Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal

Abteilung I
A-2154/2012

Urteil vom 1. April 2014

Besetzung

Richter Christoph Bandli (Vorsitz),
Richterin Claudia Pasqualetto Péquignot,
Richter André Moser,
Gerichtsschreiber Andreas Meier.

Parteien

1. **Flughafen Zürich AG,** Postfach, 8058 Zürich,
2. **Kanton Zürich,** Baudirektion, Immobilienamt,
Abteilung Landerwerb, Postfach, 8090 Zürich,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Roland Gfeller,
und Rechtsanwalt Dr. iur. Daniel Kunz, Gfeller Budliger
Rechtsanwälte, Florastrasse 44, Postfach 1709, 8032 Zürich,
Beschwerdeführende 1 und Beschwerdegegner 2,

gegen

Baugenossenschaft A._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Urs Jordi,
Lägernstrasse 2, 8302 Kloten,
Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1,

und

Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 10,
Hofackerstrasse 40, Postfach, 8032 Zürich,
Vorinstanz.

Gegenstand

Entschädigung für Direktüberflüge ausgehend vom Betrieb des Landesflughafens Zürich-Kloten (Landeanflug Piste 28, sog. Ostanflug).

Sachverhalt:

A.
Der Baugenossenschaft A._____ wurde 1984 von der B._____ ein selbständiges und dauerndes Baurecht an der Liegenschaft Grundregisterblatt (…), Kataster-Nr. (…), Kloten, eingeräumt (Dauer bis 2074). Das Baurecht wurde als Grundstück ins Grundregister aufgenommen (Grundregisterblatt […]). Die A._____ überbaute die Parzelle 1985 mit Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern. Im Oktober 2001 wurden die sogenannten "Ostanflüge" auf die Piste 28 des Flughafens Zürich eingeführt. Die Liegenschaft befindet sich im Bereich dieser Ostanflüge. Zusammen mit einer Vielzahl von Grundeigentümern aus der betroffenen Region gelangte die A._____ daher an die Flughafen Zürich AG: Am 25. Oktober 2002 ersuchte sie um Enteignung des Baurechts gegen Vergütung des vollen Verkehrswerts per 1. Januar 2001, eventuell um eine Entschädigung für den eingetretenen Minderwert. Die Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 10 (nachfolgend: ESchK) leitete im August 2003 für sämtliche Begehren aus der Gemeinde Kloten ein Sammelverfahren ein.

B.
Am 2. März 2005 beschränkte die ESchK den Gegenstand des Sammelverfahrens vorerst auf die Frage der Unvorhersehbarkeit der Fluglärmimmissionen. Bei der Unvorhersehbarkeit handelt es sich um eine der Anspruchsvoraussetzungen für eine Entschädigung wegen Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte. Hingegen hängt ein allfälliger Entschädigungsanspruch für direkten Überflug nicht von der Unvorhersehbarkeit ab. Am 17. Dezember 2007 kam die ESchK zum Schluss, massgeblicher Stichtag für die Unvorhersehbarkeit sei der 1. Januar 1961. Sie wies daher die Begehren all jener ab, die ihr Grundeigentum seit diesem Datum erworben hatten und auch nicht von einem direkten Überflug betroffen sind. Ab Herbst 2009 nahm die ESchK dann diejenigen Enteignungsverfahren aus der Gemeinde Kloten wieder an Hand, in denen von direkten Überflügen auszugehen ist; darunter auch das vorliegende Verfahren. Sie stellte den betroffenen Parteien die baldige Durchführung der Schätzungen in Aussicht.

C.
Vorliegend führte der Referent am 30. Juni 2010 bei der betroffenen Liegenschaft einen Augenschein durch und nahm darauf eine Schätzung

vor. Von der Flughafen Zürich AG wird ein direkter Überflug der betroffenen Liegenschaft grundsätzlich nicht bestritten.

D.
Am 10. Februar 2011 wurde die Leitung sämtlicher Enteignungsverfahren betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten dem damaligen Vizepräsidenten der Schätzungskommission übertragen. In der Folge wurden Kommissionsaugenscheine bei den betroffenen Liegenschaften durchgeführt, vorliegend am 29. September 2011. Diese Augenscheine fanden zwischen 21 und 23 Uhr abends statt und dienten der Beurteilung der Überflugsituation, d.h. der Wahrnehmung der Überflüge.

Schliesslich wurden im November und Dezember 2011 kombinierte Einigungs- und Schätzungsverhandlungen durchgeführt. Der vorliegende Fall wurde am 22. November 2011 verhandelt. Die A._____ hielt an ihrem Hauptbegehren um Enteignung des Baurechts nicht fest und beschränkte sich auf ihr Begehren um Entschädigung für den eingetretenen Minderwert. Eine Einigung über die Höhe der Entschädigung kam nicht zustande. Im Rahmen der Schätzungsverhandlung machte die A._____ unter anderem geltend, bei der Bestimmung des Minderwerts sei auf die Belastungswerte gemäss dem unterdessen rechtskräftigen "vorläufigen Betriebsreglement" für den Flughafen Zürich (vBR) abzustellen, eventuell auf die Belastungswerte des Jahres 2007. Für den Fall, dass die ESchK die Entschädigung dennoch auf Basis der Fluglärmbelastung des Jahres 2002 festsetzt, machte die A._____ eine nachträgliche Entschädigungsforderung im Sinne von Art. 41 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG, SR 711) geltend.

E.
Der Entscheid der ESchK vom 22. November 2011 wurde den Parteien am 7. März 2012 zugestellt. Das Dispositiv lautet wie folgt:

> "1. Vom Rückzug des sinngemäss gestellten Ausdehnungsbegehrens sowie der Begehren um Sicherheitsleistung und Abschlagszahlung wird Vormerk genommen und das Verfahren insoweit als erledigt abgeschrieben.
>
> 2. In teilweiser Gutheissung des Begehrens der A._____ (Enteignete) wird der Betrag für die Ausgleichung ihrer Nachteile aus Direktüberflügen, ausgehend vom Landesflughafen Zürich-Kloten, betreffend die Baurechtsdienstbarkeit (…) auf Fr. 200'000.– festgesetzt. Die weiter gehenden Entschädigungsforderungen der Enteigneten werden abgewiesen. Ihr steht eine zusätzliche Entschädigung für übermässigen Fluglärm aus Nachbarrecht nicht zu.

3. Die Flughafen Zürich AG wird verpflichtet, den bei Dispositiv Ziffer 2 genannten Betrag von Fr. 200'000.– innert 20 Tagen ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids an das Grundbuchamt Bassersdorf zuhanden der A._____ zu bezahlen. Das Grundbuchamt wird eingeladen, das Verteilungsverfahren durchzuführen.

4. Es wird angeordnet, dass das Grundbuchamt Bassersdorf die Entschädigungszahlung nach deren Eingang mit folgendem Wortlaut (…) anzumerken hat: 'erfolgte Entschädigung für direkte Überflüge ausgehend vom Flughafen Zürich'.

5. Die angemeldete Entschädigungsforderung der Enteigneten gemäss Art. 41 des Bundesgesetzes über die Enteignung (…) wird zuständigkeitshalber an die Präsidentin der Schätzungskommission überwiesen.

6. Die Kosten dieses Verfahrens werden der Flughafen Zürich AG auferlegt. Die Rechnungsstellung an die kostenpflichtige Partei erfolgt im Rahmen der periodischen Zwischenabrechnungen.

7. Die Flughafen Zürich AG wird verpflichtet, der A._____ eine Parteientschädigung von Fr. 10'220.– auszurichten."

Die ESchK geht davon aus, dass das Baurecht keinen eigentlichen Verkehrswert hat, da es nicht auf dem freien Markt gehandelt werden kann. Aufgrund des Baurechtsvertrags sei nämlich einzig eine Übertragung an eine andere Institution des sozialen Wohnungsbaus denkbar. Ersatzweise lasse sich eine sachgerechte Wertannäherung anhand der Ermittlung des Übertragungswerts an eine solche Institution des sozialen Wohnungsbaus vornehmen. Dieser Übertragungswert belaufe sich auf (…) Mio. Franken (Ertragswertberechnung anhand der effektiven Mietzinse). Hingegen betrage der hypothetische Verkehrswert mit Fluglärm (…) Mio. Franken (Ertragswertberechnung anhand der um 28% erhöhten Mietzinse). Da der hypothetische Verkehrswert also auch unter Berücksichtigung des Fluglärms deutlich höher liege als der Übertragungswert, habe das Bauerecht aufgrund der direkten Überflüge keinen nachweislichen Minderwert erfahren. An sich habe die A._____ daher keinen enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruch. Dieses Ergebnis befriedige im vorliegenden Einzelfall jedoch nicht. Es stehe der Schätzungskommission zu, einen nach Billigkeitsüberlegungen festzusetzenden Betrag zum Nachteilsausgleich zuzusprechen. Daher sei die Flughafen Zürich AG billigkeitshalber zu verpflichten, der A._____ eine Summe von Fr. 200'000.– auszurichten.

F.

Am 20. April 2012 erheben die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zü-

rich (Beschwerdeführende 1 und Beschwerdegegner 2; nachfolgend: Enteigner) beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde gegen den Entscheid vom 22. November 2011 (Beschwerdeverfahren A-2154/2012). Sie beantragen sinngemäss, die Ziffern 2 und 3 des Dispositivs seien aufzuheben und das Entschädigungsbegehren abzuweisen. Weiter sei Ziff. 7 des Dispositivs aufzuheben und die Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren pauschal auf Fr. 4'000.–, eventuell Fr. 6'000.– festzusetzen.

Die Enteigner machen geltend, es bestehe keine gesetzliche Grundlage, die es erlaube, auch ohne Schaden eine Entschädigung zuzusprechen.

G.
Am 23. April 2012 erhebt auch die A._____ (Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1; nachfolgend: Enteignete) Beschwerde gegen den Entscheid vom 22. November 2011 (Beschwerdeverfahren A-2207/2012). Die Enteignete beantragt, der Entscheid sei bezüglich der Höhe der Entschädigung aufzuheben und die Sache sei zu neuer Entscheidung an die ESchK (nachfolgend: Vorinstanz) zurückzuweisen; eventuell sei die von der Vorinstanz zugesprochene Entschädigung zu erhöhen.

Gemäss dem Standpunkt der Enteigneten ist der Minderwert ausgehend vom hypothetischen Verkehrswert zu bestimmen. Dabei sei das bei der Minderwertermittlung übliche Vorgehen der Vorinstanz wie folgt zu korrigieren: Keine "Beschränkung auf den direkt überflogenen Bereich" (eventuell Neufestsetzung des Überflugkorridors), Abstellen auf die Belastungswerte gemäss vBR (eventuell auf die Belastungswerte des Jahres 2007), Anpassung des Modells ESchK an die besondere Abend- und Nachtlärmbelastung im Bereich der Ostanflüge, andere Berechnung des Zuschlags für nicht lärmbezogene Aspekte (bzw. Korrektur des relativen Landwerts).

Für den Fall, dass dennoch auf den Übertragungswert abgestellt wird, macht die Enteignete sodann geltend, es seien bei dessen Berechnung die weiteren geldwerten Leistungen zu berücksichtigen, welche die Genossenschafter neben den Mietzinsen erbringen würden (unentgeltliche Frondienste und unverzinsliche Darlehen). Auch sei den Hypothekarzinsvergünstigungen Rechnung zu tragen, welche die Enteignete erhalten habe.

