Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1E.14/2007

Urteil vom 6. Mai 2008
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Reeb,
Gerichtsschreiberin Scherrer.

Parteien
X._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Ettler,

gegen

- unique zurich airport Flughafen Zürich AG,
- Kanton Zürich, handelnd durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Abteilung Landerwerb, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich,
Beschwerdegegner, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Gfeller,
Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10, Albert Staffelbach, Präsident, Limmatquai 94, 8001 Zürich.

Gegenstand
Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrbefugnisse infolge Fluglärms sowie von Abwehrrechten gegen den direkten Überflug ausgehend vom Landesflughafen Zürich,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 10, vom 20. November 2006.

Sachverhalt:

A.
Im Juni 1999 ersuchte der Kanton Zürich als damaliger Flughafenhalter die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10, um Eröffnung formeller Enteignungsverfahren zur Beurteilung der eingegangenen Entschädigungsforderungen für übermässige Fluglärm-Immissionen. Diese Forderungen betreffen unter anderem zahlreiche Grundstücke in Opfikon-Glattbrugg, die im Bereich der Abflugschneise der Piste 16 liegen. Am 25. Mai 2001 wurde die unique zurich airport Flughafen Zürich AG (im Folgenden: Flughafen Zürich AG) als neue Flughafenhalterin auf ihr Gesuch hin unter Zuerkennung der Parteistellung zum Verfahren beigeladen.
Der Kanton Zürich und die Flughafen Zürich AG erhoben als Flughafenhalter und Enteigner in den Fällen von Opfikon-Glattbrugg die Einrede der Verjährung und verlangten, dass über diese in einem Teilentscheid befunden werde. Die Verjährungseinrede wurde vom Präsidenten der Schätzungskommission am 11. Juni 2003 abgewiesen. Das Bundesgericht wies die hierauf von den Enteignern ergriffene Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit Urteil vom 27. Juni 2004 ab (BGE 130 II 394).
In der Folge bestimmten die Parteien und der Präsident der Schätzungskommission 18 Verfahren, die als sog. Pilotfälle vorweg behandelt werden sollten. Zu diesen gehört das Verfahren um das Grundstück Kat.-Nr. 6233 (GBBl. 3074 Opfikon), Wallisellerstrasse 74, von X._____. Dieser betreibt auf dem Grundstück ein Hotel mit Restaurant und einem Garagengebäude.

B.
Die Einigungsverhandlungen in den 18 Verfahren verliefen im November 2005 erfolglos. Nach Durchführung

eines weiteren Schriftenwechsels wurde die Schätzungsverhandlung auf den 28. März 2006 angesetzt. An dieser forderte X._____ eine Minderwertsentschädigung von 30 % des Bodenwertes seiner Liegenschaft nebst Zins zu den üblichen Zinssätzen. Das Begehren um Entschädigung für den Minderwert der Bauten zog der Grundeigentümer zurück. Die Enteigner beantragten, die Entschädigungsforderung abzuweisen; allenfalls sei dem Grundeigentümer - unter bestimmten Vorbehalten und Auflagen - eine geringere als die verlangte Entschädigung zuzusprechen.
Mit Entscheid vom 20. November 2006 wies die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10, das Entschädigungsbegehren von X._____ ab. Die Verfahrenskosten wurden den Enteignern auferlegt und diese zudem verpflichtet, dem Grundeigentümer eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– zu bezahlen.

C.
X._____ hat beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben und verlangt, dass ihm eine Minderwertsentschädigung von 25 % des Verkehrswertes der Liegenschaft Wallisellerstrasse 74 zuzusprechen sei. In der Beschwerdebegründung wird präzisiert, dass dem Beschwerdeführer zumindest eine Entschädigung für die Verminderung des Landwertes geschuldet sei. Die Entschädigung sei als einmalige Zahlung zu leisten und ab dem dies aestimandi zu verzinsen. Im Übrigen sei die zugesprochene pauschale Parteientschädigung von Fr. 4'000.– angemessen zu erhöhen. In prozessualer Hinsicht beantragt der Beschwerdeführer, es sei ein zweiter Schriftenwechsel, ein Augenschein durch eine Delegation des Bundesgerichts und eventualiter eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Ausserdem habe die Oberschätzungskommission den Minderwert der Liegenschaften zu schätzen.
Die Enteigner beantragen Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Falls dem Grundeigentümer eine Entschädigung zugesprochen werden sollte, seien jedenfalls gewisse Abzüge vorzunehmen. Die Entschädigungszahlung sei im Grundbuch einzutragen und die Zinsforderung abzuweisen.
Im zweiten Schriftenwechsel haben die Parteien an ihren Begehren und Standpunkten festgehalten.

