zu rechnen war, noch aus dem Vertrag hätte lösen können. Denn im Kaufpreis kann in jedem Fall nur die Lärmbelastung eingepreist sein, die bereits bei Abschluss des Kaufvertrags bestand. Anzumerken ist im Übrigen, dass der Enteigneten auch bei einer

"freiwilligen" Übernahme des Baugrundstücks nicht entgegengehalten werden kann, sie habe ihre Schadenminderungspflicht verletzt. Dies, weil der Minderwert des Baugrundstücks auch dem Verkäufer zu ersetzen gewesen wäre. Durch den Verkauf hat sich an diesem Minderwert nichts geändert. Die Schadenminderungspflicht spielt daher erst im Hinblick auf die Erstellung der Gebäude eine Rolle (vgl. dazu sogleich E. 8.8).

E. 8.7.5

Eine Herabsetzung der Entschädigung wegen "Einpreisung" der vorbestehenden Lärmbelastung ist somit vorzunehmen, wenn die Grundbelastung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags 60 dB erreichte. Der entsprechende Abzug ist auf 5% des relativen Landwerts festzusetzen. Im Fall einer deutlichen Überschreitung der Schwelle von 60 dB ist der Abzug höher anzusetzen.

E. 8.8

In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die Entschädigung aufgrund der Umstände, unter denen die Gebäude erstellt wurden, weiter herabzusetzen ist.

E. 8.8.1

Da die Enteignete die Entschädigung unter dem Titel "direkter Überflug" geltend machen kann, spielt die Voraussetzung der Vorhersehbarkeit auch hinsichtlich der Gebäude keine Rolle. Da diese von der Enteigneten selber erstellt worden sind, stellt sich auch die Frage nach einer "Einpreisung" nicht. Zu beachten ist jedoch, dass das Bundesgericht im Zusammenhang mit der Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte auf die Pflicht des Enteigneten hingewiesen hat, alle zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um den Schaden zu vermindern oder einzudämmen. Wie das Bundesgericht ausführte, liefe es diesem Grundsatz zuwider, würde der Nachbar einer Nationalstrasse für die immissionsbedingte Entwertung seines Hauses entschädigt, welches er auf eigene Gefahr erst erstellt hat, als der Bau der Strasse schon bekannt oder voraussehbar war (vgl. BGE 110 Ib 43 E. 4; vgl. auch BGE 111 Ib 233). Im Fall direkter Überflüge ist daher immerhin zu prüfen, ob der Eigentümer bei Erstellung eines Mehrfamilienhauses bereits mit einem verminderten Ertrag rechnete, ob er also, wie es die Vorinstanz jeweils formuliert, reduzierte Renditeerwartungen hatte. Gegebenenfalls ist die Entschädigung zu kürzen, soweit sie den auf den Gebäudewert entfallenden Teil des Schadens abgilt. Dies gilt auch, wenn die beim Landerwerb noch berechtigten Renditeerwartungen nachträglich weiter reduziert werden mussten (vgl. im Einzelnen das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 18.3.2).

E. 8.8.2

Die Einführung der Ostanflüge geht darauf zurück, dass Deutschland am 22. Mai 2000 die schweizerisch-deutsche Vereinbarung von 1984 über die An- und Abflüge zum bzw. vom Flughafen Zürich über deutsches Hoheitsgebiet kündigte. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 26. Mai 2009 festgehalten, bereits am Tag der Kündigung dieser Vereinbarung sei klar gewesen, dass es zu einer Änderung des bisherigen Pistenbenützungskonzeptes kommen würde. Es habe ab sofort damit gerechnet werden müssen, dass ein wichtiger Teil der bisherigen Nordanflüge nach Osten verlegt werden könnte. Aufgrund der Medienreaktionen habe dies ab dem Tag nach der Kündigung, also dem 23. Mai 2000, auch dem Durchschnittsbürger klar sein müssen (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-1923/2008 vom 26. Mai 2009 E. 8.1 f.). Das Bundesgericht hat es in der Folge zwar abgelehnt, den Stichtag für die Vorhersehbarkeit der Ostanflüge auf den 23. Mai 2000 zu legen, sondern auch in diesem Fall am Stichtag 1. Januar 1961

festgehalten. Die Beurteilung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach die konkreten Gründe für die Einführung der Ostanflüge ab dem 23. Mai 2000 erkennbar gewesen sind, zog es dabei aber nicht in Zweifel (vgl. BGE 136 II 263 E. 7). Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid somit zu Recht festgehalten, ab dem 23. Mai 2000 sei konkret mit der Einführung regelmässiger Ostanflüge zu rechnen gewesen. Eingeführt wurden die Ostanflüge sodann am 19. Oktober 2001 gestützt auf eine Tags zuvor erfolgte Änderung des Betriebsreglements (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-1923/2008 vom 26. Mai 2009 E. 8.1).

