

BVGer A-5825/2024 vom 9. März 2026

Bundesverwaltungsgericht, 2026-03-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bvger_A-5825_2024

FR: TAF A-5825/2024 du 9 mars 2026

IT: TAF A-5825/2024 del 9 marzo 2026

Regeste

Enteignung

Erwägungen

E. 1.1

Aus prozessökonomischen Gründen können einzelne, rechtlich oder sachlich zusammenhängende Verfahren vereinigt werden (Urteil des BGer 2C_614/2019, 2C_623/2019 vom 25. Juni 2020 E. 2 mit Hinweisen; Urteil des BVGer A-1087/2018 vom 25. Juni 2019 E. 2.1). Die Beschwerdeverfahren A-5825/2024 und A-3479/2025 betreffen beide denselben Schät-zungsentscheid (2003-162/001) vom 11. Juli 2024 und stehen in einem inhaltlichen Zusammenhang. Es rechtfertigt sich daher, die beiden Verfahren unter der erstgenannten Verfahrensnummer zu vereinigen und in einem einzigen Urteil zu behandeln.

E. 1.2

Das Bundesverwaltungsgericht beurteilt gemäss Art. 31 des Verwaltungsgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (VGG; SR 173.32) Beschwerden gegen Verfügungen nach Art. 5 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG; SR 172.021), sofern eine Vorinstanz im Sinne von Art. 33 VGG entschieden hat und keine Ausnahme nach Art. 32 VGG gegeben ist. Gemäss Art. 46a VwVG kann gegen das unrechtmässige Verweigern oder Verzögern einer anfechtbaren Verfügung ebenfalls Beschwerde geführt werden. Beschwerdeinstanz ist jene Behörde, die zuständig wäre, wenn die Verfügung ordnungsgemäss ergangen wäre (vgl. BVGE 2016/20 E. 1.3; Urteil des BVGer A-3636/2024 vom 22. Oktober 2024 E. 1.1). Die ESchK gehört zu den Kommissionen nach Art. 33 Bst. f VGG und ist daher eine Vorinstanz des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. auch Art. 77 Abs. 1 des Enteignungsgesetzes vom 20. Juni 1930 [EntG; SR 711]). Das Verfahren richtet sich nach dem VGG, soweit das EntG nichts anderes bestimmt (Art. 77 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in seinem Art. 37 ergänzend auf das VwVG. Das Bundesverwaltungsgericht ist demnach zur Beurteilung der Beschwerden der Enteigneten vom 16. September 2024 und der Enteigner vom 12. Mai 2025 zuständig.

E. 1.3

Am 9. April 2025 erliess die Vorinstanz den Entscheid über die Verfahrenskosten und die Parteientschädigung. Damit ist das (aktuelle) Rechtsschutzinteresse der Parteien an der Rechtsverzögerungsbeschwerde (Art. 48 Abs. 1 Bst. c VwVG) unstrittig dahingefallen (vgl. Markus Müller/Peter Bieri, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], 2. Aufl. 2019 [nachfolgend: VwVG-Kommentar], Art. 46a Rz. 25). Insoweit ist das Rechtsbegehren 2, Satz 2 der Enteigneten als gegenstandslos geworden abzuschreiben (statt vieler: Urteile des BVGer

A-7634/2024 vom 7. Juli 2025; A-5959/2023 vom 4. Juli 2024 E. 1.4.2).

E. 1.4

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 Enteignete und die Enteigner haben als Parteien am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind mit ihren Forderungen nicht bzw. nur teilweise durchgedrungen. Sie sind somit sowohl formell als auch materiell beschwert und zur Beschwerde legitimiert.

E. 1.5

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

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-1000/2021 vom 8. Juli 2021 E. 2 mit weiteren Hinweisen).

E. 2.2

Das Bundesverwaltungsgericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 12 VwVG) und bedient sich nötigenfalls verschiedener Beweismittel. Es nimmt die ihm angebotenen Beweise ab, wenn diese zur Abklärung des Sachverhaltes tauglich erscheinen (Art. 33 Abs. 1 VwVG) und kann von einem beantragten Beweismittel dann absehen, wenn bereits Feststehendes bewiesen werden soll, wenn von vornherein gewiss ist, dass der angebotene Beweis keine wesentlichen Erkenntnisse zu vermitteln vermag oder wenn es den Sachverhalt auf Grund eigener Sachkunde ausreichend würdigen kann (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. BGE 134 I 140 E. 5.3; Urteil des BVGer A-637/2020 vom 5. Februar 2021 E. 1.4; vgl. André Moser/Michael Beusch/Lorenz Kneubühler/Martin Kayser, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 3. Aufl. 2022, Rz. 3.144).

E. 3

Die Enteignete beantragt replikweise, es seien allenfalls die Eingaben der Vorinstanz sowie der Grundeigentümerin in den Verfahren A-5274/2023 und A-5276/2023 vor Bundesverwaltungsgericht beizuziehen. Zur Begründung verweist sie auf die im Schätzungsentscheid K10-0031/2023 vorgenommene Erhöhung des Entwertungssatzes von 1.2 % auf 2.4 % pro dB(A) über der Grundbelastung von 50 dB(A). Der rechtserhebliche Sachverhalt ist aufgrund der im Recht liegenden Akten hinreichend erstellt, und das Recht ist vom Bundesverwaltungsgericht von Amtes wegen anzuwenden (Art. 62 Abs. 4 VwVG). Bei der Prüfung einer allfälligen Anpassung des Entwertungssatzes verfügen sowohl die ESchK als auch das Bundesverwaltungsgericht über einen erheblichen Ermessensspielraum, in dessen Rahmen die Umstände des konkreten Einzelfalls zu

berücksichtigen sind. Dass der Einbezug der genannten Beschwerdeakten für die hier zu beurteilende Streitsache notwendig wäre, ist nicht ersichtlich und wird auch von der Enteigneten nicht substantiiert begründet. Es besteht deshalb kein Anlass, die von der Enteigneten bezeichneten Akten im vorliegenden Beschwerdeverfahren beizuziehen. Das prozessuale Begehren um (allfälligen) Beizug der Beschwerdeakten der Verfahren A-5274/2023 und A-5276/2023 ist demnach abzuweisen.

E. 4

Auf das vorliegende Verfahren ist unbestrittenermassen das Enteignungsgesetz in seiner bis zum 31. Dezember 2020 geltenden Fassung anwendbar. Die neuen Bestimmungen, die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, finden noch keine Anwendung (vgl. die Übergangsbestimmungen des Enteignungsgesetzes zur Änderung vom 19. Juni 2020; AS 2020 4085; Urteil des BGer 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 E. 5.1).

E. 5

Im konkreten Fall ist unbestritten, dass die Anspruchsvoraussetzung der Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen erfüllt ist (vgl. dazu auch Stellungnahme der Enteigner 15. Juli 2015 [act.1, S. 3 f.] und vom 21. Dezember 2017 [act. 40, S. 3]). Einig sind sich die Parteien auch darin, dass kein direkter Überflug zur Diskussion steht und damit die Voraussetzungen für eine Überflugsentschädigung nicht erfüllt sind. Nicht umstritten ist zudem, dass die massgebenden Grundstücke Nrn. (...), (...), (...), (...), (...) und (...) der Empfindlichkeitsstufe (ES) II der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) zugewiesen sind und der gemittelte Dauerschallpegel für den Tag (Leq16; 06 bis 22 Uhr; 60 dB[A]) für die Grundstücke Nrn. (...), (...) und (...) ausschliesslich in den Jahren 1997 bis 2002 und für die Grundstücke Nrn. (...), (...) und (...) ausschliesslich in den Jahren 1997 bis 2003 überschritten war; danach wurde der Immissionsgrenzwert (IGW) von 60 dB(A) wieder unterschritten (vgl. dazu act. 1, Beilagen 3 und 4/5; Art. 43 Abs. 1 Bst. b LSV; Ziff. 221 Anhang 5 der LSV). Nicht bestritten wird ferner, dass das Grundstück Nr. (...) der Wohnzone W4 und somit der ES III der LSV zugewiesen ist. Der gemittelte Dauerschallpegel für den Tag für Fluglärm beträgt in dieser Zone 65 dB (vgl. dazu Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [OREB-Kataster], www.geoportal.ch > Raumplanung, Raumentwicklung > Alle Karten > Raumplanung Grundstückskataster > OREB-Auszug, abgerufen am 12.02.2026; Art. 43 Abs. 1 Bst. c i.V.m. Ziff. 221 Anhang 5 LSV). Die Feststellung der ESchK, wonach bei der Liegenschaft an der (...) keine Überschreitung des IGW bestehe (E. 4.4.6), wird von der Enteigneten nicht bestritten. Vielmehr geht sie selbst davon aus, dass bei dieser Liegenschaft keine Überschreitung des IGW besteht (vgl. dazu Rz. 16 der Beschwerdeschrift vom 16. September 2024). Streitig und zu prüfen ist zunächst, ob der Vorinstanz eine Rechtsverzögerung anzulasten ist und ob die Parteien gegebenenfalls ein schutzwürdiges Interesse an deren Feststellung haben (E. 6). Weiter ist zu klären, ob die Einrede der Verjährung der Entschädigungsforderungen begründet ist (E. 8). Sodann ist der massgebende Schätzungsstichtag festzulegen (E. 9). Im Weiteren ist auf das hedonische Modell ESchK für Ertragsliegenschaften einzugehen (E. 10). In der Folge sind die Anspruchsvoraussetzungen der Schwere des immissionsbedingten Schadens (E. 11 und 12) sowie der Spezialität der Immissionen (E. 13) zu prüfen. Schliesslich ist auf die von den Enteignern mit Beschwerde vom 12. Mai 2025 beanstandete Höhe der zugesprochenen Parteienschädigung (Entscheid vom 9. April 2025) einzugehen (E. 14). Rechtsverzögerung

E. 6

Die Vorinstanz hat am 11. Juli 2024 in der Hauptsache entschieden und am 9. April 2025 den in Aussicht gestellten Entscheid über die Kosten- und Entschädigungsfolgen gefällt. Damit ist anerkanntermassen das aktuelle Rechtsschutzinteresse der Parteien dahingefallen. Zu prüfen bleibt, ob die Enteignete und die Enteigner ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung einer Rechtsverzögerung im Zusammenhang mit der vorgenommenen Abtrennung des Entscheids über die Kosten- und Entschädigungsfolgen haben.

E. 6.1

Die Enteigner stimmen dem Antrag der Enteigneten insoweit zu, als auch sie von einem Rechtsanspruch auf einen Gesamtentscheid sowie von einem Feststellungsinteresse hinsichtlich der gerügten Abtrennung des Entscheids über die Kosten- und Entschädigungsfolgen ausgehen. In ihrer Beschwerde vom 12. Mai 2025 haben sie daher ebenfalls ein entsprechendes Feststellungsbegehren gestellt. Zur Begründung machen sie geltend, es bestünden keine stichhaltigen Gründe, den Entscheid über die Verteilung der Verfahrenskosten und die Parteientschädigung vom hängigen Hauptverfahren abzutrennen. Dieses Vorgehen sei von der Vorinstanz nicht begründet worden, und es seien auch keine Gründe hierfür ersichtlich. Zudem verstosse es gegen den Grundsatz der Verfahrensökonomie und führe zu einer Zersplitterung des Verfahrens sowie zu vermeidbarem Mehraufwand.

E. 6.2

Die Vorinstanz hält der Argumentation der Parteien entgegen, es bestehe kein Interesse mehr an der Beurteilung und Feststellung einer Rechtsverzögerung, da sie den Entscheid über die Parteientschädigung und die Verteilung der Verfahrenskosten am 9. April 2025 gefällt habe.

E. 6.3.1

Art. 13 EMRK in Verbindung mit Art. 6 Ziff. 1 EMRK verlangt grundsätzlich einen wirksamen Rechtsbehelf gegen zu lange Verfahren (vgl. Urteil des EGMR Kud a gegen Polen vom 26. Oktober 2000, Nr. 30210/96, § 146-156; vgl. auch Alexander Misić/Janine Prantl, in: Keller/Hertig Randall [Hrsg.], Basler Kommentar, Europäische Menschenrechtskonvention, 2026 [nachfolgend: BSK-EMRK], Art. 6 Rz. 9). Ein analoger Anspruch ergibt sich aus Art. 29 Abs. 1 BV. Ein Rechtsbehelf gegen eine zu lange Verfahrensdauer ist wirksam im Sinne von Art. 13 EMRK, wenn er die behauptete Verletzung oder ihre Fortsetzung verhindert oder angemessene Wiedergutmachung für eine bereits eingetretene Verletzung leistet (BGE 151 I 257 E. 10.3 mit Hinweisen; vgl. Urteile des EGMR N.D. und N.T. gegen Spanien vom 13. Februar 2020, Nr. 8675/15 und 8697/15, § 240; Marshall und andere gegen Malta vom 11. Februar 2020, Nr. 79177/16, § 82; vgl. auch Reto Walther, BSK-EMRK, Art. 13 Rz. 21). Während eines hängigen Verfahrens steht die Rechtsverzögerungsbeschwerde offen. Deren Ziel ist es, die säumige Behörde zu einem aktiven Handeln zu bewegen (vgl. Urteil des BVGer A-36/2013 vom 7. August 2013 E 2.3; Müller/Bieri, VwVG-Kommentar, Art. 46a Rz. 1). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann eine Verletzung des Verbots der Rechtsverzögerung gemäss Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK auch nach Abschluss des vorinstanzlichen Verfahrens festgestellt werden, insbesondere als eine Art der Wiedergutmachung zur konkreten und tatsächlichen Durchsetzung der durch die EMRK garantierten Rechte. Allerdings muss das Feststellungsinteresse dargetan und, soweit möglich, belegt werden, soweit das Bedürfnis

nach Wiedergutmachung nicht - wie z.B. bei Eingriffen in die persönliche Freiheit - auf der Hand liegt (vgl. zum Ganzen BGE 135 II 334 E. 3; Urteil des BGer 1C_645/2022 vom 22. Juni 2023 E. 1.3; Urteile des BVGer A-980/2024 vom 22. August 2025 E. 2.3.2 und A-7634/2024 vom 7. Juli 2025 E. 1.4.3; Müller/Bieri, VwVG-Kommentar, Art. 46a Rz. 25 und Fn. 75; je mit Hinweisen). Wird gegen den mittlerweile ergangenen Akt beschwerdemässig ins Feld geführt, die Behörde habe diesen hinausgezögert, handelt es sich nicht um eine Rechtsverzögerungsbeschwerde. Vielmehr wird im Rahmen einer allgemeinen Verwaltungsbeschwerde geltend gemacht, die Behörde habe bestimmte Verfahrensregeln missachtet. Eine solche Rüge wird nur dann materiell behandelt, wenn noch ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung der Verzögerung besteht (vgl. Müller/Bieri, VwVG-Kommentar, Art. 46a Rz. 24 mit Hinweisen).