D.
Die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10, hat Antrag auf Abweisung der Beschwerde gestellt und auf weitere Bemerkungen verzichtet.

Erwägungen:

1.
Die angefochtenen Entscheide der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 10, sind im Jahr 2006 ergangen. Das Rechtsmittelverfahren bestimmt sich daher noch nach dem Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege (OG; vgl. Art. 132 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, AS 2006 S. 1205).

2.
Wie bereits erwähnt (Sachverhalt lit. A), sind von zahlreichen Eigentümern von Grundstücken in der Gemeinde Opfikon-Glattbrugg Entschädigungsforderungen für übermässige Fluglärm-Immissionen erhoben worden (vgl. auch BGE 130 II 394 Sachverhalt S. 398). Im Einvernehmen mit den Parteien hat daher die Schätzungskommission 18 Verfahren ausgewählt, um wegweisende Entscheide zu fällen, welche (nach altem Verfahrensrecht) allenfalls direkt dem Bundesgericht unterbreitet werden könnten. In diesen 18 Fällen geht es um Liegenschaften unterschiedlicher Natur, so um Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, öffentliche Gebäude, landwirtschaftliche Bauten und unüberbauten Boden. In all den Verfahren sind aber vor Bundesgericht prinzipielle Rechtsfragen aufgeworfen worden, von denen - unabhängig von den besonderen Eigenschaften der einzelnen Grundstücke - die Anerkennung der Entschädigungspflicht überhaupt oder das Vorgehen bei der Entschädigungsfestsetzung abhängt. Das Bundesgericht hat über den Grossteil dieser Fragen im Leitentscheid vom 8. Februar 2008 befunden. Soweit die dort angestellten Überlegungen hier nur zusammengefasst wiedergegeben werden, kann auf jenes Urteil verwiesen werden (BGE 134 II 49).

3.
Der Beschwerdeführer stellt verschiedene Beweisanträge und ersucht insbesondere um Befragung von Experten oder um Beizug zusätzlicher Fachberichte wie auch um Vornahme eines Augenscheins. Solche weiteren

Instruktionsmassnahmen sind jedoch, wie sich aus dem Folgenden ergibt, nicht erforderlich.

4.
Wie in den übrigen Fällen ist hier zunächst umstritten, ob die Liegenschaft des Beschwerdeführers durch direkte Überflüge betroffen werde und sich schon aus dieser Eigentumsverletzung ein Entschädigungsanspruch ergebe. Die Schätzungskommission hat einen solchen Anspruch verneint, da - wie das Bundesgericht in BGE 131 II 137 E. 3.2 S. 149 dargelegt habe - die Abflüge nicht zu den gleichen Einwirkungen wie die Landeanflüge führten. Im Weiteren werde bei der hier fraglichen Liegenschaft die kritische Höhe für einen eigentlichen Überflug klar überschritten.
Die Enteigner stimmen den Ausführungen der Schätzungskommission zu und bezeichnen die Entschädigungsforderung für Überflug zudem als verjährt. Der Beschwerdeführer bringt vor, eine Entschädigung sei schon dann geschuldet, wenn ein Grundstück nur selten oder sogar bloss einmal überflogen werde, wobei auch nahe seitliche Vorbeiflüge mit in Betracht zu ziehen seien. Er bestreitet ausserdem, dass die von der Flughafenhalterin vorgelegten Aufzeichnungen der Flugspuren repräsentativ und zuverlässig seien.