E. 8.8.3

Es fragt sich nun, welcher Zeitpunkt für die Beurteilung der Renditeerwartungen massgeblich ist. Wie das Bundesgericht festgehalten hat, ist hinsichtlich der Vorhersehbarkeit der Lärmeinwirkungen darauf abzustellen, ob der Werkvertrag vor dem 1. Januar 1961 abgeschlossen worden ist oder - falls sich dies nicht mehr eruieren lässt - ob der Baubeginn in die Zeit vor diesem Datum fällt. Denn seien die Werkverträge einmal abgeschlossen und die Bauarbeiten aufgenommen, so sei es unverhältnismässig, vom Grundeigentümer zu verlangen, die Verträge aufzulösen und den Bau im Hinblick auf die bekannt gewordenen Immissionsbelastungen einzustellen (BGE 134 II 49 E. 7). Aus der gleichen Überlegung ist auch bei der Beurteilung, ob der Eigentümer allenfalls reduzierte Renditeerwartungen hatte, auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Werkvertrags bzw. des Baubeginns abzustellen. Vorliegend ist nicht bekannt, wann die (definitiven) Werkverträge abgeschlossen worden sind. Vor dem 23. Mai 2000 kann dies aber nicht der Fall gewesen sein. Denn zu diesem Zeitpunkt war noch nicht einmal der Gestaltungsplan festgesetzt worden. Während des Gestaltungsplanverfahrens hat die Enteignete, wie aus dem von ihr vorgelegten Antragspapier vom 1. September 1999 (Separatorordner, Beilage 7) hervorgeht, das Kostenrisiko jedoch auf ein Architekturhonorar von Fr. 80'000.- beschränkt. Mit den Bauarbeiten ist gemäss den Feststellungen der Vorinstanz sodann im August 2001 begonnen worden. Auch die Enteignete erwähnt dieses Datum in ihrer Beschwerde. Somit ist festzustellen, dass der für die Beurteilung der Renditeerwartungen massgebliche Zeitpunkt nach dem 22. Mai 2000 und vor dem 19. Oktober 2001 liegt.

E. 8.8.4

Grundsätzlich rechtfertigt es sich, ebenfalls dann von reduzierten Renditeerwartungen auszugehen, wenn die Grundbelastung 60 dB erreichte. Solange dieser Wert nicht deutlich überschritten wurde, ist ein Abzug in der Höhe von 5% des Gebäudewerts vorzunehmen (vgl. das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 19 und 21.4.1). Was den Zeitraum ab dem 23. Mai 2000 betrifft, kann es aber nicht allein darauf ankommen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass auch die Projektverantwortlichen der Enteigneten von der Kündigung der Vereinbarung von 1984 durch Deutschland Kenntnis hatten und ihnen klar war, dass ein wichtiger Teil der bisherigen Nordanflüge nach Osten verlegt werden könnte. Die Verantwortlichen müssen daher auch damit gerechnet haben, dass die Rendite entsprechend tiefer ausfallen könnte. Zwar ist es nachvollziehbar, dass das Bauprojekt dennoch ohne zuzuwarten verwirklicht wurde. Dies ändert aber nichts daran, dass dabei der Minderwert, der heute aufgrund der Ostanflüge besteht, zumindest teilweise bewusst in Kauf genommen wurde. In diesem Mass ist die Entschädigung herabzusetzen (vgl. oben E. 8.8.1). Da die Ostanflüge in die Renditeerwartungen eingeflossen sind, ist es nicht sachgerecht, lediglich einen Abzug von 5% des Gebäudewerts anzubringen. Andererseits ist zu beachten, dass das Ausmass, welches die Ostanflüge unterdessen angenommen haben, noch nicht konkret

absehbar war (vgl. zur Entwicklung der Ostanflüge im Einzelnen das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 12.1 und 13.3.3). Es rechtfertigt sich daher, den Abzug auf 10% des Gebäudewerts festzusetzen.