H.
Am 8. Mai 2012 reicht die Enteignete zusätzlich eine Anschlussbeschwerde zur Beschwerde der Enteigner ein und beantragt, es sei die von der Vorinstanz zugesprochene Parteientschädigung angemessen zu erhöhen.

I.
Mit Verfügung vom 21. Juni 2012 vereinigt der Instruktionsrichter die beiden Beschwerdeverfahren unter der Nummer A-2154/2012.

J.
Die Vorinstanz teilt in ihrer Vernehmlassung vom 9. Juli 2012 mit, sie halte an ihrem Entscheid fest.

K.
Die Enteigner beantragen in ihrer Stellungnahme vom 26. Oktober 2012, die Beschwerde der Enteigneten sei abzuweisen; auf die Anschlussbeschwerde sei nicht einzutreten; eventuell sei sie abzuweisen.

L.
Die Enteignete beantragt in ihrer Stellungnahme vom 29. Oktober 2012, die Beschwerde der Enteigner sei abzuweisen. Weiter stellt sie ein Gesuch um Abschlagszahlung.

M.
Der Instruktionsrichter teilt den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 8. November 2012 mit, es werde eine Stellungnahme von Prof. Dr. Donato Scognamiglio zur Frage der Anwendbarkeit des Modells ESchK eingeholt. Mit Verfügung vom 13. Februar 2013 bringt der Instruktionsrichter den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis, dass Prof. Scognamiglio keine Stellungnahme eingereicht hat.

N.
Die Enteigner nehmen mit Eingabe vom 6. Dezember 2012 zum Gesuch der Enteigneten um Abschlagszahlung Stellung. Am 30. Januar 2013 reichen sie zudem ergänzende Unterlagen betreffend Flugbewegungszahlen und Fluglärmwerte ein. Gemäss Verfügung des Instruktionsrichters vom 13. Februar 2013 werden diese im Parallelverfahren A-2132/2012 zu den Akten genommen und gelten im vorliegenden Verfahren als beigezogen.

O.
Mit Zwischenverfügung vom 25. Februar 2013 weist der Instruktionsrichter das Gesuch der Enteigneten um Abschlagszahlung ab.

P.
Am 10. April 2013 reichen die Enteigner eine weitere Stellungnahme ein. Sie bestätigen die gestellten Anträge.

Q.
Die Enteignete hält in ihrer weiteren Stellungnahme vom 10. April 2013 an ihren Anträgen ebenso fest.

R.
Die Vorinstanz nimmt in ihrer Eingabe vom 19. April 2013 zur Berechnung des relativen Landwerts Stellung.

S.
Am 11. Juni 2013 reicht die Enteignete eine letzte Stellungnahme ein. Sie hält an ihren Anträgen wiederum fest.

T.
Die Enteigner halten in ihrer letzten Stellungnahme vom 12. Juni 2013 ihre Anträge ebenfalls aufrecht.

U.
Auf die weiteren Vorbringen der Parteien und die sich bei den Akten befindlichen Schriftstücke wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

V.
Es sind 20 weitere Schätzungsentscheide betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten beim Bundesverwaltungsgericht angefochten. Die entsprechenden Beschwerdeverfahren werden separat geführt.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Nach Art. 77 Abs. 1 EntG können Entscheide der Schätzungskommission beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Das Bun-

desverwaltungsgericht ist somit zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerden. Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32), soweit das EntG nichts anderes bestimmt (Art. 77 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in seinem Art. 37 ergänzend auf das Verwaltungsverfahrensgesetz vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021).

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

1.2.1 Die Flughafen Zürich AG ist seit 1. Juni 2001 Inhaberin der Betriebskonzession für den Flughafen Zürich, womit ihr gemäss Art. 36a Abs. 4 des Luftfahrtgesetzes vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0) das Enteignungsrecht zusteht. Hinsichtlich der Ostanflüge, die erst nach Erteilung der Konzession eingeführt wurden, ist daher die Flughafen Zürich AG, und nicht etwa der Kanton Zürich, zur Leistung allfälliger enteignungsrechtlicher Entschädigungen verpflichtet. Die Flughafen Zürich AG ist damit ohne Weiteres zur Beschwerde berechtigt. Das Gleiche gilt für die Enteignete als Inhaberin eines Baurechts (vgl. dazu unten E. 6).

1.2.2 Beim Kanton Zürich handelt es sich nicht um eine der in Art. 78 Abs. 1 EntG erwähnten Parteien, weshalb sich seine Beschwerdelegitimation allein nach Massgabe von Art. 48 Abs. 1 VwVG bestimmt: Der Kanton Zürich wurde von der Vorinstanz auf entsprechendes Gesuch hin als Partei ins Verfahren einbezogen. Dies, weil er gestützt auf § 11 des kantonalen Gesetzes über den Flughafen Zürich vom 12. Juli 1999 (Flughafengesetz, Zürcher Loseblattsammlung [LS] 748.1) für jene Lärmverbindlichkeiten, die ihren Entstehungsgrund vor dem 1. Juni 2001 haben, auf die Flughafen Zürich AG Rückgriff nehmen kann, er sich aber vertraglich verpflichtet hat, diese "alten" Fluglärmverbindlichkeiten vorzufinanzieren, sollten die voraussichtlichen Fluglärmkosten den Betrag von

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

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

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

2.
Vertieft zu prüfen wäre die Zulässigkeit der Anschlussbeschwerde der Enteigneten vom 8. Mai 2012. Mit dieser wird indes allein die Erhöhung der von der Vorinstanz zugesprochenen Parteientschädigung beantragt. Da der angefochtene Entscheid teilweise aufzuheben und das vorinstanzliche Verfahren wieder aufzunehmen ist, erübrigt es sich, über die Höhe der vorinstanzlichen Parteientschädigung und damit über die Zulässigkeit der Anschlussbeschwerde zu befinden (vgl. unten E. 14).

3.
Das Bundesverwaltungsgericht überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger oder unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit hin (vgl. Art. 49 VwVG). Es kann eine Beschwerde auch aus einem anderen als den geltend gemachten Gründen gutheissen (vgl. Art. 62 Abs. 4 VwVG) oder den angefochtenen Entscheid mit einer Begründung bestätigen, die von jener

der Vorinstanz abweicht (vgl. BVGE 2007/41 E. 2 mit Hinweisen). Jedoch ist es nicht Sache des Bundesverwaltungsgerichts, über die tatsächlichen Vorbringen der Parteien hinaus den Sachverhalt vollkommen neu zu erforschen und nach allen möglichen Rechtsfehlern zu suchen. Für entsprechende Fehler müssen sich mindestens Anhaltspunkte aus den Parteivorbringen oder den Akten ergeben (vgl. ANDRÉ MOSER / MICHAEL BEUSCH / LORENZ KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2. Auflage, Basel 2013, Rz. 1.52 und 1.55 mit Hinweisen; vgl. auch BVGE 2007/27 E. 3.3; zum Ganzen zudem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-287/2013 vom 28. Mai 2013 E. 2 mit weiteren Hinweisen).

4.
Nachfolgend wird geprüft, auf welcher Grundlage die Enteignete eine Enteignungsentschädigung geltend machen kann (Anspruchsgrundlage, E. 5 und 6) und nach welchen Kriterien sich die Entschädigung bemisst (Entschädigung bei selbständigem und dauerndem Baurecht, E. 7; Minderwertermittlung bei sozialem Wohnungsbau, E. 8). Sodann wird näher auf die Bestimmung des Übertragungswerts des Baurechts (E. 9) und dessen hypothetischen Verkehrswert (E. 10) eingegangen. Schliesslich ist zu prüfen, ob auch aus Billigkeitsgründen eine Entschädigung zugesprochen werden kann (E. 11 und 12).

Anspruchsgrundlage

5.
Zunächst ist zu prüfen, auf welcher Grundlage eine Entschädigung geltend gemacht werden kann.

5.1 Im Zusammenhang mit den Immissionen, die durch den Betrieb der Landesflughäfen verursacht werden, unterscheidet das Bundesgericht zwischen Grundstücken, die in geringer Höhe von Flugzeugen überflogen werden (direkter Überflug, auch "Überflug stricto sensu" bzw. "eigentlicher Überflug"), und Grundstücken, die sich ebenfalls in der Nachbarschaft des Flughafens befinden, aber nicht direkt überflogen werden. Gestützt auf Art. 641 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) muss es ein Grundeigentümer – aus privatrechtlicher Sicht – nicht dulden, dass durch direkte Überflüge in den Luftraum seines Grundstücks eingegriffen wird. Weiter stehen den Grundeigentümern unabhängig von einem direkten Überflug an sich die nachbarlichen Abwehrrechte gegen übermässige Immissionen nach Art. 679

Abs. 1 i.V.m. Art. 684 ZGB zu. Die Abwehrrechte des Privatrechts sowohl gegen direkten Überflug als auch gegen übermässige Immissionen kommen indessen nicht mehr zum Tragen, wenn die Einwirkungen vom bestimmungsgemässen Gebrauch eines öffentlichen Flugplatzes herrühren. An die Stelle der privatrechtlichen Klagen tritt in diesem Fall der Anspruch auf Enteignungsentschädigung (vgl. zum Ganzen BGE 129 II 72 [=Pra. 2003 Nr. 137] E. 2.2 bis 2.4 mit Hinweisen).

Ein Entschädigungsanspruch für eine Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte setzt voraus, dass kumulativ die drei Bedingungen der Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (vgl. dazu BGE 130 II 394 E. 12 mit Hinweisen). Geht es hingegen um direkte Überflüge, so spielen die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit, der Spezialität und der Schwere keine Rolle (vgl. BGE 134 II 49 E. 5 [vor E. 5.1] sowie BGE 129 II 72 E. 2.5 mit Hinweisen).

5.2 Das Bundesgericht hat den Stichtag für die Vorhersehbarkeit der Fluglärmimmissionen im Einzugsbereich der schweizerischen Landesflughäfen auf den 1. Januar 1961 festgesetzt. Hat der Eigentümer – bzw. bei Erbgang oder Erbvorbezug der Erblasser – das Grundstück nicht vor diesem Datum erworben, besteht mangels Unvorhersehbarkeit kein Anspruch auf eine Entschädigung wegen Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte (vgl. BGE 136 II 263 E. 7.1 und BGE 131 II 137 [=Pra. 2006 Nr. 3] E. 2.1 je mit Hinweisen). Ebenso wenig ist eine Entschädigung für ein Gebäude zu leisten, das erst nach diesem Datum erstellt worden ist (vgl. BGE 134 II 145 E. 6 mit Hinweisen). Auch hinsichtlich der Ostanflüge hat das Bundesgericht an diesem Stichtag festgehalten (vgl. BGE 136 II 263 E. 7.2 ff.).

6.

Vorliegend ist die Enteignete Inhaberin eines Baurechts (vgl. Art. 779 Abs. 1 und Art. 675 Abs. 1 ZGB). Als solche kann sie sich nicht nur nach Art. 679 Abs. 1 i.V.m. Art. 684 ZGB gegen übermässige Immissionen zur Wehr setzen, sondern es steht ihr auch die Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB zu (vgl. zu Letzterem HEINZ REY / LORENZ STREBEL, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. Auflage, Basel 2011, Art. 675 Rz. 5). Soweit diese Rechte nicht mehr zum Tragen kommen, hat die Enteignete, genauso wie der Eigentümer einer Liegenschaft, Anspruch auf Enteignungsentschädigung.