4.1 Das Bundesgericht spricht vom enteignungsrechtlich relevanten "eigentlichen Überflug" (Überflug stricto sensu), wenn die Flugzeuge derart tief unmittelbar über ein Grundstück fliegen, dass der nach Art. 667 Abs. 1 ZGB dem Grundeigentum zuzurechnende Luftraum verletzt wird (vgl. BGE 121 II 317 E. 5b S. 332; 122 II 349 E. 4 S. 352 ff.; 123 II 481 E. 8 S. 494; 124 II 543 E. 5d S. 557; 129 II 72 E. 2 S. 74 ff.; 131 II 137 E. 3 S. 145). Geht es somit um ein direktes Eindringen in das Grundeigentum und nicht um eine im Sinne von Art. 684 ZGB mit übermässigen Einwirkungen verbundene Nutzung eines Nachbargrundstücks, so spielen die in der Rechtsprechung für diesen Fall aufgestellten Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit und der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des Schadens keine Rolle. Ein enteignungsrechtlicher Entschädigungsanspruch für Überflug erwächst dem Grundeigentümer indes nur dann, wenn die Flugzeuge tatsächlich in die Luftsäule über seinem Grundstück eindringen und dies in einer derart geringen Höhe, dass seine schutzwürdigen Interessen an der ungestörten Nutzung seines Eigentums betroffen werden. Zudem wird in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine gewisse Regelmässigkeit solchen Eindringens in den zum Grundeigentum gehörenden Luftraum verlangt ("passage régulier" vgl. BGE 122 II 349 E. 4a/cc S. 355 und 129 II 72 E. 2.2 S. 75). Nur vereinzelte Überflüge ("atteinte trop occasionnelle" vgl. BGE 131 II 137 E. 3.2.3 S. 151) lassen keinen enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruch entstehen.

4.2 Gemäss bundesgerichtlicher Praxis kann somit nur von einem eigentlichen Überflug die Rede sein, wenn ein Flugzeug ganz oder teilweise (etwa mit einem Flügel) in die Luftsäule über dem fraglichen Grundstück eindringt. Bei seitlichen Vorbeiflügen - so beeindruckend diese auch sein mögen - wird das Grundeigentum nicht berührt und sind die Einwirkungen nur unter dem Gesichtswinkel einer Nachbarrechtsverletzung zu prüfen.
Der Auffassung des Beschwerdeführers, wonach die Häufigkeit der Ausübung einer Dienstbarkeitsberechtigung für die Entschädigungspflicht zivilrechtlich nicht massgeblich sei und eine solche auch hier schon bei einem einzigen Durchflug entstehe, ist ebenfalls nicht zu folgen. Wohl hat das Bundesgericht die Inanspruchnahme des zum Grundeigentum gehörenden Luftraums beim eigentlichen Überflug mit der Belastung durch ein Durch- oder Überflugsservitut verglichen (vgl. etwa BGE 129 II 72 E. 2.8 S. 80 "assimiler en quelque sorte"). Es ist jedoch immer klargestellt worden, dass dieser Eingriff in das Grundeigentum - da er durch ein mit dem Enteignungsrecht ausgestattetes Unternehmen erfolgt - nicht zivilrechtliche, sondern enteignungsrechtliche Folgen habe. So fallen die im ZGB dem Grundeigentümer oder dem Nachbarn zur Verfügung gestellten Abwehrrechte dahin und richtet sich auch der Entschädigungsanspruch nach den enteignungsrechtlichen und nicht nach den zivilrechtlichen Regeln. Der Hinweis des Beschwerdeführers auf die zivilrechtlichen Prinzipien über die Ausübung und Abgeltung von Dienstbarkeiten geht demnach an der Sache vorbei.

4.3 Der Beschwerdeführer vertritt nebenbei die Auffassung, als Überflugkorridor müsse das ganze Gebiet gelten, in welchem Randwirbelschleppen aufträten und deshalb die Dachziegel verklammert worden seien. Auf dieses Vorbringen ist schon deshalb nicht einzugehen, weil Randwirbelschleppen nur bei Landeanflügen entstehen. Im Streite liegt aber im vorliegenden Fall allein die Frage, ob und welche Entschädigung für die mit den Abflügen ab Piste 16 verbundenen Beeinträchtigungen geschuldet sei.