E. 6.3.2

Eine Rechtsverzögerung liegt vor, wenn sich eine Behörde - im Unterschied zur formellen Rechtsverweigerung - zwar bereit zeigt, einen Entscheid zu treffen bzw. gewillt ist, tätig zu werden, ihrer Verpflichtung jedoch nicht innert angemessener Frist nachkommt, sondern untätig bleibt oder das gebotene Handeln über Gebühr hinauszögert und somit das Verfahren verschleppt (vgl. Urteile des BGer 2C_62/2021 vom 8. März 2021 E. 5.2 und 8C_634/2012 vom 18. Februar 2013 E. 3.2; Urteil des BVGer B-3919/2018 vom 17. September 2018 E. 3; Uhlmann/Wälle-Bär, in: Waldmann/Krauskopf [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 3. Aufl. 2023 [nachfolgendend: Praxiskommentar], Art. 46a Rz. 2). Bestehen keine gesetzlichen Behandlungsfristen, beurteilt sich die Angemessenheit der Verfahrensdauer nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Zu berücksichtigen sind namentlich der Umfang und die Schwierigkeit des Falls, das Verhalten der Verfahrensbeteiligten und der Behörden sowie die Bedeutung des Ausgangs des Verfahrens für die betroffene Partei (vgl. BGE 144 I 318 E. 7.1; Urteil des BGer 1C_534/2017 vom 6. Dezember 2017 E. 2.3; Urteil des BVGer A-5605/2017 vom 17. Januar 2018 E. 3.1; Müller/Bieri, VwVG-Kommentar, Art. 46a Rz. 16). Eine chronische Überlastung der Behörde bewahrt (anders als ein aussergewöhnlicher, nur vorübergehender Stau, gegen den rechtzeitig angemessene Massnahmen getroffen werden) nicht vor dem Vorwurf der Rechtsverzögerung (vgl. Urteile des BGer 2C_43/2023 vom 20. Juni 2023 E. 2.3 und 5A_207/2018 vom 26. Juni 2018 E. 2.4).

E. 6.3.3

Das VwVG nennt Verfügungen (Art. 44 VwVG) und Zwischenverfügungen (Art. 46 VwVG), ohne die möglichen Arten von Entscheiden zu definieren. Für die Bestimmung der Art einer Verfügung, die einen Einfluss auf die Zuständigkeit wie auch die Anfechtbarkeit hat, ist das Bundesgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (BGG; SR 173.110) analog beizuziehen, das zwischen End-, Teil- sowie Vor- und Zwischenentscheiden unterscheidet (Art. 90-93 BGG; vgl. auch BGE 138 V 106 E. 1.1). Endentscheide bzw. Endverfügungen schliessen ein Verfahren - vorbehaltlich des Weiterzugs an eine höhere Instanz - ganz ab, indem in der Sache oder über eine prozessuale Frage (Nichteintreten, Abschreibung) abschliessend entschieden wird (Uhlmann/Wälle-Bär, Praxiskommentar, Art. 44 Rz 19). Wird bloss über einen Teil der gestellten materiellrechtlichen Begehren oder des Streitgegenstands entschieden oder wird das Verfahren lediglich für einen Teil der Verfahrensbeteiligten abgeschlossen, liegt ein Teilentscheid bzw. eine Teilverfügung vor (Uhlmann/Wälle-Bär, Praxiskommentar VwVG, Art. 44 Rz. 21; vgl. auch Art. 91 BGG). Der Teilentscheid bzw. die Teilverfügung ist eine Variante des Endentscheids (vgl. zu Art.

91 BGG: BGE 134 III 426 E. 1.1; 133 V 477 E. 4.1.2; Felix Uhlmann, in: Niggli et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz [nachfolgend: BSK-BGG], 3. Aufl. 2018, Art. 91 Rz. 1, 3 und 7). Charakteristisch für diese Entscheidungen ist, dass sie den betreffenden Teil des Verfahrens beenden und damit endgültig sind. Beispiele hierfür sind die Verweigerung der Parteistellung, die Erklärung der Unzulässigkeit eines Teils der Anträge oder die teilweise Abweisung einer Klage (François Bellanger, in: Bellanger/Candrian/Hirsig-Vuilloz [Hrsg.], Loi fédérale sur la procédure administrative, 2024, Art. 44 Rz. 11). Das Bundesgericht hält fest, dass nur dann ein Teilentscheid (im Sinne von Art. 91 Bst. a BGG) vorliegt, wenn dieser auch Gegenstand eines separaten Entscheids bilden könnte (BGE 135 V 141 E. 1.4.1). Überdies darf keine Gefahr bestehen, dass das Urteil über den verbleibenden Streitgegenstand im Widerspruch zum bereits gefällten Teilentscheid treten könnte (Urteil des BGer 8C_55/2010 vom 6. August 2010 E. 2.3.2, nicht in BGE 136 V 286 publiziert).

E. 6.3.4

Beim Schätzungsentscheid vom 11. Juli 2024 handelt es sich um einen Teilentscheid, nachdem darin nicht über die Kosten- und Entschädigungsfolgen entschieden wurde. Der Erlass eines solchen ist grundsätzlich zulässig, sofern die genannten Voraussetzungen erfüllt sind und hierfür hinreichende sachliche Gründe bestehen. Aus den vorinstanzlichen Akten ergeben sich jedoch keine Hinweise darauf, dass durch die separate Beurteilung der Kosten- und Entschädigungsfolgen ein erheblicher Zeitaufwand eingespart und der Entscheid in der Hauptsache dadurch wesentlich früher gefällt werden konnte. Im Gegenteil geht aus den Akten hervor, dass der Rechtsvertreter der Enteigneten der Vorinstanz die detaillierte Honorarnote bereits mit Eingabe vom 10. Juli 2023 übermittelt hat. Die Enteigner haben sich dazu am 27. Juli 2023 und am 11. August 2023 vernehmen lassen; die Enteignete hat darauf mit Eingaben vom 28. Juli 2023 und 14. August 2023 repliziert. Die Angelegenheit war daher auch hinsichtlich der Beurteilung der Kosten- und Entschädigungsfolgen spruchreif. Wenn die Vorinstanz unter diesen Umständen auf den Erlass eines Gesamtentscheids verzichtet und erst nach rund 9 Monaten einen separaten Entscheid über die Kosten- und Entschädigungsfolgen erlassen hat, ist dieses Vorgehen nicht mehr mit dem Beschleunigungsgrundsatz vereinbar. Es liegt daher eine Rechtsverzögerung vor (vgl. dazu BGE 114 Ia 332 E. 2; Urteile des BGer 5A_885/2014 vom 19. März 2015 E. 2.2 und 2.6 sowie 6B_25/2014 vom 29. August 2014 E. 1). Angesichts der langen Gesamtdauer des Verfahrens, der fehlenden Begründung für die Abtrennung des Entscheids über die Kosten- und Entschädigungsfolgen sowie der zusätzlichen Verzögerung um weitere 9 Monate besteht ein Feststellungsinteresse der Parteien an der Rechtsverzögerung.

E. 6.4

Aus dem Gesagten folgt, dass ein Feststellungsinteresse der Parteien an der Rechtsverzögerung besteht, so dass diese im Urteilsdispositiv festzuhalten ist. Demnach sind die Beschwerden hinsichtlich der beantragten Feststellung der Rechtsverzögerung gutzuheissen.

E. 6.5

Der Entscheid ist dem Bundesgericht zur Prüfung eines allfälligen grundsätzlichen Handlungsbedarfes zur Kenntnis zu bringen (vgl. auch Urteil des BVGer A-980/2024 vom 22. August 2025 E. 2.5). Rechtsgrundlagen und Praxis zur Enteignung nachbarrechtlicher

Abwehransprüche

E. 7.1

Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen der Enteignung durch direkten Überflug (auch "Überflug stricto sensu" bzw. "eigentlicher Überflug"; vgl. dazu BGE 142 II 128 E. 2.2) einerseits und der Enteignung nachbar-rechtlicher Abwehrrechte gegen übermässige Immissionen andererseits. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf die Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte, da ein direkter Überflug unbestrittenermassen nicht zur Diskussion steht (vgl. E. 5 hiervor).

E. 7.2

Führt der Flugverkehr zu übermässigen, duldungspflichtigen Immissionen, so kann nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein Entschädigungsanspruch aufgrund einer immissionsbedingten Enteignung bestehen. Dabei handelt es sich um eine formelle Enteignung infolge Unterdrückung der nachbarrechtlichen Abwehrrechte gemäss Art. 679 in Verbindung mit Art. 684 ZGB; der Entschädigungsanspruch wird aus Art. 5 Abs. 1 EntG abgeleitet. Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung setzt ein Entschädigungsanspruch für die Unterdrückung nachbarrechtlicher Abwehrrechte gegenüber Lärmeinwirkungen voraus, dass (kumulativ) die drei Bedingungen der Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (BGE 136 II 263 E. 7 mit Hinweisen; Urteil des BGER 1C_62/2017 vom 19. April 2018 E. 2; vgl. dazu auch Adrian Gossweiler, Entschädigung für Lärm von öffentlichen Verkehrsanlagen, 2014, Rz. 422 und 427 ff.; Beatrice Wagner Pfeifer, Umweltrecht, Allgemeine Grundlagen, 2017, S. 246 ff.). Gemäss Art. 36e Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Luftfahrt (LFG, in der ab 1. Januar 2021 geltenden Fassung [AS 2020 4085; BBl 2018 4713]; SR 748.0) werden Entschädigungsforderungen gegen den Flughafenhalter wegen übermässiger Lärmimmissionen, die aufgrund eines genehmigten Betriebsreglements geduldet werden müssen, nach dem EntG beurteilt. Die Art. 27-44 EntG sind nicht anwendbar.

E. 7.3

Das Bundesgericht hat den Stichtag für die Vorhersehbarkeit für Fluglärmimmissionen im Einzugsbereich der schweizerischen Landesflughäfen auf den 1. Januar 1961 festgesetzt (ständige Rechtsprechung seit BGE 121 II 317 E. 6b-c). Es hielt an diesem Stichtag 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.; nachfolgend auch: Opfikoner Urteil) und die starke Zunahme der Ostanflüge seit 2001 aufgrund der Beschränkungen des deutschen Luftraums (BGE 136 II 263 E. 7.3-7.5 und E. 8 S. 268 ff.; vgl. auch BGE 142 II 128 E. 3.1 mit Hinweisen). Wer nach dem 1. Januar 1961 ein fluglärmbetroffenes Grundstück erworben hat, ist aufgrund der Vorhersehbarkeit der Immissionen grundsätzlich nicht entschädigungsberechtigt (vgl. dazu BGE 131 II 137 E. 2.3; Gossweiler, a.a.O., 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. 7.4

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 Einigungs-verhandlung 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).

E. 7.5

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

E. 7.6

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Voraussetzung der Schwere des immissionsbedingten Schadens so zu verstehen, dass der Schaden eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwertes einer Liegenschaft erreichen muss, damit eine Ersatzpflicht entsteht (vgl. BGE 145 I 250 E. 5.2; 134 II 49 E. 11; 130 II 394 E. 12.3; 123 II 481 E. 7d; 110 Ib 340 E. 2; 94 I 286 E. 9c; vgl. auch Gossweiler, a.a.O., Rz. 457 ff.). 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 (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. 7.7

Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 BV 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 nachbarrechtlichen 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. BGE 122 II 337 E. 4c; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 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. BGE 134 II 49 E. 11).

E. 7.8

Hinsichtlich der Südanflüge ist zudem auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum sog. vorläufigen Betriebsreglement für den Flughafen Zürich hinzuweisen. In BGE 137 II 58 prüfte das Bundesgericht die geltenden Belastungsgrenzwerte gemäss Anhang 5 LSV vorfrageweise auf ihre Gesetzmässigkeit hin. Es erwog, dass zwar der über 16 Stunden gemittelte Leq im Allgemeinen gut mit der Wahrscheinlichkeit einer starken Störung korrespondiere. Konzentrierte sich jedoch der Fluglärm auf eine kurze Zeitspanne zu einer besonders sensiblen Tageszeit, schlage sich dies im 16-Stunden-Leq nicht nieder, obwohl der Lärm lästig und - insbesondere bei Aufwachreaktionen - sogar schädlich sein könne. Dies sei namentlich bei den morgendlichen Südanflügen auf Piste 34 der Fall (E. 5.3.5). Das Bundesgericht erklärte in der Folge die Belastungsgrenzwerte in Bezug auf die morgendlichen Südanflüge sinngemäss für nicht anwendbar und verpflichtete die Flughafen Zürich AG zu Massnahmen des passiven Schallschutzes, wozu ein (provisorisches) Schallschutzkonzept für Südanflüge auszuarbeiten und zur Genehmigung einzureichen sei (E. 7.4; vgl. auch BVGE 2021 II/1 nicht publ. E. 34.5.3; je mit weiteren Hinweisen).

Einrede der Verjährung

E. 8.1

Die Enteigner haben im vorinstanzlichen Verfahren die Einrede der Verjährung erhoben. Sie begründeten diese im Wesentlichen damit, dass mit der Einführung der Südanflüge eine neue Lärmsituation bewirkt und damit eine neue Anspruchsgrundlage geschaffen worden sei. Entgegen der Argumentation der Vorinstanz handle es sich dabei nicht um "lediglich zusätzliche Begründungselemente", sondern vielmehr um die Beurteilung eines möglichen neuen, eigenständigen und separaten Forderungsgrunds. Dieser komme nur in Betracht, wenn die entsprechende Forderung innerhalb der individuell für jeden Anspruch laufenden Verjährungsfrist tatsächlich geltend gemacht werde. Allfällige Entschädigungsansprüche

als Folge der ab Oktober 2003 eingeführten Südanflüge seien von der Enteigneten bis zum Jahr 2017 weder gegenüber den Enteignern noch gegenüber der Vorinstanz geltend gemacht worden.

E. 8.2

Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid fest, Streitgegenstand bilde die von der Enteigneten mit Eingaben vom 28. Juni 2000 und vom 19. Dezember 2002 beantragte Entschädigung für die Wertverminderung der Liegenschaft infolge übermässigen Fluglärms. Ob diese Entschädigung für die streitbetroffenen Liegenschaften aufgrund der Einführung der "4. Welle" im Herbst 1996 oder der ab Oktober 2003 eingeführten Südanflüge begründet werde, ändere nichts an der Rechtsfolge. Bei beiden Fluglärmquellen stehe dieselbe Rechtsfolge zur Diskussion, nämlich die allfällige Wertverminderung infolge übermässigen Fluglärms. Die mit Eingabe der Enteigneten vom 9. Oktober 2017 geltend gemachte Wertverminderung infolge der Südanflüge bilde lediglich ein zusätzliches Begründungselement im Rahmen des bereits mit Eingaben vom 28. Juni 2000 bzw. 19. Dezember 2002 geltend gemachten Entschädigungsanspruchs. Eine Verjährung sei dementsprechend auszuschliessen.

E. 8.3

Die Enteignete führt in ihrer Replik ergänzend aus, die Begründung definiere den Streitgegenstand nicht. Innerhalb dieses Streitgegenstands könne die Begründung jederzeit ergänzt werden. Ebenso handle es sich bei den im Schätzungsverfahren hinzugekommenen Südanflügen um zusätzliche, jederzeit hinzufügbare Begründungselemente, die nicht über den vorliegenden Streitgegenstand hinausgingen. Hinzu komme, dass die Untersuchungsmaxime gelte und das Recht innerhalb des Streitgegenstands von Amtes wegen anzuwenden sei. Massgebend sei sodann jener Sachverhalt, wie er sich zum Zeitpunkt des Entscheids verwirklicht habe.