Da das Baurecht erst nach dem 1. Januar 1961 begründet wurde, kann die Enteignete eine Entschädigung allein unter dem Titel "direkter Überflug" geltend machen.

Entschädigung bei selbständigem und dauerndem Baurecht

7.
Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] und Art. 16 EntG). Bei der Festsetzung der Entschädigung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen (Art. 19 EntG). Die Entschädigung für eine Enteignung von nachbarlichen Abwehrrechten unterliegt den Regeln, die bei einer Teilenteignung im Sinne von Art. 19 Bst. b EntG zur Anwendung gelangen. Sie berechnet sich nach der Differenzmethode, die darin besteht, vom Verkehrswert der Liegenschaft ohne Immissionen denjenigen der Liegenschaft mit den Immissionen abzuziehen (vgl. dazu BGE 122 II 337 [=Pra. 1997 Nr. 4] E. 4c sowie HEINZ HESS / HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Art. 19 Rz. 154 f., je mit Hinweisen). Der entsprechende Minderwert wird in der Regel in Prozenten des Verkehrswerts des unbelasteten Grundstücks ausgedrückt (vgl. dazu BGE 134 II 49 E. 11). Die Entschädigung für direkten Überflug, welche in gewisser Hinsicht mit einer Entschädigung für die zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit (Überflugsservitut) gleichgesetzt werden kann, wird ebenfalls nach den Regeln über die Teilenteignung, d.h. nach der Differenzmethode, bestimmt (vgl. dazu BGE 129 II 72 E. 2.8 sowie Urteil des Bundesgerichts 1E.8/2000 vom 12. Dezember 2002 E. 2.2.2). Sind die Voraussetzungen für eine Entschädigung wegen direktem Überflug erfüllt, ist bereits aus diesem Grund eine Enteignungsentschädigung geschuldet, die den gesamten Schaden einschliesslich des lärmbedingten Schadens vollumfänglich deckt (vgl. BGE 129 II 72 E. 4 und BGE 131 II 137 E. 1.2).

Dass es sich bei der Enteigneten vorliegend um die Inhaberin eines selbständigen und dauernden Baurechts handelt, ändert am soeben Gesagten nichts: Als selbständig und dauernd kann gestützt auf Art. 655 Abs. 3 ZGB nur ein Baurecht gelten, das als übertragbare und vererbliche Personaldienstbarkeit ausgestaltet ist. Die Aufnahme als eigenes Grundstück ins Grundbuch (vgl. Art. 779 Abs. 3 und Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) ermöglicht die Belastung mit Grundpfandrechten und damit die Mitfinanzie-

rung der Baurechtsbauten durch Banken (vgl. PETER R. ISLER / RENATO COSTANTINI, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. Auflage, Basel 2011, Art. 779 Rz. 27 f.). Grundsätzlich weist ein selbständiges und dauerndes Baurecht damit einen Verkehrswert auf und kann die Entschädigung im Fall einer Teilenteignung nach der Differenzmethode ermittelt werden.

Minderwertermittlung bei sozialem Wohnungsbau

8.
Zur Frage, ob das selbständige und dauernde Baurecht vorliegend einen Minderwert erfahren hat, führt die Vorinstanz Folgendes aus: Die Enteignete betreibe sozialen Wohnungsbau. Die Liegenschaft habe diesem Zweck entsprechend einen erheblich tieferen Ertrag als marktüblich generiert: Die von der Enteigneten erstellten Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser seien am Bewertungsstichtag vom 30. Oktober 2001 im Vergleich zu durchschnittlichen Mietpreisen im Kanton Zürich zwischen 24% und 34% günstiger vermietet worden.

Der Verkehrswert des Baurechts lasse sich nicht lehrbuchmässig ermitteln. In Art. 9 Ziff. 1 des Baurechtsvertrags vom 1. November 1984 (act. 10 der Vorakten […]; nachfolgend: Baurechtsvertrag) werde das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am belasteten Grundstück wegbedungen, dasjenige der Baurechtsgeberin am Baurecht aber stehen gelassen (vgl. dazu Art. 682 Abs. 2 und Art. 681b Abs. 1 ZGB). Die Bemessung des Vorkaufspreises sei in Art. 9 Ziff. 2 des Baurechtsvertrags so ausgestaltet, dass bestenfalls eine Übertragung des Baurechts an eine andere Institution des sozialen Wohnungsbaus denkbar sei. Da das Baurecht somit nicht auf dem freien Markt gehandelt werden könne, habe es keinen eigentlichen Verkehrswert. Ersatzweise lasse sich aber eine sachgerechte Wertannäherung anhand der Ermittlung des Übertragungswerts an eine Institution des sozialen Wohnungsbaus vornehmen. Dieser Übertragungswert entspreche ungefähr dem Fortführungswert, welcher auf Basis der effektiven Mietzinse nach der Ertragswertmethode zu bestimmen sei. Die entsprechende Berechnung führe zu einem Übertragungswert von Fr. (…); gerundet sei von (…) Mio. Franken auszugehen.

Weiter sei der hypothetische Verkehrswert bei Marktmieten zu bestimmen. Hierzu seien die effektiven Mietzinse bei der Ertragswertberechnung um 28% zu erhöhen. Bei diesem Prozentsatz handle es sich um einen

vorsichtigen Mittelwert zwischen 24% und 34%. Es resultiere ein hypothetischer Verkehrswert am Stichtag mit Fluglärm von rund (…) Mio. Franken. Auf die bei Baurechtsverträgen übliche Barwertberechnung könne aufgrund der langen Restdauer des Baurechts am Stichtag verzichtet werden.

Es ergebe sich somit, dass der hypothetische Verkehrswert ([…]) auch unter Berücksichtigung des Fluglärms um 2.2 Mio. Franken höher liege als der Übertragungswert ([…]). Selbst unter Einbezug der nicht lärmbezogenen Aspekte der Direktüberflüge, die den hypothetischen Verkehrswert weiter reduzierten, liege dieser daher noch weit höher als der Übertragungswert. Es seien demnach keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass das Baurecht aufgrund der direkten Überflüge einen Minderwert erfahren habe.

8.1 Die Enteignete führt in ihrer Beschwerde vom 23. April 2012 aus, als Genossenschaft strebe sie per se nicht nach Gewinn. Eine Genossenschaft unterstütze ihre Mitglieder nicht, indem sie ihnen eine gute Kapitalanlage mit hoher Rendite biete wie eine Aktiengesellschaft, sondern befriedige unmittelbar ganz konkrete Bedürfnisse der Genossenschafter – wie z.B. jenes nach preiswertem Wohnraum. Während also eine "Immobilien-AG" möglichst hohe Mietzinse ansetze, um ihren Aktionären eine grosse Dividende auszahlen zu können, setze die Baugenossenschaft die Mietzinse so tief wie möglich an, weil ihr Zweck gerade darin bestehe, den Gesellschaftern preisgünstige Wohnungen zu verschaffen. Es könne also nicht allein auf den pekuniären Erfolg der Genossenschaft abgestellt werden, sondern es sei auch der direkt bei den Genossenschaftern anfallende Vorteil zu berücksichtigen. Es liege ja auch auf der Hand, dass es für die Bewertung einer Liegenschaft keinen Unterschied machen könne, ob diese von einer Aktiengesellschaft (oder einer Privatperson) zu renditemaximierten Mieten vermietet werde oder von einer Genossenschaft zu Selbstkosten (bzw. von einer Privatperson selbst bewohnt werde). Im Fall der AG zahle der Aktionär zwar die Marktmiete, erhalte aber den Gewinn zurück, im Fall der Genossenschaft zahle der Genossenschafter von Vornherein nur die Kosten. Dass der wirtschaftliche Erfolg im Fall der Genossenschaft direkt bei den Genossenschaftern eintrete – und nicht wie bei der Aktiengesellschaft auf Stufe der juristischen Person – habe auf den Wert der Liegenschaft keinen Einfluss. Bei der Bewertung des Grundstücks seien daher nicht nur die Mieteinahmen der Enteigneten heranzuziehen, sondern es sei auf den gesamten Wohnnutzen abzustellen, der den Genossenschaftern vermittelt werde. Daher sei der auf Basis der

erzielbaren Marktmieten ermittelte Verkehrswert mit Fluglärm von (…) Mio. Franken massgeblich. Der Minderwert sei auf dieser Grösse zu bestimmen (dies gemäss dem bei Ertragsliegenschaften üblichen Vorgehen, bei dem aber noch Korrekturen vorzunehmen seien). Die Vergleiche der Vorinstanz mit dem Übertragungswert seien entsprechend ohne Bedeutung.

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

Eine Methode zur Bestimmung des Verkehrswerts ist die Ertragswertmethode: Der Ertragswert ist die per Bewertungsstichtag abgezinste Summe unendlich vieler konstanter jährlicher Erträge; er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Der Ertragswert kann mittels Division des Bruttojahresertrags durch den Bruttokapitalisierungssatz (Bruttozinssatz) ermittelt werden. Der Bruttokapitalisierungssatz setzt sich dabei aus dem Nettokapitalisierungssatz (Nettozinssatz), der die Kapitalkosten und die Kapitalrisiken wiederspiegelt, sowie Zuschlägen für die Bewirtschaftungskosten zusammen. Der Verkehrswert wird mit dem so errechneten Ertragswert abzüglich der aufgelaufenen Rückstellungen (technische Entwertung) gleichgesetzt (vgl. zum Ganzen FRANCESCO CANONICA, Die Immobilienbewertung, Schätzerwissen im Überblick, 1. Auflage 2009, herausgegeben vom Schweizerischen Immobilienschätzer-Verband, S. 71 ff., 85 f., 132 f., 181 ff. und 261 ff., sowie Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Ausgabe 2005, herausgegeben von Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG und Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer / Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SEK/SVIT [nachfolgend: Schätzerhandbuch], S. 61 ff.).

Als Bruttomietertrag gilt gemäss der Literatur grundsätzlich der Mietwert, d.h. der am Markt nachhaltig erzielbare Mietzins ohne Einbezug der separat abgerechneten Nebenkosten. In der Praxis seien die tatsächlichen Mietzinse und die Mietwerte häufig deckungsgleich. Wichen die Mietzinse hingegen von den Marktgegebenheiten ab, so seien sie durch Mietwerte zu ersetzen. Die Mietwerte seien dabei auf ihre mietrechtliche Durchsetzbarkeit zu überprüfen, d.h. es sei zu berücksichtigen, in welchem Umfang

und auf welchen Zeitpunkt eine Anpassung möglich sei (vgl. Schätzerhandbuch, S. 61 f. sowie CANONICA, a.a.O., S. 186). Die Mietwerte ergeben sich aus dem örtlichen Mietpreisniveau; sie müssen den aktuellen Mietzinsen vergleichbarer Objekte entsprechen (vgl. dazu Schätzerhandbuch, S. 63 f. sowie CANONICA, a.a.O., S. 187 ff.).

8.3 Prinzipiell ist also nicht der Mietertrag relevant, den der aktuelle Eigentümer konkret erzielt, sondern jener Ertrag, den ein potenzieller Käufer in seine Investitionsrechnung einbeziehen würde; dieser potenzielle Käufer aber wird grundsätzlich auf der Basis von Marktmieten kalkulieren. Dies stellt die Vorinstanz denn auch nicht in Abrede. Sie geht vielmehr davon aus, das Baurecht könne im vorliegenden Fall gar nicht auf dem freien Markt gehandelt werden und weise damit keinen eigentlichen Verkehrswert auf. In den "Bemerkungen zur Bewertung" (act. 11 der Vorakten […]) hält der Referent fest, denkbar sei bestenfalls eine Übertragung des Baurechts an eine andere Institution des sozialen Wohnungsbaus, d.h. an eine Nonprofitorganisation. Die Fragestellung sei, welcher Übertragungspreis für eine solche Organisation wirtschaftlich tragbar wäre. Es ist nun zu prüfen, ob dieser Betrachtungsweise zu folgen ist.