4.4 Die Enteigner ersuchen das Bundesgericht, die kritische Flughöhe für den eigentlichen Überflug ein für allemal zu bestimmen.
Nach Art. 667 Abs. 1 ZGB erstreckt sich das Eigentum an Grund und Boden nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. Wie gross diese räumliche Ausdehnung ist, lässt sich nicht in allgemein gültiger Weise festlegen, sondern bestimmt sich von Fall zu Fall nach den konkreten Umständen und dem schutzwürdigen Interesse des Eigentümers, diesen Raum selbst zu nutzen oder zu beherrschen und das Eindringen anderer abzuwehren. Das Bundesgericht hat es daher - in der zivilrechtlichen und in der enteignungsrechtlichen Praxis - stets abgelehnt, generell zu bestimmen, auf welcher Höhe ein Flugzeug in die Interessenssphäre der Grundeigentümer und damit in das Grundeigentum selbst eindringe. Dies hange von der Nutzung und Lage der konkret betroffenen Liegenschaft, aber auch von der Art und Grösse der Flugzeuge und den entsprechenden Auswirkungen des Überflugs ab (vgl. BGE 131 II 137 E. 3.1.2 S. 146, E. 3.2.2 und 3.2.3 S. 150 f.; 129 II 72 E. 2.3 S. 76; 123 II 481 E. 8 S. 495; 122 II 349 E. 4a/cc S. 355; 104 II 86 E. 2 S. 89 f., je mit Hinweisen). Indessen lässt sich aufgrund der bereits ergangenen Entscheide die kritische Höhe des Überflugs über Wohngebieten etwas eingrenzen.
Eigentliche Überflüge sind bei landenden Grossraumflugzeugen bejaht worden, welche Wohnliegenschaften in der Höhe von 125 m oder darunter überqueren (vgl. BGE 131 II 137 E. 3.1.2 S. 147 mit Hinweisen). Dagegen ist festgestellt worden, dass Überflüge solcher Maschinen in der Höhe von mindestens 400 m das Grundeigentum nicht verletzen (BGE 123 II 481 E. 8 S. 495; 131 II 137 E. 3.2.2 S. 150 und E. 3.2.3 S. 151; s.a. BGE 123 II 481 E. 8 S. 495). Ebenfalls zu keinem Eingriff führten vereinzelte Flüge insbesondere kleinerer Maschinen in der Höhe von etwa 220 m bzw. 250 m (BGE 131 II 137 E. 3.2.2 S. 150). Anhand dieser Kriterien lässt sich im vorliegenden Fall die Frage des Überflugs stricto sensu beantworten und besteht kein Anlass zu weiteren Abgrenzungen.

4.5 Die vom Beschwerdeführer kritisierten Aufzeichnungen der Flugspuren der Starts ab Piste 16 in der Woche vom 16. bis 22. Mai 2006 sind im bundesgerichtlichen Verfahren durch die Überflugsdaten zweier weiterer Wochen (9. bis 16. Januar 2006 und 17. bis 23. Juli 2006) ergänzt worden. Für die Darstellung der Überflugsituation wurden gemäss den Ausführungen der Enteigner die Multilaterationsdaten des Bodenradars SAMAX verwendet. Die Daten stammen von Skyguide und sind zur Auswertung direkt dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) übermittelt worden. Der Beschwerdeführer bestreitet weiterhin, dass die Aufzeichnungen genau und aussagekräftig seien. Entgegen seiner Meinung kann jedoch auf die ermittelten Flugspuren abgestellt werden, da diese im Lichte der anwendbaren Kriterien ein genügendes Bild der Überflugsituation abgeben und gewisse Messunsicherheiten ohnehin nicht ausgemerzt werden können.

4.6 Das Grundstück des Beschwerdeführers liegt, um etwa 500 m von der Pistenachse verschoben, rund 2 km vom Ende der Piste 16 entfernt. Die Liegenschaft wird ab und zu direkt überflogen, doch ziehen die meisten Flugzeuge westlich an ihr vorbei. Gemäss den Aufzeichnungen der Flugspuren erreicht der Grossteil der Flugzeuge an der fraglichen Stelle eine Höhe von über 400 m. Einzelne Vorbeiflüge sind - insbesondere bei hohen Temperaturen - in einer Höhe zwischen 200 und 400 m zu verzeichnen. Im vorliegenden Fall kann somit, wie die Schätzungskommission zu Recht erkannt hat, von eigentlichen Überflügen - d.h. wie dargelegt von regelmässigen direkten Überflügen in geringer Höhe - nicht gesprochen werden. Daran ändert auch nichts, wenn hier, wie der Beschwerdeführer geltend machen, einzelne Abflugspuren unter der durchschnittlichen Höhe auf Starts von schlechter steigenden Grossraumflugzeugen zurückzuführen sind. Dem Begehren um Zusprechung einer Entschädigung für eigentlichen Überflug kann demnach nicht stattgegeben werden. Die Prüfung der Verjährungsfrage erübrigt sich.

5.
Zu untersuchen bleibt, ob dem Beschwerdeführer ein Entschädigungsanspruch für die Unterdrückung seiner nachbarlichen Abwehrrechte gegenüber Lärmeinwirkungen zustehe. Ein solcher setzt nach der Rechtsprechung voraus, dass - kumulativ - die drei Bedingungen der Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, der sog. Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (vgl. etwa BGE 123 II 481 E. 7 S. 490 ff.; 130 II 394 E. 7.1 S. 402, E. 9.2 S. 410, E. 12 S. 414, je mit Hinweisen).
Die Schätzungskommission hält diese Voraussetzungen nur für teilweise erfüllt. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, die Liegenschaft Kat.-Nr. 6233 sei 1969 durch Neuzuteilung aus dem Quartierplanverfahren

"Ifang" hervorgegangen. Die in das Verfahren eingeworfenen Parzellen seien vom Vater des Beschwerdeführers im Jahre 1956 durch Kauf erworben worden. Das Grundstück alt Kat.-Nr. 4891 sei allerdings erst 1966 hinzugekauft worden. Die heutige Liegenschaft sei 1987 durch Erbvorbezug auf den Beschwerdeführer übergegangen. Damit sei die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit im Sinne der Rechtsprechung vorliegend bloss teilweise gegeben. Nicht erfüllt sei sie hinsichtlich des erst 1966 erworbenen Grundstücks sowie der seit 1961 erfolgten baulichen Investitionen, nämlich des 1971/72 erstellten Neubauteils sowie der umfassenden Erneuerung von 2001. Der Grundeigentümer habe denn auch sein Entschädigungsbegehren für den Hotel- und Restaurantbetrieb an der Schätzungsverhandlung zurückgezogen und verlange eine Entschädigung nur für den Landwert. Dabei sei nach der Auffassung des Grundeigentümers von einer möglichen besseren Verwendung des Landes als Wohnbauland auszugehen. Eine Schätzung des Bodens als Wohnbauland würde jedoch den konkreten Umständen kaum gerecht. Die erwähnten jüngsten Investitionen sprächen jedenfalls gegen die Berücksichtigung einer besseren Verwendung in naher Zukunft. Das Grundstück werde heute denn auch wirtschaftlich gut genutzt. Die Zusprechung einer Entschädigung könnte daher nur in Betracht fallen, wenn der heutige Hotel- und Restaurantbetrieb als wirtschaftliche Einheit durch die übermässigen Lärmeinwirkungen einen schweren Schaden erlitten hätte. Die Auswertung der zu den Akten gegebenen Jahresabschlüsse liessen jedoch keine Ertragseinbussen, sondern eine durchwegs positive Entwicklung des Geschäftsgangs erkennen. Da der Landwert in Beziehung zum Ertragswert stehe, lägen keine Anhaltspunkte für einen erheblichen Schaden vor. Das Entschädigungsbegehren sei demnach abzuweisen.

6.
Der Beschwerdeführer bringt im bundesgerichtlichen Verfahren erneut vor, dass der in der Wohnzone W2 liegende Boden, auf dem er sein Restaurant und sein Hotel betreibt, als Wohnbauland zu bewerten und ein entsprechender Schaden abzugelten sei. Zu Unrecht.

6.1 Bei der Bewertung des von einer Enteignung betroffenen Grundstücks ist in der Regel auf die rechtliche und tatsächliche Situation im Schätzungszeitpunkt abzustellen. Wird die Möglichkeit einer besseren Verwendung geltend gemacht, so muss diese in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht am Stichtag bereits bestanden haben oder hätte, ohne die Enteignung, in nächster Zukunft eintreten müssen; bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht (vgl. Art. 20 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Enteignung [EntG; SR 711]; BGE 112 Ib 531 E. 3 S. 533, E. 4 S. 536; 113 Ib 39 E. 3 S. 43; 129 II 470 E. 5 S. 474, E. 6.1 S. 477 f.). Setzt sodann eine bessere Verwendung grössere Aufwendungen und Investitionen voraus, so dürfen diese bei der Verkehrswertbemessung nicht einfach übergangen werden, sondern sind in die Wertermittlung einzubeziehen (BGE 128 II 74 E. 5c/bb S. 82 f. und E. 6 S. 84 f.; Entscheid 1P.659/2007 vom 22. Januar 2007).

6.2 Das Grundstück, auf welchem das Restaurant und das Hotel des Beschwerdeführers stehen, lag am Stichtag und liegt noch heute in einer Wohnzone W2D (dichte Überbauung). Eine Umnutzung der Liegenschaft im Sinne der Aufgabe des bestehenden Betriebes und der Schaffung von Wohnraum wäre daher rechtlich durchaus möglich. Der Beschwerdeführer hat jedoch nie geltend gemacht, dass er eine solche Umnutzung in naher Zukunft vornehmen wolle oder, ohne die übermässige Lärmbelästigung, bereits vorgenommen hätte. Der grosszügige Ausbau des Restaurants im Jahre 2001 spricht denn auch klar gegen eine solche Absicht. Ist aber aufgrund der tatsächlichen Situation nicht anzunehmen, das fragliche Grundstück werde in naher Zukunft anders als für den Betrieb des Restaurants und des Hotels genutzt, so kann auch bei der Verkehrs- und Minderwertsermittlung des Grundstücks bzw. des Bodens nicht davon ausgegangen werden, dieser werde zu Wohnzwecken verwendet. Steht mit anderen Worten ausser Frage, dass der Hotel- und Restaurantbetrieb weitergeführt wird, so kann dem Eigentümer kein Anspruch auf Entschädigung für die fluglärmbedingte Beeinträchtigung von Wohnbauland bzw. von Wohnnutzungen zustehen, die rein hypothetisch sind. Es kann daher auch offen bleiben, ob angesichts der Aufwendungen für den Abbruch der bestehenden Bauten und der Investitionen für eine Neuüberbauung überhaupt von einer besseren, d.h. ertragreicheren Verwendung des Bodens ausgegangen werden könnte.

7.
Ist demnach bei der Beurteilung des Entschädigungsanspruchs von der im Schätzungszeitpunkt und auch noch

heute bestehenden tatsächlichen Situation auszugehen, sind die Enteigner nur dann gehalten, eine Entschädigung für den Landwertanteil der Liegenschaft des Beschwerdeführers zu entrichten, wenn die Liegenschaft insgesamt, so wie sie betrieben wird, durch die Fluglärmbelastung einen schweren Schaden erlitten hätte (vgl. zur Publikation bestimmter Entscheid 1E.11/2007 vom 14. April 2008 E. 6 und E. 12). Ein solcher Schaden wird jedoch, wie im angefochtenen Entscheid zu Recht festgestellt wird, weder behauptet noch belegt. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich im Hauptpunkt als unbegründet.

8.
Der Beschwerdeführer ficht schliesslich auch die von der Schätzungskommission getroffene Kosten- und Entschädigungsregelung an und stellt Antrag auf angemessene Erhöhung der ihm zugesprochenen Parteientschädigung von Fr. 4'000.–. Bei der Überprüfung der für das enteignungsrechtliche Entschädigungsverfahren festgesetzten Parteientschädigung übt das Bundesgericht jedoch nach ständiger Praxis Zurückhaltung, weil die Schätzungskommission oder deren Präsident besser in der Lage ist, die Bemühungen und Leistungen des Anwaltes zu beurteilen und den örtlichen Gebräuchen Rechnung zu tragen. Das Gericht ändert deshalb den zugesprochenen Betrag nur dann, wenn dieser als offensichtlich ungenügend oder unverhältnismässig hoch erscheint (BGE 129 II 106 E. 5 S. 112 mit Hinweisen).
Im angefochtenen Entscheid wird eingeräumt, dass die Führung des Verfahrens mit erheblichem Aufwand verbunden gewesen sei. Allerdings habe bis zum Entscheid der Schätzungskommission über die Verjährung vom 27. Juli 2004 der gleiche Anwalt sämtliche Enteigneten in Opfikon-Glattbrugg vertreten, welche eine Entschädigung für die Lärmbelastung durch die Abflüge ab Piste 16 verlangten. Dadurch sei der Aufwand im Einzelfall beträchtlich vermindert worden. Mit Rücksicht auf die Vielzahl der Fälle und angesichts des Umstandes, dass die kantonalen Anwaltstarife nicht anwendbar seien, rechtfertige es sich, in jedem Fall unabhängig von der Höhe der gestellten Begehren eine Pauschalentschädigung von Fr. 4'000.– zuzuerkennen. Dieser Betrag erscheint angesichts der Besonderheit des vorliegenden Falles und der weiteren Pilotverfahren zwar als eher niedrig, aber nicht als offensichtlich ungenügend. Die Beschwerde des Enteigneten ist auch insofern unbegründet.

9.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist nach dem Gesagten in allen Punkten abzuweisen.
10.
Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens sind der Regel von Art. 116 Abs. 1 EntG entsprechend den Enteignern aufzuerlegen. Diese sind zudem zu verpflichten, dem Enteigneten für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung auszurichten. Bei der Bemessung der Parteientschädigung darf dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Rechtsschriften der Grundeigentümer in den Pilotfällen über weite Teile gleich lauten.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden den beiden Enteignern unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte auferlegt.

3.
Die beiden Enteigner haben dem Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– zu bezahlen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 10, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 6. Mai 2008

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Féraud Scherrer