E. 8.9

Es ergibt sich somit, dass der Enteigneten, wie allen Eigentümern von Ertragsliegenschaften, aufgrund der direkten Überflüge eine Minderwertentschädigung zusteht. Diese hat grundsätzlich die Differenz der Verkehrswerte der unbelasteten Liegenschaft und der belasteten Liegenschaft zu decken. Vorliegend ist allenfalls aber ein Abzug wegen "Einpreisung" der vorbestehenden Lärmbelastung beim Landkauf vorzunehmen. Dies, wenn die Grundbelastung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags mindestens 60 dB erreichte. Weiter hat ein Abzug wegen reduzierten Renditeerwartungen bei der Erstellung der Gebäude zu erfolgen. Die Höhe dieser Abzüge ist nach den vorstehenden Erwägungen zu bemessen. Ausgang des Beschwerdeverfahrens

E. 9

Nach dem Gesagten (E. 8) hätte die Vorinstanz der Enteigneten eine Entschädigung nicht verweigern dürfen, sondern hätte ihr eine - wenn auch herabgesetzte - Minderwertentschädigung zusprechen müssen. Die Beschwerde der Enteigneten erweist sich insoweit als berechtigt. Was die Minderwertermittlung betrifft, ist auf die in den Parallelfällen ergangenen Urteile hinzuweisen. Daraus ergibt sich, dass zur Ermittlung des lärmbedingten Minderwerts die Lärmwerte des Jahres 2004 oder eines späteren Jahres heranzuziehen sind (vgl. das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 12 und 13), dass eine Anwendung des Modells ESchK in den vorliegenden Fällen nicht sachgerecht ist (vgl. das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 14) und dass bei der Festlegung des Zuschlags für nicht lärmbezogene Aspekte ein neues Vorgehen zu wählen ist (vgl. das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 21). Zudem ist die Entschädigung entgegen den Ausführungen der Vorinstanz nicht "auf den direkt überflogenen Bereich zu beschränken" (vgl. das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 9). Jedoch ist die Sache nur schon deshalb nicht entscheidreif, weil sich die Vorinstanz im vorliegend angefochtenen Entscheid nicht zu allen Aspekten der Minderwertermittlung geäußert hat, insbesondere nicht zum Verkehrswert der überbauten Parzelle. Entsprechend konnten und mussten die Parteien zur Entschädigungsbemessung nicht abschliessend Stellung nehmen. Demnach ist die Beschwerde der Enteigneten teilweise gutzuheissen, Ziff. 2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Im Übrigen (soweit sich die Enteignete auch einer Herabsetzung der Entschädigung widersetzt) ist die Beschwerde abzuweisen. Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren

E. 10

Da der angefochtene Entscheid teilweise aufzuheben und das vorinstanzliche Verfahren wieder aufzunehmen ist, erübrigt es sich, über das Begehren der Enteigner um Reduktion der vorinstanzlichen Parteientschädigung zu befinden (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1E.11/2007 vom 14. April 2008 E. 13 und 1E.8/2007 vom 28. April 2008 E. 17). Der angefochtene Entscheid ist vielmehr auch insoweit aufzuheben, als der Enteigneten eine Parteientschädigung zugesprochen wurde (Ziff. 5 des Dispositivs), und die Vorinstanz ist anzuweisen, im Rahmen ihres neuen Entscheids über eine Parteientschädigung für das gesamte vorinstanzliche Verfahren zu befinden (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts

A 1923/2008 vom 26. Mai 2009 E. 12.1 und Dispositiv-Ziff. 6). Der Prozessantrag der Enteigneten, die Flughafen Zürich AG sei zur Offenlegung ihrer sämtlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Abwehr der Entschädigungsforderung der Enteigneten zu verpflichten, wird damit gegenstandslos (vgl. zu diesem Antrag im Übrigen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 3). Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 11

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. 12

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 im Umfang von Fr. 2'000.- mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

E. 13

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

E. 13.1

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. 13.2

Zunächst ist der geltend gemachte Stundenaufwand zu beurteilen.

E. 13.2.1

Die Parteienschädigung 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 Parteienschädigung 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. 13.2.2

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. 13.3

Es ist weiter auf die geltend gemachten Stundenansätze einzugehen.

E. 13.3.1

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. 13.3.2

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. 13.4

Zu entschädigen sind im vorliegenden Verfahren 59.70 Stunden zu Fr. 300.- und 3.02 Stunden zu Fr. 180.-, insgesamt also Fr. 18'453.60. 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. 18'453.60 (Honorar) + Fr. 200.- (Auslagen) + Fr. 1'492.30 (Mehrwertsteuer 8.0%) = Fr. 20'145.90. 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.