8.4 Gemäss Art. 1 des Baurechtsvertrags wird der Enteigneten gestattet, auf dem belasteten Grundstück Wohnbauten (…) zu errichten, "um (…) Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen zu verschaffen und zu erhalten". Gemäss den "weiteren Bestimmungen" am Schluss des Baurechtsvertrags ist die Enteignete denn auch verpflichtet, bei der Wohnungszuteilung und der Vermietung der im Baurecht erstellten Wohnungen "die hierfür geltenden oder in Zukunft zu erlassenden Weisungen der B._____" zu beachten (Ziff. 2), bei Neu- und Umbauten die vorherige schriftliche Zustimmung der B._____ einzuholen (Ziff. 3) sowie alle von ihr übernommen Verpflichtungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung (Ziff. 1). Der Schluss liegt deshalb nahe, alles andere als eine Übertragung des Baurechts an eine andere Institution des sozialen Wohnungsbaus komme nicht in Frage.

Zudem bemisst sich der Vorkaufspreis für das Baurecht gemäss Art. 9 Ziff. 2 des Baurechtsvertrags nach den gleichen Grundsätzen wie die Heimfallentschädigung. Nach Art. 7 Ziff. 1 des Baurechtsvertrags ist für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung zu leisten, die lediglich 50% des dannzumaligen Zustandswerts der baulichen Anlagen entspricht; in Abzug zu bringen sind weiter die Zinsvorteile (Hypothekarzinsvergünstigungen), welche der Enteigneten infolge der Finanzierung durch

die B._____ entstanden sind. Der so festgelegte Vorkaufspreis entspricht bei Weitem nicht dem hypothetischen Verkehrswert, d.h. dem Erlös, der ohne Einschränkungen hinsichtlich der Vermietung am Markt erzielt werden könnte. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die B._____ mit dem Verkauf an einen gewinnorientierten Käufer einverstanden erklären würde, ohne von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

Die Beurteilung der Vorinstanz, wonach einzig eine Übertragung des Baurechts an eine andere Institution des sozialen Wohnungsbaus in Frage kommt, ist damit nicht zu beanstanden. Der Minderwert kann daher nicht nach dem üblichen Vorgehen auf dem Verkehrswert bestimmt werden, wie er sich anhand von Marktmieten ergibt. Der Vergleich mit einer hypothetischen Aktiengesellschaft, die zwar Marktmieten verlangt, aber eine Dividende an die Mieter zurückfliessen lässt, ändert daran nichts. Diese Aktiengesellschaft wäre nicht anders gestellt als die Enteignete: Wenn das Baurecht, über welches sie verfügt, ebenfalls nicht auf dem freien Markt gehandelt werden könnte, wäre dieser Umstand bei der Minderwertermittlung genauso zu berücksichtigen.

8.5 Das von der Vorinstanz bei der Minderwertermittlung gewählte Vorgehen, den hypothetischen Verkehrswert (berechnet anhand der am Markt erzielbaren Mietzinse) dem "Übertragungswert" gegenüberzustellen (also dem Preis, der für eine andere Institution des sozialen Wohnungsbaus wirtschaftlich tragbar wäre), ist damit sachgerecht. Da der Übertragungswert nicht von den Marktmieten abhängt, kann davon ausgegangen werden, er werde durch die direkten Überflüge nicht beeinflusst. Jedoch wird auch eine Institution des sozialen Wohnungsbaus nicht bereit sein, mehr zu bezahlen als ein gewinnorientierter Käufer. Spätestens wenn der hypothetische Verkehrswert aufgrund der direkten Überflüge unter den Übertragungswert sinkt, entsteht damit auch der Enteigneten ein Schaden.

Übertragungswert des Baurechts

9.
Die Vorinstanz hat den "Übertragungswert" des Baurechts – also den Preis, der für eine andere Institution des sozialen Wohnungsbaus wirtschaftlich tragbar wäre – mit der Ertragswertmethode ermittelt (vgl. zu dieser Methode bereits oben E. 8.2). Als Bruttojahresertrag setzte die Vorinstanz dabei die Mietzinse ein, welche die Enteignete im Jahr 2001 verlangt hat. Diese beliefen sich insgesamt auf Fr. (…). Der Nettokapitali-

sierungssatz setzt sich nach dem Vorgehen der Vorinstanz aus dem Basiszinssatz (für die Kapitalkosten) und einem Risikozuschlag (für die Kapitalrisiken) zusammen. Der Referent legte der Berechnung des Übertragungswerts einen Basiszinssatz von 4.25% und einen Risikozuschlag von Null zugrunde. Um zum Bruttokapitalisierungssatz zu gelangen, addiert die Vorinstanz zum Nettokapitalisierungssatz jeweils verschiedene Zuschläge für die Bewirtschaftungskosten. Dabei berücksichtigt sie die Betriebskosten, die Kosten für Instandhaltung und Unterhalt, die Verwaltungskosten und die jährlichen Rückstellungsbeträge für periodische Erneuerungen. Zu berücksichtigen war vorliegend auch der Baurechtszins. Der entsprechende Zuschlag wurde auf Basis des am Stichtag geltenden Zinses von Fr. (…) festgelegt. Grundsätzlich ist zudem das "Mietzinsrisiko" zu berücksichtigen. Vorliegend wurde allerdings kein solcher Zuschlag festgesetzt.

Die Berechnung ergab einen Ertragswert von (…) Mio. Franken; abzüglich der aufgelaufenen Rückstellungen für periodische Erneuerungen resultiert ein Wert von aufgerundet (…) Mio. Franken.

9.1 Die Enteignete macht in ihrer Beschwerde vom 23. April 2012 geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht ausgeblendet, dass die Genossenschafter neben den Mietzinsen noch weitere geldwerte Leistungen erbringen würden. Dabei handle es sich um unentgeltlich erbrachte Frondienste der Bewohner sowie von den Bewohnern zur Verfügung gestellte unverzinsliche Darlehen. Aufgrund dieser Leistungen habe die Enteignete ihre Kosten und entsprechend auch die Mieten tief halten können. Der Bruttojahresertrag sei daher um rund Fr. 10'000.– für Frondienste und Fr. 13'830 für den Zinsvorteil zu erhöhen.

Weiter macht die Enteignete geltend, der Basiszinssatz von 4.25% berücksichtige zu Unrecht nicht, dass sie von der B._____ im Jahr 2001 noch erhebliche Zinsvergünstigungen erhalten habe und bei dieser Kapital zu 2.5% habe aufnehmen können. Sie habe aufgrund dieser tiefen Hypothekarkosten die Mietzinse tief halten können, was zu entsprechend niedrigen kapitalisierten Erträgen geführt habe. Werde auf der einen Seite von den gegenüber Marktmieten niedrigeren Kostenmieten ausgegangen, auf der anderen Seiten aber den besonderen Vorteilen der Enteigneten bei den Kosten nicht Rechnung getragen, führe dies zwangsläufig zu einem für sie nachteiligen Ergebnis. Die vorübergehend verbilligten Kapitalkosten müssten daher berücksichtigt werden. Eine sachgerechte Lösung könne darin bestehen, den Basiszinssatz auf 3.0% zu reduzieren. In

ihrer Stellungnahme vom 10. April 2013 führt die Enteignete präzisierend aus, bei den Hypothekarzinsvergünstigungen habe es sich um eine Starthilfe gehandelt. Die Vergünstigungen seien sukzessive reduziert worden und ab 2009 ganz entfallen. In den Jahren 2001 und 2002 habe sie sich bei der B._____ aber noch zu 2.5% fremdfinanzieren können. Ähnliche Konditionen habe sie zudem auch mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) aushandeln können. Die Enteignete macht geltend, ein Wegfall der Zinsvergünstigung hätte zwingend zur Folge gehabt, dass ein Käufer zur Deckung des höheren Markt-Hypothekarzinses um rund Fr. 110'000.– höhere Mieteinnahmen hätte generieren müssen.

9.2 Die Enteigner wiederum beanstanden in Fussnote 2 ihrer Stellungnahme vom 26. Oktober 2012 (Beschwerdeantwort) sinngemäss, dass der Risikozuschlag lediglich Null beträgt: Mit dem Basiszinssatz von 4.25% würden gerade einmal die Finanzierungskosten abgedeckt. Es werde weder dem immobilienspezifischen Risiko noch der Makro- und Mikrolage Rechnung getragen. Zudem werde die aufgrund der Baurechtssituation eingeschränkte Handelbarkeit nicht berücksichtigt.

Weiter bemängeln die Enteigner verschiedene Zuschläge für die Bewirtschaftungskosten: Erstens sei die Vorinstanz vom Baurechtszins per Stichtag von knapp Fr. (…) ausgegangen und habe die im Baurechtsvertrag vorgesehene gestaffelte Erhöhung nicht berücksichtigt. Zweitens seien die auf rund Fr. (…) veranschlagten Betriebskosten und die auf rund Fr. (...) veranschlagten Verwaltungskosten als klar zu gering zu beurteilen. Richtig sei für diese Positionen wohl ein Betrag von (insgesamt) rund Fr. (...). Aufgrund der Angaben im Mieterspiegel sei nämlich anzunehmen, die Betriebskosten seien nicht vollständig durch die Mietnebenkosten gedeckt und dem Eigentümer würden neben den üblichen Gebäudeversicherungs- und Haftpflichtprämien erhebliche Hauswartungs- und Versorgungskosten anfallen. Ebenso müsse der Verwaltungskostenansatz von 2.5% des Bruttojahresertrags als nicht marktgerecht beurteilt werden. Dieser habe für eine vergleichbare, professionell verwaltete Liegenschaft bei 4.0% gelegen. Drittens sei ein Mietzinsrisiko zu berücksichtigen. Denn auch wenn es sich um sozialen Wohnungsbau mit sehr günstigen Wohnungen handle, müsse ein struktureller Leerstand angenommen werden.

9.3 Zunächst ist daran zu erinnern, dass als Bruttomietertrag grundsätzlich der Mietwert gilt, d.h. der am Markt nachhaltig erzielbare Ertrag. Wie erwähnt (oben E. 8.2) sind in der Praxis die tatsächlichen Mietzinse und die Mietwerte häufig deckungsgleich. Geht es allerdings um sozialen bzw.

gemeinnützigen Wohnungsbau, stellt sich die Frage nach den Marktmieten nicht. Vielmehr ist danach zu fragen, welchen Ertrag eine Institution erzielen kann, die sich auf sogenannte "Kostenmieten" beschränkt. Die Mieten haben in einem solchen Fall die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, die Bewirtschaftungskosten samt Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie die Abschreibungen bzw. Amortisationen zu decken; ein darüber hinaus gehender Gewinn darf hingegen nicht erzielt werden (vgl. für eine Definition etwa Art. 8 Abs. 1 und 2 der Verordnung des WBF vom 19. Mai 2004 über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals [SR 842.18]; vgl. dazu auch Art. 4 Ziff. 3 der Statuten der Enteigneten vom 7. April 2009 [Beilage 3 der Beschwerde vom 23. April 2012; Dossier A-2207/2012, act. 1/3; nachfolgend: Statuten]). Die Vorinstanz hat den Bruttoertrag auch unter diesen Umständen mit den von der Enteigneten effektiv verlangten Mietzinsen gleichgesetzt. Wie sich anhand der Vorbringen der Parteien ergibt, überzeugt insbesondere diese Vereinfachung nicht. Dies ist nachfolgend aufzuzeigen (E. 9.4 bis 9.6). Auf die weiteren Punkte, welche die Parteien bei der Ertragswertberechnung beanstanden, ist anschliessend einzugehen (E. 9.7 bis 9.10).