E. 8.4.1

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt bei formeller Enteignung der Abwehrrechte, welche die Nachbarn eines öffentlichen Werkes vor übermässigen Lärmimmissionen schützen, grundsätzlich eine Verjährungsfrist von 5 Jahren ab Entstehung des Entschädigungsanspruchs (BGE 124 II 543 E. 4 mit Hinweisen; vgl. zur Anwendbarkeit der fünfjährigen Verjährungsfrist im öffentlichen Recht: BGE 140 II 384 E. 4.2; 122 II 26 E 5; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 153 ff und Rz. 767 ff.). Entsteht der geltend gemachte Schaden nicht unmittelbar durch den Bau oder die Inbetriebnahme eines öffentlichen Werkes, beginnt die fünfjährige Verjährungsfrist zu laufen, wenn Einwirkung und Schaden objektiv erkennbar sind (BGE 108 Ib 485 E. 3a; Urteil des BVGer A-4858/2012 vom 15. August 2013 E. 4). Im Zusammenhang mit der Verjährung enteignungsrechtlicher Entschädigungsansprüche für Flughafenimmissionen beginnt die Verjährungsfrist zu laufen, sobald die drei für die Entstehung des Entschädigungsanspruchs erforderlichen Voraussetzungen - die Unvorhersehbarkeit der Einwirkungen, die Spezialität der Immissionen und die Schwere des Schadens - gegeben und die Spezialität der Immissionen sowie die Schadensschwere objektiv erkennbar sind. Solange eines dieser Kriterien nicht erfüllt ist, kann der Anspruch nicht entstehen und damit auch nicht verjähren. Der Betroffene muss bei gebotener Sorgfalt Kenntnis von der Intensität der Einwirkungen und der Schwere des Schadens haben; keine Rolle spielt dagegen, ab welchem Zeitpunkt er tatsächlich von seinem Entschädigungsrecht

erfahren hat (BGE 130 II 394 E. 12; Urteil des BVGer A-196/2017 vom 12. Dezember 2018 E. 4; Gossweiler, a.a.O., Rz. 477 f.). Die Verjährung gewährt dem Schuldner die Möglichkeit, sich nach Ablauf einer bestimmten Frist der Durchsetzung einer Forderung zu entziehen, indem er die Verjährungseinrede erhebt. Steht eine Forderung eines Privaten zur Diskussion, darf die Verjährung vom Gericht nicht von Amtes wegen berücksichtigt werden (Art. 142 OR). Sie betrifft weder den Bestand noch die Entstehung einer Forderung, sondern ausschliesslich deren Durchsetzbarkeit (Urteil des BGer 2C_863/2021 vom 17. Mai 2023 E. 4.2; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 775 f.). Die Verjährungsfrist wird unterbrochen, wenn sich der betroffene Eigentümer - gemäss den Bestimmungen der Rechtsprechung (vgl. dazu BGE 124 II 543 E. 4a) - an die öffentliche Körperschaft, die das Enteignungsrecht innehat, oder an die für dessen Erteilung zuständige Behörde wendet, um die Einleitung eines Enteignungsverfahrens zu beantragen und seine Ansprüche geltend zu machen. Der Eigentümer tritt damit erstmals formell vor eine Behörde, um seine Rechte im Enteignungsverfahren zu wahren (BGE 124 II 543 E. 4b; vgl. dazu auch Thomas Meier, Verjährung und Verwirkung öffentlich-rechtlicher Forderungen, 2013, S. 225 f.). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vermag nicht jede Änderung des An- und Abflugverfahrens den Beginn einer neuen Verjährungsfrist auszulösen. Vielmehr ist eine verjährungsauslösende Wirkung nur anzunehmen, wenn die Veränderung im An- und Abflugregime in einer Gesamtschau mit Blick auf die Belastungssituation wesentlich ist (Urteile des BVGer A-196/2017 E. 6.7.2 und A-4858/2012 vom 15. August 2013 E. 6.5.7). Das Bundesgericht hat bisher zur Frage, inwiefern wesentliche Veränderungen des Flugbetriebs bzw. der Fluglärmbelastung dazu führen, dass eine neue Verjährungsfrist beginnt, nicht abschliessend Stellung genommen. Es hat jedoch festgehalten, dass dies - wenn überhaupt - nur bei erheblichen Veränderungen des Flugbetriebs bejaht werden könne (Urteil des BGer 1C_78/2019 vom 22. November 2019 E. 5.3.3).

E. 8.4.2

Wie bereits das Bundesgericht im Opfikoner Urteil (E. 12.3.1) ausführte, stiegen in den Jahren 1993 bis 1995 die Abflugbewegungen auf der Piste 16 zunächst kontinuierlich von rund 14'600 auf rund 18'600 an. Die Einführung der "4. Welle" im Herbst 1996 führte alsdann praktisch zu einer Verdoppelung der Anzahl der Abflüge ab Startpiste 16 und damit über Opfikon (35'920). In den Jahren 1998 (36'400 Abflüge) und 1999 (37'400 Abflüge) erhöhte sich die Zahl dieser Flugbewegungen nochmals leicht und im Jahr 2000 (58'294 Abflüge) erneut wesentlich. In den Folgejahren gingen die Flugbewegungszahlen zwar wieder zurück, bewegten sich jedoch nach den offiziellen Angaben der Flughafenhalterin nach wie vor deutlich über dem Niveau von 1995 (2001: 32'700 Abflüge; 2002: 27'700 Abflüge; 2003: 28'977 Abflüge). Die durch die genannte "4. Welle" verursachte Zunahme der Starts in südöstlicher Richtung ging mit einer erheblichen Erhöhung der Fluglärmmissionen einher. Dies zeigt sich bereits daran, dass die Baulandpreise in Opfikon von 1997 bis 2004 deutlich sanken: Im Jahr 1997 belief sich der Medianpreis für Wohnbauland laut den Angaben auf der Website des Kantons Zürich noch auf 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 12.02.2026; vgl. dazu auch Urteil des BVGer A-3149/2024 vom 17. September 2025 E. 8.4.1). Die ab dem 30. Oktober 2003 eingeführten regulären morgendlichen Südanflüge auf die Piste 34 führten auf den streitbetroffenen Grundstücken zwar nicht zu einer Erhöhung der Grundbelastung (16h-Leq 6.00 bis 22.00 Uhr). Vielmehr sank diese ab dem Jahr 2003 unter den Belastungsgrenzwert von 60 dB(A) für die ES II

(vgl. dazu act. 1, Beilage 3; Art. 43 Abs. 1 Bst. b LSV; Ziff. 221 Anhang 5 der LSV). Allerdings stieg die Lärmbelastung an der sensitiven Morgenstunde (6.00 bis 7.00 Uhr) deutlich an. Insgesamt sank die Grundbelastung ab 2003 geringfügig, während die ab Herbst 2003 neu eingeführten Südanflüge eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung an einer sensiblen Tagesrandstunde bewirkten. Dass diese Veränderung im An- und Abflugregime in einer Gesamtschau der Belastungssituation so wesentlich ist, dass hierdurch eine neue Verjährungsfrist ausgelöst würde, kann nicht angenommen werden. Im Übrigen erweist es sich auch als sinnvoll und sachgerecht, über sämtliche Beeinträchtigungen ein- und desselben Objektes im gleichen Verfahren zu befinden (Urteil des BGer 1E.20/2007 vom 28. April 2008 E. 7). Den ab Herbst 2003 neu eingeführten morgendlichen Südanflügen kommt damit keine neue verjährungsauslösende Qualität in der Fluglärmbelastung zu. Mit der Vorinstanz ist demnach festzuhalten, dass die Anmeldung der Entschädigungsforderung vom 29. Juni 2000 auch den ab Oktober 2003 einsetzenden Lärm der Südanflüge umfasst. Der Einwand der Verjährung ist daher unbegründet.
Schätzungsstichtag

E. 9.1

Im Zusammenhang mit Entschädigungsforderungen zahlreicher Grundeigentümer der Stadt Opfikon als Folge der Immissionen der "4. Welle" legte die Vorinstanz den Schätzungsstichtag auf den 1. Januar 1997 fest (vgl. dazu Urteil des BGer 1E.7/2007 vom 14. April 2008 E. 5 und 10.1). Im Zusammenhang mit der Einführung der morgendlichen Südanflüge auf der Piste 34 am 30. Oktober 2003 legte die Vorinstanz den Stichtag im Pilotverfahren Gockhausen/Dübendorf (Verfahren Nr. 2003-165/036 und 37, 2003-165/163, 2003-165/162, 2003-165/181, 2003-165/189; nachfolgend auch: Pilotverfahren Gockhausen/Dübendorf; vgl. dazu auch Urteil A-4914/2023, A-455/2024 vom 9. März 2026 E. 12.3 und 12.4, in welchem der Schätzungsstichtag des 1. Januar 2004 unbestritten geblieben war), sowie im Pilotverfahren Opfikon-Glattbrugg (1999-137/046-A, 1999-137/046-B und 1999-137/046-C vom 21. März 2016; vgl. dazu Urteil des BVer A-2338/2016 vom 10. Mai 2017, Sachverhalt Bst. D) jeweils auf den 1. Januar 2004 fest (vgl. dazu auch Urteil des BGer 1C_256/2014 et al. vom 17. März 2016 [teilweise publiziert in BGE 142 II 136], in welchem der Schätzungszeitpunkt nicht in Frage gestellt wurde).

E. 9.2

Die Enteignete vertritt den Standpunkt, als Stichtag sei der 1. Januar 1997 heranzuziehen. Die Enteigner bringen dagegen vor, der Stichtag sei zumindest unklar, zumal dieser praxismässig für die Immissionen aus der "4. Welle" auf den 1. Januar 1997 und für jene infolge der Südanflüge auf den 1. Januar 2004 festzusetzen sei.

E. 9.3

Wie nachfolgend darzulegen ist (E. 13.4.2), sind die Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch bezüglich der Immissionen infolge der Einführung der "4. Welle" für sich allein nicht erfüllt. Insbesondere fehlt es am Erfordernis der Dauerhaftigkeit der Immissionsbelastung, wenn diese den massgebenden Immissionsgrenzwert - wie hier - nur vorübergehend überschreitet. In dieser Konstellation erweist sich die mit der Einführung der Südanflüge ab Oktober 2003 verursachte Lärmbelastung als ausschlaggebend, da die durch die "4. Welle" verursachten Fluglärmimmissionen keine Entschädigungspflicht begründen. Folglich ist für die Ermittlung der Minderwerte der streitbetroffenen Grundstücke auf den Stichtag des 1. Januar 2004 abzustellen.

E. 9.4

Soweit die Enteignete eine Berücksichtigung der Fluglärmbelastung in den Jahren vor diesem Stichtag bzw. seit Beginn der 1970er-Jahre fordert, kann ihr nicht gefolgt werden, da die fluglärmbedingte Entwertung der fraglichen Ertragsliegenschaft in dieser Zeit nicht ins Gewicht fiel (vgl. dazu Opfikoner Urteil E. 12.3).

E. 9.5

Die Enteignete hat sodann replikweise beantragt, es seien zusätzlich die nunmehr bis zum Jahr 2024 verfügbaren Lärmdaten und Minderwerte einzuholen. Dieser Beweisantrag ist aus folgendem Grund abzuweisen: Als einer der enteignungsrechtlichen Grundsätze gilt, dass bei der Schadens-ermittlung und Entschädigungsbemessung nur Tatsachen zu berücksichtigen sind, die im Schätzungszeitpunkt bereits gegeben sind oder die sich mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft ergeben bzw. ergeben hätten, wenn keine Enteignung stattfinden würde (BGE 134 II 49 E. 13.3 und 13.4; 134 II 164 E. 7.1). Im vorinstanzlichen Verfahren sind die Entwicklungen bis zum Jahr 2014 berücksichtigt worden. Dieser Zeitraum erscheint mit Blick auf die zitierte Rechtsprechung sachgerecht und ist daher nicht zu beanstanden. Entwertungssatz beim hedonischen Modell ESchK

E. 10.1

Die Vorinstanz stellte im angefochtenen Entscheid fest, dass im Zusammenhang mit Opfikon-Glattbrugg die Anwendung des Modells ESchK zur Ermittlung der Minderwerte von Ertragsliegenschaften von der Rechtsprechung anerkannt wird. Für die prozentuale Bestimmung des Minderwerts der Ertragsliegenschaft könne daher vollumfänglich auf das Modell ESchK abgestellt werden (E. 5.4). In ihrer Beschwerdevernehmlassung führt sie ergänzend aus, der 1-Stunden-Pegel von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und die damit in Zusammenhang stehende Lärmkurve gemäss dem ergänzenden Schutzkonzept Süd (Phase 2) - welches den Schutz der betroffenen Anwohner der Flughafenregion vor Aufwachreaktionen als Folge der startenden und landenden Flugzeuge zum Ziel habe - zeigten, dass die streitbetroffenen Liegenschaften ausserhalb des entsprechenden 1-Stunden-Pegels von 55 dB(A) liegen würden.

E. 10.2

Die Enteignete macht geltend, die Spezifikation "0.9 % pro dB über 45 dB Grundbelastung" sei spezifisch auf die Lärmsituation des Jahres 1997 in Opfikon-Glattbrugg ausgerichtet, als dort noch das Flugregime mit den ganztägigen Südstarts vorgeherrscht habe. Im vorliegenden Fall hätte die Vorinstanz für die Beurteilung des Minderwerts ab 1. Januar 2004 nicht einfach auf das Modell ESchK mit der Spezifikation "0.9 % pro dB über 45 dB Grundbelastung" abstellen dürfen. Indem sie die Tauglichkeit des Modells ESchK mit dieser Spezifikation für das neue Südanflugregime nicht überprüft habe, habe sie ihr Ermessen fehlerhaft ausgeübt. Diese Überprüfung sei vom Bundesverwaltungsgericht nachzuholen.

E. 10.3

Die Enteigner vertreten demgegenüber den Standpunkt, eine Anpassung des vom Bundesgericht für alle Regionen rund um den Flughafen bereits bestätigten Modells ESchK mit der Spezifikation "0.9 % pro dB über 45 dB Grundbelastung" sei für die Beurteilung von Fluglärminderwerten bei Ertragsliegenschaften ausgeschlossen.

