

BVGer A-3149/2024 vom 17. September 2025

Bundesverwaltungsgericht, 2025-09-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger_A-3149_2024

FR: TAF A-3149/2024 du 17 septembre 2025

IT: TAF A-3149/2024 del 17 settembre 2025

Regeste

Enteignung

Erwägungen

E. 1.1

Nach Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG; SR 711) können Entscheide der Schätzungskommission beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Das Bundesverwaltungsgericht ist somit zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde. Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichts-gesetz 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

Nach Art. 78 Abs. 1 EntG sind insbesondere die Hauptparteien des Enteignungsverfahrens zur Beschwerde befugt. Gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG ist zur Beschwerde berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführenden haben als Parteien am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind mit ihren Forderungen nicht durchgedrungen. Sie sind somit sowohl formell als auch materiell beschwert und zur Beschwerde legitimiert.

E. 1.3

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

A-3149/2024 Seite 7

E. 2.1

Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet grundsätzlich mit uneingeschränkter Kognition. Es überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger und unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehlern bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit (Art. 49 VwVG). Soweit es um die Beurteilung von ausgesprochenen Spezialfragen geht, in denen die Vorinstanz über ein besonderes Fachwissen verfügt, weicht das Bundesverwaltungsgericht nicht ohne Not von deren Auffassung ab (statt vieler Urteil des BVGer A-196/2017 vom 12. Dezember 2018 E. 2 mit Hinweisen). Es wendet das Recht von Amtes wegen an und ist an die Begründung der Parteien nicht gebunden (Art. 62 Abs. 4 VwVG).

E. 2.2

Hebt die Beschwerdeinstanz einen angefochtenen Entscheid auf und weist sie die Sache (mit verbindlichen Weisungen) zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurück, so ist diese bei ihrer neuen Entscheidung grundsätzlich an den Rückweisungsentscheid gebunden. Die mit der Neuurteilung befasste Instanz hat entsprechend die rechtliche Beurteilung, mit welcher die Rückweisung begründet worden ist, ihrer neuen Entscheidung zu Grunde zu legen; bereits entschiedene Fragen sind nicht mehr zu prüfen. Wie weit die Vorinstanz an die Entscheidung gebunden ist, ergibt sich aus der Begründung der Rückweisung, die sowohl den Rahmen für die neue Tatsachenfeststellung als auch jenen für die neue rechtliche Begründung vorgibt. Wird der neue Entscheid der unteren Instanz wiederum bei der Beschwerdeinstanz angefochten, so ist diese selbst an ihre früheren Erwägungen gebunden. Eine freie Überprüfung des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeinstanz nur betreffend jene Punkte möglich, die im Rückweisungsentscheid nicht entschieden wurden, oder bei Vorliegen neuer Sachumstände (vgl. zum Ganzen vgl. BGE 135 III 334 E. 2; Urteil des BGer 2C_890/2018 vom 18. September 2019 E. 3.2 f.; BVGE 2016/13 E. 1.3.4; Urteil des BVGer A-2601/2020 vom 2. März 2022 E. 1.4.3; ASTRID HIRZEL, in: Waldmann/Krauskopf [Hrsg.], Praxiskommentar VwVG, 3. Aufl. 2023 [nachfolgend: Praxiskommentar], Art. 61 Rz. 28; MICHAEL BEUSCH, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2. Aufl. 2019, Art. 61 Rz. 8). Zum Teil befürworten die Praxis und Lehre Ausnahmen von der Bindungswirkung des gerichtlichen Rückweisungsentscheids, wenn bei einer Bindung ein in höchstem Masse stossendes Ergebnis resultieren würde oder wenn eigentliche Revisionsgründe vorliegen (HIRZEL, Praxiskommentar. Art. 61 Rz. 28 und Fn. 70, mit Hinweis auf Urteil des Eidgenössischen Versicherungsgerichts

A-3149/2024 Seite 8 H 106/87a vom 14. Januar 1988). Die Missachtung der Vorgaben des Rückweisungsentscheids stellt Willkür sowie eine materielle Rechtsverweigerung dar und führt bei Anfechtung des neuen Entscheids zu dessen Aufhebung (Urteil des BGer 2C_131/2021 vom 15. Februar 2023 E. 4.2; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI/BUNDI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 4. Aufl. 2025, Rz. 1158).

E. 3

Die Beschwerdeführenden machen in formeller Hinsicht eine Verletzung der Begründungspflicht geltend.

E. 3.1

Die Parteien haben im verwaltungs- und im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; Art. 29 ff. VwVG). Aus diesem folgt unter anderem die Pflicht der Behörde, ihren Entscheid in nachvollziehbarer Weise zu begründen (Art. 35 Abs. 1 VwVG). Die Pflicht zur Begründung des Entscheids dient auch der Selbstkontrolle der Behörde und verhindert, dass diese sich von sachfremden Erwägungen leiten oder entscheidungswesentliche Sachverhaltselemente unbeachtet lässt (zum Ganzen BGE 144 I 11 E. 5.3; Urteil des BGer 1C_328/2020 vom 22. März 2022 E. 3.3.2 und Urteil des BVGer A-3484/2018 vom 7. September 2021 E. 14.2, je mit Hinweisen). Die Begründung einer Verfügung hat im Allgemeinen den rechtserheblichen Sachverhalt sowie die anwendbaren Rechtsnormen zu enthalten und sodann die rechtliche Würdigung (Subsumtion) des Sachverhalts unter die Rechtsnormen aufzuzeigen. In diesem Sinne sind

wenigstens kurz die Überlegungen zu nennen, von denen sich die Behörde bei ihrem Entscheid hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2; Urteil des BGer 1C_70/2021 vom 7. Januar 2022 E. 2.1; Urteil des BVGer A-3484/2018 vom 7. September 2021 E. 14.2 mit Hinweisen). Es ist allerdings nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss indes so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGE 148 III 30 E. 3.1 mit Hinweisen).

E. 3.2

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid die entscheidungswesentlichen Überlegungen nachvollziehbar dargelegt. Die Begründung lässt die

A-3149/2024 Seite 9 Tragweite des Entscheids hinreichend erkennen. Dass die Vorinstanz bezüglich der Anspruchsvoraussetzung der Unvorhersehbarkeit auf die Erwägungen im Urteil A-2617/2019 des Bundesverwaltungsgerichts verweisen und keine erneute Prüfung vorgenommen hat, begründet keine Verletzung des Gehörsanspruchs. Dies zumal sie mit ihrem Verweis auf die Bindungswirkung des gerichtlichen Urteils zu dieser Anspruchsvoraussetzung zumindest sinngemäss Stellung genommen hat. Der Gehörsanspruch verlangt wie erwähnt nicht, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Letztlich waren die Beschwerdeführenden – wie die Vorbringen in ihrer Beschwerde zeigen – auch im Stande, die Verfügung sachgerecht anzufechten. Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich demnach als unbegründet.