9.4 Dass nicht unbesehen auf die effektiven Mietzinse abgestellt werden kann, zeigt sich zunächst im Zusammenhang mit den von der Enteigneten dargelegten Hypothekarzinsvergünstigungen.

9.4.1 Bei den Hypothekarzinsen handelt es sich um Kapitalkosten. Diese werden nach dem Vorgehen der Vorinstanz beim sogenannten "Basiszinssatz" berücksichtigt. Bei der Festlegung dieses Zinssatzes kann auf den "objektspezifischen Hypothekarzinssatz der massgeblichen Referenzbank am Ort der gelegenen Sache" abgestellt werden. Dieser variiert zwar je nach Objektart, ist aber unabhängig von den individuellen finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers anzuwenden (vgl. Schätzerhandbuch, S. 64). Grundsätzlich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz jeweils einen Basiszinssatz von 4.25% gewählt hat (vgl. das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 15.3). Die konkreten Hypothekarzinsvergünstigungen, welche die Enteignete erhalten hat, sind bei den Kapitalkosten nicht zu berücksichtigen: Erstens kann nicht von Vornherein unterstellt werden, dass eine Institution, die das Baurecht übernimmt, von vergleichbaren Vergünstigungen profitieren würde. Und zweitens war am Stichtag bereits bekannt, dass die Hypothekarzinsvergünstigungen, welche die Enteignete seitens der B._____ erhalten hat, sukzessive reduziert und ab 2009 ganz entfallen würden. Dem wäre ohnehin Rechnung zu tragen.

9.4.2 Zu beachten ist nun aber, dass bei steigenden Kosten auch die Kostenmieten steigen müssen. Dieser Zusammenhang zwischen Kosten und Kostenmieten ist zentral: Werden die Hypothekarzinsvergünstigungen beim Basiszinssatz (richtigerweise) nicht berücksichtigt, muss auf der anderen Seite dem Umstand Rechnung getragen werden, dass am Stichtag ohne die Vergünstigungen möglicherweise höhere Mietzinse hätten verlangt werden können. Entsprechend dürfen der Ertragswertberechnung nicht unbesehen die von der Enteigneten verlangten Mietzinse zugrunde gelegt werden.

9.5 Was die Berücksichtigung des Baurechtszinses betrifft, ergibt sich eine ähnliche Problematik wie beim Hypothekarzins.

9.5.1 Gemäss Art. 5 Ziff. 1 des Baurechtsvertrags hat die Enteignete ursprünglich einen Baurechtszins von Fr. (…) entrichtet. Gemäss ihren Angaben ist dieser Baurechtszins, wie auch die Hypothekarzinsvergünstigungen, als Starthilfe gedacht gewesen. Entsprechend sieht Art. 5 Ziff. 2 Abs. 1 des Baurechtsvertrags eine gestaffelte Erhöhung des Baurechtszinses bis auf Fr. (…) vor. Die Vorinstanz hat den Baurechtszins im Rahmen der Zuschläge für die Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Sie hat dabei allein auf den am Stichtag geltenden Zins von Fr. (…) abgestellt. Da die weiteren Erhöhungen am Stichtag jedoch bereits bekannt waren, wäre ihnen Rechnung zu tragen gewesen.

9.5.2 Damit ist aber, wie die Enteignete in ihrer Stellungnahme vom 10. April 2013 zu Recht geltend macht, erneut der Zusammenhang zwischen Kosten und Kostenmieten zu beachten: Werden die Erhöhungen des Baurechtszinses (richtigerweise) berücksichtigt, muss dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Mieten am Stichtag aufgrund der bestehenden Vergünstigungen allenfalls noch besonders tief gehalten wurden. Auch im Zusammenhang mit dem Baurechtszins ergibt sich somit, dass der Ertragswertberechnung nicht unbesehen die von der Enteigneten verlangten Mietzinse zugrunde gelegt werden dürfen.

9.6 Es ist an dieser Stelle somit festzuhalten, dass ein Abstellen auf die von der Enteigneten effektiv verlangten Mietzinse nicht sachgerecht ist. Dies, weil die Enteignete am Stichtag noch von Starthilfen beim Hypothekarzins und beim Baurechtszins profitierte, was die verlangten Mieten womöglich beeinflusst hat. Man kommt daher nicht umhin, die erzielbaren Mieten gestützt auf die Annahmen, die auf der Kostenseite getroffen werden, abstrakt zu bestimmen. Nähere Regelungen zur Berechnung der

Kostenmiete finden sich allenfalls in den Weisungen der B._____, die in Ziff. 2 der "weiteren Bestimmungen" am Schluss des Baurechtsvertrags erwähnt werden.

9.7 Da demnach nicht auf die effektiv verlangten Mietzinse abzustellen ist, erübrigt es sich, näher auf die Vorbringen der Enteigneten einzugehen, wonach auch die unentgeltlich erbrachten Frondienste der Bewohner und die von den Bewohnern zur Verfügung gestellten unverzinslichen Darlehen beim Ertrag hätten berücksichtigt werden müssen.

Im Hinblick auf den Nettokapitalisierungssatz ist jedoch auf den Umstand einzugehen, dass die Verzinsung des Kapitals, das der Genossenschaft von ihren Mitgliedern zu Verfügung gestellt wird, in der Regel reglementarisch begrenzt ist. Es stellt sich die Frage, ob dem bei den Kapitalkosten Rechnung zu tragen ist: Wie weiter oben ausgeführt, sind allfällige individuelle Hypothekarzinsvergünstigungen bei den Kapitalkosten nicht zu berücksichtigen (vgl. E. 9.4.1). Auch nach CANONICA haben Konditionen, die für einen einzelnen konkreten Käufer im Einzelfall zur Anwendung gelangen könnten, beim Fremdkapitalzinssatz ohne Beachtung zu bleiben (vgl. CANONICA, a.a.O., S. 89 oben). Was hingegen das Eigenkapital betrifft, weist CANONICA darauf hin, dass der Käufer einer Ertragsliegenschaft eine angemessene Rendite seines Eigenkapitals erwarte. Bei Selbstnutzerimmobilien sei die typische Käufergruppe hingegen oftmals bereit, auf eine Verzinsung des Eigenkapitals ganz oder teilweise zu verzichten. Dadurch ergäben sich tiefe Kapitalzinssätze, was zu hohen Verkehrswerten führe (vgl. CANONICA, a.a.O., S. 90 unten und S. 94 unten). Vorliegend ist der Kreis der möglichen Käufer nun auf Institutionen des sozialen Wohnungsbaus beschränkt, bei denen die Eigenkapitalverzinsung in der Regel ebenfalls beschränkt ist. Es ist daher in methodischer Hinsicht zu prüfen, ob dies bei den Kapitalkosten zu berücksichtigen ist. Sollte dies der Fall sein, wäre der Nettokapitalisierungssatz allenfalls nicht vereinfacht (Komponenten "Basiszinssatz" und Risikozuschlag), sondern detailliert herzuleiten, d.h. ein Zinssatzanteil für die jährlichen Fremdkapitalkosten und ein solcher für die jährliche Verzinsung des Eigenkapitals festzulegen (vgl. dazu CANONICA, a.a.O., S. 88).

9.8 Was die Berücksichtigung des immobilienspezifischen Risikos und der Makro- und Mikrolage betrifft, ist sodann Folgendes auszuführen: Nach CANONICA sind beim Nettokapitalisierungssatz die Verlustrisiken und Gewinnchancen zu berücksichtigen: Immobilien seien Kapitalanlagen, deren Wert im Lauf der Zeit sowohl zunehmen wie auch abnehmen

könne. Mit Verlust und Gewinn seien nicht Ertragsverluste aus Leerstand oder Gewinne aus guter Vermietung gemeint, sondern die vermutlich zu erwartenden Verluste oder Gewinne bei einem zukünftigen Wiederverkauf. Ob Verlust oder Gewinn beurteile sich immer "entwertungsneutral" und "teuerungsbereinigt". Risiko und Chance seien eine konstante Eigenschaft der Immobilie. Es sei sozusagen eine Sammelposition aus Objekttyp, Nachfrage und Marktverhalten, Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und vielem anderem mehr (vgl. CANONICA, a.a.O., S. 85, 93 f.).

Beim Übertragungswert geht es um die Frage, welcher Preis für eine andere Institution des sozialen Wohnungsbaus wirtschaftlich tragbar wäre. Die Frage nach zu erwartenden Verlusten oder Gewinnen bei einem zukünftigen Wiederverkauf stellt sich dabei nicht. Es überzeugt daher, dass bei der Berechnung des Übertragungswerts ein Risikozuschlag von Null gewählt wurde. Konsequenterweise hat die Vorinstanz bei der Berechnung des hypothetischen Verkehrswerts den Risikozuschlag nicht bei Null belassen, sondern ihn, wie bei den meisten anderen Mehrfamilienhäusern, auf 0.25% festgesetzt. Wie aus der vorstehenden Erwägung hervorgeht, wird der Nettokapitalisierungssatz allenfalls aber ohnehin neu festzulegen sein.

9.9 Was die von der Vorinstanz berücksichtigten Betriebs- und Verwaltungskosten betrifft, fällt auf, dass beim hypothetischen Verkehrswert von höheren Beträgen ausgegangen worden ist. Da der Übertragungswert ohnehin neu zu ermitteln sein wird, muss auf die desbezüglichen Vorbringen der Enteinger jedoch nicht im Einzelnen eingegangen werden. Sollten beim Übertragungswert weiterhin tiefere Beträge angenommen werden als beim hypothetischen Verkehrswert, ist die Differenz jedenfalls näher zu begründen.

9.10 Beim "Mietzinsrisiko" handelt es sich schliesslich um die Ertragsminderung durch uneinbringliche Mieten und Leerstände (vgl. Schätzerhandbuch, S. 66; vgl. auch CANONICA, a.a.O., S. 100). Die Enteignete führt zwar einen "Mietzinsausfallfonds", der, wie es der Name sagt, unter anderem der Finanzierung von Mietzinsausfällen dient. Dieser Fonds kann durch Jahresbeiträge der Mitglieder sowie durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn geäufnet werden. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen (vgl. Art. 21 Ziff. 1 Bst. b der Statuten). Wenn zusätzlich zu den Nettomietzinsen, die beim Bruttojahresertrag berücksichtigt wurden, noch solche Jahresbeiträge eingezogen worden sind, dann hat die Vorinstanz zu Recht auf einen Zu-

schlag für das Mietzinsrisiko verzichtet. Wie aufgezeigt, werden die erzielbaren Mieten neu jedoch abstrakt zu bestimmen sein. Sollte mit diesen Mieten auch das Mietzinsrisiko abgedeckt werden müssen, wäre beim Bruttokapitalisierungssatz konsequenterweise ein entsprechender Zuschlag festzusetzen.