E. 10.4

Die Parteien stellen zu Recht nicht in Frage, dass das hedonische Modell ESchK auf die streitbetroffenen Liegenschaften Anwendung findet (vgl. dazu auch BGE 138 II 77 E. 12). Das Bundesverwaltungsgericht prüfte im Grundsatzentscheid A-2163/2012 vom 1. April 2012 unter anderem, ob der Entwertungssatz im Modell ESchK zu erhöhen sei. Es gab zu bedenken, dass die von den Enteigneten geforderte Erhöhung nichts daran ändern würde, dass das Modell ESchK allein auf die Lärmspezifikation Grundbelastung abstelle und daher für die besondere Belastungssituation der Ostanflüge nicht ausreichend aussagekräftig sei. Ein Vorgehen, bei dem dieser Mangel im Einzelfall über den Entwertungssatz kompensiert werde, entspreche nicht der hedonischen Methode (Urteil A-2163/2012 E. 14.7.1). In der Folge entschied sich das Gericht für einen anderen Lösungsansatz, indem es das Modell MIFLU I mit geringfügigen Abstrichen beim Entwertungssatz auf Ertragsliegenschaften anwandte (E. 14.8). Letzteres wurde vom Bundesgericht allerdings nicht geschützt. Aus Gründen der Rechtssicherheit, der Rechtsgleichheit und des Beschleunigungsgebots sprach es sich im Ergebnis für die Beibehaltung des Modells ESchK aus (BGE 142 II 136 E. 4.5 f.). Nach Lesart des Bundesverwaltungsgerichts lassen sich aus diesem Leitentscheid keine Rückschlüsse auf die strittige Frage ziehen, ob generell -und auch im konkreten Fall - die Anwendung des unveränderten Modells ESchK geboten ist, zumal sich das Bundesgericht mit der von der Enteigneten ursprünglich geforderten Anpassung des Entwertungssatzes nicht mehr ausdrücklich befasst hat. Mit der teilweisen bundesgerichtlichen Aufhebung des Urteils A-2163/2012 haben auch die kritischen Erwägungen des Bundesverwaltungsgerichts keinen Bestand mehr. Aus der Rechtsprechung lässt sich daher nicht ableiten, dass beim Modell ESchK stets der bisherige minimale Entwertungssatz von -0.9 % pro dB(A) bei einer Grundbelastung 45 dB(A) anzuwenden wäre. Es ist vielmehr festzuhalten, dass bei der Anwendung des Modells ESchK ein gewisser Ermessensspielraum hinsichtlich der Beurteilung der Fragen besteht, von welcher Grundbelastung (45 bzw. 50 dB[A]) auszugehen und welcher Entwertungssatz innerhalb der statistischen Bandbreite anzuwenden ist. Diese Schlussfolgerung steht im Einklang mit den Ausführungen im Bericht von Prof. Donato Scognamiglio betreffend die Anwendung des hedonischen Bewertungsmodells für fluglärmbelastete Renditeliegenschaften vom 24. September 2009 (nachfolgend: Bericht Modell ESchK). Zum Entwertungssatz wird zusammengefasst Folgendes festgehalten: "Fluglärm hat einen messbaren und signifikanten Einfluss auf die Transaktionspreise von Renditeliegenschaften. Die Preissensitivität liegt gerundet zwischen mindestens -0.9 % und maximal -1.6 % pro dB(A) bei einer Grenze von 45 dB(A) (Grundbelastung 45). Vergleicht man diese Ergebnisse mit den MIFLU I Minderwerten 1997 (EFH) für die gleichen Adressen, stellt man fest, dass der minimale Minderwert (-0.9 %) leicht tiefer ist als der MIFLU I Minderwert. Welcher Wert schlussendlich innerhalb der Bandbreite (-0.9 % bis -1.6 %) gewählt wird, ist eine Ermessensfrage. Ebenso wie die Frage, ob die Grenze der Bemessung eines Minderwerts erst bei 50 dB(A) beginnen soll, dafür mit einer Entschädigung, die zwischen -1.2 % und -2.4 % liegt (Bericht Modell ESchK, S. 30)." Das Modell ESchK überlässt der Schätzungsbehörde somit einerseits einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Frage, ob die Grenze der Bemessung eines Minderwerts bei 45 oder 50 dB(A) angesetzt werden soll; andererseits sieht es beim Entwertungssatz auch keinen festen Wert vor, sondern eine statistisch vertretbare Bandbreite. Daraus ergibt sich, dass das Modell insoweit Raum für Anpassungen im Einzelfall eröffnet (vgl. dazu auch das Urteil des BVGer A-4914/2023, A-455/2024 [Pilotverfahren Gockhausen/Dübendorf] E. 25.2).

E. 10.5

Die Vorinstanz hat mit Schätzungsentscheid 2003-165/036 und 37 vom 30. Dezember 2022 (Pilotverfahren Gockhausen/Dübendorf) eben-falls festgestellt, dass zur Ermittlung des Minderwerts von Ertragsliegenschaften im Süden des Flughafens auf das Modell ESchK abzustellen ist (E. 3.4.4). In Bezug auf den Entwertungssatz hat sie ausgeführt, die konzentrierten Tagesrandbelastungen durch Südanflüge würden (gerichtsnotorisch) sensible Zeiten betreffen, während derer die Störwirkung besonders gross sei. Die Südanflüge in der ersten Morgenstunde sowie in den Abendrand- und Nachtstunden würden die Bewohner störender wahrgenommen als Tageslärnwerte, da sie am Morgen zu Aufwach- und am Abend zu Einschlafstörungen führen könnten. Aus diesen Gründen werde zur Ermittlung des Minderwerts der Ertragsliegenschaft nicht auf den Entwertungssatz von -0.9 % pro dB(A), sondern auf den mittleren Entwertungssatz von -1.25 % pro dB(A) mit Schwellenwert 45 dB(A) abgestellt. Innerhalb der Bandbreite vom vorgegebenen Minimum von -0.9 % und vom vorgegebenen Maximum von -1.6 % werde somit auf den Mittelwert von -1.25 % pro dB(A) mit Schwellenwert 45 dB(A) abgestellt (E. 3.4.5). Zu beachten gilt es überdies, dass das Modell ESchK (anders als das Modell MIFLU I) als Lärmfaktor allein die Grundbelastung (16h-Leq von 6.00 bis 22.00 Uhr) berücksichtigt. Wie bei den abendlichen Ostanflügen (vgl. dazu BGE 142 II 136 E. 5; Urteil des BVGer A-2155/2012 vom 1. April 2014 E. 12.4.2 mit Hinweisen) sind daher auch bei den morgendlichen Südanflügen Zweifel angebracht, ob das Modell der konzentrierten Tagesrandbelastung ausreichend Rechnung trägt (vgl. dazu Urteil A-4914/2023, A-455/2023 [Pilotverfahren Gockhausen/Dübendorf] E. 24.3, 30.2 und 30.6).

E. 10.6

Wie nachfolgend (E. 13.7) aufzuzeigen ist, bedarf es zur Klärung der Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang von 2003 bis 2014 der 1-Stunden-Grenzwert von 52 dB(A) in der ersten Morgenstunde bei den streitbetroffenen Grundstücken überschritten wurde, weiterer Abklärungen durch die Vorinstanz. Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang der bisher veranschlagte Entwertungssatz von -0.9 % pro dB(A) zu erhöhen ist, hat die Vorinstanz nach Vorliegen der Ergebnisse der ergänzenden Abklärungen in pflichtgemässer Ausübung ihres Ermessens noch zu prüfen. Schwere des Schadens

E. 11.1

Die Enteignete macht geltend, es sei unbestritten, dass die gemäss ESchK-Modell (mit der Spezifikation 0.9 % pro dB über der Grundbelastung von 45 dB) ermittelten Werte für die Jahre 1997 bis 2002 zwischen 12.6 % (...) und 15.1 % (...) gelegen hätten. Im Jahr 2003 seien die auf der Basis des Jahresmittelungspegels berechneten Minderwerte infolge der Umstellung des Flugregimes auf die morgendlichen Südanflüge auf 11.4 % bis 12.4 % gefallen. Die relative Höhe des Schadens habe die erforderliche Schwere bis zu diesem Zeitpunkt ohne Weiteres erfüllt. Nach der Umstellung des Flugregimes seien die Minderwerte für die Liegenschaften (...), (...) und (...) unter die 10 %-Schwelle gefallen. Die Enteignete bringt weiter vor, bezüglich der Liegenschaften (...) und (...) sowie (...) sei der Minderwert erst im Jahr 2006 knapp unter 10 % gefallen. Nachdem die Minderwerte in den Jahren 2007 bis 2009 ihren Tiefstand erreicht hätten, seien sie in der Folge bis 2014 wieder kontinuierlich angestiegen. Für diese Liegenschaften sei im Jahr 2012 wieder ein Minderwert von 10 % erreicht und ab 2013 erneut überschritten worden. Indem die Vorinstanz von einer Tendenz abnehmender Minderwerte in der Zeit von 1997 bis 2014 ausgegangen sei, habe sie den Sachverhalt unrichtig festgestellt. Ausgehend von einem

durchschnittlichen Minderwert von 13.8 % im Jahr 1997 ergebe sich ein Schaden von insgesamt rund Fr. 1'760'000.- bzw. Fr. 250'000.- pro Liegenschaft; im Jahr 2014 - bei einem durchschnittlichen Minderwert von 9.7 % - betrage der Schaden rund Fr. 1'250'000.- bzw. Fr. 180'000.- pro Liegenschaft. Bei Beträgen in dieser Grössenordnung könne nicht mehr von entschädigungslos hinzunehmenden Bagatellen gesprochen werden.

E. 11.2

Dagegen wenden die Enteigner ein, bei den von der Enteigneten zitierten Bundesgerichtsentscheiden handle es sich um absolute Spezialfälle, die für eine Regelbildung nicht herangezogen werden könnten. Entgegen der Argumentation der Enteigneten sei die Lärmbelastung ab den 1970er-Jahren nicht entscheidend. Die rückläufigen Minderwerte ab 2003 seien auf den rückläufigen Tageslärm $Leq16$ zurückzuführen. Entgegen der Auffassung der Enteigneten sei es nicht bundesrechtswidrig, wenn bei der Beurteilung der Dauerhaftigkeit der Enteignung auch im Rahmen der Schwere auf die massgeblichen Entwicklungen abgestellt werde. Dem Modell ESchK lägen ausschliesslich Daten für die Jahre 1997 bis 2008 zugrunde; Ausführungen der Enteigneten, die sich auf Minderwerte für die Zeit von 2009 bis 2023 beziehen, seien daher nicht zielführend und nicht sachgerecht. Zu Recht habe die Vorinstanz auch den relativ starken Strassenlärm berücksichtigt. Mit der Vorinstanz sei festzuhalten, dass die Minderwerte ab 2005/2006 teilweise klar unter 10 % gefallen seien. Die absoluten Beträge seien in diesem Zusammenhang nicht entscheidend. Vielmehr beurteile sich die Schwere ausschliesslich nach den prozentualen Minderwerten.

E. 11.3

Aus der von den Enteignern im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Tabelle mit Lärm- und Minderwerten (act. 1/7) geht hervor, dass sich die Minderwerte bezogen auf den Stichtag des 1. Januar 2004 für die Liegenschaften an der (...) und (...) auf 10.8 %, für die Liegenschaften an der (...), (...) und (...) auf 10.2 % und für jene an der (...) auf 9.8 % beliefen. In den Jahren 2005 bis 2014 bewegen sich die in Anwendung des ESchK-Modells ermittelten Minderwerte im Bereich von 8.4 % bis 10.2 %. Demnach werden die für den 1. Januar 2004 ermittelten prozentualen Minderwerte in den nachfolgenden Jahren nur unwesentlich unterschritten. Im Folgenden ist zunächst auf die von den Parteien aufgeworfenen Grundsatzfragen einzugehen, bevor anschliessend die Schwere des Schadens zu beurteilen ist. Dabei wird die Schwere aufgrund der im vorinstanzlichen Verfahren ermittelten Prozentwerte, das heisst basierend auf dem ESchK-Modell mit dem minimalen Entwertungssatz von -0.9 % pro dB(A) für die Grundbelastung 45 dB(A), beurteilt. Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang der Entwertungssatz und damit die Minderwerte zu erhöhen sind, wird die Vorinstanz nach Vorliegen der Ergebnisse der ergänzenden Abklärungen zu beurteilen haben (vgl. dazu nachstehende E. 13.7).

E. 11.4

Die Enteignete argumentiert unter anderem, die Schwere sei auch dann zu bejahen, wenn der absolute Schadensbetrag hoch ausfalle. Nach der Rechtsprechung setzt das Kriterium der Schwere voraus, dass der immissionsbedingte Schaden eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwerts der betroffenen Liegenschaft erreicht. In einem neueren Urteil im Zusammenhang mit Strassenlärm hat das Bundesgericht festgehalten, dass die bisherige Praxis und ihre Begründung gegen ein Abstellen auf absolute Beträge sprechen, weil dies Eigentümerinnen und Eigentümer von grossen und wertvollen

Liegenschaften bevorzugen und diesen bereits bei relativ geringfügigen Beeinträchtigungen einen Entschädigungsanspruch verschaffen würde, während alle anderen Betroffenen leer ausgingen. Es könne offenbleiben, ob ausnahmsweise aus Billigkeitsgründen ein absolut hoher Schaden von deutlich unter 10 % des Verkehrswerts als schwer anerkannt werden könnte (Urteil des BGer 1C_195/2022 vom 20. Februar 2023 E. 6.3 mit Hinweisen). Mit den Enteignern ist hierzu festzuhalten, dass weiterhin grundsätzlich die prozentualen Minderwerte als massgebend einzustufen sind; andernfalls würden Enteignete mit kleineren, preisgünstigen Grundstücken benachteiligt. Bei den hier zu beurteilenden Entschädigungsbegehren kann es daher gestützt auf die genannte Rechtsprechung des Bundesgerichts - wenn überhaupt - nur ausnahmsweise bei besonderen Umständen in Betracht kommen, die Schwere des Schadens anhand von absoluten Beträgen zu bejahen.

E. 11.5

Des Weiteren werden von den Parteien unterschiedliche Auffassungen vertreten, inwiefern eine Mindestgrenze für die Schwere des Schadens gelten soll. Das Bundesgericht hat es bislang stets abgelehnt, bei der Schwere des Schadens eine allgemein gültige Mindestgrenze festzulegen (vgl. E. 7.6 hiervor). Im konkreten Fall besteht auch kein Anlass, in Abweichung von der langjährigen Rechtsprechung eine Untergrenze von 10 % einzuführen. Die Grenze zur Schwere des Schadens ist daher weiterhin einzelfallbezogen zu bestimmen. Es mag sodann zutreffend sein, dass es sich bei den beiden älteren Urteilen BGE 101 Ib 405 und BGE 102 Ib 271 - wo ein Minderwert von 10 % als entschädigungspflichtig angesehen wurde - um Spezialsituationen handelte, da die Enteigneten nicht über genügend Mittel verfügten, um selbst Schallschutzmassnahmen zu realisieren. Nach Lesart des Bundesverwaltungsgerichts schliesst dies aber noch nicht aus, dass auch in anderen Fällen ein Minderwert schon in dieser Höhe zu einem enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruch führen kann (vgl. Urteil des BVGer A-2536/2018 vom 16. September 2021 E. 19.1). Im Zusammenhang mit Eisenbahnlärm beurteilte ferner das Bundesverwaltungsgericht die Schwere des Schadens bei einer Werteinbusse von 8 % bis 9 % abschlägig (Urteil des BVGer A-6004/2008 vom 22. April 2009 E. 7.3.1). Hinsichtlich dieses Urteils, das von den Enteignern und der Vorinstanz zitiert wird, ist einschränkend festzuhalten, dass die damalige einzelfallbezogene Begründung zum Teil der bundesgerichtlichen Rechtsprechung betreffend Schätzungsermessen widerspricht (vgl. BGE 134 II 49 E. 11). Es kann daher nicht als überzeugendes Präjudiz dienen. Soweit die Enteignete ihrerseits geltend macht, es seien nur Bagatellschäden von der Entschädigungspflicht ausgeschlossen, ist diese Ansicht ebenfalls zu relativieren. Das Bundesgericht hat in den älteren Entscheiden nur einen "tort bénin" (vgl. BGE 94 I 302 E. 9c) bzw. einen geringfügigen Schaden (vgl. BGE 101 Ib 405 E. 3b) von der Entschädigungspflicht ausgenommen. Die Rechtsprechung hat die damalige Wortwahl "un tort bénin" nicht direkt mit "Bagatellschaden" übersetzt. Richtig ist, dass die Hürde für die Schwere des Schadens mit Blick auf den Grundsatz der vollen Entschädigung nicht allzu hoch angesetzt werden darf (vgl. vorstehend E. 7.6). Nichtsdestotrotz ist zu bedenken, dass die Entwertung von 10 % bislang der tiefste Minderwert bildet, bei der nach der bisherigen Rechtsprechung ein Entschädigungsanspruch anerkannt worden ist (BGE 102 Ib 271; 101 Ib 405). Bei den streitbetroffenen Liegenschaften der Enteigneten, deren Minderwerte im Jahr 2004 teilweise knapp unter 10 % (9.8 %) bzw. mit 10.2 % bzw. 10.8 % nur knapp darüber liegen, müssen nach dem Gesagten spezielle Gründe im Einzelfall vorliegen, um ausnahmsweise die Schwere des Schadens bejahen zu können.

E. 12.1

Ausgehend von den ermittelten Minderwerten von 10.8 % ([...] und [...]), 10.2 % ([...], [...]) und [...]) und 9.8 % (...) für den Stichtag des 1. Januar 2004 ist im Folgenden die Schwere des Schadens gesamthaft zu beurteilen.

E. 12.2

Bei den Liegenschaften der Enteigneten handelt es sich um Ertragsliegenschaften, die - mit Ausnahme des Grundstücks Nr. (...) - der Zone mit ES II zugewiesen sind. Wie erwähnt, stufte das Bundesgericht die Belastungsgrenzwerte der geltenden LSV in Bezug auf die morgendlichen Südanflüge als ungenügend ein und verpflichtete die Flughafen Zürich AG dazu, zum Schutz vor Aufwachreaktionen ein Schallschutzkonzept auszuarbeiten (BGE 137 II 58; vgl. vorstehende E. 7.8). Infolge der Einführung der Südanflüge (6.00 bis 7.08 Uhr werktags und bis 9.08 Uhr an Wochenenden und Feiertagen) sind die streitbetroffenen Liegenschaften einer konzentrierten Fluglärmbelastung in der Morgenstunde ausgesetzt (vgl. zur Entwicklung der morgendlichen Südanflüge auf Piste 34 in den Jahren 2003 bis 2014: Urteil A-4914/2023, A-455/2023 [Pilotverfahren Gockhausen/Dübendorf] E. 12.3). Zu beachten gilt es überdies, dass das Modell ESchK - wie dargelegt (E. 10.5) - als Lärmfaktor allein die Grundbelastung (16h-Leq von 6.00 bis 22.00 Uhr) berücksichtigt. Wie bei den abendlichen Ostanflügen (vgl. dazu BGE 142 II 136 E. 5; Urteil des BVGer A-2155/2012 vom 1. April 2014 E. 12.4.2 mit Hinweisen) sind daher auch bei den morgendlichen Südanflügen Zweifel angebracht, ob das Modell der konzentrierten Tagesrandbelastung ausreichend Rechnung trägt.

E. 12.3

Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung ist zu erwarten, dass die konzentrierte Fluglärmbelastung der Südanflüge in der besonders sensiblen ersten Morgenstunde (vgl. BGE 137 II 58) für die Beurteilung der Wohnqualität und damit letztlich auch für den Wert der Liegenschaft massgeblich ins Gewicht fällt. Die Tagesrandbelastungen der Südanflüge werden dabei nur zum Teil respektive methodisch ungenau im hedonischen Modell ESchK abgebildet. Der vorbestehende Strassenlärm und das Fehlen von typischen Beeinträchtigungen des direkten Überflugs erweisen sich demgegenüber als nicht relevant.

E. 12.4

Gestützt auf die dargelegten Gesamtumstände der Südanflüge liegen spezielle Gründe vor, die es ausnahmsweise rechtfertigen, die Minderwerte der streitgegenständlichen Liegenschaften zwischen 9.8 % und 10.8 % als schweren Schaden einzustufen. Der Standpunkt der Enteigneten überzeugt somit: Bei ihren Liegenschaften hat der eingetretene immissionsbedingte Schaden eine gewisse Höhe erreicht und die Schwelle zur Entschädigungspflicht überschritten. Die Anspruchsvoraussetzung der Schwere des Schadens ist damit selbst dann gegeben, wenn man mit der Vorinstanz den Entwertungssatz von -0.9 % pro dB(A) veranschlagt. Ob dieser Satz noch zu erhöhen ist, wird die Vorinstanz im Rahmen ihrer erneuten Beurteilung zu prüfen haben (vgl. E. 10.6 und 13.7). Die Beschwerde der Enteigneten erweist sich insoweit als begründet. Spezialität der Immissionen

E. 13.1

In Bezug auf die Anspruchsvoraussetzung der Spezialität hat die ESchK festgestellt, es sei aufgrund der Akten erstellt, dass bei den streitbetroffenen Liegenschaften in der ES II der

gemittelte Dauerschallpegel für den Tag (Leq16; 06 bis 22 Uhr; 60 dB[A]) ausschliesslich in den Jahren 1997 bis und mit 2002 ([...], [...] und [...]) sowie von 1997 bis 2003 ([...], [...], und [...]) überschritten worden sei. Bezüglich der ersten (von 22.00 bis 23.00 Uhr), zweiten (von 23.00 bis 24.00 Uhr) und der letzten (von 5.00 bis 6.00 Uhr) Nachtstunde gemäss Ziff. 222 Anhang 5 LSV bestehe keine Überschreitung der Grenzwerte (E. 4.2). Für die ES II habe die Eidgenössische Kommission für Lärmbekämpfung (EKLK) in ihrem im Dezember 2021 erstatteten Bericht empfohlen, den IGW zwischen 6.00 und 7.00 Uhr bei 52 dB(A) anzusetzen. Auch wenn der Bericht der EKLK und die damit in Zusammenhang stehenden Empfehlungen (so namentlich betreffend den IGW von 52 dB zwischen 6.00 und 7.00 Uhr) vom Bundesamt für Umwelt BAFU noch geprüft würden, sei davon auszugehen, dass der Einzelstundengrenzwert zwischen 6.00 und 7.00 Uhr im Sinne einer sensiblen Tagesrandzeit nicht über dem 55 dB-IGW der ersten Nachtstunde (22.00 bis 23.00 Uhr) liegen könne bzw. werde. Gestützt auf die Abklärungen und Erkenntnisse im Bericht der EKLK sowie vor dem Hintergrund der nach wie vor geltenden Bestimmungen der LSV sei davon auszugehen, dass bei einem Wert von 52 dB(A) eine mögliche und bei einem Wert von 55 dB(A) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine Überschreitung des IGW der ersten Morgenstunde von 6.00 bis 7.00 Uhr bestehe (E. 4.3.5). Zudem hat sie ausgeführt, dass die Liegenschaften an der (...) parallel zur (...) verlaufen und westlich in einer Entfernung von rund 30 m bis 60 m liegen würden. Die Autobahn A1 liege nördlich in rund 80 m bis 160 m Entfernung. Aus den öffentlich einsehbaren Strassenlärmkarten des Bundes gehe hervor, dass bei den streitbetroffenen Liegenschaften in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr ein Strassenlärm von durchschnittlich rund 55 dB(A) wahrnehmbar sei. Der 1-Stunden-Pegel von 6.00 bis 7.00 Uhr und die damit in Zusammenhang stehende Lärmkurve gemäss dem ergänzenden Schutzkonzept Süd (Phase 2) - welches den Schutz der betroffenen Anwohner der Flughafenregion vor Aufwachreaktionen als Folge der startenden und landenden Flugzeuge zum Ziel habe - belege, dass die streitbetroffenen Liegenschaften ausserhalb des entsprechenden 1-Stunden-Pegels von 55 dB(A) lägen. Somit seien sie gemäss dem Schutzkonzept Süd wenig von Aufwachreaktionen durch Fluglärmimmissionen betroffen (E. 4.3.6). Zusammenfassend sei aufgrund der Aktenlage festzustellen, dass durch die Südabflüge ab Oktober 2003 zwischen 6.00 und 7.00 Uhr keine übermässige, dauerhafte und das Mass des Üblichen und Zumutbaren übersteigende Lärmbelastung vorliege (E. 4.3.7). Von der Einholung des von der Enteigneten beantragten Gutachtens könne abgesehen werden, da hiervon keine von ihrer Aktenbeurteilung abweichende Beurteilung zu erwarten sei (E. 4.3.8). Entgegen der Argumentation der Enteigneten könn-ten schliesslich die erst in Zukunft bei Bise und Nebel geplanten Südstarts bei der Beurteilung der Lärmbelastung nicht berücksichtigt werden. Mit Blick auf den Schätzungsstichtag des 1. Januar 1997 könne nicht mit hinreichender Sicherheit von einer Zunahme der Lärmbelastung ausgegangen werden (E. 4.4.1-4.4.5).

E. 13.2

Die Enteignete wendet dagegen ein, die IGW seien seit Beginn der 1970er-Jahre infolge der Südstarts ab Piste 16 überschritten worden; daran habe sich mit der Einführung der "4. Welle" nichts geändert. Die Liegenschaften an der ([...], [...], [...], [...], [...] und [...]) seien somit seit Jahrzehnten übermässigem Fluglärm ausgesetzt, so dass die Voraussetzung der Spezialität fast 7 Jahre über den Schätzungsstichtag bis zur Einführung der "4. Welle" erfüllt gewesen sei. Die EKLK schlage in ihrem im Dezember 2021 erschienenen Bericht folgende Anpassungen vor: 1. Gleichsetzung der Grenzwerte der ES II und III; 2. Ausdehnung der Nachtperiode von aktuell 22.00-6.00 Uhr; 3. Festlegung des

1-Stunden-Pegels 6.00-7.00 Uhr auf 52 dB(A) und sowie der durchschnittlichen Tagesbelastung 7.00-22.00 Uhr auf 54 dB(A). Die Vorinstanz habe bei der Beurteilung der Spezialität zwar zutreffend nicht allein auf die aktuell gültigen Immissionsgrenzwerte abgestellt. Sie habe jedoch unterlassen, die Lärmbelastung nach Massgabe der neuesten lärmwissenschaftlichen Erkenntnisse gemäss EKL-B-Empfehlungen zu würdigen. Statt auf den 1-Stunden-Mittelungspegel von 52 dB(A) abzustellen, habe sie die Spezialität bezogen auf die erste Morgenstunde erst ab einem Pegel von 55 dB(A) als gegeben erachtet. Zudem sei auch der für die Tagesbelastung empfohlene Grenzwert von 54 dB(A) überschritten. Der angefochtene Entscheid sei daher in der Sache bundesrechtswidrig und die Vorinstanz habe ihr Ermessen willkürlich überschritten. Selbst wenn der Grenzwert von 55 dB(A) entscheidend wäre, sei zu berücksichtigen, dass die sogenannte "Ausfransung" an der massgebenden Stelle nur bis an die (...) reiche und den effektiven Perimeter von 55 dB(A) nicht vollständig abdecke. Aufgrund dieser "Ausfransungen" des Perimeters des Schutzkonzepts Süd (Phase 2) lasse sich nicht eindeutig darauf schliessen, dass die Spezialität der Immissionen für alle streitbetroffenen Liegenschaften fehle. Zudem sei die Feststellung der Vorinstanz, es sei "ein Strassenlärm von durchschnittlich rund 55 dB wahrnehmbar", offensichtlich falsch. Einerseits sei die von der Vorinstanz herangezogene Strassenlärmkarte sehr grobkörnig und zeige eine mittlere Tagesbelastung von mehrheitlich 50-55 dB(A). Andererseits liege die Lärmbelastung während der Morgenstunde 6.00-7.00 Uhr tiefer als zu den Hauptverkehrszeiten, da die Mehrheit der Bevölkerung zu dieser Zeit noch nicht aufgestanden sei. Zu Unrecht habe die Vorinstanz ausschliesslich auf die Zeit ab dem Schätzungsstichtag abgestellt. Sie habe fälschlicherweise ausgeblendet, dass die Lärmbelastung in Opfikon-Glattbrugg auch bei den seitlich etwas versetzt zur Pistenachse gelegenen Liegenschaften der Enteigneten seit den frühen 1970er-Jahren übermässig gewesen sei. Selbst wenn nur auf die Zeit ab dem Schätzungszeitpunkt abgestellt würde, handle es sich bei einer Dauer von 6 bzw. 7 Jahren nicht mehr nur um eine bloss vorübergehende Beanspruchung. Die Vorinstanz unterliege zudem einem Rückschaufehler und überschätze die damalige Vorhersehbarkeit der heute bekannten Entwicklung, wenn sie annehme, es sei bereits am Stichtag mit einer Lärmabnahme zu rechnen gewesen.

E. 13.3

Die Enteigner wenden ein, die Liegenschaft an der (...) befinde sich in der ES III. Die IGW seien diesbezüglich nie überschritten gewesen, weshalb die Anspruchsvoraussetzung der Spezialität anerkanntermassen nicht gegeben sei. Die von der Enteigneten behauptete Relevanz der Lärmbelastung vor Einführung der "4. Welle" widerspreche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Die in BGE 137 II 58 E. 5.3.5 festgehaltene Aussage, wonach die Mehrheit der Bevölkerung in der ersten Morgenstunde (6.00 bis 7.00 Uhr) noch nicht aufgestanden sei, lasse sich aufgrund neuerer Untersuchungen nicht mehr halten. Auch der Verweis auf neue wissenschaftliche Studien sei nicht entscheidend, da diese Forschung fast ausschliesslich gesundheitspolitische Fragen betreffe, die sich nicht ohne Weiteres auf das objektive Kriterium der Spezialität übertragen liessen. Bei den Schlussfolgerungen der EKL-B handle es sich zudem um rechtlich unverbindliche Empfehlungen. Derzeit stehe bei Weitem noch nicht fest, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die gesundheitspolitischen Empfehlungen dereinst in die LSV übernommen würden. Der Perimeter für das Schutzkonzept Süd sei sicher die handfestere Grundlage als der EKL-B-Bericht. Der massgebende Perimeter decke das 55-dB-Gebiet vollständig ab. Die bei der Festlegung berücksichtigte "Ausfransung" sei stets zu Gunsten der Bevölkerung vorgenommen worden. Eine rein gesundheitspolitische Verschärfung der

IGW könne nicht ohne Weiteres auf das objektive Kriterium der enteignungsrechtlichen Spezialität übertragen werden.

E. 13.4

Zu prüfen ist zunächst die Frage, ob ein Anspruch auf eine Fluglärmerschädigung auch besteht, wenn die Lärmbelastung bloss vorübergehend - also während einer Dauer von rund 6 bzw. 7 Jahren - bestand.

E. 13.4.1

Nach der bundesgerichtlichen Praxis darf den Nachbarn öffentlicher Werke in der Regel zugemutet werden, vorübergehende übermässige Einwirkungen während längerer Zeit entschädigungslos hinzunehmen. Wie lange die Unterdrückung der nachbarrechtlichen Abwehrrechte dauern muss, um abgeltbar zu werden, lässt sich nicht generell festlegen. Ob und wann ein Entschädigungsanspruch entsteht, hängt nicht nur von der Dauer, sondern auch von der Art und Stärke der Beeinträchtigung wie auch vom Ausmass des bleibenden Schadens ab (BGE 134 II 164 E. 8.4). Dem Urteil 1E.25/2007 vom 30. April 2007 lag ein Entschädigungsbegehren betreffend ein in Opfikon gelegenes Grundstück zugrunde, bei dem die Spezialität der Lärmeinwirkungen nur während rund 5 Jahren erfüllt war. Das Bundesgericht hat in diesem Fall eine Entschädigungsforderung als unbegründet bezeichnet, da die Grundeigentümerin weder im vorinstanzlichen noch im bundesgerichtlichen Verfahren nähere Angaben zum entstandenen Schaden gemacht noch behauptet habe, dass durch die vorübergehende Beeinträchtigung bessere Nutzungen des Grundstücks behindert oder Verkaufsabsichten durchkreuzt worden seien (E. 8).

E. 13.4.2

Im konkreten Fall ist unbestritten, dass der gemittelte Dauerschallpegel für den Tag (Leq16; 06 bis 22 Uhr; 60 dB[A]) für die Grundstücke Nrn. (...), (...) und (...) ausschliesslich in den Jahren 1997 bis 2002 und für die Grundstücke Nrn. (...), (...) und (...) in den Jahren 1997 bis 2003 überschritten war; danach wurde der IGW von 60 dB(A) wieder unterschritten. Mit Blick auf die dargelegte Praxis ist das Erfordernis der Dauerhaftigkeit der Immissionsbelastung bei einer nur vorübergehenden Überschreitung grundsätzlich nicht erfüllt, es sei denn, die Enteignete vermöge dennoch einen konkreten Schaden substantiiert zu begründen und nachzuweisen. Dass in der genannten Zeit bessere Nutzungen der Grundstücke verhindert oder Verkaufsabsichten vereitelt worden wären, wird von ihr jedoch nicht behauptet und ist aus den Akten auch nicht ersichtlich. Die sechs- bzw. siebenjährige Überschreitung des IGW ist unter diesen Umständen für sich allein nicht ausreichend für die Bejahung der Spezialität der Immissionen. Zu prüfen ist deshalb, ob die Anspruchsvoraussetzung der Spezialität unter zusätzlicher Berücksichtigung der ab Oktober 2003 eingeführten Südanflüge gegeben ist.

E. 13.5

Wie dargelegt, ist die Voraussetzung der Spezialität nach ständiger Praxis insbesondere gegeben, wenn die Lärmimmissionen eine Intensität erreichen, die das Mass des Üblichen und Zumutbaren übersteigt. Dies ist gemäss Rechtsprechung regelmässig anzunehmen, wenn der in der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung festgelegte IGW überschritten ist (vgl. vorstehend E. 7.5). Für die Beurteilung der schädlichen oder lästigen Einwirkungen legt der Bundesrat durch Verordnung Immissionsgrenzwerte fest (Art. 13 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 [USG; SR 814.01]). Er berücksichtigt dabei auch die Wirkungen der Immissionen auf Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit,

wie Kinder, Kranke, Betagte und Schwangere (Art. 13 Abs. 2 USG). Die Immissionsgrenzwerte für Lärm sind so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (Art. 15 USG). In der geltenden Fassung sieht Anhang 5 zur LSV in Verbindung mit Art. 40 Abs. 1 LSV folgende IGW für die ES II, das heisst die Wohnzone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 43 Abs. 1 Bst. b LSV), vor: Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) einen über 16 Stunden gemittelten Leq-Wert von 60 dB(A), für die Nachtstunden (22.00 bis 23.00 Uhr, 23.00 bis 24.00 Uhr und 5.00 bis 6.00 Uhr) einen Leq-Wert über jeweils einer Stunde von 55 bzw. 50 dB(A). Der höhere Wert gilt für die erste Nachtstunde. Was die neuen Erkenntnisse in der Lärmforschung der vergangenen Jahre betrifft, so wurde zwischen 2014 und 2020 in der Schweiz die sog. SiRENE-Studie durchgeführt, mit der die Wirkungen der Lärmbelastung durch Strassen-, Schienen- und Flugverkehr auf Belästigung, Schlaf sowie kardiovaskuläre und kardiometabolische Morbiditäts- und Mortalitätsrisiken in der Schweiz untersucht wurden (vgl. Urteil des BGer 1C_574/2020 vom 9. März 2023 E. 6.4; Urteil des BVGer A-2088/2021 vom 27. Mai 2024 E. 7.5.2; je mit Hinweisen). Gestützt im Wesentlichen auf die Ergebnisse der SiRENE-Studie hat die EKLB im Jahr 2021 Empfehlungen im Hinblick auf die Überarbeitung der bestehenden Grenzwerte herausgegeben. Sie empfiehlt u.a., die Nachtperiode auf die Zeit von 22.00 bis 7.00 Uhr auszudehnen. Für Fluglärm wird für die Stunde zwischen 6.00 und 7.00 Uhr neu ein zusätzlicher Einzelstundengrenzwert von 52 dB(A) für die ES II/III empfohlen (EKLB, Grenzwerte für Strassen-, Eisenbahn- und Fluglärm, 2021, S. 5, 63 und 80 bzw. Tabelle 14.2 [nachfolgend: EKLB-Empfehlungen]). Seit der Veröffentlichung der Empfehlungen hat die Rechtsprechung immer wieder darauf Bezug genommen (vgl. Urteile des BGer 1C_574/2020 vom 9. März 2023 E. 6.4 und 1C_27/2022 vom 20. April 2023 E. 12.2; Urteile des BVGer A-6957/2023 vom 8. April 2025 E. 6.6, A-4597/2022 vom 29. Januar 2025 E. 7.3.7 und A-2088/2021 vom 27. Mai 2024 E. 7.5.2). Die Anwendung des 16-Stunden-Leq führt zu einer rechnerischen Verdünnung des Lärms (Alain Griffel/Heribert Rausch, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Aufl. 2011, Art. 15 Rz. 16-18). Anhang 5 der LSV bildet die Lärmbelastung im Zusammenhang mit den Ost- und Südanflügen nicht in gesetzeskonformer Weise ab. Die gebotene Anpassung des Anhangs 5 der LSV durch den Bundesrat ist allerdings bis zum heutigen Tag unterblieben (vgl. dazu auch Alain Griffel, Umweltrecht in a nutshell, 3. Aufl. 2023, S. 120).

E. 13.6

Aus den Akten geht hervor, dass die streitbetroffenen Grundstücke knapp ausserhalb des Perimeters für das Schutzkonzept Süd (Phase 2) liegen. Es fragt sich allerdings, ob bezüglich der ersten Morgenstunde auf den tieferen Wert von 52 dB(A) abzustellen ist.

E. 13.6.1

In seinem Urteil A-4836/2012 vom 13. März 2012 (Pilotfall Gockhausen; Südanflüge) hat das Bundesverwaltungsgericht die Anspruchsvoraussetzung der Spezialität einer eingehenden Prüfung unterzogen. Dabei hat es erkannt, dass die geltenden Grenzwerte gemäss LSV nicht als taugliche Richtlinie für die morgendlichen Südanflüge herangezogen werden könnten, da in BGE 137 II 58 die Gesetzeskonformität der Grenzwerte bezüglich der Südanflüge verneint worden sei. Für die Beurteilung der Spezialität zog es den Beizug anderer Kriterien, wie etwa eines 1h-Leq, in Betracht. Die fachlichen Abklärungen und den Entscheid darüber überliess es aber der Vorinstanz (E. 7 [nicht angefochten in BGE 142 II

128]). Die Rückweisung erging auch vor dem Hintergrund, dass zum damaligen Zeitpunkt die Empfehlungen der EKL B noch in weiter Ferne lagen. Wie aus dem zitierten Urteil A-4836/2012 hervorgeht, ist die Anspruchs-voraussetzung der Spezialität nicht allein anhand der IGW gemäss geltender LSV zu beurteilen. Die Rügen der Enteigner - wonach von den Grenzwerten gemäss geltender LSV generell nicht abgewichen werden dürfe - bei Abweichung von der LSV eine Ungleichbehandlung zu verzeichnen sei und gesundheitliche Aspekte im Enteignungsverfahren nicht zu berücksichtigen seien, wurden in dieser Entscheidung verworfen. Nach den Empfehlungen der EKL B aus dem Jahr 2021 soll für den Fluglärm ein zusätzlicher Einzelstundengrenzwert für die Zeit von 6.00 bis 7.00 Uhr eingeführt werden, was die Erkenntnisse der bisherigen Rechtsprechung bestätigt. Die EKL B hat sich hierbei eingehend mit den Schlafgewohnheiten der Bevölkerung befasst. Laut ihren Erhebungen ist um 6.00 Uhr morgens weniger als die Hälfte der erwachsenen Bevölkerung schon aufgestanden (EKL B-Empfehlungen, S. 51 f. und 92 ff.; vgl. auch Urteil des BGer 1C_27/2022 vom 20. April 2023 E. 12.2). In Übereinstimmung mit dem Urteil A-4836/2012 ist daher weiterhin daran festzuhalten, dass die IGW gemäss geltender LSV nicht als taugliche Richtlinie hinsichtlich der morgendlichen Südanflüge herangezogen werden können (E. 7.2.7).

E. 13.6.2

Es bleibt zu klären, nach welchen anderweitigen Kriterien die Spezialität zu beurteilen ist, was im genannten Urteil noch offengeblieben ist. Wie bereits die Vorinstanz in ihrer Entscheidung in E. 4.3.4 zutreffend festgehalten hat, empfiehlt die EKL B, den IGW für die erste Morgenstunde auf 52 dB(A) herabzusetzen. Im Einklang mit den Schlussfolgerungen des Bundesgerichts im Verfahren betreffend die Genehmigung des vorläufigen Betriebsreglements des Flughafens Zürich (BGE 137 II 58) hat die EKL B festgestellt, dass für die Festlegung von Tages- und Nachtperioden aus ihrer Sicht die Schlafgewohnheiten der Bevölkerung ausschlaggebend seien. Die in der geltenden LSV geregelte Tag-Nacht-Einteilung (Beginn der Nacht um 22.00 Uhr, Ende um 6.00 Uhr) berücksichtige den Schlaf der Bevölkerung in der Zeit von 6.00 bis 7.00 Uhr morgens nicht ausreichend (vgl. EKL B-Empfehlungen, S. 51 und 63). Im genannten Urteil (BGE 137 II 58 E. 5.3.4) berücksichtigte das Bundesgericht die Lärmstudie 2000 der ETH zum Einfluss von abendlichem und morgendlichem Fluglärm auf Belästigung, Befindlichkeit und Schlafqualität von Flughafenwohnern (Mark Brink/Regula Rometsch/Katja Wirth/Christoph Schierz, Schlussbericht zur Feldstudie, Zürich 2007, < <https://doi.org/10.3929/ethz-a-005552514>). Diese Studie kommt zum Ergebnis, dass sich Fluglärm am Morgen belästigender auswirke und zu mehr selbstberichteten erinnerten Aufwachreaktionen führe als am Abend. Zudem könne die Geräuschcharakteristik - insbesondere die Pegelanstiegssteilheit - für die Vorhersage von Schlafstörungen bedeutsam sein. Die Studie stellt ferner fest, dass Geräusche von landenden Flugzeugen (wie sie direkt unter der Anflugschneise wahrgenommen würden) bei gleichem Maximalpegel stärkere physiologische Reaktionen als Geräusche von startenden Maschinen. Dies liege daran, dass die Schallabstrahlung startender Flugzeuge sich durch den schnellen Steigflug schneller auf eine grössere Bodenfläche verteile und deshalb einen regelmässigeren Pegelverlauf ergebe. Die Autoren der Studie vermuten daher, dass Personen, die dem Lärm von landenden Flugzeugen direkt unterhalb der Anflugschneise ausgesetzt seien, eine besonders kritische Gruppe von Immissionsempfängern darstellen, da die im Anflug sehr tief fliegenden Flugzeuge eine zwar kurz dauernde, dafür aber steilflankige, hochpegelige Lärmimmissionen verursachen. Dies erkläre, weshalb die

Geräusche von landenden Flugzeugen bei gleichem Maximalpegel stärkere physiologische Reaktionen hervorrufen könnten als diejenigen von startenden Maschinen. Das Bundesgericht hielt fest, dass der 1-Stunden-Pegel für die Nacht gemäss Ziff. 222 Anhang 5 LSV nicht vor Aufwachreaktionen in den Tagesrandzeiten - vor 22.00 Uhr (insbesondere bei Kindern) und nach 6.00 Uhr - schütze. Nach Erkenntnissen der Lärmstudie 2000 sei die Mehrheit der Bevölkerung in der ersten Morgenstunde noch nicht aufgestanden; an Wochenenden und Feiertagen liege dieser Anteil noch höher. Die Resultate der Lärmstudie legten nahe, dass der Schlaf in den frühen Morgenstunden für Störungen durch Fluglärm speziell anfällig sei. Zwar korrespondiere der über 16 Stunden gemittelte Leq im Allgemeinen gut mit der Wahrscheinlichkeit starker Belästigungen; konzentriere sich der Fluglärm jedoch auf eine kurze Zeitspanne zu einer besonders sensiblen Tageszeit, schlage sich dies im 16-Stunden-Leq nicht nieder, obwohl der Lärm lästig und - insbesondere bei Aufwachreaktionen - sogar schädlich sein könne. Insofern erschienen die geltenden Grenzwerte ergänzungsbedürftig. Es stehe allerdings noch nicht fest, wie die Grenzwerte für Fluglärm gemäss Anhang 5 LSV ergänzt oder geändert werden müssten, um den Anforderungen von Art. 13 ff. USG gerecht zu werden. Hierfür seien weitere Untersuchungen nötig. Es lasse sich insbesondere noch nicht absehen, ob weitere Grenzwerte auf der Basis eines 1-h-Leq einzuführen oder ob andere Belastungsmasse vorzuziehen seien. Es werde Sache der Fachbehörden des Bundes sein, die notwendigen Abklärungen zu veranlassen und dem Bundesrat einen Vorschlag für die Anpassung bzw. Ergänzung der LSV zu unterbreiten. Unter Berücksichtigung der belegten erhöhten Lärmempfindlichkeit der Wohnbevölkerung in der ersten Morgenstunde und der dargelegten spezifischen Lärmbelastung durch landende Flugzeuge in dieser Zeit ist es sachgerecht, entsprechend den Empfehlungen der EKL B für die Beurteilung der Spezialität auf den von der EKL B empfohlenen Grenzwert Leq06-07h von 52 dB(A) für die erste Morgenstunde abzustellen.

E. 13.7

Aus den vorliegenden Akten geht jedoch nicht hervor, wie sich der Verlauf der 52 dB-Isophonenlinie in den Jahren 2003 bis 2014 im massgebenden Gebiet gestaltet. Folglich kann aufgrund der derzeit vorliegenden Akten nicht verlässlich ermittelt werden, wie es sich bezüglich der Einhaltung des 1-Stunden-Pegels für die erste Morgenstunde und des Grenzwerts von 52 dB(A) für die streitbetroffenen Grundstücke in der Zeit von 2003 bis 2014 verhält. Entsprechend dem seitens der Enteigneten bereits im vorinstanzlichen Verfahren gestellten Antrag (vgl. dazu z.B. Stellungnahme vom 9. Oktober 2017; Vorakten [act.] 28, S. 5 f.) bedarf es in diesem Zusammenhang weiterer Abklärungen. Dabei gilt es die Frage zu klären, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang in den Jahren 2003 bis 2014 der 1-Stunden-Grenzwert von 52 dB(A) in der ersten Morgenstunde bei den streitbetroffenen Grundstücken überschritten wird.

E. 13.8

Was die Strassenlärmbelastung betrifft, kann der Argumentation der Vorinstanz nicht gefolgt werden, wonach die Spezialität insbesondere vor dem Hintergrund des bereits bestehenden Strassenlärms nicht gegeben sei. Zunächst ist festzuhalten, dass sich der bisherigen Rechtsprechung keine Pflicht entnehmen lässt, den Strassenlärm in Entschädigungsverfahren betreffend Fluglärm detailliert zu ermitteln. Solche Abklärungen wären denn auch mit einem erheblichen Aufwand verbunden, besonders da es auf die seinerzeitige Strassenlärmsituation am Bewertungsstichtag des 1. Januar 2004 ankommt,

der Fluglärm eine andere Charakteristik aufweist und es sich generell als schwierig gestaltet, unterschiedliche Lärmarten gesamt-haft zu betrachten. Von daher kann auch nicht ohne Weiteres von der Strassenlärmbelastung im Jahr 2021 auf jene des hier relevanten Zeitraumes geschlossen werden. Zwar sind gemäss Art. 8 USG Einwirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft und nach ihrem Zusammenwirken zu beurteilen. Der damit festgelegte Grundsatz der ganzheitlichen Betrachtungsweise berücksichtigt die Möglichkeit, dass unterschiedliche Umweltbelastungen erst durch ihr Zusammentreffen zu ernsthaften Beeinträchtigungen führen können. Möglich sind namentlich kumulative und synergistische Effekte, weshalb Einwirkungen auch auf ihr mögliches Zusammenwirken oder ihre denkbare mehrfache Wirkung in der Umwelt zu beurteilen sind (BGE 150 II 547 E. 2.1; Urteil des BGer 1A.140/2003 vom 18. März 2004 E. 4.3). Für eine Gesamtbetrachtung fehlen jedoch zum Teil wissenschaftlich-technische Grundlagen. So hielt das Bundesgericht dazu fest, dass im Bereich des Lärmschutzes das notwendige Instrumentarium für eine Gesamtbetrachtung der bestehenden Lärmquellen fehle, weshalb den besonderen Belastungen rund um Flughäfen, wo sich regelmässig Strassenverkehrs-, Eisenbahn- und Fluglärm überlagern, derzeit nur dadurch Rechnung getragen werden könne, dass die Belastungsgrenzwerte für den Fluglärm tendenziell eher tief gehalten würden (Urteile des BGer 1C_685/2013 vom 6. März 2015 E. 6.3 und 1A.140/2003 vom 18. März 2004 E. 4.4). Zudem beurteilt die Vollzugsbehörde die Aussenlärmimmissionen gemäss Art. 40 Abs. 1 LSV anhand der in den Anhängen 3 ff. aufgeführten Belastungsgrenzwerte, ohne dass eine Wechselwirkung zwischen den verschiedenen Lärmarten berücksichtigt würde. Die Pflicht zur Summierung übermässiger Lärmimmissionen beschränkt sich auf Lärmarten der jeweils gleichen Art (gleicher Anhang LSV), da es an Indikatoren für eine Gesamtbeurteilung der Lärmarten aus verschiedenen Quellen fehlt (vgl. dazu auch Art. 40 Abs. 2 LSV; vgl. auch BGE 126 II 522 E. 37e; Urteil des BVGer A-6957/2023 vom 8. April 2025 E. 6.4.2; je mit weiteren Hinweisen). Der vorbestehende Strassenlärm kann - wenn überhaupt - nur dann als ausschlaggebend betrachtet werden, wenn dieser geradezu als die alleinig vorherrschende Lärmquelle erscheint. Der blosser Umstand, dass die Liegenschaften in Gebieten mit viel befahrenen Strassen gelegen sind, genügt dafür nicht. Dass der Strassenlärm hier als geradezu alleinig vorherrschende Lärmquelle wahrgenommen würde, lässt sich aus den Akten nicht erkennen, zumal hierzu keine Abklärungen vorgenommen wurden. Zudem können aus der vom Bundesamt für Umwelt BAFU für das Jahr 2021 ermittelten Lärmbelastung durch den Strassenverkehr (vgl. dazu Geokatalog-Website des Bundes map.geo.admin.ch Geokatalog Strassenverkehrs-lärm Tag, abgerufen am 12.02.2026) keine verlässlichen Rückschlüsse für den hier relevanten Zeitraum von 2003 bis 2014 gezogen werden. Schliesslich fällt ins Gewicht, dass im konkreten Fall eine spezifische konzentrierte Belastung in der ersten Morgenstunde besteht; diese unterscheidet sich wesentlich von der gleichmässigen Strassenlärmbelastung.

E. 13.9

Soweit die Enteignete eine Berücksichtigung der infolge der geplanten Südstarts zu erwartenden Zunahme der Lärmbelastung (Änderung des Betriebsreglements 2014/2017) verlangt, kann diesem Antrag nicht stattgegeben werden. Rechtsprechungsgemäss sind nach dem Stichtag eintretende Entwicklungen zu berücksichtigen, wenn sie sich am Stichtag schon im Verkehrswert des von der Enteignung betroffenen Objektes niedergeschlagen haben oder mit hinreichender Sicherheit in nächster Zeit niederschlagen werden (BGE 134 II 49 E. 13.2 und 18.5.3; Urteil des BGer 1E.18/2007, 1E.19/2007 vom 14. April 2008 E. 13.3). Diese Voraussetzung ist bezüglich des Verfahrens zur Genehmigung einer Änderung

des Betriebsreglements 2014/2017 zweifelsohne nicht gegeben. Zwar ist zutreffend, dass mit dieser Änderung ein neues Bisenkonzept mit Südstarts ab Piste 16 geplant ist (vgl. dazu auch Urteil des BVGer A-3484/2018 vom 7. September 2021, teilweise publiziert in BVGE 2021 II/1). Allerdings ist auch zum heutigen Zeitpunkt noch ungewiss, ob und gegebenenfalls in welchem Zeitpunkt diese Änderung in Kraft treten wird, zumal die Unterlagen zur Änderung erst vor Kurzem, nämlich am 19. Januar 2026, öffentlich aufgelegt wurden (vgl. dazu Medienmitteilung des Bundesamtes für Zivilluftfahrt vom 15. Januar 2026; < https://www.bazl.admin.ch/de/newsb/hNOy2sOIe_uqsMT0IXIpe >, abgerufen am 12.02.2026).

E. 13.10

Die Enteignete beantragt in ihrer Beschwerde ein reformatorisches Urteil des Bundesverwaltungsgerichts. Gemäss Art. 61 Abs. 1 VwVG entscheidet das Bundesverwaltungsgericht in der Sache selbst oder weist diese ausnahmsweise mit verbindlichen Weisungen an die Vorinstanz zurück. Bei der Wahl zwischen diesen beiden Entscheidarten steht dem Gericht ein weiter Ermessensspielraum zu. Eine Rückweisung ist als Ausnahme insbesondere dann angezeigt, wenn die Vorinstanz zu Unrecht keinen Beweis abgenommen hat und sie infolge ihrer Kenntnisse als Fachbehörde zur Beurteilung besser geeignet erscheint (vgl. statt vieler: Urteil des BVGer A-215/2021 vom 21. März 2023 E. 4.7; Madeleine Camprubi, Praxiskommentar, Art. 61 Rz. 17; je mit Hinweisen).

E. 13.11

Es ist nicht Aufgabe des Bundesverwaltungsgerichts, erstinstanzlich die ergänzenden Abklärungen vorzunehmen und über die strittige Anspruchsvoraussetzung zu entscheiden. Obschon es eine weitere Verfahrensverlängerung zur Folge hat, ist daher eine Rückweisung im Sinne der Erwägungen sowie zu neuer Entscheidung geboten. Die Vorinstanz hat darauf zu achten, dass das Verfahren nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils unverzüglich anhand genommen und im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Abs. 1 EMRK möglichst rasch zum Abschluss gebracht wird. Beschwerde der Enteigner

E. 14.1

Die Enteigner beanstanden die im vorinstanzlichen Verfahren zugesprochene Parteientschädigung und beantragen, es sei Dispositiv-Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die von der Vorinstanz festgesetzte Parteientschädigung auf Fr. 250.- bzw. Fr. 210.- pro Stunde oder auf einen angemessenen Betrag herabzusetzen; eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung der Parteientschädigung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zur Begründung führen sie an, die Höhe des Stundenansatzes sei nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung von verschiedenen Faktoren abhängig. In erster Linie seien die tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten massgebend. Nach der bundesgerichtlichen Praxis seien die Stundensätze in Enteignungsverfahren zwischen Fr. 210.- in einfachen und Fr. 250.- bei sehr komplexeren Fällen anzusiedeln. Nur in wenigen Ausnahmefällen habe das Bundesverwaltungsgericht einen Stundenansatz von Fr. 280.- als nicht offensichtlich überrissen bezeichnet und ausnahmsweise zugelassen. Das vorliegende Verfahren weise keine besondere Komplexität auf. Honoraransätze von mehr als Fr. 280.- seien nicht mehr vertretbar. Auch wenn das Verfahren ursprünglich als spezifisch gelagerter Pilotfall ausgewählt worden sei, seien die schliesslich thematisierten Fragen überschaubar und es mangle ihnen daher an einer nennenswerten Komplexität. Darüber hinaus seien dieselben Rechtsvertreter bereits in mehreren Parallelfällen aufgetreten, so dass ein

Einarbeitungsaufwand nicht erforderlich gewesen sei.

E. 14.2

Die Enteignete wendet in ihrer Beschwerdeantwort ein, der von der Vorinstanz anerkannte Stundenansatz von Fr. 300.- sei vom Bundesverwaltungsgericht bereits im Jahr 2014 in den Beschwerdeverfahren betreffend Ostanflüge in Kloten (Urteil A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 27.3) und Südanflüge in Gockhausen (Urteil A-4836/2012 vom 13. April 2014 E. 11.3.1) bestätigt worden. Hinzu komme die starke Spezialisierung ihrer Rechtsvertreter im Enteignungsrecht sowie die besondere Komplexität des Pilotverfahrens. Es stünden erhebliche und präjudizielle Rechtsfragen - insbesondere zur Verjährung und zur Spezialität bei vorübergehender Lärmabnahme - zur Diskussion. Zudem stünden grosse vermögensrechtliche Interessen auf dem Spiel. Die konkreten Infrastrukturkosten der beiden Rechtsvertreter sowie das zwischen ihnen bestehende Rechtsverhältnis seien irrelevant. Entgegen der Vermutung der Enteigner unterstützten beide Rechtsvertreter der Mehrwertsteuerpflicht. Soweit sie den von der Vorinstanz anerkannten Aufwand anzweifelten, hätten sie es unterlassen, konkrete und substantiierte Gründe für die Kürzung vorzubringen.

E. 14.3

Die Vorinstanz hält in ihrer Beschwerdevernehmlassung fest, bei der Zusprache einer Parteientschädigung stehe ihr rechtsprechungsgemäss ein weiter Ermessensspielraum zu. Die Enteigner gingen zudem fehl in der Annahme, dass ein Stundenansatz von Fr. 300.- "ohnehin nicht mehr als üblicher und angemessener Ansatz bezeichnet werden" könne. Das Bundesverwaltungsgericht habe bereits in den Verfahren A-2154/2012 vom 1. April 2014 (E. 17.3.2) und A-2163/2012 vom 1. April 2014 (E. 27.3.2) bei der Vertretung durch dieselben Rechtsanwälte einen Stundenansatz in dieser Höhe als angemessen bewertet. Die individuellen Infrastrukturkosten seien für die Bemessung des anwaltlichen Stundenansatzes nicht relevant. Angesichts der Komplexität der Rechtslage sowie der präjudiziellen Bedeutung sei ein Stundenansatz von Fr. 300.- für Zürcher Verhältnisse durchaus angemessen. Überdies seien die in der Umgebung von Kloten vorherrschenden hohen Lebenshaltungskosten zu berücksichtigen. Für die von den Enteignern beantragte pauschale Kürzung des Aufwands bestehe aus ihrer Sicht kein Anlass.

E. 14.4

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

Kostenaufwendung darbot (Urteil des BVGer A-4556/2011 vom 27. März 2012 E. 2.2.2 mit Hinweisen).

E. 14.5

Nach Art. 10 Abs. 2 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht (VGKE; SR 173.320.2) beträgt der Stundenansatz für Anwälte mindestens Fr. 200.- und maximal Fr. 400.- exklusive Mehrwertsteuer. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind bei der Bemessung des Stundenansatzes primär die konkreten Umstände des einzelnen Verfahrens und sekundär sind auch die örtlichen Verhältnisse, welche die Höhe der Aufwendungen der Enteigneten beeinflussen können (allgemeine Lebenskosten, örtliche Preise für Dienstleistungen, Mieten usw.), zu berücksichtigen (BGE 129 II 106 E. 3.4). In einem Urteil aus dem Jahre 1997 (BGE 123 II 456 E. 3) ging das Bundesgericht von einem Normalansatz von Fr. 200.- aus, der in tatsächlich und rechtlich sehr komplexen Fällen auf Fr. 250.- erhöht werden könne. Zudem beurteilte das Bundesgericht den Ansatz von Fr. 280.- in einem tatsächlich und rechtlich komplexen Pilotverfahren mit erheblicher präjudizieller Wirkung als nicht unverhältnismässig hoch respektive offensichtlich überrissen (Urteile des BGer 1C_100/2011 und 1C_102/2011 vom 9. Dezember 2011 E. 14.3.2, nicht publiziert in: BGE 138 II 77; vgl. ferner das Urteil des BVGer A-4858/2012 vom 15. August 2013 E. 10.4.3). Im Zusammenhang mit einem Pilotverfahren zu Ostanflügen stufte das Bundesverwaltungsgericht im Verfahren A-2154/2012 vom 1. April 2014 (E. 17.3.2) einen Stundenansatz von Fr. 300.- nicht als überrissen ein (vgl. auch Urteil des BVGer A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 27.3.2). Auch im vorliegenden Fall erweist sich der geltend gemachte Stundenansatz von Fr. 300.- als angemessen, zumal dem Verfahren Pilotcharakter zukommt, die Rechtsvertreter über einschlägige Spezialkenntnisse verfügen und die in der Umgebung von Kloten vorherrschenden hohen Lebenshaltungskosten zu berücksichtigen sind.

E. 14.6

Der in der Honorarnote der Enteigneten geltend gemachte zeitliche Aufwand von 115.5 Stunden wird von den Enteignern nicht hinreichend substantiiert gerügt. Insbesondere legen sie nicht dar, weshalb eine Besprechung zwischen den Anwälten der Enteigneten oder der Aufwand für Klientenkontakte nicht notwendig gewesen sein soll. Auch wenn der von den Enteignern monierte Zeitaufwand von 30 Minuten für eine Fristerstreckung als überdurchschnittlich hoch anzusehen ist, fällt dieser insgesamt nicht entscheidend ins Gewicht. Unter Berücksichtigung des der Vorinstanz bei der Prüfung der geltend gemachten Parteientschädigung zustehenden grossen Ermessensspielraums ist der von ihr anerkannte Gesamtaufwand von 115.5 Stunden nicht zu beanstanden. Dasselbe gilt auch für die zugesprochene Auslagenpauschale von 2 % und die Mehrwertsteuer, zumal beide Rechtsvertreter im Register verzeichnet sind (vgl. dazu UID-Register des Bundes; <https://www.uid.admin.ch>, abgerufen am 12.02.2026). Daraus folgt, dass die mit Schätzungsentscheid vom 9. April 2025 zugesprochene Parteientschädigung von Fr. 34'650.- (zzgl. Auslagenpauschale von Fr. 693.- sowie Mehrwertsteuer) rechtens ist. Die Beschwerde der Enteigner ist demnach abzuweisen, soweit sie eine Herabsetzung der Parteientschädigung beantragen. Ausgang des Beschwerdeverfahrens

E. 15

Zusammengefasst folgt aus dem Gesagten, dass hinsichtlich des erst rund 9 Monate nach dem Entscheid in der Hauptsache ergangenen Teilentscheids über die Kosten- und Entschädigungsfolgen vom 9. April 2025 eine Rechtsverzögerung vorliegt. Zudem besteht diesbezüglich auch ein Feststellungsinteresse an der Rechtsverzögerung. Dementsprechend sind die Beschwerden hinsichtlich der beantragten Feststellung der Rechtsverzögerung gutzuheissen und es ist im Urteilsdispositiv festzustellen, dass eine Rechtsverzögerung vorliegt. Zudem ergibt sich, dass neben der unbestrittenen Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen auch die Anspruchsvoraussetzung der Schwere des immissionsbedingten Schadens erfüllt ist. Dies gilt selbst unter der Annahme, dass zur Ermittlung des Minderwerts der streitbetroffenen Ertragsliegenschaften auf den Entwertungssatz von -0.9 % pro dB(A) abgestellt wird. Zur Beurteilung der Spezialität sind insbesondere die Lärmimmissionen der ersten Morgenstunde von 6.00 bis 7.00 Uhr betreffend die Jahre 2003 bis 2014 zu ermitteln und unter Berücksichtigung des Grenzwerts von 52 dB(A) zu beurteilen. Im Hinblick auf die Prüfung dieser Anspruchsvoraussetzung bedarf es weiterer Abklärungen in Form eines Gutachtens bzw. Berichts der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (EMPA) oder eines anderen geeigneten Sachverständigen. Nach Vorliegen dieser Ergebnisse wird die Vorinstanz auch zu prüfen haben, ob eine Erhöhung des Entwertungssatzes von -0.9 % pro dB(A) geboten ist. Der angefochtene Schätzungsentscheid vom 11. Juli 2024 ist daher aufzuheben, und die Streitsache ist zur Durchführung weiterer Abklärungen im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Für den Fall, dass die Vorinstanz die Spezialität der Lärmimmissionen und damit die Entschädigungspflicht gestützt auf das Ergebnis der Abklärungen bejaht, hat sie zudem zur Anrechnung der Schallschutzkosten (vgl. dazu Urteil des BVer A-2715/2018 vom 27. Februar 2023, bestätigt mit Urteil des BGer 1C_154/2023 vom 22. März 2024) und allfälliger weiterer Vorteile Stellung zu nehmen. In diesem Fall hat sie auch über die Verzinsung des Entschädigungsanspruchs zu entscheiden. Die Beschwerde der Enteigner (Verfahren A-3479/2025) ist abzuweisen, soweit sie eine Herabsetzung der mit Schätzungsentscheid vom 9. April 2025 zugesprochenen Parteientschädigung beantragen. Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 16.1

Abschliessend sind die Kosten und Entschädigungsfolgen zu bestimmen. Zu beachten ist dabei, dass sowohl im Verfahren A-5825/2024 als auch im Verfahren A-3479/2025 einerseits eine Rechtsverzögerungsbeschwerde und andererseits auch eine materielle Beschwerde gegen die verweigerte Entschädigung (Enteignete) bzw. die zugesprochene Parteientschädigung (Enteigner) erhoben wurde.

E. 16.2.1

Nach der Spezialregelung von Art. 116 Abs. 1 EntG trägt der Enteigner die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten. 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. Dieser Regelung liegt die Überlegung zugrunde, dass ein Enteigneter wider seinen Willen in ein Enteignungsverfahren einbezogen wird und es sich aus diesem Grund in der Regel rechtfertigt, ihn nicht mit den daraus folgenden Kosten zu belasten (vgl. BGE 124 II 219 E. 10b; Hess/Weibel, a.a.O., Art. 114 Rz. 5 f.). Im Zusammenhang mit Rechtsverzögerungsbeschwerden kann der Grundgedanke von Art. 116 Abs. 1 EntG jedoch nicht zum Tragen kommen (vgl. Hess/Weibel, a.a.O., Art. 116 Rz. 5

mit Hinweisen). Es rechtfertigt sich daher, bei Rechtsverzögerungsbeschwerden die enteignungsrechtliche Kostenregelung nicht anzuwenden, sondern stattdessen nach den allgemeinen Kostenbestimmungen des VwVG vorzugehen (vgl. Urteil des BVGer A-980/2024 vom 22. August 2025 E. 3.1; vgl. auch Urteil des BGer 1C_634/2022 vom 4. Oktober 2024 E. 6; Urteil des BVGer A-858/2022 vom 9. Oktober 2024 E. 6.1). Das Bundesverwaltungsgericht auferlegt die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei (Art. 63 Abs. 1 VwVG). Wird ein Verfahren gegenstandslos, so werden die Verfahrenskosten in der Regel jener Partei auferlegt, deren Verhalten die Gegenstandslosigkeit bewirkt hat (Art. 5 VGKE). Tritt dies bei einer Rechtsverzögerungsbeschwerde dadurch ein, dass die Vorinstanz während des laufenden Verfahrens entschieden hat, ist nicht massgebend, dass - formell betrachtet - die Vorinstanz mit Erlass der Verfügung die Gegenstandslosigkeit verursacht hat. Vielmehr sind die Kosten nach der Praxis aufgrund der Sach- und Rechtslage vor Eintritt des Erledigungsgrunds zu verlegen (vgl. Art. 5 Satz 2 VGKE). Entscheidend ist damit, ob die beschwerdeführende Partei Anlass hatte, die Rechtsverzögerungsbeschwerde im gewählten Zeitpunkt zu erheben (vgl. Urteil des BGer 9C_624/2008 vom 10. September 2008 E. 5.1; Urteile des BVGer A-980/2024 vom 22. August 2025 E. 3.2.1 und A-7634/2024 vom 7. Juli 2025 E. 2.1.1).

E. 16.2.2

Nach dem Gesagten hatte die Enteignete für die Rechtsverzögerungsbeschwerde plausible Gründe. Soweit ihr Rechtsbegehren (Ziff. 2 Satz 2) gegenstandslos wurde, gilt dies als durch die Vorinstanz bewirkt. Ferner hat die Enteignete mit ihrem Feststellungsbegehren obsiegt, ebenso die Enteigner mit ihrer Beschwerde vom 7. Mai 2025 (A-3363/2025) hinsichtlich ihres Feststellungsbegehrens. Dementsprechend ist von einem Obsiegen beider Parteien in Bezug auf die gerügte Rechtsverzögerung auszugehen. Bei diesem Ausgang sind der Enteigneten und den Enteignern hinsichtlich der Rechtsverzögerungsbeschwerden keine Verfahrenskosten aufzuerlegen. In Anwendung von Art. 63 Abs. 2 VwVG sind auch der Vorinstanz keine Verfahrenskosten zu überbinden.

E. 16.2.3

Für den materiellen Aspekt der Beschwerden sind die Verfahrenskosten gemäss der Spezialregel von Art. 116 Abs. 1 EntG den Enteignern aufzuerlegen. Besondere Gründe für eine Abweichung vom Grundsatz der Kostenübernahme durch die Enteigner liegen nicht vor. Dementsprechend tragen die Enteigner die Kosten für die materielle Prüfung der Begehren um Zusprache einer Enteignungs- bzw. um Herabsetzung der Parteientschädigung.

E. 16.2.4

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 (vgl. Urteil des BVGer A-742/2019 vom 18. Februar 2020 E. 17.2 mit Hinweisen). In Berücksichtigung des Umfangs und der Schwierigkeit der vorliegenden Sache ist für das Hauptverfahren (Enteignungs- und Parteientschädigung) eine Entscheidgebühr von Fr. 7'000.- angemessen.

Die Kosten sind den Enteignern unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung aufzuerlegen. In Anwendung von Art. 63 Abs. 2 VwVG sind der Vorinstanz keine Verfahrenskosten zu überbinden.

E. 16.3.1

Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei ist von Amtes wegen oder auf Begehren hin eine Entschädigung für ihr erwachsene notwendige und verhältnismässig hohe Kosten zuzusprechen (Art. 64 Abs. 1 VwVG). Wird ein Verfahren gegenstandslos, so prüft das Gericht, ob eine Parteientschädigung zuzusprechen ist. Für die Festsetzung der Parteientschädigung gilt Art. 5 VGKE sinngemäss (Art. 15 VGKE; Moser/Beusch/Kneu-bühler/Kayser, a.a.O., Rz. 4.71). Das Bundesverwaltungsgericht legt die Parteientschädigung aufgrund der eingereichten Kostennote oder, wenn keine Kostennote eingereicht wird, aufgrund der Akten fest (Art. 14 Abs. 2 VGKE). Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere Auslagen der Partei (Art. 8 Abs. 1 VGKE; vgl. ausführlich zur Parteientschädigung im enteignungsrechtlichen Verfahren Urteil des BVGer A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 27.2.1 und 27.3.1 f. mit Hinweisen). Parteikosten gelten als notwendig, wenn sie zur sachgerechten und wirksamen Rechtsverfolgung oder -verteidigung unerlässlich erscheinen (vgl. BGE 131 II 200 E. 7.2). Bei der Beurteilung, ob die geltend gemachten Kosten notwendig sind, steht dem Bundesverwaltungsgericht ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Neben der Komplexität der Streitsache ist etwa in Betracht zu ziehen, ob der Rechtsvertretung die Sach- und Rechtslage bereits bekannt war. Gelangt das Bundesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass die Kostennote zu reduzieren ist, kürzt es sie in pauschaler Weise ohne einlässliche Berechnung (vgl. statt vieler: Urteil des BVGer A-4710/2023 vom 2. Juli 2025 E. 12.3.2).

E. 16.3.2

Da dem Feststellungsbegehren der Enteigner entsprochen wurde, ist ihnen hierfür eine Parteientschädigung zuzusprechen. Unter Berücksichtigung des mutmasslichen Arbeits- und Zeitaufwands hinsichtlich des hier relevanten Rechtsbegehrens 2 ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- angemessen. Diese ist rechtsprechungsgemäss direkt der Kasse des Bundesverwaltungsgerichts aufzuerlegen (vgl. Urteil des BVGer A-504/2018 vom 28. Dezember 2018 E. 10.5 mit Hinweisen).

E. 16.3.3

Auch die Enteignete ist hinsichtlich der Rechtsverzögerungsbeschwerde und des Begehrens um Feststellung der Rechtsverzögerung durchgedrungen, weshalb ihr gemäss Art. 64 Abs. 1 VwVG ebenfalls eine Parteientschädigung zuzusprechen ist. Sie hat für beide Verfahren eine detaillierte Kostennote über den Betrag Fr. 38'250.- (= 127.5 Stunden à Fr. 300.- pro Stunde), zuzüglich Mehrwertsteuer von 8.1 %, ins Recht gelegt, ohne die beiden Sachbereiche (Rechtsverzögerung/materielle Beschwerde) zu trennen. Der mutmassliche Aufwand für die Rechtsvertretung im Zusammenhang mit der gerügten Rechtsverzögerung ist daher ermessensweise festzulegen ist. Angesichts des deutlich tieferen Aufwands und der geringeren Komplexität der Argumentation zur Rechtsverzögerung erscheint unter diesem Titel eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.- angemessen. Diese ist ebenfalls direkt der Kasse des Bundesverwaltungsgerichts aufzuerlegen (vgl. dazu E. 16.3.2 hiavor).

E. 16.3.4

Die Vorinstanz hat als Bundesbehörde keinen Anspruch auf eine Parteienschädigung (vgl. Art. 7 Abs. 3 VGKE).

E. 16.3.5

Im Beschwerdeverfahren A-5825/2024 waren zur Hauptsache die Entschädigungsforderungen aus Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche im Rahmen von Pilotverfahren zu prüfen. Es standen komplexere Rechtsfragen im Streit. Angesichts der Spezialisierung der Rechtsvertreter und der Tatsache, dass sich grundsätzliche Fragen gestellt haben, erscheint der geltend gemachte Stundenansatz von Fr. 300.- auch für die beiden Beschwerdeverfahren als gerechtfertigt. Was den ausgewiesenen Zeitaufwand von total 127.50 Stunden (Beschwerdeverfahren A-5825/2024 und A-3479/2025, inkl. Rechtsverzögerung) betrifft, kann die Kostennote der Enteigneten nicht vollumfänglich geschützt werden. Zwar wurde vor Bundesverwaltungsgericht ein mehrfacher Schriftenwechsel durchgeführt. Der Sachverhalt und die massgeblichen Rechtsfragen waren den Rechtsvertretern jedoch bereits aus dem vorinstanzlichen Verfahren bestens bekannt und wurden dort eingehend behandelt. Der geltend gemachte sehr hohe Zeitaufwand erscheint daher nicht in diesem Umfang als notwendig, weshalb die Parteienschädigung insgesamt ermessensweise gestützt auf die Akten festzusetzen ist. In Anbetracht des mutmasslich notwendigen Aufwands für den materiell-rechtlichen Teil der beiden Beschwerdeverfahren erachtet das Bundesverwaltungsgericht eine Parteienschädigung von Fr. 22'000.- als angemessen. Die Enteigner sind unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, der Enteigneten eine Parteienschädigung in dieser Höhe auszurichten. (Das Dispositiv befindet sich auf der nächsten Seite.)

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