E. 3.3

Die Beschwerdeführenden rügen im Weiteren eine fehlende Begründung in Bezug auf den Erlass eines Teilentscheides ohne Festlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen. Es trifft zwar zu, dass die Vorinstanz ihren Verweis auf einen separaten Entscheid über die Verfahrenskosten und die Parteientschädigung (E. 5) nicht begründet hat. Die Beschwerdeführenden haben allerdings weder einen Antrag auf umgehenden Erlass eines Entscheids über die Kosten- und Entschädigungsfolgen gestellt noch begründet, inwiefern sie durch den Erlass eines Teilentscheides einen Nachteil erlitten haben sollen. Zwar ist der Anspruch auf rechtliches Gehör formeller Natur, doch verfolgt er keinen Selbstzweck; er ist vielmehr mit der Berechtigung in der Sache selbst verbunden (vgl. Urteile des BGer 2D_74/2015 vom 28. April 2016 E. 3.2 und 2P.352/2005 vom 24. April 2006 E. 3.4; Urteil des BVGer A-1970/2021 vom 26. Oktober 2022 E. 1.4). Ein solcher Konnex zwischen der Rüge der Gehörsverletzung und der Berechtigung in der Sache ist vorliegend nicht dargetan. Der Entscheid über die Verfahrenskosten und die Parteientschädigung ist im Übrigen – wie dargelegt (vgl. Sachverhalt, Bst. G) – bereits am 4. Juli 2024 ergangen und (manuels Anfechtung) in Rechtskraft erwachsen. Dementsprechend ist auf diese Rüge hier nicht mehr weiter einzugehen.

E. 4

Das revidierte Bundesgesetz über die Enteignung vom 19. Juni 2020 (AS 2020 4085; BBl 2018 4713) ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Nach der Übergangsbestimmung zur

Änderung vom 19. Juni 2020 werden Enteignungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten dieser Änderung eingeleitet worden sind, nach bisherigem Recht zu Ende geführt; vorbehalten

A-3149/2024 Seite 10 bleiben allfällige Änderungen der Gebührenregelung für den Zeitraum ab Inkrafttreten dieser Änderung. Die hier zur Beurteilung stehende Entschädigungsforderung wurden vor Inkrafttreten des revidierten EntG angemeldet, so dass vorliegend das EntG in der bis zum 31. Dezember 2020 in Kraft gewesenen Fassung anwendbar ist (vgl. dazu Urteil des BGer 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 E. 5.1).

E. 5

Im konkreten Fall steht eine Entschädigung zufolge Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte gegen übermässige Immissionen zur Beurteilung. An der Entschädigungsforderung infolge direkten Überflugs haben die Beschwerdegegnerinnen im vorinstanzlichen Verfahren nicht mehr festgehalten (vgl. Stellungnahme vom 18. Juli 2016; Vorakten 1999-137/006-C [act.] 5), so dass diese vorliegend keinen Anfechtungsgegenstand bildet. Unbestritten ist sodann, dass die Anspruchsvoraussetzung der Spezialität erfüllt ist (vgl. dazu auch BGE 134 II 164 E. 7; BGE 130 II 394 E. 12.2; Urteil des BGer 1C_78/2019 vom 22. November 2019 E. 3.1). Von den Beschwerdeführenden anerkannt ist insbesondere die Feststellung der Vorinstanz, dass der Immissionsgrenzwert während des Tages (von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 60 dB (A) bei einem ermittelten Wert von 67.4 dB (A) deutlich überschritten wird (vgl. dazu E. 3.1 – 3.2 des angefochtenen Entscheids und Rz. 29 der Beschwerdeschrift vom 17. Mai 2024).

E. 6

Nachfolgend sind zunächst die weiteren Voraussetzungen für einen Anspruch auf Entschädigung infolge Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche darzulegen (E. 6). Anschliessend sind die Vorbringen der Beschwerdeführenden zu würdigen, wobei zunächst die Anspruchsvoraussetzung der Unvorhersehbarkeit (E. 7) und alsdann jene der Schwere des immissionsbedingten Schadens zu prüfen sind (E. 8).

E. 6.1

Führt der Flugverkehr zu übermässigen, duldungspflichtigen Immissionen, so kann nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein Entschädigungsanspruch aufgrund einer immissionsbedingten Enteignung bestehen. Dabei handelt es sich um eine formelle Enteignung infolge Unterdrückung der nachbarrechtlichen Abwehrrechte gemäss Art. 679 i.V.m. Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210); der Entschädigungsanspruch wird aus Art. 5 Abs. 1 EntG abgeleitet. Nach der konstanten bundesgerichtlichen Rechtsprechung setzt ein Entschädigungsanspruch für die Unterdrückung nachbarrecht-

A-3149/2024 Seite 11 licher Abwehrrechte gegenüber Lärmeinwirkungen voraus, dass (kumulativ) die drei Bedingungen der Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (BGE 145 I 250 E. 5.2 mit Hinweisen; Urteil des BGer 1C_103/2022 vom 20. Oktober 2022 E. 4.2; vgl. dazu auch BEATRICE WAGNER PFEIFER, Umweltrecht, Allgemeine Grundlagen, 2017, S. 246 ff.; STEFAN VOGEL, in: Giovanni Biaggini/Isabelle Häner/Urs Saxer/Markus Schott [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, Rz. 8.66 f.).

E. 6.2

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

E. 6.3

Die Zulässigkeit der Abtretung von öffentlich-rechtlichen Ansprüchen beurteilt sich nach öffentlichem Recht. Sie ist in jedem Einzelfall aufgrund

A-3149/2024 Seite 12 der massgebenden Gesetzesbestimmungen sowie mit Blick auf Ziel und Zweck der Leistung zu beurteilen (RENÉ WIEDERKEHR/PAUL RICHTI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, 2012, Rz. 678; BGE 111 Ib 150 E. 2). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann im Falle des Verkaufs einer enteigneten Liegenschaft nach Eröffnung des erstinstanzlichen Verfahrens der Verkäufer die Eigenschaft als Enteigneter oder die Klagebefugnis behalten, wenn mit dem Erwerber vereinbart wurde, dass ihm eine (allfällige) Enteignungsentschädigung verbleibt (BGE 122 I 168 E. 1 S. 161; Urteile des BGer 1C_894/2013, 1C_902/2013 vom 17. Juli 2014 E. 2.1.1 und 1E.8/2000 vom 12. Dezember 2002 E. 2.1; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 1986, Art. 16 Rz. 7).

E. 6.4

Vom Stichtag für die Beurteilung der Vorhersehbarkeit ist der massgebende Zeitpunkt für die Entschädigungsbemessung zu unterscheiden. Die Regelung von Art. 19bis Abs. 1 EntG, wonach auf das Datum der Einigungsverhandlung abzustellen sei, ist auf Verfahren mit öffentlicher Planaufgabe und persönlicher Anzeige zugeschnitten, in denen die Entschädigungsforderungen für eine Enteignung gleichzeitig anzumelden sind und damit auch die Einigungsverhandlungen zur gleichen Zeit durchgeführt werden können. Findet dagegen, wie häufig beim nachträglichen Auftreten übermässiger Immissionen, kein

öffentliches Auflageverfahren statt und können die Entschädigungsansprüche bis zum Eintritt der Verjährung über einen längeren Zeitraum geltend gemacht werden, rechtfertigt es sich, für alle Verfahren den nämlichen Schätzungszeitpunkt zu wählen. Der Schätzungsstichtag ist in diesen Fällen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in Würdigung der gegebenen Umstände festzusetzen und darf auf den Zeitpunkt gelegt werden, in dem die Lärmbetroffenen durch öffentliche Auflage der Lärmbelastungspläne und öffentliche Bekanntmachung zur Anmeldung ihrer Entschädigungsansprüche hätten aufgefordert werden können (BGE 134 II 49 E. 49 E. 13.1 mit Hinweis). Für die Ermittlung des massgebenden Lärmpegels und der entsprechenden Entschädigungsbemessung wird in der Regel auf den am massgebenden Stichtag herrschenden Lärmpegel abgestellt, wobei davon ausgegangen wird, dass sich dieser in absehbarer Zeit nicht wesentlich ändern werden (Urteil des BGer 1E.18/2007 vom 14. April 2008 E. 13.2).