9.11 Zusammenfassend hätte die Vorinstanz bei der Ermittlung des Übertragungswerts nicht auf die von der Enteigneten effektiv verlangten Mietzinse abstellen dürfen. Auch wäre der Nettokapitalisierungssatz allenfalls detailliert herzuleiten gewesen. Der Übertragungswert ist daher von Grund auf neu zu ermitteln.

Hypothetischer Verkehrswert des Baurechts

10.
Dem Übertragungswert gegenüberzustellen ist vorliegend der hypothetische Verkehrswert, d.h. der Erlös, der ohne Einschränkungen hinsichtlich der Vermietung, aber unter Berücksichtigung der direkten Überflüge am Markt erzielt werden könnte (vgl. oben E. 8.5).

Die Vorinstanz hat den hypothetischen Verkehrswert ebenfalls über den Ertragswert ermittelt. Sie zog in Erwägung, die von der Enteigneten erstellten Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser seien am Bewertungsstichtag vom 30. Oktober 2001 im Vergleich zu durchschnittlichen Mietpreisen im Kanton Zürich zwischen 24% und 34% günstiger vermietet worden. Um zu Marktmieten zu gelangen, seien die effektiven Mietzinse um 28% zu erhöhen. Bei diesem Prozentsatz handle es sich um einen vorsichtigen Mittelwert zwischen 24% und 34%. Es resultierte dadurch ein Bruttojahresertrag von Fr. (…). Die Berechnung ergab einen Ertragswert von knapp (…) Mio. Franken; abzüglich der aufgelaufenen Rückstellungen für periodische Erneuerungen resultierte ein Wert von rund (…) Mio. Franken. Die Vorinstanz geht davon aus, dass es sich dabei bereits um einen Verkehrswert "mit Fluglärm" handelt, ein lärmbedingter Minderwert also nicht mehr abgezogen werden muss.

Der Verkehrswert eines von direkten Überflügen betroffenen Grundstücks wird indes nicht nur durch den Lärm, sondern zusätzlich auch durch verschiedene nicht lärmbezogene Aspekte der direkten Überflüge gemindert. Darunter fallen die Bedrohlichkeit der Überflugssituation sowie die mit den direkten Überflügen verbundenen besonderen Immissionen (vgl. dazu das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 8). Vom ermittelten

Verkehrswert mit Fluglärm ist daher zusätzlich der Minderwert abzuziehen, der aufgrund der nicht lärmbezogenen Aspekte eintritt. Dieser Minderwert entspricht dem "Zuschlag für nicht lärmbezogene Aspekte", den die Vorinstanz in den Parallelfällen in der Regel als Entschädigungskomponente festgelegt hat. Die Vorinstanz führt aus, dieser Zuschlag werde nach pflichtgemässem Ermessen auf dem relativen Landwert des Grundstücks festgelegt. Der relative Landwert betrage vorliegend 3.2 Mio. Franken, auf die direkt überflogene Landfläche entfielen anteilsmässig 2.1 Mio. Franken. Da der Zuschlag 20% dieses Betrags nicht übersteige, liege der hypothetische Verkehrswert nach wie vor weit höher als der ermittelte Übertragungswert. Weiter hält die Vorinstanz fest, dass der Enteigneten vorliegend ohnehin nicht der ganze Zuschlag zustehen würde, "weil ein solcher nur einmal für ein Grundstück eingefordert werden kann". Bei verschiedenen dinglichen Berechtigten an der selben Liegenschaft, wie vorliegend Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin, müsse der Zuschlag "unter ihnen adäquat aufgeteilt werden".

10.1 Nachfolgend ist zunächst nochmals auf gewisse beim Übertagungswert gemachte Überlegungen hinzuweisen (E. 10.2). Anschliessend ist auf die Frage einzugehen, ob die Ertragswertberechnung tatsächlich einen Wert "mit Fluglärm" ergeben hat (E. 10.3) und ob die Wertminderung aufgrund der nicht lärmbezogenen Aspekte korrekt berücksichtigt wurde (E. 10.4).

10.2 Aufgrund der Ausführungen im Zusammenhang mit dem Übertragungswert ergibt sich zunächst Folgendes: Die Hypothekarzinsvergünstigungen wurden zu Recht auch beim hypothetischen Verkehrswert ausser Acht gelassen (vgl. dazu E. 9.4.1). Hingegen ist auch hier den weiteren Erhöhungen des Baurechtszinses nach dem Stichtag Rechnung zu tragen (vgl. dazu E. 9.5.1). Zudem ist auch beim hypothetischen Verkehrswert grundsätzlich das Mietzinsrisiko zu berücksichtigen (vgl. dazu E. 9.10).

10.3 Es stellt sich weiter die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen ist, sie habe direkt einen Verkehrswert "mit Fluglärm" ermittelt. Die Enteignete beanstandet dies zwar nicht, da das Bundesverwaltungsgericht nicht an die Begründungen der Parteien gebunden ist (vgl. Art. 62 Abs. 4 VwVG), ist auf die Frage aber dennoch einzugehen.

10.3.1 Wird der Verkehrswert nach der Ertragswertmethode bestimmt, lässt sich der vorhandene Fluglärm nicht ohne Weiteres wegdenken. Dies

insbesondere dann nicht, wenn auf die tatsächlichen Mietzinse abgestellt wird, die notwendigerweise vom vorhanden Fluglärm beeinflusst sind. Vorliegend hat die Vorinstanz indes auf einen Mietwert abgestellt. Sie hat diesen offenbar anhand eines Vergleichs mit Mietpreisen aus dem ganzen Kanton Zürich ermittelt. Die durchschnittlichen Mietpreise im Kanton Zürich sind jedoch nicht von einer Fluglärmbelastung beeinflusst, die mit derjenigen vergleichbar wäre, welche die vorliegende Liegenschaft seit Einführung der Ostanflüge aufweist. Entsprechend müsste es sich beim resultierenden Verkehrswert um einen solchen ohne Fluglärm handeln. Die Frage ist aber, da aus dem angefochtenen Entscheid hierzu nichts Näheres hervorgeht, noch zu prüfen.

10.3.2 Sollte ein Verkehrswert ohne Fluglärm resultieren, müsste in einem ersten Schritt der fluglärmbedingte Minderwert in Abzug gebracht und so der Verkehrswert mit Fluglärm berechnet werden (zur Ermittlung des lärmbedingten Minderwerts vgl. das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 12 f. [Schätzungsstichtag und massgebliche Lärmwerte] sowie E. 14 [Modell ESchK]).

10.4 Schliesslich ist auf die Berücksichtigung der nicht lärmbezogenen Aspekte der Direktüberflüge einzugehen.

10.4.1 Die Enteignete macht geltend, der Zuschlag für nicht lärmbezogene Aspekte sei nicht bloss auf dem relativen Landwert mit Fluglärm, sondern auf dem Gebäude- und Landwert ohne Fluglärm zu gewähren. Im Übrigen habe die Vorinstanz den relativen Landwert falsch berechnet.

10.4.2 Zur Bestimmung des Zuschlags für nicht lärmbezogene Aspekte kann auf das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 verwiesen werden (vgl. E. 21 [Bestimmung des Zuschlags für nicht lärmbezogene Aspekte]). Wie aus den dortigen Erwägungen hervorgeht, ist der Zuschlag auf Basis des Verkehrswerts ohne Fluglärm festzusetzen. Ein relativer Landwert muss daher entgegen den Ausführungen der Vorinstanz nicht berechnet werden (die Kritik der Enteigneten an der Berechnung wäre aber zutreffend: vgl. die Stellungnahme der Vorinstanz vom 19. April 2013).

10.4.3 Die Überlegungen der Vorinstanz betreffend eine Aufteilung des Zuschlags zwischen Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin treffen im Übrigen nicht zu: Die Frage, ob der Baurechtsgeberin eine Minderwertentschädigung für das belastete Grundstück zusteht, wäre unabhängig von der Frage nach dem Minderwert des Baurechts zu beurteilen (vgl.

dazu BGE 134 II 182 E. 11.2). Im vorliegenden Enteignungsverfahren stellt sich demnach allein die Frage, ob das selbständige und dauernde Baurecht, welches die Enteignete inne hat, einen Minderwert erfahren hat. Für eine Aufteilung des ermittelten Minderwerts zwischen der Enteigneten und der Baurechtsgeberin besteht keinerlei Anlass.

10.4.4 Der Minderwert aufgrund der nicht lärmbezogenen Aspekte kann somit als Prozentsatz auf dem Verkehrswert ohne Fluglärm festgelegt werden.

10.5 Nach dem Gesagten ist auch der hypothetische Verkehrswert, wie er sich unter Berücksichtigung der direkten Überflüge ergibt, neu zu ermitteln.

Entschädigung aus Billigkeitsgründen

11.
Die Vorinstanz ist aufgrund der Gegenüberstellung von Übertragungswert und hypothetischem Verkehrswert zum Schluss gekommen, die Baurechtsdienstbarkeit habe aufgrund der Direktüberflüge keinen nachweislichen Minderwert erfahren. Sie hat der Enteigneten jedoch aus Billigkeitsgründen eine Entschädigung zugesprochen.

Wie sich aus den bisherigen Erwägungen ergibt, werden sowohl der Übertragungswert als auch der hypothetische Verkehrswert neu zu ermitteln sein. Sollte ein Anspruch auf eine Minderwertentschädigung erneut zu verneinen sein, stellt sich indes wiederum die Frage nach einer "Billigkeitsentschädigung". Es ist daher zu prüfen, ob der Enteigneten eine solche Entschädigung zugesprochen werden könnte.

12.
Die Vorinstanz zog in Erwägung, zwar habe die Enteignete an sich keinen enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruch, doch befriedige dieses Ergebnis im vorliegenden Einzelfall nicht. Es stehe der Schätzungskommission zu, einen nach Billigkeitsüberlegungen festzusetzenden Betrag zum Nachteilsausgleich zuzusprechen. Die Enteignete habe nach Einführung der Direktüberflüge eine finanziell aufwändige Flachdachsanierung vorgenommen; dabei sei es auch um die Verbesserung der Isolation gegangen. Weitergehende Schallisolationen zur Abschirmung gegen den Fluglärm würden nach den glaubhaften Aussagen der Verantwortlichen anstehen, um einen über die Vorschriften hinausgehenden Standard zu erreichen. Es sei nachvollziehbar, dass die Enteignete vor dem Hinter-

grund der Direktüberflüge solche baulichen Massnahmen ergreife. Weiter befinde sich der zentrale Gartenbereich der Liegenschaft mit dem grossen Spielplatz mitten im Überflugkorridor. In dieser Hinsicht habe die Bewohnerschaft eine starke Einbusse der Wohnqualität aufgrund der Direktüberflüge hinzunehmen, die sich mit baulichen Massnahmen nicht verringern lasse. Aufgrund einer Gesamtwürdigung sei der Enteigneten daher billigkeitshalber eine Summe von Fr. 200'000.– zuzusprechen.

12.1 Die Enteigner stellten sich auf den Standpunkt, wenn der Entzug oder die Einschränkung von Rechten zu keiner Vermögensverminderung führe, dann sei auch keine Entschädigung geschuldet. Eine Entschädigung für immaterielle Interessen wie Ruhe oder Wohnqualität sehe das Gesetz nicht vor. Für die ohne Vorliegen eines nachgewiesenen Schadens aus Billigkeitsüberlegungen zugesprochene Entschädigung bestehe daher keine gesetzliche Grundlage.

12.2 Wie bereits ausgeführt, kann eine Enteignung nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. wiederum Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 16 EntG). Die Bestimmung von Art. 19 EntG knüpft einleitend an den Grundsatz der vollen Entschädigung an und führt sodann die einzelnen in Betracht fallenden Entschädigungselemente auf: Verkehrswert (Bst. a), Minderwert (Bst. b) und weitere Nachteile (Bst. c; zum Ganzen: HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 1).

Ein Ausgleich immaterieller Nachteile ist im Enteignungsgesetz jedoch nicht vorgesehen: Wie HESS und WEIBEL ausführen, hatte der bundesrätliche Entwurf dem Enteigneten nur den "vollen Ersatz aller aus der Enteignung entstehenden Vermögensnachteile" zubilligen wollen. Im Parlament habe sich jedoch die heutige Fassung von Art. 16 EntG durchgesetzt, wonach eine "volle Entschädigung" geschuldet sei. Eine eigentliche Abkehr vom Grundgedanken der bundesrätlichen Fassung, die den Enteignungsschaden als Vermögensschaden gesehen habe, sei mit der Neuformulierung aber nicht verbunden gewesen (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 16 Rz. 6 mit Hinweisen). So bleibe auch für die Entschädigung der "weitern dem Enteigneten verursachten Nachteile" nach Art. 19 Bst. c EntG nur Raum, wenn der Anspruch auf volle Entschädigung nicht schon durch die Entschädigung des Verkehrs- bzw. Minderwerts erschöpfend befriedigt sei; erfasst werde der dem Enteigneten als Folge der Enteignung in seinem übrigen Vermögen entstandene Schaden (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 195 f; vgl. zur Inkonvenienzentschädigung nach Art. 19 Bst. c EntG auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts

A-4751/2011 vom 21. Juni 2012 E. 9 mit weiteren Hinweisen). Entsprechend ist auch EGGS in seiner Doktorarbeit zum Schluss gekommen, es sei ausgeschlossen, auf Basis von Art. 19 Bst. c EntG einen immateriellen Nachteil auszugleichen. Ein solches Vorgehen widerspreche dem Entschädigungssystem des Enteignungsgesetzes. Die Bestimmung von Art. 19 EntG bezwecke in ihrer Gesamtheit allein den Ersatz eines Vermögensschadens. Wolle man auch immateriellen Nachteilen Rechnung tragen, müsse hierzu eine spezifische gesetzliche Grundlage geschaffen werden (vgl. RAPHAËL EGGS, Les "autres préjudices" de l'expropriation, Doktorarbeit an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg, Herausgegeben von Peter Gauch, Genf/Zürich/Basel 2013, Rz. 307, vgl. auch Rz. 285 ff.).

Gerade im Zusammenhang mit Liegenschaften in An- und Abflugschneisen hat das Bundesgericht denn auch zu bedenken gegeben, dass im Enteignungsverfahren – sei es im Rahmen einer formellen oder einer materiellen Enteignung – nur der durch den Eingriff tatsächlich entstehende Schaden zu vergüten sei. Führe der Entzug oder die Einschränkung eines Rechtes zu keiner Vermögensverminderung, so sei auch keine Entschädigung geschuldet (vgl. das Zitat in BGE 123 II 481 E. 8).

12.3 Die Vorinstanz beruft sich demgegenüber auf BGE 131 II 65. In jenem Fall hatte die Schätzungskommission das Entschädigungsbegehren für unbegründet erklärt, weil die dortige Enteignete den Kausalzusammenhang zwischen den fraglichen Bauarbeiten und den zusätzlichen Rissen an ihrem Haus nicht nachgewiesen bzw. nicht dargelegt habe, wie dieser Zusammenhang nachzuweisen sei. Das Bundesgericht wies darauf hin, von einem Laien könne nicht verlangt werden, den schwierigen Beweis dafür zu erbringen, dass die Rissbildung an einem Gebäude auf die Bauarbeiten oder den Werkverkehr des Enteigners zurückzuführen sei. Die Schätzungskommission verfüge hingegen über die nötigen Fachleute oder könne solche zusätzlich beiziehen. Das Bundesgericht wies die Sache daher zu zusätzlicher Beweiserhebung an die Schätzungskommission zurück. Dabei fügte es an: "Könnte übrigens der Kausalzusammenhang zwischen Bauarbeiten und Gebäudeschäden weder nachgewiesen noch völlig ausgeschlossen werden, fiele auch die Möglichkeit in Betracht, der Enteigneten einen nach Billigkeitsüberlegungen festzusetzenden Beitrag zur Schadensbehebung zuzusprechen" (vgl. BGE 131 II 65 E. 3).

Es geht in dieser Erwägung also um den Nachweis der Kausalität. Das Bundesgericht weist die Schätzungskommission an, den Sachverhalt diesbezüglich weiter abzuklären. Weiter äussert sich das Bundesgericht dazu, wie allenfalls verfahren werden könnte, wenn sich an der Beweislosigkeit betreffend Kausalität nichts ändern sollte. Es zieht in Betracht, dass in diesem Fall "nach Billigkeitsüberlegungen" wenigstens ein Teil des vorhandenen Schadens ersetzt werden könnte. Näher begründet wird dies nicht. Jedenfalls aber bezieht sich die Erwägung des Bundesgerichts auf eine Beweisproblematik. Ihr ist nicht zu entnehmen, dass die Schätzungskommission von den Vorgaben von Art. 16 ff. EntG abweichen und eine Entschädigung auch für Nachteile zusprechen dürfte, die sich nicht in einem Vermögensschaden manifestieren.

12.4 Die Enteignete verweist zusätzlich auf BGE 129 II 72, wonach die gemäss Art. 19 Bst. b EntG berechnete Minderwertentschädigung "aus Gründen der Billigkeit" herabgesetzt werden kann, wenn der Eigentümer das Grundstück aufgrund der zum Erwerbszeitpunkt schon bestehenden Einwirkungen bereits zu einem reduzierten Preis erworben hat (vgl. BGE 129 II 72 E. 2.7). Umgekehrt müsse es in Einzelfällen auch möglich sein, so die Enteignete, dem Betroffenen einen Betrag zuzusprechen, obwohl ein Schaden nicht nachweisbar sei.

Konnte der Eigentümer das Grundstück aufgrund der vorbestehenden Lärmbelastung bereits zu einem reduzierten Preis erwerben, wurde er im Umfang dieser Reduktion für den lärmbedingten Minderwert sozusagen schon entschädigt. In diesem Umfang trifft ihn der Schaden also nicht. Die vom Bundesgericht erwähnte Herabsetzung der Entschädigung ist daher mit den Vorgaben von Art. 16 ff. EntG vereinbar (vgl. dazu das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 18.3.1). Analog rechtfertigt sich eine Herabsetzung, wenn der Eigentümer bei Erstellung eines Mehrfamilienhauses aufgrund der vorbestehenden Lärmbelastung bereits mit einem verminderten Ertrag rechnete (vgl. dazu im Einzelnen das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 18.3.2).

Aus BGE 129 II 72 lässt sich somit nicht ableiten, das Bundesgericht gestatte ein Abweichen von den Vorgaben von Art. 16 ff. EntG. Die gemäss Art. 19 Bst. b EntG berechnete Entschädigung kann daher nicht über den eigentlichen Minderwert hinaus erhöht werden. Ob neben der Minderwertentschädigung eine zusätzliche Entschädigung geschuldet ist, bestimmt sich vielmehr nach Massgabe von Art. 19 Bst. c EntG.

12.5 Für die von der Vorinstanz erwähnte alleinige Einbusse an Wohnqualität ist nach dem Gesagten von Vornherein keine Entschädigung geschuldet. Was die Schallisolationen betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass der Enteignungsrichter passive Schallschutzmassnahmen als Sachleistungen im Sinn von Art. 18 EntG anordnen kann. Hinsichtlich der von der Enteigneten nach Einführung der Ostanflüge bereits auf eigene Rechnung vorgenommenen Schallisolationen hätte allenfalls eine Inkonvenienzentschädigung nach Art. 19 Bst. c EntG geprüft werden können (die aber anders als die von der Vorinstanz zugesprochene Entschädigung ohne Vermittlung des Grundbuchamtes direkt an die Enteignete auszuzahlen wäre: vgl. Art. 89 Abs. 2 EntG). Die Flughafen Zürich AG ist jedoch bereits aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung verpflichtet, überall dort, wo aufgrund der Ostanflüge die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, Schallschutzmassnahmen an den Gebäuden vorzunehmen (vgl. BGE 137 II 58 E. 7.2 f.; vgl. insb. auch das heutige Urteil im Verfahren A-2161/2012 E. 19.2.1 mit weiteren Hinweisen). Es besteht kein Anlass, in den vorliegenden Enteignungsverfahren weitergehende Schallschutzmassnahmen anzuordnen. Auch ist die Flughafen Zürich AG nicht an den Kosten weitergehender Massnahmen zu beteiligen, welche der Grundeigentümer bereits selber vorgenommen hat. Da diese Massnahmen ergänzenden Charakter haben, sind sie grundsätzlich nicht als notwendige Folge der Enteignung zu betrachten.

12.6 Die von der Vorinstanz angeführten Billigkeitsüberlegungen rechtfertigen es somit nicht, der Enteigneten eine Entschädigung zuzusprechen.

Ausgang des Beschwerdeverfahrens

13.

13.1 Die Enteignete dringt mit ihren Rügen somit insofern durch, als der Übertragungswert und der hypothetische Verkehrswert neu zu ermitteln sind (E. 9 und 10). Soweit die Enteignete hingegen geltend macht, der Minderwert sei allein ausgehend vom hypothetischen Verkehrswert zu bestimmen, erweist sich ihre Beschwerde als unberechtigt (E. 8). Die Enteigner wiederum machen zu Recht geltend, die von der Vorinstanz angeführten Billigkeitsüberlegungen rechtfertigten es nicht, der Enteigneten eine Entschädigung zuzusprechen (E. 12).

13.2 Die Beschwerde ans Bundesverwaltungsgericht ist grundsätzlich reformatorisch ausgestaltet, d.h. das Gericht entscheidet in der Regel in der

Sache selbst. Nur ausnahmsweise kassiert es die angefochtene Verfügung und weist die Sache mit verbindlichen Weisungen an die Vorinstanz zurück (vgl. Art. 61 Abs. 1 VwVG).

Insbesondere die Neuermittlung des Übertragungswerts kann nicht Sache des Bundesverwaltungsgerichts sein. Die Sache ist daher an die Vorinstanz zurückzuweisen. Es bleibt der Vorinstanz überlassen, ob sie den Übertragungswert selber neu ermittelt oder ein Gutachten einholt (vgl. Art. 47 der Verordnung vom 13. Februar 2013 über das Verfahren vor den eidgenössischen Schätzungskommissionen [SR 711.1]). Ebenfalls ist es der Vorinstanz freizustellen, die Neuermittlung nach einer neuen Methode durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Die Vorinstanz hat weiter den hypothetischen Verkehrswert neu zu ermitteln und schliesslich zu beurteilen, ob der Enteigneten eine Minderwertentschädigung zuzusprechen ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass die entsprechende Entschädigung entgegen den Ausführungen in E. 5.6 des angefochtenen Entscheids nicht "auf den direkt überflogenen Bereich zu beschränken" wäre (vgl. dazu das heutige Urteil im Verfahren A-2163/2012 E. 9).