E. 6.5

Nach der Rechtsprechung ist die Voraussetzung der Schwere des immissionsbedingten Schadens so zu verstehen, dass der Schaden eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwertes einer Liegenschaft erreichen muss, damit eine Ersatzpflicht entsteht (vgl. BGE 145

A-3149/2024 Seite 13 I 250 E. 5.2; 134 II 49 E. 11; 130 II 394 E. 12.3; 123 II 481 E. 7d; 110 Ib 340 E. 2; 94 I 286 E. 9c; vgl. zur Kritik an diesem Kriterium GOSSWEILER, a.a.O., Rz. 460). Eine feste, allgemein gültige Grenzziehung ist in der Praxis ausgeschlossen worden. In BGE 101 Ib 405 und BGE 102 Ib 271 wurde immerhin anerkannt, dass auch eine Entwertung von 10 % einer Liegenschaft bereits einen schweren Schaden im enteignungsrechtlichen Sinn darstellen kann (vgl. BGE 134 II 49 E. 11 mit Hinweisen). Die Voraussetzung des schweren Schadens darf keine allzu hohe Hürde bilden, da im Falle der formellen Enteignung Art. 16 EntG gleich wie Art. 26 Abs. 2 BV eine volle Entschädigung vorschreibt. Sie lässt sich nur insoweit rechtfertigen, als der Grundsatz zum Tragen kommt, dass ein Entschädigungsanspruch nicht für jeden beliebigen hoheitlichen Eingriff und damit auch nicht für jede beliebige Beeinträchtigung durch den öffentlichen Verkehr entstehen kann (vgl. BGE 134 II 49 E. 10 mit Hinweisen). Ist im Einzelfall die Höhe des Schadens zur Festsetzung der Entschädigung zu ermitteln, so sind neben der Lärmbelastung auch die Lage, die Art und die Umgebung der Grundstücke zu berücksichtigen (vgl. BGE 130 II 394 E. 12.3; 117 Ib 15 E. 2b; 116 Ib 11 E. 3a).

E. 6.6

Praxisgemäss hat der Grundeigentümer Anspruch auf Ersatz des Minderteswertes, den sein Grundstück durch die Belastung erleidet, d.h. auf die Vergütung der Wertdifferenz, die sich zwischen dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks und jenem des belasteten Grundstücks ergibt (vgl. Art. 19 lit. b EntG; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 173 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 142 II 136 E. 7.7 S. 151 f.). Der Verkehrswert entspricht dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiv hätte erzielt werden können (BGE 122 II 246 E. 4a S. 250 mit Hinweisen). Dieser hängt nicht (nur) von der gegenwärtigen Verwendung des Grundstücks ab, sondern in erster Linie von den Erwartungen, die Kaufinteressenten hinsichtlich Art und Intensität der möglichen Nutzung hegen würden (Urteil des BGer 1C_322/2017 vom 25. April 2018 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 6.7

Die Vorinstanz hat den lärmbedingten Minderwert des Grundstücks alt- Nr. (...) anhand des hedonischen Modells «MIFLU» ermittelt. Dieses wurde eigens zur Bestimmung fluglärmbedingter Minderwerte bei selbst genutztem Wohneigentum (Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum) entwickelt. Der Auftrag zur Erarbeitung des Modells ging von der FZAG aus; die Entwicklung erfolgte durch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) unter Begleitung durch ein Expertengremium. Das Bundesgericht hat dieses Modell in den Verfahren betreffend Starts ab Piste 16 für anwendbar erklärt (BGE

A-3149/2024 Seite 14 134 II 49 E. 16-18). Das Modell wird inzwischen allgemein als «MIFLU I» bezeichnet, zur klaren Abgrenzung vom Modell «MIFLU II», das die FZAG zur Bestimmung der Minderwerte von Ertragsliegenschaften (Mehrfamilienhäusern) entwickeln liess. Bei MIFLU I handelt es sich um ein sog. hedonisches Bewertungsmodell. Solche Modelle werden zur Untersuchung verschiedener Gütermärkte (Immobilien-, Auto-, Kunstmarkt usw.) eingesetzt. Ihnen ist im Wesentlichen gemeinsam, dass sie die auf dem Markt bestehenden Preisunterschiede über die spezifischen Gütereigenschaften erklären, die dem Nutzer oder Eigentümer in mehr oder weniger grossem Ausmass Genuss verschaffen und dementsprechend die Zahlungsbereitschaft bestimmen. Ein Produkt respektive eine Immobilie wird demnach als Bündel von Eigenschaften betrachtet, von denen jede ihren Preis hat und welche gesamthaft den Wert des Gutes bilden. Die verschiedenen preisbestimmenden Eigenschaften werden anhand zahlreicher Vergleichsobjekte, die auf dem freien Markt gehandelt worden sind, durch ein statistisches Verfahren (Regressionsverfahren) ermittelt und quantifiziert (vgl. BGE 134 II 49 E. 16.1 mit Hinweisen). Wie das Bundesgericht festgehalten hat, erlaubt die hedonische Methode als einzige der heute bekannten Schätzungsmethoden, auf einer weitgehend objektivierten Basis das Vorhandensein oder Fehlen eines bestimmten Liegenschaftsmerkmals direkt mit einem entsprechenden Preiszuschlag oder -abzug zu verbinden, wodurch eine gleichmässige Bewertung in einer Grosszahl von Fällen ermöglicht wird (BGE 134 II 49 E. 16.4). Der Fluglärm bildet in MIFLU I eines von acht Merkmalen der Mikrolage. Andere solche Merkmale sind zum Beispiel der Strassenlärm, die Sicht und die Hangneigung. Weiter berücksichtigt das Modell fünf Merkmale der Makrolage, wie etwa die Steuerkraft der Gemeinde oder die Fahrzeit nach Zürich, sowie 17 bis 18 Merkmale der Liegenschaft selbst, wie das Alter und die Substanz des Gebäudes, die Anzahl Zimmer, die Anzahl Nasszellen etc. (vgl. auch BGE 134 II 49 E. 17.1). Dem Modell liegen Transaktionsdaten der ZKB von 7'484 Freihandverkäufen von Einfamilienhäusern respektive Stockwerkeigentum im Kanton Zürich aus den Jahren 1995 bis 2005 zu Grunde. MIFLU I ist als hybrider Prozess ausgestaltet, das heisst es wird zwingend von einem Schätzer ein Augenschein vorgenommen. Dieser kann sein Ermessen bei der Verkehrswertbemessung einbringen. Das Modell ermittelt zwar hilfsweise einen Verkehrswert, doch kann der Schätzer diesen Wert ohne Weiteres korrigieren und etwa einen Abzug wegen Entwertung oder

A-3149/2024 Seite 15 einen Zuschlag für Erneuerung vornehmen. Dagegen erfolgt die Ermittlung des fluglärmbedingten Minderwerts (ausgedrückt in Prozenten des Verkehrswerts ohne Fluglärm) unter Ausschluss eines weiteren Schätzerermessens (vgl. dazu BGE 134 II 49 E. 17.1 und 18.5.1) Die ins Modell MIFLU I einbezogene Fluglärmbelastung beruht auf Lärmwerten, die von der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) mit dem Simulationsmodell «FLULA» flächendeckend auf den Hektar genau berechnet worden sind. Die Fluglärmbelastung wird

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

Bei der Grundbelastung beträgt der «Entwertungssatz» (Betrag des mittleren Koeffizienten, entspricht der Wertreduktion bei einem Einfamilienhaus an mittlerer Lage) in dieser Modellversion 0.81% pro dB. Die Berechnung des Minderwerts erfolgt dabei multiplikativ, das heisst wie bei einer Zinseszinsrechnung, und nicht additiv. Beträgt der Leq16h (6–22 Uhr) zum Beispiel 64 dB, womit er 14 dB über der Schwelle von 50 dB liegt, ist also vierzehn Mal ein Abschlag von 0.81% auf dem jeweils schon reduzierten Verkehrswert anzubringen. Bei der Spitzenbelastung – die Variable bildet die Anzahl dB über Grundbelastung ab – beträgt der Entwertungssatz 0.65% pro dB (A), wobei auf dem durch die Grundbelastung schon reduzierten Wert angesetzt wird. Bei der Tagesrandbelastung beträgt der Entwertungssatz 0.80% pro dB (Urteil des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 E. 11.1; vgl. auch BGE 134 II 49 E. 18.5.2).

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden wenden im zweiten Rechtsgang ein, das Bundesverwaltungsgericht sei in seinem Urteil A-2617/2019 einerseits von einem qualifiziert unrichtigen Sachverhalt ausgegangen, indem es die in Ziff. 9 des Kaufvertrages vorgesehene Einholung der Zustimmung zum Parteiwechsel im pendenden Entschädigungsverfahren als Suspensivbedingung eingestuft habe. Andererseits habe sich das Gericht auch nicht mit dem Argument der fehlenden Ausbedingung des Entschädigungsan-

A-3149/2024 Seite 16 spruchs (durch die Beschwerdegegnerinnen) auseinandergesetzt und damit aktenkundige erhebliche Tatsachen wie auch von ihnen gestellte Behauptungen übersehen. Folglich sei der Revisionsgrund von Art. 66 Abs. 2 Bst. b VwVG in zweifacher Hinsicht gegeben. Überdies sei dadurch auch ihr Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 66 Abs. 3 Bst. c VwVG verletzt worden.

E. 7.2

Dagegen wenden die Beschwerdegegnerinnen ein, die Voraussetzungen für ein Abweichen vom Grundsatz der Bindung an den Rückweisungsentscheid des Bundesverwaltungsgerichts seien nicht gegeben. Wenn ihr Grundstück als Folge des übermässigen Fluglärms einen Minderwert erlitten habe, so sei in der Gewährung der Entschädigung mitnichten ein stossendes Ergebnis zu erblicken. Auch die Voraussetzungen für eine Revision des Urteils A-2617/2019 seien nicht gegeben. Im Zusammenhang mit der Suspensivbedingung und dem Parteiwechsel habe das Bundesverwaltungsgericht lediglich eine von der Argumentation der Beschwerdeführenden abweichende Rechtsauffassung vertreten. Damit habe es weder den Sachverhalt falsch erstellt noch erhebliche Tatsachen nicht berücksichtigt. Zudem sei auch das rechtliche Gehör nicht verletzt worden. Nachdem der Kanton Zürich keine Zustimmung zum Parteiwechsel erteilt habe, habe auch kein Parteiwechsel stattfinden können. Die Käuferschaft sei folglich nicht in das hängige Verfahren eingetreten. Nach der Rechtsprechung gingen Entschädigungsansprüche wegen übermässiger Fluglärmimmissionen bei einem Handwechsel während einem laufenden Entschädigungs-

verfahren ohne anderslautende vertragliche Vereinbarung nicht von der Verkäuferschaft auf den Käufer als neuen Eigentümer über. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden müsse sich die Verkäuferschaft diesen Anspruch somit nicht vertraglich ausbedingen.

E. 7.3

Das Bundesverwaltungsgericht erwog im ersten Rechtsgang, es sei fraglich, ob die enteignungsrechtliche Anspruchsvoraussetzung der Unvorhersehbarkeit nicht eine derart eng mit einem bereits vor 1961 zurückreichenden Grundstückseigentümer verbundene Eigenschaft darstelle, dass ein Parteiwechsel im Rahmen einer Singularsukzession als grundsätzlich unzulässig erscheine (E. 3.4.2). Fraglich sei auch, ob überhaupt eine Zustimmung hinsichtlich des beantragten Parteiwechsels erforderlich sei (E. 3.5.3). Die Beantwortung dieser Fragen könne indes offenbleiben, weil die für den Parteiwechsel ursprünglich vereinbarte Bedingung, nämlich die mit Schreiben vom 19. April 2004 nachgesuchte Zustimmung des Kantons Zürich, nicht erfolgt sei und die Verkäuferschaft deshalb zu keinem Zeitpunkt weder ihre Parteistellung noch ihre materielle Berechtigung an der

A-3149/2024 Seite 17 Geltendmachung der enteignungsrechtlichen Entschädigungsforderung verloren habe (E. 3.6). Daraus folgt, dass das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil A-2817/2019 bereits darüber entschieden hat, dass die Parteien in Ziff. 9 des Grundstückkaufvertrags den Parteiwechsel an die Suspensivbedingung der Zustimmung des Kantons Zürich geknüpft haben und eine Zustimmung in der Folge nicht erfolgt ist, weshalb die Beschwerdegegnerinnen ihre Parteistellung und ihre materielle Berechtigung an der Entschädigungsforderung beibehalten haben. Damit steht fest, dass nach der sowohl für die Vorinstanz als auch für das Bundesverwaltungsgericht im zweiten Rechtsgang verbindlichen Schlussfolgerung im genannten Urteil kein Parteiwechsel erfolgt ist. Folglich ist die Anspruchsvoraussetzung der Unvorhersehbarkeit gegeben.

E. 7.4

Dass das Bundesverwaltungsgericht diesbezüglich von einem qualifiziert falschen Sachverhalt ausgegangen sein soll, vermögen die Beschwerdeführenden nicht überzeugend darzulegen. Soweit sie argumentieren, in Ziff. 9 des Kaufvertrages sei gar keine Suspensivbedingung vereinbart worden, vertreten sie lediglich eine von der Beurteilung des Gerichts abweichende Vertragsauslegung und Rechtsauffassung. Insoweit handelt es sich mithin nicht um eine Sachverhaltsfrage. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht hierzu in seinem Urteil A-2617/2019 bereits verbindlich Stellung bezogen und den Eintritt dieser Bedingung verneint hat, ist das Gericht im zweiten Rechtsgang an diese Beurteilung gebunden. Entgegen der Argumentation der Beschwerdeführenden kann aus den zwischen den Parteien abgeschlossenen Zusatzvereinbarungen vom 9. September 2004 und 18. Juni 2010 nicht geschlossen werden, es sei vorgängig bereits ein Parteiwechsel erfolgt und die nachträglichen Vereinbarungen dienten der Rückgängigmachung dieses Parteiwechsels. Vielmehr bestätigen diese, dass auch nach Auffassung der Vertragsparteien eine Abtretung der Entschädigungsforderung nur für den Fall erfolgen sollte, dass der Kanton Zürich einem Parteiwechsel zustimmen würde. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, das Bundesverwaltungsgericht sei zu Unrecht von einer Verweigerung der Zustimmung zum Parteiwechsel ausgegangen, verfängt ihre Argumentation ebenfalls nicht. Es trifft zwar zu,

dass der Kanton Zürich seine Zustimmung nicht explizit verneint hat. Allerdings ändert dieser Umstand nichts an der (entscheidenden) Tatsache, dass eine Zustimmung zu keinem Zeitpunkt erfolgt ist. Damit war die von den Parteien für eine Abtretung und einen Parteiwechsel vorausgesetzte Bedingung zu keinem Zeitpunkt erfüllt. Folgerichtig blieb denn auch die in Ziff. 9

A-3149/2024 Seite 18 Abs. 2 des Kaufvertrages vereinbarte Zahlung von Fr. 20'000.– aus (vgl. dazu auch Stellungnahme des Rechtsvertreters der Käuferin vom 23. August 2004; act. 28.1)

E. 7.5

Die Beschwerdeführenden wenden weiter ein, einer Entschädigungsforderung der Beschwerdegegnerinnen stehe auch die fehlende Ausbedingung eines solchen Anspruchs entgegen. Auch dieser Einwand erweist sich indes als nicht stichhaltig. Zum einen geht aus dem vorstehend Dargelegten hervor, dass die Abrede der Parteien so zu verstehen ist, dass ein Parteiwechsel nur für den Fall erfolgen soll, dass der Kanton Zürich einem solchen auch zustimmen würde. Zum andern stehen die genannten Satzvereinbarungen vom 9. September 2004 und 18. Juni 2010 – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – auch nicht im Widerspruch zu dieser Vertragsauslegung. Vielmehr bestätigen sie die im ersten Rechtsgang getroffenen Schlussfolgerungen des Bundesverwaltungsgerichts.

E. 7.6

Die Beschwerdeführenden berufen sich schliesslich auch auf die Revisionsgründe gemäss Art. 66 Abs. 2 Bst. b und c VwVG.

E. 7.6.1

Soweit sie vorbringen, das Bundesverwaltungsgericht habe die von den Parteien vorgesehene Zustimmung des Kantons zu Unrecht als Suspensivbedingung qualifiziert, zielt ihre Kritik auf die rechtliche Würdigung der vertraglichen Abrede ab. Hierbei handelt es sich offensichtlich um eine Rechtsfrage und nicht um die Feststellung des Sachverhalts. Ein Revisionsgrund ist allerdings nicht gegeben, wenn ausschliesslich eine neue rechtliche Würdigung von bereits bekannten Tatsachen oder eine neue Beurteilung von Rechtsfragen angestrebt wird (KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI/BUNDI, a.a.O., Rz. 1329 und 1334). Gleiches gilt auch für die Rüge, das Bundesverwaltungsgericht habe sich nicht mit dem Einwand befasst, dass die Beschwerdegegnerinnen sich den Entschädigungsanspruch nicht ausbedungen hätten. Denn das Bundesverwaltungsgericht hat die infrage stehende Klausel dahingehend interpretiert, dass die ursprünglich vereinbarte Bedingung, nämlich die mit Schreiben vom 19. April 2004 nachgesuchte Zustimmung, nicht eingetreten sei; deshalb habe Ziff. 9 des Kaufvertrages keine Wirkung entfalten können. Es verhalte sich deshalb so, als hätte die Verkäuferschaft nie irgendwelche Absprachen hinsichtlich eines allfälligen Parteiwechsels vorgenommen (E. 3.6). Damit hat das Bundesverwaltungsgericht im Ergebnis auch das Erfordernis einer expliziten Ausbedingung des Entschädigungsanspruchs verneint. Es ist vielmehr zum Schluss gelangt, dass eine vertragliche Übertragung von (allfälligen) Entschädigungsansprüchen nie erfolgt ist. Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht

A-3149/2024 Seite 19 plausibel dargelegt, dass die Bindung an diese im ersten Rechtsgang vertretene Rechtsauffassung zu einem offensichtlich stossenden Ergebnis führen soll. Dies zumal auch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein allfälliger

Entschädigungsanspruch jedenfalls dann bei der Verkäuferschaft verbleibt, wenn – wie hier – keine rechtsgültige vertragliche Abrede über eine Abtretung vorliegt (vgl. dazu Urteil des BGer 1E.10/2007 vom 22. April 2008 E. 5.3 [Pilotfall Opfikon-Glattbrugg]).

E. 7.6.2

Soweit die Beschwerdeführenden sich auf den Revisionsgrund der Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäss Art. 66 Abs. 2 Bst. c VwVG berufen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass dieser Revisionsgrund im Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht nicht greift. Für die Revision bundesverwaltungsgerichtlicher Urteile finden vielmehr Art. 121–128 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG; SR 173.110) sinngemäss Anwendung (Art. 45 VGG). Nachdem die abschliessende Aufzählung in den Art. 121–123 BGG eine Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht beinhaltet, ist eine Revision aus diesem Grund nicht möglich (vgl. dazu auch BVGE 2015/20 E. 3.8; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI/BUNDI, a.a.O., Rz. 1336).

E. 7.7

Damit vermögen die Einwände der Beschwerdeführenden nichts an der Schlussfolgerung des Bundesverwaltungsgerichts im Urteil A-2617/2019 zu ändern, wonach die Beschwerdegegnerinnen zu keinem Zeitpunkt ihre Parteistellung und ihre materielle Berechtigung an der Geltendmachung der Entschädigungsforderung verloren haben.

E. 8.1

Mit Blick auf die Anspruchsvoraussetzung der Schwere des immissionsbedingten Schadens bringen die Beschwerdeführenden vor, die Beschwerdegegnerinnen verhielten sich widersprüchlich und intransparent, wenn sie den Kaufpreis zunächst so festlegten, wie wenn die Entschädigung auf den Erwerber überginge, alsdann aber doch wieder selbst geltend machen wollten. Die in Ziff. 9 getroffene vertragliche Regelung habe sich kaufpreiserhöhend ausgewirkt. Es sei deshalb die klare vertragliche Absicht der Beschwerdegegnerinnen gewesen, die von ihnen bei der Vorinstanz eingegebene Entschädigung mitzuverkaufen. Damit stehe der entscheidende Umstand fest, dass der Verkaufspreis auf der Basis der Annahme eines Forderungsübergangs festgelegt worden sei. Die Beschwerdegegnerinnen hätten es sich selbst zuzuschreiben, wenn die Frage, in welchem genauen Umfang – wenn überhaupt – von ihnen ein Minderwert

A-3149/2024 Seite 20 realisiert worden sei, heute kaum mehr eruiert werden könne. Aufgrund der Grösse und Lage der zur Beurteilung stehenden Parzelle habe sich von Anfang an eine ganzheitliche Überbauung in Richtung horizontales oder vertikales Stockwerkeigentum respektive Ertragsliegenschaft mehr aufgedrängt als eine solche mit individuellen Einfamilienhäusern. Deshalb sei es sachgerecht, das MIFLU für Stockwerkeigentum und nicht das MIFLU I für Einfamilienhäuser heranzuziehen. Der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 650.–/m² habe eindeutig dazu gedient, einen (allfälligen) Lärmschaden abzugelten. Nur so lasse sich auch die Differenz zum Landpreis im Zeitpunkt des Erwerbs im Jahre 1999 von Fr. 540.–/m² erklären. Zu Unrecht habe die Vorinstanz auch angenommen, dass die Altlastenkosten bei der Vereinbarung des Kaufpreises keine entscheidende Rolle gespielt hätten. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz könne der in BGE 134 II 152 veranschlagte Baulandpreis nicht ohne Weiteres als Vergleichsmassstab beigezogen werden.

E. 8.2

Die Beschwerdegegnerinnen halten demgegenüber fest, die im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren in BGE 134 II 152 betroffene Bau- landparzelle Nr. 7561 sei vergleichbar, da sie ebenfalls der Wohnzone WL2 und damit der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt und nur unweit vom streit- betroffenen Grundstück entfernt liege. Die Beschwerdeführenden legten nicht plausibel dar, weshalb der Minderwert angeblich nicht bei 20 % liegen soll. Im Zeitpunkt des Schätzungsstichtages sei in keiner Weise absehbar und schon gar nicht geplant gewesen, dass auf der streitbetroffenen Lie- genschaft dereinst eine Überbauung mit Stockwerkeigentum oder eine Er- tragsliegenschaft realisiert werden würde. Die Behauptung entbehre jegli- cher Grundlage. Letztlich sei denn auch keine Überbauung mit Stockwerk- eigentum oder einer Ertragsliegenschaft, sondern eine solche mit individu- ellen Einfamilienhäusern erfolgt. Es könne im Übrigen auch keine Rede davon sein, dass die Entschädigungsforderung angeblich für Fr. 20'000.– mitverkauft worden sei. Der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 650.–/m2 ent- spreche dem Median-Quadratmeterpreis für individuelle Baulandtransakti- onen in Opfikon im Jahr 2004. Sie hätten das Grundstück demnach zu ei- nem marktüblichen Preis verkauft. Die Altlastenproblematik betreffe so- dann nur einen kleinen, rund 300 m2 grossen Landspickel, der ehemals der Stadt Opfikon gehört habe. Nachdem sich letztere im Rahmen einer im Jahr 1997 mit ihnen getroffenen Vereinbarung zur Übernahme der Altlas- tenkosten verpflichtet habe, habe für die Käuferschaft kein Grund zur An- nahme bestanden, dass allfällige Altlastenkosten auf sie zukommen wür- den. Folglich habe dieser Umstand keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis ge- habt.

A-3149/2024 Seite 21

E. 8.3

Wie vorstehend (E. 6.5 hiervor) bereits dargelegt, hat es das Bundes- gericht bislang abgelehnt, bei der Schwere des Schadens eine allgemein gültige Mindestgrenze festzulegen. Die Grenze zur Schwere des Schadens ist gestützt auf die geltende Rechtsprechung weiterhin einzelfallbezogen zu bestimmen. Nach der Praxis des Bundesverwaltungsgerichts kann je- denfalls ein Minderwert von 10 % schon zu einem enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruch führen (vgl. Urteil des BVGer A-2536/2018 vom 16. September 2021 E. 19.1). Nach der bisherigen Rechtsprechung bildet die Entwertung von 10 % bislang der tiefste Minderwert, bei der ein Ent- schädigungsanspruch anerkannt worden ist (BGE 102 Ib 271; 101 Ib 405). Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid – unter Verweis auf die entsprechenden Eingaben im vorinstanzlichen Verfahren – zutreffend fest- gehalten, dass für die streitbetroffene Liegenschaft in Anwendung des Be- wertungsmodells MIFLU I ein immissionsbedingter Minderwert von 20 % resultiere und dieser im Grundsatz nicht bestritten werde. Gleiches gelte auch für die Feststellung, dass ein solcher Minderwert grundsätzlich Anlass für eine Fluglärmerschädigung gebe (E. 4.2 des angefochtenen Ent- scheids). Diese Feststellungen werden im vorliegenden Beschwerdever- fahren nicht infrage gestellt, so dass für die Festsetzung der Entschädi- gungsforderung darauf abgestellt werden kann.

E. 8.4

Die Beschwerdeführenden wenden allerdings ein, den Beschwerde- gegnerinnen sei von vornherein kein Schaden entstanden, da ein allfälliger Schaden an die Käuferin mitverkauft worden sei.

E. 8.4.1

Aus den vorliegenden Akten ergeben sich indes keine Anhaltspunkte für die Annahme, dass die Parteien mit dem festgelegten Kaufpreis von Fr. 650.–/m² der bestehenden Fluglärmbelastung nicht bereits Rechnung getragen und damit einen (rein hypothetischen) Wert ohne Fluglärmbelastung vereinbart hätten. Ein solches Vorgehen wäre denn auch nicht ohne Weiteres naheliegend und sachlich zu begründen, musste den Parteien doch klar sein, dass das streitbetroffene Grundstück als Folge des neuen Flugregimes (Einführung der 4. Welle) einen fluglärmbedingten Minderwert erfahren hat, da die übermässigen Fluglärmimmissionen im Zeitpunkt des Verkaufs im März 2004 nicht nur voraussehbar, sondern bereits längst eingetreten waren (vgl. hierzu auch Urteil 1E.10/2007 E. 5.3). Die Feststellungen der Vorinstanz werden im Übrigen auch bestätigt durch die statistischen Daten über die Entwicklung der Medianpreise für Wohnbauland in der Stadt Opfikon in der Zeit von 1997 bis 2004: Im Jahr 1997 belief sich dieser laut den Angaben auf der Website des Kantons Zürich noch auf

A-3149/2024 Seite 22 Fr. 800.–/m², während er im Jahr 2004 auf Fr. 650.–/m² gefallen war (< <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html> >, abgerufen am 25.08.2025).

E. 8.4.2

Hätten die Parteien den fluglärmbedingten Minderwert des Grundstücks bei der Ermittlung des Kaufpreises bewusst ausgeklammert, das heisst einen (hypothetischen) Preis ohne Fluglärmbelastung vereinbart, so hätte sich die Käuferschaft den Entschädigungsanspruch für die Geltendmachung dieses Minderwerts wohl verbindlich und bedingungsfrei abtreten lassen. Eine solche Abrede ist im konkreten Fall allerdings nicht erfolgt. Für die Einpreisung des fluglärmbedingten Minderwertes spricht nicht zuletzt auch die Tatsache, dass die Käuferschaft in der genannten Zusatzvereinbarung vom 18. Juni 2010 explizit auf eine Beteiligung an einer (allfälligen) Enteignungsentschädigung verzichtet hat (vgl. dazu auch Urteil des BGer 1E.6/1999 vom 24. Dezember 1999 E. 2).

E. 8.4.3

Die Argumentation der Beschwerdegegnerinnen wird im Übrigen auch durch die Tatsache gestützt, dass der vereinbarte Kaufpreis in Übereinstimmung steht mit dem für das Jahr 2004 ermittelten Medianpreis für Bauland in der Stadt Opfikon (vgl. dazu Handänderungsstatistik des Kantons Zürich, Stand 2024/Quartal 4, Quadratmeterpreise von unbebautem Wohnland, Gemeinde Opfikon, 2004, < www.zh.ch > Planen & Bauen > Raumplanung > Immobilienmarkt > Bodenpreise > Preise für Wohnland > Opfikon, abgerufen am 25.08.2025; vgl. zur Berücksichtigung der Medianpreise bei unbebautem Bauland auch Urteil des BVer A-2151/2012 vom 1. April 2014 E. 18). Wenn die Vorinstanz den Verkaufspreis von Fr. 650.–/m² als marktüblich eingestuft hat (E. 4.4.2 des angefochtenen Entscheids), erweist sich diese Bewertung mithin als sachgerecht und ist nicht zu beanstanden (vgl. zur Anwendung der Vergleichsmethode bei unüberbauten Grundstücken Urteil des BGer 1C_42/2023 vom 25. März 2024 E. 6.3).

E. 8.5

Die Beschwerdeführenden monieren im Weiteren, es sei bei der Schätzung aus der damaligen Perspektive zu berücksichtigen, wie die Landparzelle später einmal überbaut werden würde. Schon zum damaligen Zeitpunkt habe sich aufgrund der Grösse und der Lage der Parzelle von Anfang an eine ganzheitliche Überbauung aufgedrängt. Es sei folglich nicht sachgerecht, das Bewertungsmodell MIFLU I für Einfamilienhäuser für die

Be- wertung heranzuziehen.

E. 8.5.1

Wie vorstehend bereits dargelegt (E. 6.7 hiervor), wurde das Modell MIFLU I vom Bundesgericht in BGE 134 II 49 (Opfikon) als für Einfamilien-

A-3149/2024 Seite 23 häuser und Stockwerkeigentum geeignete Methode eingestuft. Insoweit ist nicht ersichtlich und wird auch nicht plausibel begründet, weshalb das Modell für eine grössere Baulandparzelle mit (potenzieller) Überbaumöglichkeit für Einfamilienhäuser nicht anwendbar sein soll (vgl. zur Anwendbarkeit von MIFLU I auf Stockwerkeigentum bei einem Mehrfamilienhaus auch Urteil des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 E. 11).

E. 8.5.2

Es besteht im vorliegenden Fall kein Anlass, den fluglärmbedingten Minderwert auf der Grundlage des Modells MIFLU II, welches für Ertragsliegenschaften entwickelt wurde, zu ermitteln; denn im massgeblichen Zeitpunkt lagen keine Indizien für eine entsprechende Realisierung von Ertragsliegenschaften vor (vgl. zu diesem Modell BGE 138 II 77 [Opfikon]).

E. 8.5.3

Die Beschwerdeführenden bringen sodann auch keine überzeugenden Gründe für die Anwendung des Modells ESchK vor. Bei diesem Modell wird der lärmbedingte Minderwert, wie bei MIFLU I, in Prozenten des Verkehrswerts ohne Fluglärm ausgedrückt. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ohne Fluglärm unterstützt das Modell ESchK den Schätzer allerdings nicht; dieser Ausgangswert ist nach konventionellen Methoden zu schätzen. Die ins Modell ESchK einbezogene Fluglärmbelastung beruht ebenfalls auf den Lärmwerten, die von der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) mittels "FLULA" flächendeckend auf den Hektar genau berechnet worden sind (vgl. Urteil des BVGer A-2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 9 sowie BGE 138 II 77 E. 7.1). Das Modell ESchK stellt dabei, anders als MIFLU I, allein auf die Grundbelastung ab. Diese fliesst über die Variable «Leq16h (6-22 Uhr) über 45dB» ins Modell ein; die Wertreduktion beträgt 0.9% pro dB (A), unabhängig von der Lage (vgl. BGE 138 II 77 E. 7.1; Urteil des BVGer A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 14.4.4). Dieses Modell ESchK wurde ebenfalls für Ertragsliegenschaften entwickelt (vgl. dazu BGE 142 II 136 E. 4.5 und 138 II 77 E. 12), so dass es aus den oben genannten Gründen (E. 8.5.2) hier nicht zur Anwendung gelangt.

E. 8.6

Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Beschwerde an ihrem Einwand fest, dass die Belastung des streitbetreffenen Grundstücks mit Altlasten sich auf den vereinbarten Kaufpreis ausgewirkt habe. Es könne entgegen der Argumentation der Vorinstanz nicht ausgeschlossen werden, dass die Altlastenbelastung aufgrund der früheren Deponie auch Gebiete betreffen würde, die von der Verpflichtung zur Übernahme der Kosten durch die Stadt Opfikon nicht umfasst seien. Die Kostenübernahme sei

A-3149/2024 Seite 24 denn auch auf einen kleinen Landspickel von 300 m² begrenzt. Es gehe im Weiteren auch nicht an, dass die Vorinstanz ihnen die Beweislast für die Belastung der von der Vereinbarung nicht erfassten Fläche überbinde. Es trifft zwar zu, dass sich die Stadt Opfikon in der Vereinbarung vom 28. Mai/6. Juni 1997 ausschliesslich zur

Übernahme der Kosten der Altlastensanierung für das Grundstück alt-Kat.-Nr. (...) verpflichtet hat. Allerdings bestehen aufgrund der vorliegenden Akten auch keine Anhaltspunkte für die Annahme, dass daneben auch weitere Bereiche im streitbetreffenen Grundstück von Altlasten betroffen wären. Im Gegenteil geht aus dem zürcherischen Kataster der belasteten Standorte hervor, dass die streitbetreffene Parzelle (neu: Grundstücke Nrn. [...]) nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet ist (vgl. dazu Kataster der belasteten Standorte im GIS [Geografischen Informationssystem]-Browser des Kantons Zürich, <<https://maps.zh.ch/?topic=OerebKatasterZH>>, abgerufen am 25.08. 2025). Die vorliegenden Beweismittel sprechen demnach gegen eine Belastung mit Altlasten. Der von den Beschwerdeführenden geäusserte Generalverdacht genügt in diesem Zusammenhang nicht, um einen preisrelevanten Einfluss hinreichend substantiiert zu begründen. Mangels konkreter Anhaltspunkte für eine Altlastenbelastung war die Vorinstanz demnach nicht verpflichtet, hierzu weitere Abklärungen zu veranlassen. Vielmehr durfte sie unter diesen Umständen in antizipierter Beweiswürdigung von weiteren Untersuchungen absehen (vgl. dazu BGE 144 II 427 E. 3.1.3; 141 I 60 E. 3.3).

E. 8.7

Die Beschwerdeführenden wenden schliesslich ein, die Verhältnisse der streitbetreffenen Parzelle (alt-Nr. [...]) seien nicht mit jenen des Grundstücks Nr. 7561, die in BGE 134 II 152 (= Urteil 1E.7/2007 vom 14. April 2008) zur Beurteilung gestanden seien, vergleichbar. Das Bauland der Parzelle Nr. 7561 befinde sich «zweifellos in einer der besten Wohnlagen Opfikons». Dies treffe hier nicht zu. Daran vermöge auch die geografische Nähe der beiden Grundstücke nichts zu ändern. Auch die Zugehörigkeit zur selben Lageklasse sei nicht entscheidend, da es sich dabei um eine rein steuerrechtliche Einschätzung handle.

E. 8.7.1

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Enteignungsrecht ist der zu entschädigende Verkehrswert in erster Linie anhand von Vergleichspreisen festzulegen, sofern eine genügende Zahl von Objekten ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung steht. An diese Voraussetzungen dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschlies-

A-3149/2024 Seite 25 sungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Auch braucht das Vergleichsgrundstück nicht im selben Quartier zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnutzungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist (BGE 122 I 168 E. 3a; vgl. dazu auch SVKG, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 5. Aufl. 2019, S. 100 f.; OTTO WIPFLI, Bemessung immissionsbedingter Minderwerte von Liegenschaften mit besonderer Berücksichtigung des Fluglärms, 2007, S. 33 f. und S. 117 f., mit Hinweisen; MARTINA WIRZ, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, 2001, S. 144 ff.). Die Vergleichsmethode wird auch dann als geeignet beurteilt, wenn nur wenige Vergleichsobjekte vorliegen (Urteile des BGer 1C_42/2023 E. 6.3 und 6.4 und 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 4.2). Das gilt jedenfalls für den Landwert respektive für unüberbaute Grundstücke (BGE 122 II 337 E. 5a).

E. 8.7.2

Im konkreten Fall steht fest, dass das zur Diskussion stehende Vergleichsgrundstück ebenfalls der Wohnzone W2L mit lockerer Überbauung zugewiesen ist. Für beide Grundstücke gilt somit eine Ausnutzungsziffer von 30 %; in dieser Wohnzone sind 2-geschossige Wohnbauten sowie auf höchstens 20 % der Gebäudegrundfläche nicht störende Gewerbe zugelassen (vgl. dazu insbesondere BGE 134 II 152 E. 11.1; Art. 14 Abs. 1 Bst. e und 15 Abs. 1 Bst. b der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom 4. Dezember 2023). Beide Grundstücke sind der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41; vgl. dazu Art. 43 Abs. 1 Bst. b LSV) zugewiesen. Darüber hinaus liegen sie an der östlichen Peripherie der Stadt Opfikon. Sie grenzen überdies unmittelbar an die Landwirtschaftszone, sind nur rund 500 m voneinander entfernt und der Lageklasse I zugeteilt. Entgegen der Argumentation der Beschwerdeführenden sind die beiden Grundstücke folglich durchaus vergleichbar, zumal die zulässige bauliche Nutzungsintensität identisch ist und eine Zugehörigkeit zum gleichen Quartier respektive Gebiet und zur gleichen Lageklasse besteht.

E. 8.7.3

Als nicht stichhaltig erweist sich der Einwand der Beschwerdeführenden, bei der Zugehörigkeit zur selben Lageklasse I handle es sich um eine rein steuerrechtliche, sehr grobrasterige Einschätzung, die nicht auf dieselbe «hervorragende Lage» schliessen lasse. Diesem Einwand ist entgegen zu halten, dass die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes im Enteignungsrecht (vgl. dazu 113 Ib 39 E. 2a; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 10 ff.; GOSSWEILER, a.a.O., Rz. 399) mit jenen des Steuerrechts im Wesentlichen übereinstimmen. Denn auch im Steuerrecht werden nicht

A-3149/2024 Seite 26 land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zum Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem Preis, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen ist (BGE 128 I 240 E. 3.1.2 S. 248; Urteil des BGer 2C_450/2013 vom 5. Dezember 2013 E. 2.1; ERNST BLUMENSTEIN/PETER LOCHER, System des schweizerischen Steuerrechts, 8. Aufl. 2023, S. 309; HANNES TEUSCHER/ERNST LOBSINGER, in: Interkantonales Steuerrecht, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 4. Aufl. 2022, Art. 14 Rz. 3 f.; WOLFGANG NÄGELI/HEINZ WENGER, Der Liegenschaftschätzer, 4. Aufl. 1997, S. 98). Der Verkehrswert von Bauland richtet sich sodann auch im Steuerrecht nach den örtlichen Verhältnissen (Grösse, Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde, Verkehrsverhältnisse) und im Besonderen nach der Lage der Liegenschaft, ihrer Erschliessung und Überbaumungsmöglichkeit (vgl. dazu Rz. 5 der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009; Weisung 2009, gültig bis zum 31. Dezember 2025). Auch wenn die Einstufung eines Grundstücks in eine bestimmte Lageklasse nicht davon entbindet, die weiteren besonderen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen, so gibt diese Einstufung dennoch einen wesentlichen Hinweis für die Bewertung der Lage innerhalb der infrage stehenden Gemeinde.

E. 8.7.4

Schliesslich hat die Vorinstanz auch zu Recht auf die in BGE 134 II 152 (E. 11.3) gestützt auf die Erhebungen des statistischen Amtes des Kantons Zürich ermittelten Verkaufspreise für unbebautes, erschlossenes Wohnbauland abgestellt und für das Verkaufsjahr (2004) einen zutreffenden (hypothetischen) Quadratmeterpreis von Fr. 820.– für unbelastetes

Bauland in der Stadt Opfikon festgelegt. Diese Beurteilung steht im Einklang mit den Erhebungen des Amtes für Statistik. Danach haben in der Gemeinde Opfikon im Jahre 1997 13 Verkäufe stattgefunden, wobei ein Durchschnittspreis von Fr. 803.–/m² und ein Median von Fr. 800.–/m² ermittelt wurde; im Jahr 1998 belief sich der Durchschnittswert für fünf Verkäufe auf Fr. 936.–/m² und der Medianwert auf Fr. 818.–/m².

E. 8.7.5

Die Beschwerdeführenden bringen schliesslich auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren keine konkreten Hinweise für die Annahme vor, dass der Verkehrswert der streitbetreffenen Parzelle im Vergleich zum Grundstück Nr. 7561 tiefer zu bewerten wäre. Dementsprechend ist auch die Anspruchsvoraussetzung der Schwere des immissionsbedingten Schadens erfüllt.

A-3149/2024 Seite 27

E. 9

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Vorinstanz die Entschädigungsvoraussetzungen der Unvorhersehbarkeit, der Spezialität sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens zu Recht bejaht hat. Die Ermittlung der Quadratmeterpreise von Fr. 820.– für von Fluglärm nicht belastetes Bauland und von Fr. 650.– für das als Folge der Einführung der 4. Welle mit Fluglärm belastete Bauland ist nicht zu beanstanden. Die Sprache einer Entschädigung von total Fr. 589'252.– für den fluglärmbedingten Minderwert am Grundstück alt-Nr. (...) erweist sich demnach als rechens, so dass die Beschwerde abzuweisen ist.

E. 10

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

E. 10.1

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

E. 10.2

Die Beschwerdeführenden sind mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Folglich wären ihnen die Verfahrenskosten bereits aufgrund des Verfahrensausganges aufzuerlegen. Umso mehr gilt dies mit Blick auf die obgenannten Spezialnorm, zumal kein Anlass für ein Abweichen vom Grundsatz besteht, wonach die Enteigneterin die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt. Die Beschwerdeführenden haben mithin sowohl die Verfahrenskosten zu tragen als auch eine Parteientschädigung – unter solidarischer Haftung (Art. 6a und Art. 7 Abs. 5 VGKE) – an die Beschwerdegegnerinnen zu leisten.

E. 10.2.1

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 VGKE). In enteignungsrechtlichen Verfahren ist es zudem üblich, die Kosten eher

niedrig zu halten. Nicht heranzuziehen ist bei der Bemessung der Gerichtsgebühr insbesondere die Bestimmung von Art. 4 VGKE, welche für Streitigkeiten mit Vermögensinteresse eine streitwertabhängige Gerichtsgebühr vorsieht: Da das Unterliegerprinzip grundsätzlich nicht gilt, kann der Streitwert bei der Bestimmung der Gerichtskosten (und auch der Parteientschädigung) nicht

A-3149/2024 Seite 28 ausschlaggebend sein. Der Enteignete wäre sonst in der Lage, durch Erhöhung seiner Forderung einseitig und praktisch ohne eigenes Risiko auf die Kosten einzuwirken (vgl. Urteil des BVGer A-742/2019 vom 18. Februar 2020 E. 17.2). Es rechtfertigt sich, die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 5'000.– festzusetzen.

E. 10.2.2

Mit ihrer Duplik haben die Beschwerdegegnerinnen eine Kostennote über den Betrag von Fr. 6'083.85 (inkl. 8.1 % MwSt) eingereicht. Der geltend gemachte Aufwand von 20.10 Stunden und der Stundensatz von Fr. 280.– erscheinen angemessen. Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegnerinnen folglich unter solidarischer Haftung nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils eine Parteientschädigung von Fr. 6'083.85 zu bezahlen. (Das Dispositiv befindet sich auf der nächsten Seite.)

A-3149/2024 Seite 29

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