13.3 Was die Enteignungsentschädigung betrifft, ist die Beschwerde der Enteigner damit vollständig und diejenige der Enteigneten teilweise gutzuheissen. Die Ziffern 2 und 3 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids sind aufzuheben und die Sache ist zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen und allfälligen Zusprechung einer Minderwertentschädigung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren

14.
Da der angefochtene Entscheid teilweise aufzuheben und das vorinstanzliche Verfahren wieder aufzunehmen ist, erübrigt es sich, über das Begehren der Enteigner um Reduktion der vorinstanzlichen Parteientschädigung bzw. über das Begehren der Enteigneten um Erhöhung dieser Entschädigung zu befinden (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1E.11/2007 vom 14. April 2008 E. 13 und 1E.8/2007 vom 28. April 2008 E. 17). Der angefochtene Entscheid ist vielmehr auch insoweit aufzuheben, als der Enteigneten eine Parteientschädigung zugesprochen wurde (Ziff. 7 des Dispositivs), und die Vorinstanz ist anzuweisen, im Rahmen ihres neuen Entscheids über eine Parteientschädigung für das gesamte vorinstanzli-

che Verfahren zu befinden (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-1923/2008 vom 26. Mai 2009 E. 12.1 und Dispositiv-Ziff. 6).

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

Kosten- und Entschädigungsfolgen

15.
Die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten, hat der Enteigner zu tragen (Art. 116 Abs. 1 Satz 1 EntG). Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen, so können die Kosten auch anders verteilt werden. Unnötige Kosten trägt in jedem Fall, wer sie verursacht hat (Art. 116 Abs. 1 Satz 2 und 3 EntG).

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

16.
Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanzieller Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4bis VwVG sowie Art. 2 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]; zur subsidiären Anwendbarkeit siehe vorne E. 1.1). In enteignungsrechtlichen Verfahren ist es zudem üblich, die Kosten eher niedrig zu halten. Nicht heranzuziehen ist bei der Bemessung der Gerichtsgebühr insbesondere die Bestimmung von Art. 4 VGKE, welche für Streitigkeiten mit Vermögensinteresse eine streitwertabhängige Gerichtsgebühr vorsieht: Da das Unterliegerprinzip grundsätzlich nicht gilt, kann der Streitwert bei der Bestimmung der Gerichtskosten (und auch der Parteientschädigung) nicht ausschlaggebend sein. Der Enteignete wäre sonst in der Lage, durch Erhöhung seiner Forderung

einseitig und praktisch ohne eigenes Risiko auf die Kosten einzuwirken (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-7434/2010 vom 5. April 2011 E. 7.1; vgl. auch Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 12.1 und A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 8.1).

Das Bundesverwaltungsgericht hatte insgesamt 21 Schätzungsentscheide betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten zu beurteilen. Angesichts der diversen komplexen Fragen, die zu behandeln waren, und angesichts der Anzahl der Verfahren ist es angemessen, Gerichtsgebühren von insgesamt gut Fr. 100'000.– zu erheben. Es rechtfertigt sich damit ein Betrag von Fr. 5'000.– pro Verfahren.

Demnach sind der Flughafen Zürich AG Verfahrenskosten von Fr. 5'000.– aufzuerlegen. Vom geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 8'000.– sind den Enteignern nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils Fr. 3'000.– zurückzuerstatten.

17.
Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere Auslagen der Partei (Art. 8 Abs. 1 VGKE).

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

17.2 Zunächst ist der geltend gemachte Stundenaufwand zu beurteilen.

17.2.1 Die Parteienschädigung hat nicht jeden erdenklichen, sondern nur den notwendigen Aufwand zu ersetzen (vgl. Art. 116 Abs. 1 Satz 3 EntG sowie Art. 8 Abs. 2 und Art. 10 Abs. 1 VGKE). Parteikosten sind dann als notwendig zu betrachten, wenn sie zur sachgerechten und wirksamen Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung unerlässlich erscheinen; ob dies zutrifft, bestimmt sich nach der Prozesslage, wie sie sich dem Betroffenen im Zeitpunkt der Kostenaufwendung darbot (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-4556/2011 vom 27. März 2012 E. 2.2.2 mit Hinweisen). Entsprechend werden im Rahmen des richterlichen Ermessens ge-

wisse Umstände regelmässig als Reduktionsgründe anerkannt. Eine Reduktion wird namentlich dann vorgenommen, wenn die Partei schuldhaft unnötige Kosten verursacht hat. Zu einer Reduktion führen etwa Wiederholungen in Rechtsschriften und Eingaben, in denen gegenüber den vorher eingereichten Rechtsschriften materiell nichts Neues vorgebracht wird. Zu einer Kürzung der Parteientschädigung kann gemäss Rechtsprechung auch der vermeidbare Koordinationsaufwand, der durch den Beizug mehrerer Anwälte entstanden ist, führen. Kommt das Bundesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass die Kostennote zu reduzieren ist, kürzt es sie in pauschaler Weise und ohne einlässliche Berechnung (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-4556/2011 vom 27. März 2012 E. 2.5 mit diversen Hinweisen).

17.2.2 Der geltend gemachte Aufwand verteilt sich auf 16 Beschwerdeverfahren, in denen der Entscheid der Vorinstanz zumeist von beiden Seiten beanstandet wurde und jeweils ein doppelter Schriftenwechsel stattfand. Dabei war auf diverse komplexe Fragen einzugehen. Bei der Ausarbeitung der Rechtsschriften ergaben sich zwischen den einzelnen Verfahren allerdings beträchtliche Synergien. Der Aufwand von über 870 Stunden bzw. durchschnittlich knapp 55 Stunden pro Verfahren ist daher als hoch zu beurteilen. Betrachtet man die Rechtsschriften der betreffenden Rechtsvertreter, sind diese denn auch ausführlich ausgefallen. Eine einlässliche Auseinandersetzung mit den sich stellenden Fragen, die zumeist präjudiziellen Charakter hatten, war allerdings gerechtfertigt. Was sodann den internen Koordinationsaufwand betrifft, hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 26. Juli 2013 den Einsatz eines ganzen Teams von Juristen und Anwälten bemängelt (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 8.4.2.2). Vorliegend bestand im Wesentlichen nur eine Doppelvertretung, die aufgrund des Umfangs der Verfahren nicht zu beanstanden ist. Unter diesen Umständen ist der angefallene Aufwand noch als notwendig anzuerkennen.

17.3 Es ist weiter auf die geltend gemachten Stundenansätze einzugehen.

17.3.1 Nach Art. 10 Abs. 2 VGKE beträgt der Stundenansatz für Anwälte mindestens Fr. 200.– und maximal Fr. 400.– exklusive Mehrwertsteuer und für nichtanwaltliche berufsmässige Vertreter mindestens Fr. 100.– und höchstens Fr. 300.– exklusive Mehrwertsteuer. Der vom Parteivertreter gegenüber der Partei innerhalb dieses Rahmens in Rechnung gestellte Honoraransatz ist vom Bundesverwaltungsgericht in der Regel zu ak-

zeptieren, denn es kann nicht seine Aufgabe sein, über einen "Einheitsansatz" unterschiedliche Marktpreise einzuebnen (vgl. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 4.86).

17.3.2 Zu beachten ist jedoch wiederum, dass im Enteignungsverfahren das Unterliegerprinzip grundsätzlich nicht gilt. Würde jeder Stundenansatz unbesehen akzeptiert, könnte der Enteignete praktisch ohne eigenes Risiko entsprechend hohe Kosten verursachen. Wenigstens was die Parteientschädigung für das Verfahren vor Schätzungskommission betrifft, überprüfen Bundesgericht und Bundesverwaltungsgericht die Stundenansätze denn auch auf ihre Angemessenheit hin (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_100/2011 vom 9. Dezember 2011 E. 14.3.2 samt Hinweisen sowie Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-4858/2012 vom 15. August 2013 E. 10.4 und A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 9; in diese Sinne für das Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht zudem Urteil A-2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 28.2).

Aufgrund der Komplexität der vorliegenden Beschwerdeverfahren und der entsprechenden Spezialisierung der Rechtsanwälte ist ein Stundenansatz von Fr. 300.– gerechtfertigt. Ein höherer Ansatz wäre vorliegend hingegen nicht angemessen, zumal die Rechtsanwälte einen Stundenaufwand haben anfallen lassen, der nur noch knapp anerkannt werden kann. Ihre Leistungen sind daher zu einem Stundenansatz von Fr. 300.– (statt Fr. 330.–) zu entschädigen. Was weiter die Leistungen der angestellten Juristen betrifft, kann vorliegend der geforderte Ansatz von Fr. 180.– zur Anwendung kommen.

17.4 Zu entschädigen sind im vorliegenden Verfahren 59.87 Stunden zu Fr. 300.– und 3.02 Stunden zu Fr 180.–, insgesamt also Fr. 18'504.60. Zum Anwaltshonorar hinzuzurechnen sind sodann die Auslagen der Vertretung (vgl. Art. 9 Abs 1 Bst. b und Art. 11 Abs. 4 VGKE). Da die Auslagen in der Kostennote nicht ausgewiesen werden, sind sie aufgrund der Akten festzusetzen (vgl. Art. 14 Abs. 2 Satz 2 VGKE). Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 200.–. Weiter ist nach Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE die Mehrwertsteuer zu berücksichtigen. Es ergibt sich demnach eine Parteientschädigung von Fr. 18'504.60 (Honorar) + Fr. 200.– (Auslagen) + Fr. 1'496.35 (Mehrwertsteuer 8.0%) = Fr. 20'200.95. Die Flughafen Zürich AG ist zu verpflichten, der Enteigneten eine Parteientschädigung in dieser Höhe auszurichten.

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
Die Beschwerden der Beschwerdeführenden 1 und Beschwerdegegner 2 sowie der Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1 werden (teilweise) gutgeheissen.

2.
Die Ziffern 2 und 3 des Dispositivs des Schätzungsentscheids vom 22. November 2011 werden aufgehoben und die Sache wird zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen und allfälligen Zusprechung einer Minderwertentschädigung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3.
Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen, was die Enteignungsentschädigung betrifft.

4.
Ziff. 7 des Dispositivs des Schätzungsentscheids vom 22. November 2011 wird aufgehoben und die Vorinstanz angewiesen, im Rahmen ihres neuen Entscheids über eine Parteientschädigung für das gesamte vorinstanzliche Verfahren zu befinden.

5.
Der Flughafen Zürich AG werden Verfahrenskosten von Fr. 5'000.– auferlegt. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 8'000.– verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 3'000.– wird den Beschwerdeführenden 1 und Beschwerdegegnern 2 nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zurückerstattet. Hierzu haben sie dem Bundesverwaltungsgericht ihre Post- oder Bankverbindung anzugeben.

6.
Die Flughafen Zürich AG wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1 nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils eine Parteientschädigung von Fr. 20'200.95 auszurichten.

7.
Dieses Urteil geht an:

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

Der vorsitzende Richter: Der Gerichtsschreiber:

Christoph Bandli Andreas Meier

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden, sofern die Voraussetzungen gemäss den Art. 82 ff., 90 ff. und 100 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) gegeben sind. Die Frist steht still vom siebenten Tag vor Ostern bis und mit dem siebenten Tag nach Ostern (Art. 46 Abs. 1 Bst. a BGG). Die Rechtsschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie der Beschwerdeführer in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: