Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal

Entscheid teilweise bestätigt durch BGer mit Urteil vom 25.04.2018 (1C_322/2017)

Abteilung I
A-2338/2016

Urteil vom 10. Mai 2017

Besetzung

Richter Maurizio Greppi (Vorsitz),
Richter Christoph Bandli, Richterin Kathrin Dietrich,
Gerichtsschreiberin Flurina Peerdeman.

Parteien

1. **Flughafen Zürich AG,**
Rechtsdienst, Postfach, 8058 Zürich,
2. **Kanton Zürich,** Baudirektion,
Postfach, 8090 Zürich,
beide vertreten durch
Rechtsanwalt Dr. iur. Roland Gfeller,
Gfeller Budliger Kunz Rechtsanwälte,
Beschwerdeführende 1 und Beschwerdegegner 2

gegen

A._____,
vertreten durch
Rechtsanwalt Dr. iur. Peter Ettler und Rechtsanwalt Dr. iur. Adrian Strütt,
ettlersuter Rechtsanwälte,
Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1,

Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 10,
Administration Flughafenfälle, Postfach 1813, 8032 Zürich,
Vorinstanz.

Gegenstand

Entschädigung für Fluglärm, ausgehend vom Betrieb des Landesflughafens Zürich-Kloten.

Sachverhalt:

A.
Die A._____ ist eine schweizweit tätige privatrechtliche Genossenschaft gemäss Art. 828 des Obligationenrechts vom 30. März 1911 (OR, SR 220) (…).

Im Jahr 1950/1951 erstellte die A._____ vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 48 Wohnungen auf den Parzellen Kat.-Nrn. (…) in Opfikon-Glattbrugg (…), die zusammen eine genossenschaftliche Wohnsiedlung bilden. Eine Teilfläche im östlichen Bereich von Kat.-Nr. (…) liegt im 1.25° Anflugkorridor der Piste 34 (Südanflüge).

B.
Mit Einführung der sogenannten "4. Welle" im Herbst 1996 kam es zu einer erheblichen Zunahme der Südabflüge von der Piste 16. Davon sind auch die vorliegend interessierenden, sich im Bereich der Abflugschneise der Piste 16 befindlichen Grundstücke betroffen. Am 27. November 1998 stellte die A._____ beim Kanton Zürich, dem damaligen Flughafenhalter, eine Entschädigungsforderung für den übermässigen Fluglärm sowie die Direktüberflüge. Weitere Grundeigentümer aus Opfikon taten es ihr gleich. Der Kanton überwies die Begehren als Sammelverfahren an die Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 10 (nachfolgend: ESchK). Am 25. Mai 2001 wurde die Flughafen Zürich AG als neue Flughafenhalterin auf Gesuch hin unter Zuerkennung der Parteistellung zum entsprechenden Verfahren beigeladen. Gegenstand war vorerst die seitens des Kantons Zürich beziehungsweise der Flughafen Zürich AG erhobene Verjährungseinrede. Mit Entscheid vom 11. Juni 2003 wies die ESchK Letztere ab, was vom Bundesgericht bestätigt wurde (BGE 130 II 394). Zur Beurteilung der materiell-rechtlichen Fragestellungen wurden in der Folge Pilotverfahren aus Opfikon definiert und rechtskräftig erledigt.

C.
Mit der provisorischen Änderung des Betriebsreglements des Flughafens Zürich vom 23. Juni 2003 wurden auf den 30. Oktober 2003 morgendliche Südanflüge auf der Piste 34 eingeführt (von 06.00 bis 07.08 Uhr werktags und bis 09.08 Uhr an Wochenenden und Feiertagen; vgl. BGE 137 II 58 Sachverhalt Bst. B).

D.
Anfangs 2013 nahm die ESchK die zunächst zurückgestellten vorliegenden Verfahren wieder an die Hand. Sie gehören zu einem neuen Kreis von

Pilotverfahren mit der Thematik Fluglärmentschädigungen. Die zuständigen Fachmitglieder führten am 21. Oktober 2013 bei den betroffenen Liegenschaften einen Augenschein durch. Bei der folgenden Schätzung wurde für die Stichdaten 1. Januar 1997 und 1. Januar 2004 je der Verkehrs- wie auch der Fortführungswert der Liegenschaften ermittelt. Die Unterlagen wurden den Parteien am 30. April 2014 zur Anhörung zugestellt. Im Rahmen dieser Anhörung beantragten die Parteien eine Sistierung des Verfahrens in Bezug auf die Liegenschaft Kat.-Nr. (…). Dies wurde damit begründet, dass der Ausgang der hängigen Rechtsmittelverfahren über die Minderwertbemessung aufgrund Direktüberflugs in ähnlichen Fällen aus Kloten den hier relevanten Aspekt des Teilüberflugs beeinflusse. Diesem Antrag gab die ESchK bezüglich der Frage des Direktüberflugs statt. Im Übrigen wies sie den Sistierungsantrag ab und setzte das Verfahren fort. Am 26. Oktober 2015 wurde eine kombinierte Einigungs- und Schätzungsverhandlung abgehalten. Eine Einigung kam dabei nicht zustande.

E.

Mit Schätzungsentscheid vom 21. März 2016 entschied die ESchK wie folgt:

"1. Die Verfahren (…) werden vereinigt.

2. In den gemäss Dispositiv Ziffer 1 vereinigten Verfahren wird hiermit ein Teilentscheid zur Fluglärmentschädigung gefällt. Hingegen bleiben diese vereinigten Verfahren im Hinblick auf das Begehren um Entschädigung für Direktüberflug sistiert, bis eine der Parteien die Wiederaufnahme verlangt.

3. Der A._____ (Enteignete) wird eine Entschädigung für den Minderwert aus übermässigem Fluglärm ausgehend vom Landesflughafen Zürich-Kloten an den Liegenschaften Kat.-Nrn. (…), Opfikon-Glattbrugg, von insgesamt Fr. 1'652'302.- zugesprochen, zuzüglich Zins seit dem 1. Januar 2002 zum Zinsfuss gemäss den vom Bundesgericht und vom Bundesverwaltungsgericht festgelegten Zinssätzen, die in E. 5.3 dieses Entscheids umschrieben werden.

4. Es wird festgestellt, dass die von der Flughafen Zürich AG gemäss der Umweltschutzgesetzgebung zu leistenden Schallschutzkosten von Fr. 245'491.- an die Entschädigung gemäss Dispositiv Ziffer 3 anzurechnen sind. Der Verzinsungsanspruch auf der Entschädigung gemäss Dispositiv Ziffer 3 reduziert sich ab dem Zeitpunkt der Gutschrift der Schallschutzkosten an die Enteignete.

5.-7. (…)

8. Der Kanton Zürich und die Flughafen Zürich AG werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Enteigneten eine Parteientschädigung von Fr. 22'300.- zuzüglich Mehrwertsteuer auszurichten."

9. (…)."

F.
Am 15. April 2016 erheben die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich (Beschwerdeführende 1 und Beschwerdegegner 2; nachfolgend: Enteigner) beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde gegen den Entscheid der ESchK vom 21. März 2016 (Beschwerdeverfahren A-2338/2016). Sie beantragen, die Ziff. 3-5 des angefochtenen Entscheids seien aufzuheben. Es sei auf die Ausrichtung einer Entschädigung an die A._____ zu verzichten bzw. es sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die ESchK zurückzuweisen. Eventualiter, sofern die Zusprechung einer Entschädigung bestätigt werden sollte, sei Ziff. 5 des angefochtenen Entscheids betreffend Verzinsung aufzuheben und es sei eine Verzinsungspflicht zu verneinen. Subeventualiter sei ein Zins lediglich auf den Nettobetrag (= Entschädigung ./. Schallschutzkosten) ab 2002 zuzusprechen.

G.
Am 3. Mai 2016 erhebt auch die A._____ (Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1; nachfolgend: Enteignete) Beschwerde gegen den Entscheid der ESchK vom 21. März 2016 (Beschwerdeverfahren A-2749/2016). Die Enteignete beantragt, Ziff. 4 des angefochtenen Entscheids sei insoweit aufzuheben, als die Anrechnung der Schallschutzkosten der Liegenschaften Kat.-Nrn. (…) Opfikon-Glattbrugg, an deren Minderwert die Wertdifferenz zwischen den eingebauten Holz-Metall und gewöhnlichen Holz-Schallschutzfenstern übersteige. Eventualiter sei Ziff. 4 des angefochtenen Entscheids insoweit aufzuheben, als die Anrechnung der Schallschutzkosten 10 % des auf die Gebäude entfallenden Minderwerts übersteige. Des Weiteren sei die in Ziff. 8 des angefochtenen Entscheids zugesprochene Parteientschädigung angemessen zu erhöhen.

H.
Die ESchK (Vorinstanz) reicht am 18. Mai 2016 die Vorakten ein und erklärt, in beiden Verfahren auf eine Vernehmlassung zu verzichten.

I.
Die Enteigner beantragen in ihrer Beschwerdeantwort vom 1. Juni 2016, die Beschwerde der Enteigneten sei abzuweisen.

J.
Die Enteignete schliesst in ihrer Beschwerdeantwort vom 20. Juni 2016 ihrerseits auf Abweisung der Beschwerde der Enteigner.

K.
Die Enteignete und die Enteigner halten in den am 31. August 2016 bzw. 14. September 2016 eingereichten Schlussbemerkungen an ihren jeweiligen Vorbringen und Rechtsbegehren fest.

L.
Mit Verfügung vom 22. September 2016 vereinigt der Instruktionsrichter die beiden Beschwerdeverfahren unter der Verfahrensnummer A-2338/2016.

M.
Mit Eingabe vom 30. September 2016 nehmen die Enteigner nochmals Stellung zu den Schlussbemerkungen der Enteigneten.

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

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Nach Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG, SR 711) können Entscheide der Schätzungskommission beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Das Bundesverwaltungsgericht ist somit zuständig für die Beurteilung der vorliegenden 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. statt vieler: Urteil des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 1.2).

Das hier betroffene Entschädigungsbegehren wurde durch die Einführung der "4. Welle" im Jahr 1996 ausgelöst und richtete sich ursprünglich an den Kanton Zürich als Flughafenhalter. Seit dem 1. Juni 2001 ist die Flughafen Zürich AG 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. Es entspricht der Praxis der Vorinstanz, dass die beiden aufeinander folgenden Inhaber der Konzession als solidarisch haftbar für Fluglärmentschädigungen bezüglich Liegenschaften in Opfikon-Glattbrugg, die aus der Einführung der "4. Welle" herrühren, eingestuft werden. Sie sind daher beide durch den Schätzungsentscheid formell wie auch materiell beschwert und zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Die Enteignete ist als Eigentümerin von Liegenschaften, die durch übermässigen Fluglärm beeinträchtigt werden, gleichfalls zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

1.3 Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden der Enteigner vom 15. April 2016 und der Enteigneten vom 3. Mai 2016 ist damit einzutreten.

2.
Das Bundesverwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid 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).

Rechtliches Gehör

3.

3.1 In formeller Hinsicht rügen die Enteigner, die Vorinstanz habe sich im angefochtenen Schätzungsentscheid nicht mit sämtlichen Parteivorbringen auseinandergesetzt. Im Entscheid sei unberücksichtigt geblieben, dass der Verkauf der Liegenschaften aus genossenschaftsrechtlichen Gründen praktisch ausgeschlossen sei.

3.2 Die Begründungspflicht folgt aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV, SR 101). Sie soll verhindern, dass sich die verfügende Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und es den Betroffenen ermöglichen, eine Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anfechten zu können. Die sachgerechte Anfechtung einer Verfügung ist nur dann möglich, wenn sich sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz ein Bild über deren Tragweite machen können. Somit müssen in jedem Fall die Überlegungen angeführt werden, von denen sich die zuständige Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihre Verfügung stützt. Dabei darf sie sich jedoch auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Die Anforderungen an die Begründungsdichte sind je nach Komplexität des Sachverhalts und/oder des der Behörde eingeräumten Ermessensspielraums unterschiedlich (vgl. zum Ganzen BGE 138 I 232 E. 5.1, 136 V 351 E. 4.2; BVGE 2012/23 E. 6.1.2; je mit Hinweisen).

3.3 Der angefochtene Schätzungsentscheid wird diesen Anforderungen gerecht. Die Vorinstanz setzte sich mit den entscheidrelevanten Rügen auseinander und nannte die wesentlichen Überlegungen, von denen sie sich leiten liess. Entscheidend ist, ob es den Enteignern aufgrund der enthaltenen Begründung möglich ist, die Argumentation des Schätzungsentscheids zu kritisieren und diesen sachgerecht anzufechten. Dies ist vorliegend der Fall, weshalb die Vorinstanz die Begründungspflicht nicht verletzt hat.

Rechtsbegehren

4.
Anlässlich der Beurteilung der Enteignungsverfahren aus der Gemeinde Kloten war das Bundesverwaltungsgericht bereits mit einem Entschädi-

gungsbegehren einer Institution des sozialen Wohnungsbaus befasst (Urteil des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014 [teilweise publiziert in: BVGE 2014/16]; vgl. ebenso Urteil des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 [nicht rechtskräftig]). Bezugnehmend auf die bestehende Rechtsprechung ist nachfolgend auf das Rechtsbegehren der Enteigner einzugehen, demgemäss auf die Ausrichtung einer Entschädigung an die Enteignete ganz zu verzichten sei (E. 5-9). Im Anschluss ist das Eventualbegehren der Enteigner betr. Verzinsungsanspruch (E. 10-13) sowie das Rechtsbegehren der Enteigneten betr. Anrechnung der Schallschutzkosten (E. 14-18) zu beurteilen. Abschliessend bleibt zu klären, ob die Vorinstanz der Enteigneten eine höhere Parteientschädigung hätte zusprechen müssen (E. 19-22).

Anspruchsgrundlage

5.

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 in Verbindung mit Art. 684 ZGB zu. Die Abwehrrechte des Privatrechts sowohl gegen direkte Überflüge 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).

Vorliegend fällte die Vorinstanz ein Teilentscheid und sprach der Enteigneten eine Entschädigung für den Minderwert an den Liegenschaften aus übermässigem Fluglärm zu. Im Hinblick auf das Begehren um Entschädigung für Direktüberflüge sistierte sie die vereinigten Verfahren, bis eine der

Parteien die Wiederaufnahme verlangt. Die Sistierung ist unbestritten geblieben. Zu beurteilen sind somit die enteignungsrechtlichen Ansprüche infolge übermässiger Fluglärm-Immissionen.

5.2 Ein Entschädigungsanspruch für eine Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte gegenüber Lärmeinwirkungen 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 136 II 263 E. 7, 130 II 394 E. 12, je mit Hinweisen).

Die Enteignete errichtete ihre Liegenschaften vor dem relevanten Stichtag vom 1. Januar 1961. Die Fluglärmbelastung war daher für sie unbestrittenermassen nicht voraussehbar. Ebenso ist unstrittig, dass bei den betroffenen Grundstücken die Immissionsgrenzwerte seit 1997 überschritten werden und damit die Voraussetzung der Spezialität der Immissionen gegeben ist. Im Streit liegt hingegen das Erfordernis der besonderen Schwere des immissionsbedingten Schadens.

Besondere Schwere des immissionsbedingten Schadens

6.

6.1 Im angefochtenen Schätzungsentscheid bejahte die Vorinstanz das Vorliegen eines schweren finanziellen Schadens und bemass in der Folge die Entschädigung anhand des Verkehrswerts, d.h. konkret anhand des (hypothetischen) Ertragswerts. Die Vorbringen der Enteignerseite, die einen Vergleich mit dem Fortführungswert einforderten, erachtete sie als nicht überzeugend. In den Erwägungen legte die Vorinstanz als Begründung dar, gemäss den statutarischen Vorgaben dürften die Liegenschaften der Enteigneten verkauft werden, wenn deren Rendite nicht auf das Niveau der Selbsttragung gebracht werden könne und die Delegierten mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit dem Verkauf zustimmen würden. Weitere Einschränkungen hinsichtlich des Verkaufspreises oder des Kreises der Käuferschaft bestünden nicht. Soweit die Statuten vorsähen, dass jede Liegenschaft sich finanziell selbst tragen solle, einschliesslich der anteiligen Unkosten der Genossenschaft, handle es sich um eine Zielvorschrift. Ihr sei offenbar genossenschaftsintern nicht streng nachgelebt worden. Nach Angaben der Enteigneten seien die benötigten Eigenmittel zur Finanzierung der Investitionen bei einer Siedlung über die finanzielle Belastung von Grundstücken anderer Siedlungen beschafft worden. In Anbetracht des

Modells der Quersubventionierung innerhalb der Genossenschaft erscheine es nicht von vornherein statutenwidrig, wenn eine Siedlung verkauft worden wäre, um die nötigen Geldmittel für die anderen zusammenzubringen. Den Vertretern einer Siedlung habe statutarisch auch kein Vetorecht zugestanden. Demzufolge sei die statutarische Zulässigkeit eines Verkaufs auf dem freien Markt zu bejahen und diese Realisierungsmöglichkeit als am Stichtag in naher Zukunft gegeben einzustufen. Die Verhältnisse seien damit nicht mit der Fallkonstellation des Urteils des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014 vergleichbar.

6.2 Die Enteigner beantragen in der Hauptsache, es sei auf die Ausrichtung einer Entschädigung an die Enteignete zu verzichten. In ihrer Beschwerde rügen sie, die Vorinstanz sei von der falschen Annahme ausgegangen, die Liegenschaften hätten jederzeit verkauft werden können. Im Einzelnen bringen die Enteigner vor, die Enteignete sei spätestens seit der Statutenrevision von 1968 eine klassische Miet-Wohnbaugenossenschaft, der eine Gewinnerzielungsabsicht grundsätzlich verwehrt sei. Seit jener Statutenrevision sei kein einziger Verkauf einer Genossenschaftsliegenschaft mehr erfolgt. Die am Stichtag relevanten Statuten aus dem Jahr 1994 sähen einen Verkauf der Liegenschaften, die sich finanziell selbst tragen sollten, nur bei ausserordentlichen Umständen vor, nämlich wenn keine kostentragenden Mieten bei der entsprechenden Liegenschaft zu erwirtschaften seien. Im Raum Zürich sei es indes ausgeschlossen, dass ältere und gut unterhaltene Mietwohnungen, bei denen weit unter dem Marktwert liegende Mietzinsen verlangt würden, nicht mindestens auf Niveau der Selbsttragung vermietet werden könnten. Was die Quersubventionierung der Liegenschaften betreffe, so sei es stossend, dass die Enteignete für ihr statutenwidriges Verhalten sogar noch belohnt werde. Ein Verkauf käme ferner einer Selbstschädigung gleich, würden die Genossenschafter doch ihren eigenen günstigen Wohnraum aufgeben. Die nötige Zweidrittelmehrheit für einen Verkauf sei daher faktisch nicht erreichbar, zumal seit der Statutenrevision von 1994 ein Liquidationsüberschuss nicht mehr an die Genossenschafter ausbezahlt werde, sondern für gemeinnützige Wohnbau-Zwecke zu verwenden sei. Schliesslich sei ein Verkauf aus genossenschaftsrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Ein Verkauf laufe gegenüber den betroffenen Mietern/Genossenschaftern auf einen Entzug der Genossenschaftsleistung und damit auf eine nach Art. 854 OR verpönte Ungleichbehandlung hinaus. Ein solcher Eingriff unterliege denselben Voraussetzungen wie eine Kündigung bzw. ein Ausschluss aus der Genossenschaft und wäre einzig aus statutarischen oder aus wichtigen Gründen

zulässig. Am Stichtag habe somit keine konkrete bessere Verwendungsmöglichkeit in naher Zukunft bestanden. Weil die Liegenschaften unverkäuflich und zudem kostenbasierende Mieten vorgeschrieben seien, müsse der ähnlich gelagerte Leitentscheid des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014 Anwendung finden. Da der Fortführungswert weit unter dem hypothetischen Ertragswert liege und der Fluglärm deshalb nicht zu einem Schaden führe, sei keine Entschädigung wegen übermässigen Fluglärms geschuldet.

6.3 Die Enteignete beantragt in der Beschwerdeantwort, die Beschwerde der Enteigner sei abzuweisen. Sollte wider Erwarten das Bundesverwaltungsgericht der Auffassung der Enteigner folgen, dass die Liegenschaften am Stichtag nicht frei verkäuflich gewesen seien, läge – entgegen dem Urteil des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014 – dennoch ein schwerer Schaden aufgrund der Fluglärmbeschallung vor. Unter Verweis auf ihre Beschwerdeschrift im Verfahren A-957/2016 führt sie diesbezüglich aus, die durch den Fluglärm verursachte Wertverminderung der Liegenschaften schlage sich im Gesellschaftsvermögen im Sinne einer Verringerung der Aktiven nieder. Sie sei für Mitglieder weniger attraktiv und büsse auf dem Hypothekenmarkt an Kreditwürdigkeit ein. Die Genossenschafter seien ebenfalls in ihren wirtschaftlichen Interessen erheblich betroffen, da durch die Fluglärm-Immissionen das genossenschaftsbedingte besonders günstige Verhältnis von Leistung (Miete und Genossenschaftsbeiträge) und Gegenleistung (Wohnraum und Wohnlichkeit) beeinträchtigt werde. Würde dieser Schaden bei einer Teilenteignung nicht kompensiert, würden die Enteigner anstelle der gesetzlich und statutarisch Begünstigten bevorteilt. Ein Vorgehen gemäss Urteil des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014 widerspreche nicht nur dem Persönlichkeitsschutz nach Art. 27 ff. ZGB i.V.m. Art. 828 OR, sondern wäre auch verfassungswidrig, da es eine unzulässige Ungleichbehandlung bewirken, einen Angriff auf die Wirtschaftsfreiheit darstellen, die Eigentumsgarantie verletzen und dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Gewerbegenossen zuwiderlaufen würde.

7.

7.1 Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 16 EntG). Bei der Festsetzung der Entschädigung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen (Art. 19 EntG). Die Entschädigung für eine Enteignung von nachbarlichen Abwehrrechten unterliegt den Regeln, die bei einer Teilenteignung im

Sinne von Art. 19 Bst. b EntG zur Anwendung gelangen. Die Minderwertentschädigung bestimmt sich nach der Differenzmethode, die darin besteht, vom Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft den Verkehrswert der belasteten Liegenschaft abzuziehen (vgl. dazu BGE 122 II 337 [=Pra. 1997 Nr. 4] E. 4c; HESS/WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 1986, Art. 19 N. 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).

7.2 Der Verkehrswert entspricht dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel hätte erzielt werden können und hängt von den Erwartungen ab, die Kaufinteressenten hinsichtlich Art und Intensität der möglichen Nutzung hegen. Die gegenwärtige Verwendung des Grundstücks ist demzufolge für seine Bewertung nicht schlechthin ausschlaggebend. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind alle Faktoren zu berücksichtigen, die im freien Handel nach der Erfahrung des täglichen Lebens geeignet sind, den Preis des Grundstücks zu beeinflussen, seien sie rechtlicher oder tatsächlicher, allgemeiner oder besonderer, das heisst spezifisch auf das zu beurteilende Objekt bezogener Natur (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 50 ff. mit Hinweisen). Dazu gehört auch die Möglichkeit einer besseren Verwendung (vgl. Art. 20 Abs. 1 EntG). Die Berücksichtigung einer solchen setzt voraus, dass sie in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht am Stichtag bereits bestanden hat oder ohne die Enteignung in nächster Zukunft hätte eintreten müssen; bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftig günstigere Nutzung genügen nicht (BGE 134 II 176 E. 11.4 mit Hinweisen).

8.

Im angefochtenen Schätzungsentscheid entschied die Vorinstanz, die Liegenschaften seien auf dem freien Markt verkäuflich, weshalb die Entschädigung auf Basis des Verkehrswerts zu bemessen sei, d.h. konkret auf Basis des (hypothetischen) Ertragswerts, wie er sich anhand von Marktmieten ergebe. Hinsichtlich des Schätzungszeitpunkts brachte sie den bei Fluglärmfällen in Opfikon-Glattbrugg üblichen Stichtag 1. Januar 1997 zur Anwendung. Die enteignungsrechtliche Entschädigung setzte sie in der Folge auf Fr. 1'652'302.- fest. Die Enteigner stellen den von der Vorinstanz ermittelten Verkehrs- wie auch Minderwert nicht infrage. Mit Blick auf das Genossenschaftsrecht und die Statuten stellen sie aber in Abrede, dass die Liegenschaften überhaupt auf dem freien Markt handelbar seien. Entspre-

chend beanspruchen sie, es sei auf den erzielbaren Verkaufserlös bei Fortführung der Kostenmiete (sog. Fortführungswert) abzustellen. Der Vergleich des Fortführungswerts mit dem hypothetischen Ertragswert ergebe, dass der Enteigneten kein entschädigungspflichtiger Schaden entstanden sei. Es ist nun zu prüfen, ob dieser Betrachtungsweise der Enteigner zu folgen ist.

9.

9.1 Die Genossenschaft ist eine als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt (Art. 828 Abs. 1 OR). Mit dieser Legaldefinition werden Gesellschaftszweck und das Mittel zu seiner Verfolgung verbindlich festgelegt. Die Statuten haben den Genossenschaftszweck zu konkretisieren (Art. 832 Ziff. 2 OR). Nach den am Stichtag 1. Januar 1997 geltenden Genossenschaftsstatuten der Enteigneten aus dem Jahr 1994 liegt ihre Zielsetzung darin, ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen (Art. 2 der Statuten). Gemäss Art. 18 der Statuten basieren die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Genossenschafter vermieteten Wohnungen grundsätzlich auf der Kostenmiete. Für den Fall einer Veräusserung einer Siedlung stellen die Statuten zwei Anforderungen auf: Zum einen darf der Verkauf von Liegenschaften, deren Mieter Genossenschafter sind, nur erfolgen, wenn deren Rendite nicht auf das Niveau der Selbsttragung gebracht werden kann (Art. 4 Abs. 2 der Statuten). Zum anderen bedarf es für den Entscheid eine Zweidrittelmehrheit in der Delegiertenversammlung (Art. 29 Ziff. 9 i.V.m. Art. 35 Bst. a der Statuten).

9.2 Zunächst ist darauf zu verweisen, dass die Enteignete keine vertraglichen Verpflichtungen gegenüber einem Baurechtsgeber eingegangen ist, die die Verkaufsmöglichkeit der Liegenschaften tangieren würden. Sollte es zu einer Veräusserung kommen, wäre die Enteignete insofern keinen Beschränkungen unterworfen, was den Kreis der Käuferschaft oder die Höhe des Verkaufspreises betrifft. Diesbezüglich steht der freien Handelbarkeit der Liegenschaften nichts entgegen. Die Ausgangslage unterscheidet sich in diesem Punkt grundlegend vom Urteil des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014. In jenem Fall wurde die Handelbarkeit der Genossenschaftsliegenschaften aufgrund des Inhalts der Baurechtsverträge, also aufgrund von Verbindlichkeiten gegenüber einer Drittpartei, als unrealistisch eingestuft (Urteil des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014 E. 8,

ebenso Urteil des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 6; vgl. auch BGE 134 II 182 E. 11.2).

9.3 Im Hinblick auf das Genossenschaftsrecht ist sodann keine gesetzliche Grundlage ersichtlich, die es einer Genossenschaft verbieten würde, eine Liegenschaft zu veräussern. Es ist zwar richtig, dass sie bei einem Verkauf die von den Enteignern genannten formellen und materiellen Vorgaben zum Schutz der Rechte der Genossenschafter, insbesondere derjenigen die zugleich Mietparteien der betroffenen Liegenschaften sind, wahren müsste (vgl. Art. 828 ff. OR). Daraus lässt sich jedoch nicht der Schluss ziehen, eine dem Genossenschaftszweck dienende Einrichtung wäre unverkäuflich. Vielmehr steht es auch einer Genossenschaft – wie jeder anderen juristischen oder natürlichen Person – grundsätzlich frei, sich unter Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben von einer Liegenschaft zu trennen und diese auf dem freien Immobilienmarkt zum Verkauf anzubieten. Ein Verkauf würde aller Voraussicht nach eine bessere wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaften in naher Zukunft nach dem Stichtag ermöglichen, da ein gewinnorientierter Käufer die Mieten im Laufe der Zeit sukzessiv an das marktübliche Niveau angleichen würde. Insbesondere angesichts des guten Unterhalts der streitbetroffenen Liegenschaften kann eine solche Renditeerwartung auch nicht als unrealistisch bezeichnet werden.

Gerade im Raum Zürich wird es allerdings bei Genossenschaften wohl selten zu einem Verkauf von Mietliegenschaften kommen. Auch die Enteignete hat letztmals vor 1968 eine ihrer Siedlungen veräussert. Der Grund hierfür ist indes nicht im Genossenschaftsrecht oder im fehlenden Renditepotential begründet, sondern dürfte darin zu suchen sein, dass es in der Praxis schlicht an einem Verkaufswillen fehlt. Eine Genossenschaft, die sich dem sozialen Wohnungsbau verschrieben hat, wird im Allgemeinen erst dann den Verkauf in Betracht ziehen, wenn beispielsweise mit dem Erlös ein Liquiditätsengpass abgewendet oder eine für den Genossenschaftszweck geeignetere Ersatzliegenschaft erworben werden könnte. Auf eine vertiefte Prüfung dieser Frage kann vorliegend verzichtet werden, da – wie anschliessend aufzuzeigen sein wird – die konkrete Verkaufsbereitschaft ohne Bedeutung für das Eintreten des immissionsbedingten Schadens ist.

9.4 Wie das Bundesverwaltungsgericht bereits in anderem Zusammenhang festgehalten hat, ist eine konkrete Verkaufsbereitschaft am Stichtag

nicht Voraussetzung, um einen Anspruch auf eine Minderwertentschädigung entstehen zu lassen (Urteil des BVGer A-2149/2012 vom 1. April 2014 E. 12.3; vgl. auch BGE 134 II 49 E. 9, 122 II 246 E. 4c). So dürfte denn wohl bei einer grossen Anzahl von Enteigneten, sei es bei selbstgenutztem Wohneigentum oder bei Renditeobjekten, an einer konkreten Verkaufsabsicht am Stichtag fehlen. Nichts anderes hat dann zu gelten, wenn die Enteignete wie vorliegend genossenschaftlich organisiert ist und die interne Willensbildung sich nach den Statuten richtet. Ob die Genossenschaft tatsächlich am Stichtag gewillt gewesen wäre, die lärmbelasteten Liegenschaften zu veräussern und dafür an der Delegiertenversammlung die erforderliche Zweidrittelmehrheit hätte erreichen können, kann entsprechend nicht von Bedeutung sein. Diese Frage braucht daher – entgegen der Auffassung der Enteigner – nicht näher untersucht zu werden. Das gleiche gilt für die statutarische Vorgabe, dass ein Verkauf nur dann erfolgen dürfe, wenn keine kostendeckende Rendite erwirtschaftet werden könne. Auch dies ist eine Bestimmung, die die konkrete Verkaufsbereitschaft im Innenverhältnis beschlägt, welche sich die Enteignete überdies freiwillig auferlegt hat und mittels Statutenänderung jederzeit hätte aufgehoben werden können. Folglich braucht auch nicht geklärt zu werden, ob bei jener Statutenbestimmung eine Querfinanzierung zwischen den einzelnen Siedlungen der Enteigneten mit zu berücksichtigen wäre oder nicht.

9.5 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist zusammenfassend festzuhalten, dass keine vertraglichen oder genossenschaftsrechtlichen Vorgaben zu verzeichnen sind, die der freien Handelbarkeit der streitbetroffenen Liegenschaften entgegenstünden. Der Enteigneten hätte es entsprechend freigestanden, ihre Genossenschaftsliegenschaften auf dem freien Markt an den meistbietenden Kaufinteressenten zu veräussern. Eine konkrete bessere Verwendungsmöglichkeit in naher Zukunft nach dem Stichtag wäre damit realisierbar gewesen. Folgerichtig hat die Vorinstanz das Urteil des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014 als nicht einschlägig betrachtet und den Fortführungswert nicht berücksichtigt. Entscheidend ist, dass eine konkrete Verkaufsbereitschaft am Stichtag nicht zu verlangen ist, womit die von den Enteignern angeführten Statutenbestimmungen nicht zum Tragen kommen. Der angefochtene Schätzungsentscheid hält daher im Ergebnis einer Überprüfung stand und ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerde der Enteigner erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

Verzinsungspflicht

10.

10.1 Im angefochtenen Schätzungsentscheid wird der Beginn der Verzinsung auf den 1. Januar 2002 festgesetzt. Hierzu führt die Vorinstanz in ihren Erwägungen aus, die Entschädigung unterliege der Verzinsungspflicht. Weder aus den Mietzinsabrechnungen der Enteigneten noch aus den Schätzungen der Liegenschaften ergebe sich, dass die effektiven Mieterlöse ab dem Stichtag erheblich zurückgegangen seien. Dennoch werde mit dem vorliegenden Entscheid das Vorliegen eines schweren finanziellen Schadens wegen des übermässigen Fluglärms bejaht und eine Entschädigung zugesprochen. Bei anderen Ertragsliegenschaften werde eine Verzinsungspflicht mit einem Aufschub von fünf Jahren ab dem Stichtag anerkannt, ohne dass die dortigen Enteigneten konkrete Mietertragseinbussen nachzuweisen hätten. Aus Gründen der Gleichbehandlung sei der Enteigneten ebenso ein Verzinsungsanspruch mit einem Aufschub von fünf Jahren ab dem Stichtag zuzubilligen. Die Schallschutzzahlungen der Flughafen Zürich AG vermöchten bis zum Zeitpunkt ihrer effektiven Leistung den Verzinsungsanspruch nicht zu schmälern.

10.2 Die Enteigner wenden sich in ihrem Eventualbegehren gegen eine Verzinsungspflicht der enteignungsrechtlichen Entschädigung. Als Begründung weisen sie darauf hin, die Enteignete dürfe aufgrund der statutarischen Vorschriften lediglich eine Kostenmiete verlangen. Diese Kostenmiete sei – im Vergleich zu anderen Mietobjekten in Opfikon – derart tief, dass der Fluglärmeinfluss sich nicht auf den Mietertrag auswirken könne. Die Genossenschaftswohnungen seien in einem ordentlichen Zustand und aufgrund der weit unter Marktwert liegenden Mietzinse leicht zu vermieten. Mithin sei der vom Bundesgericht angesprochene konkrete Nachweis im umgekehrten Sinne erbracht, nämlich dass fluglärmbedingte Nachteile auch fünf Jahre nach dem Stichtag aufgrund tatsächlicher und rechtlicher Unmöglichkeit gar nicht eintreten könnten. Eine Verzinsungspflicht entfalle somit zwingend, zumal die Frage der Gleichbehandlung infolge Vorliegens ungleicher Sachverhalte sich nicht stelle. Sollte dieser Auffassung nicht gefolgt werden, so wäre eventualiter entsprechend der bundegerichtlichen Praxis höchstens der auszuzahlende Nettobetrag ohne Schallschutzkosten zu verzinsen.

10.3 Die Enteignete bestreitet die Ausführungen der Enteigner. Es bestehe kein sachlicher Grund, Genossenschaftsliegenschaften, deren Schaden

sich wie bei Ertragsliegenschaften gestützt auf den hypothetischen Ertragswert bemesse, in der Verzinsungsfrage benachteiligt zu behandeln. Die Genossenschaft erleide – unabhängig von der Verkaufsmöglichkeit – tagtäglich einen lärmbedingten Schaden, weshalb richtigerweise eine genossenschaftsspezifische Lösung zu entwickeln wäre. Konsequenterweise müsste der Schaden bereits ab dem Stichtag und nicht erst nach fünf Jahren verzinst werden. Hinsichtlich des Eventualbegehrens der Enteigner betr. Verzinsung des Nettobetrages sei festzuhalten, dass die Schallschutzkosten an die Minderwertentschädigung nicht anzurechnen seien. Damit erübrige sich auch die Beurteilung des Eventualbegehrens der Enteigner. Ausserdem hätten die Enteigner ihr die Schallschutzkosten erst teilweise erstattet, weswegen der Zinsanspruch nur auf die bereits geleistete Zahlung entfallen würde und auch dies erst ab dem Zeitpunkt der Auszahlung im Jahr 2012.

11.

11.1 Wird der Enteigner schon vor Bezahlung der Entschädigung zur Besitzergreifung oder zur Ausübung des Rechts ermächtigt (vorzeitige Besitzeinweisung), ist die endgültige Entschädigung vom Tage der Besitzergreifung an zu verzinsen (vgl. Art. 76 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 Abs. 5 Satz 3 EntG). Was die Einwirkungen betrifft, die vom Betrieb eines öffentlichen Werks in der Nachbarschaft herrühren, so sind diese in aller Regel bereits vorhanden, wenn die entsprechenden Enteignungsverfahren eingeleitet werden. Die Inbesitznahme des Rechts, das Gegenstand der Enteignung bildet, erfolgt damit unabhängig von einer formellen Verfügung. Diese "faktische Inbesitznahme" ist einer vorzeitigen Besitzergreifung im Sinn von Art. 76 EntG gleichzusetzen und die Zinsen laufen grundsätzlich ab diesem Zeitpunkt (vgl. dazu BGE 121 II 350 E. 5e mit Hinweisen).

11.2 In den Opfiker Pilotfällen hat das Bundesgericht meist festgehalten, die Entstehung des Entschädigungsanspruchs falle praktisch mit dem auf den 1. Januar 1997 festgelegten Schätzungsstichtag zusammen und die Entschädigung sei ab diesem Zeitpunkt zu verzinsen (vgl. z.B. BGE 134 II 49 E. 21). Es führte jedoch auch aus, nach der Lebenserfahrung werde sich bei Mietobjekten, die Wohnzwecken dienen, die Ertragslage bei Mehrlärm nur langsam verschlechtern. Die meisten Mieter scheuten die Mühen und Kosten eines Umzugs. Alteingesessene Mieter würden ihre Wohnungen nicht leicht aufgeben. Mieterwechsel und Leerstände würden sich daher erst allmählich, im Laufe mehrerer Jahre, häufen. Mietzinsreduktionen infolge Immissionsbeeinträchtigungen seien in der Praxis nur schwer

durchsetzbar. Die Mietzinse würden daher häufig noch einige Jahre gleichgehalten. Eine schleichende Entwertung werde sich über kurz oder lang aber darin zeigen, dass für die lärmbelasteten Wohnungen nicht mehr dieselben Mietzinse erzielt werden können wie für vergleichbare Objekte an ruhiger Lage. Der Umstand, dass sich Mietertragsverluste häufig erst allmählich einstellten, könne etwa dadurch berücksichtigt werden, dass eine zu leistende Entschädigung nicht schon ab dem Schätzungsstichtag zu verzinsen sei. Dem Eigentümer müsse jedoch Gelegenheit gegeben werden, eine sofortige Ertragseinbusse nachzuweisen (vgl. BGE 134 II 160 E. 13 und E. 14.2). Entsprechend hat die Vorinstanz die Verzinsung mangels Nachweis einer konkreten Ertragseinbusse jeweils um fünf Jahre aufgeschoben, was vom Bundesverwaltungsgericht (vgl. Urteil des BVGer A-2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 25) und vom Bundesgericht (vgl. Urteil des BGer 1C_100/2011 vom 9. Dezember 2011 E. 13.5) geschützt wurde (vgl. zum Ganzen Urteil des BVGer A-2150/2012 vom 1. April 2014 E. 22 mit Hinweisen).

12.
Im Lichte dieser Rechtsprechung ist nachfolgend zu prüfen, ob die enteignungsrechtliche Entschädigung zu verzinsen ist.

13.

13.1 Gemäss Art. 18 Abs. 1 der Statuten der Enteigneten basieren die Mieten der an ihre Genossenschafter vermieteten Wohnungen grundsätzlich auf der Kostenmiete. Die Mietzinse sollen so festgelegt werden, dass sowohl das investierte Eigenkapital angemessen verzinst, als auch die Kosten der Liegenschaften und der Genossenschaft gedeckt werden. Sie sollen zudem erlauben, einen Allgemeinen Reservefonds sowie andere Fonds der Genossenschaft zu äufnen (Art. 18 Abs. 2 der Statuten). Vorliegend ist im Grundsatz unbestritten, dass die Enteignete seit Gründung ihre Mietliegenschaften nicht gewinnorientiert bewirtschaftete und aufgrund der statutarischen Vorgaben die von ihr effektiv verlangten Mietzinse am Stichtag im Vergleich zum Markt ausserordentlich tief waren. So gab die Enteignete an, die von ihr erhobenen Mieten lägen 40 % unter Marktniveau. Nach Beurteilung der Referentin der Vorinstanz bewegten sich die Mieterträge sogar ca. 60 % unter den Marktverhältnissen. Ebenfalls unbestritten ist, dass die Vermietbarkeit der Siedlung unter Berücksichtigung ihrer Qualität und der regionalen Verhältnisse als gut einzuschätzen ist. Unter diesen besonderen Umständen ist es in der Tat kaum denkbar, dass die Mieterträge der Enteigneten von der übermässigen Fluglärmbelastung beeinflusst wurden.

Immerhin wäre es möglich, dass aufgrund übermässiger Immissionen selbst die äusserst tiefen und rein kostendeckenden Mietzinserträge nicht mehr zu erzielen wären. Auf diese Weise würde auch eine Genossenschaft des sozialen Wohnungsbaus, die äusserst tiefe Mieten erhebt, Einbussen erleiden. Vor allem angesichts der guten Vermietbarkeit der Liegenschaften liegt ein solcher Fall hier klarerweise nicht vor. Bei dieser Sachlage ist im Gegenteil den Enteignern dahingehend zuzustimmen, dass die Enteignete sowohl am Stichtag wie auch in den folgenden Jahren den von ihr gewollten kostendeckenden Mietertrag unvermindert erwirtschaften konnte. Die vom Bundesgericht aufgestellte Vermutung, dass gemäss allgemeiner Lebenserfahrung für lärmbelasteten Wohnungen über kurz oder lang nicht mehr derselbe Mietertrag erzielt werden könnten wie für vergleichbare Objekte an ruhiger Lage, greift vorliegend nicht. Trotz Beanspruchung durch übermässigen Fluglärm ist der Enteigneten somit weder am Stichtag noch nach Ablauf von fünf Jahre ein Ertragsverlust bei den Mieten entstanden, der von den Enteignern durch Zinszahlung zu vergüten wäre.

13.2 Der von der Vorinstanz angewandte allgemeine Gleichheitssatz (Art. 8 Abs. 1 BV) erfordert sodann keine absolute, sondern eine relative Gleichbehandlung in dem Sinne, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist (vgl. BGE 141 I 153 E. 5.1, 140 I 77 E. 5.1; statt vieler Urteil des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 12.2.1; je mit Hinweisen). Wie gezeigt unterscheidet sich die tatsächliche Mietertragslage der Enteigneten wesentlich von derjenigen einer gewöhnlichen Ertragsliegenschaft. Die vom Bundesgericht aufgestellte Vermutung, bei lärmbelasteten Mietobjekten trete schleichend eine Ertragseinbusse ein, trifft vorliegend nicht zu. Der Verzinsungsanspruch lässt sich daher nicht auf das Gleichbehandlungsgebot stützen.

Soweit die Enteignete sich ebenfalls auf den Gleichbehandlungsgrundsatz beruft und eine genossenschaftsspezifische Beurteilung des immissionsbedingten Schadens einfordert, kann überdies auf die ausführlichen Erwägungen des Bundesverwaltungsgerichts im Parallelverfahren A-957/2016 verwiesen werden. Das Bundesverwaltungsgericht erkannte, dass es weder Genossenschafts- noch Verfassungsrecht widerspreche, wenn einer Genossenschaftsliegenschaft wegen Fehlens eines schweren immissionsbedingten Schadens keine Entschädigung auszurichten sei (Urteil des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 11 f.). Diese Überlegungen treffen in analoger Weise auch auf die hier zu beurteilende Streitfrage des

Verzinsungsanspruches zu. Ferner lehnte das Bundesverwaltungsgericht im genannten Urteil die von der Enteigneten alternativ vorgeschlagenen Vorgehensweisen zur Ermittlung des Minderwerts von Genossenschaftsliegenschaften als untauglich ab (Urteil des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 13). An dieser Rechtsprechung ist weiterhin festzuhalten. Es kann daher offenbleiben, inwiefern die dortig thematisierten Methoden überhaupt die Verzinsungsfrage beeinflusst hätten.

13.3 Gemäss dem Gesagten sind die Enteigner nicht verpflichtet, der Enteigneten einen Zins auf die zugesprochene Entschädigung für den Minderwert aus übermässigem Fluglärm zu entrichten. Die Beschwerde der Enteigner erweist sich in diesem Punkt als begründet und ist gutzuheissen.

Bei diesem Ausgang ist auf die Ausführungen der Parteien betr. Verzinsung des Nettobetrags nicht mehr einzugehen.

Anrechnung von Schallschutzmassnahmen

14.

14.1 Im angefochtenen Schätzungsentscheid legte die Vorinstanz – unter Verweis auf das Urteil des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 – dar, die getroffenen Aufwendungen für Schallschutzmassnahmen gemäss Umweltschutzgesetzgebung seien in dem Umfang an die Enteignungsentschädigung anzurechnen, in dem sie den Minderwert des betroffenen Grundstücks vermindern. Die Enteigneten habe nach dem Stichtag Schallschutzfenster bei ihrer Siedlung aus den 50er Jahren einbauen lassen. Die umweltschutzrechtliche Pflicht zur Rückerstattung der angefallenen Kosten von Fr. 245'491.- werde von der Enteignerseite nicht bestritten. Der Einbau der Schallschutzfenster sei bei den betroffenen Wohngebäuden nicht nur werterhaltend gewesen, sondern qualitativ besser (Holz-Metall) und demzufolge wertsteigernd. In einer Gesamtwürdigung der Umstände sei festzuhalten, dass die umweltschutzrechtlichen Schallschutzmassnahmen hier im Umfang der angefallenen Kosten von Fr. 245'491.- zu einer Wertsteigerung geführt hätten. Im Verhältnis zum Verkehrswert sei eine entsprechende Wertsteigerung unter den gegebenen Umständen auch als plausibel einzustufen. Es sei deshalb gerechtfertigt, die Rückerstattungen, welche gemäss der Umweltschutzgesetzgebung für den Einbau dieser Schallschutzfenster von den Enteignern zu leisten seien, in diesem Umfang an die enteignungsrechtliche Entschädigung anzurechnen.

14.2 Die Enteignete beantragt in ihrer Beschwerde, der angefochtene Schätzungsentscheid sei insoweit aufzuheben, als die Anrechnung der Schallschutzkosten der streitbetroffenen Liegenschaften an deren Minderwert die Wertdifferenz zwischen den eingebauten Holz-Metall und gewöhnlichen Holz-Schallschutzfenstern übersteige. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid insoweit aufzuheben, als die Anrechnung der Schallschutzkosten 10 % des auf die Gebäude entfallenden Minderwerts übersteige. Als Begründung führt die Enteignete an, Schallschutzkosten seien gemäss Urteil des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 nur in Ausnahmefällen vollständig anzurechnen, nämlich dann, wenn die Aufwendungen für Schallschutzmassnahmen zu einer Wertsteigerung in gleicher Höhe führen würden. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Abgesehen von der geringfügigen qualitativen Verbesserung von Holz- zu Holz-Metallfenstern stelle der vorgenommene Einbau im steuerrechtlichen Sinne werterhaltenden Unterhalt dar. Eine grosszyklische Erneuerung habe grundsätzlich keinen Einfluss auf den Ertragswert, da nur der neuwertige Zustand wiederhergestellt und die (Zeit-)Entwertung behoben werde. Da der Wert bei den vorliegenden Liegenschaften anhand des Ertragswerts berechnet werde, erfolge schon systemimmanent keine Wertsteigerung. Werde die Rückerstattung der Schallschutzkosten als Verkleinerung der technischen Entwertung betrachtet, so erhöhe dies den für den Minderwert massgeblichen Ertragswert folglich gerade nicht. Für den Wert eines Gutes sei es ohnehin unerheblich, wie viel dessen Herstellung gekostet oder wie viel die erneute Herstellung kosten würde, weshalb die Kosten der Schallschutzfenster zur Bestimmung der Wertsteigerung ungeeignet seien. Die Rückerstattung der umweltschutzrechtlichen Schallschutzkosten komme ferner allen von einer Grenzwertüberschreitung im Raum Zürich Flughafen betroffenen Hauseigentümern zugute. Es gebe keinen sachlichen Grund, Eigentümer, denen ein enteignungsrechtlicher Anspruch auf Minderwertentschädigung zustehe, anders zu behandeln als die übrigen Eigentümer. Bei einem vollumfänglichen Abzug von der Minderwertentschädigung würden sie die Schallschutzmassnahmen im Ergebnis selbst bezahlen. Eine Anrechnung könne also auch vor dem Hintergrund der Rechtsgleichheit nur insoweit erfolgen, als mit den Schallschutzfenstern eine Wertsteigerung verbunden sei. Dass die Schallschutzkosten praxisgemäss angerechnet worden seien, wie von den Enteignern vorgebracht, ändere daran nichts. Eine rechtswidrige Praxis werde auch mit Zeitablauf nicht rechtmässig.

In den Schlussbemerkungen führt die Enteignete ergänzend aus, der von den Enteignern finanzierte Fensterersatz wirke sich auf den Erneuerungs-

fonds der Genossenschaft nur verteilt auf die mit dreissig Jahre anzunehmende Lebensdauer der Fenster aus. Es gehe daher nicht an, die Ersatzleistung der Enteigner als realisierte Wertsteigerung zu verbuchen. Vielmehr müsse deren effektive Auswirkungen auf den erzielbaren Ertrag ermittelt werden.

Die Betrachtungsweise der Enteigner, so die Enteignete in der weiteren Begründung, verkenne in bewertungstechnischer Hinsicht denn auch, dass die Liegenschaftenschätzung auf der Ertragswertmethode beruhe. Anders als bei der Realwertmethode würden sich die eingesparten Unterhalts- und Instandhaltungskosten nur insoweit wertsteigernd auswirken, als aufgrund tieferer Bewirtschaftungskosten ein tieferer Bruttokapitalisierungszinssatz resultiere. Nehme man an, der bei der Ertragswertberechnung für Instandhaltung/Unterhalt eingesetzte Zuschlag von (…) % auf den Nettokapitalisierungssatz von (…) % verringere sich durch Ersatz der Fenster um maximal einen Sechstel auf (…) %, so ergebe sich im konkreten Fall ein Bruttokapitalisierungssatz von (…) % (anstatt […] %). Dividiere man anschliessend den hypothetisch ermittelten Mietertrag für die gesamte Siedlung von Fr. (…) durch diesen neuen Bruttokapitalisierungssatz, resultiere ein Wert von rund (…) Franken. Werde davon die errechnete Altersentwertung von (…) % abgezogen, führe dies zu einem hypothetischen Ertragswert von rund (…) Mio. Franken. Verglichen mit dem von der Schätzungskommission errechneten hypothetischen Ertragswert von rund (…) Franken, belaufe sich der wertvermehrende Anteil auf rund Fr. 100'000.-, was in etwa der Hälfte des investierten Kapitals entspreche. Entgegen der Ansicht der Enteigner lasse sich sodann die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum verzögerten Schadenseintritt bei Mietliegenschaften nicht in umgekehrter Form anwenden. Der für die Berechnung des Minderwertes relevante (hypothetische) Ertragswert sei anhand der Marktmieten im Raum Opfikon-Glattbrugg bestimmt worden. Wenn das Marktniveau wie bei der Berechnung bereits erreicht worden sei, würden wertvermehrende Investitionen nicht und zumindest nicht ohne Weiteres zu einer Ertragssteigerung infolge Mietzinserhöhungen führen. Dies gelte besonders für fluglärmbelastete Gebiete, wo das Angebot die Nachfrage bekanntlich übersteige. Schliesslich dürften sich wertvermehrende Investitionen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. BGE 118 II 415) immer nur in einem bestimmten Verhältnis auf den Mietzins auswirken. Das Ausmass der zulässigen Mietzinserhöhungen hänge von den Investitionskosten, von der Lebensdauer und von den mutmasslichen Verzinsungs- und Unterhaltskosten ab. Bei Ersatzinvestitionen sei zudem stets der wertvermehrende Anteil zu bestimmen. Gemäss der Mietrechtspraxis sei der wertvermehrende Anteil bei

25 % anzusetzen, wenn wie hier die doppelverglasten Holzfenster durch isolierverglaste Fenster mit erhöhtem Wärmedämm- und Schalldämmmass ersetzt worden seien. Gehe man von einer Lebensdauer der Fenster von 25 bis 30 Jahren und mutmasslichen Unterhaltskosten von 2 % aus, so betrage der zulässige Mehrzins Fr. 3'201.85 pro Jahr gemäss dem auf www.mietrecht.ch abrufbaren Berechnungstool. Selbst wenn von einer Ertragssteigerung durch wertvermehrende Investitionen auszugehen wäre, ergebe sich in der massgeblichen Zehnjahresperspektive eine Wertsteigerung von Fr. 32'018.50. Bei Berücksichtigung der Übergangsfrist von fünf Jahren gemäss Auffassung der Enteigner sei eine Wertsteigerung gegenüber dem errechneten Ertragswert von gerade noch Fr. 16'009.25 zu verzeichnen. Insgesamt wären damit eine Anrechnung der Schallschutzkosten höchstens im Umfang von rund Fr. 120'000.- (Anteil "Unterhalt" + Anteil "Mehrwert") gerechtfertigt. Diese entspreche etwa 10 % des auf die Gebäude entfallenden lärmbedingten Minderwerts.

14.3 Die Enteigner stellen sich auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe zu Recht die gesamten Schallschutzkosten an die Enteignungsentschädigung angerechnet. Im vorliegenden Fall hätten die Fenster wohl das "end of life-cycle" erreicht und hätten aus diesem Grund von der Enteigneten erneuert werden müssen. Die Eigentümer von Liegenschaften hätten sowohl die Unterhalts- als auch die Investitionskosten zu tragen, weshalb die steuerrechtlichen Darlegungen der Enteigneten nicht weiter führen würden. Die Finanzierung notwendiger Unterhaltsmassnahmen durch die Flughafen Zürich AG führe eins zu eins zu einer Entlastung der Erfolgsrechnung der Enteigneten und damit zu einer entsprechenden Ertragssteigerung, dies letztlich unabhängig von dadurch möglichen Mietzinserhöhungen. Hätte die Enteignete die Liegenschaften zu dem Zeitpunkt, als die Fenster erneuert worden seien, verkauft, hätte sie aufgrund der getätigten Investitionen einen höheren Verkaufspreis erzielen können. Ein potentieller Käufer hätte demgegenüber nur einen geringeren Preis gezahlt, wenn er vor dem Kauf davon hätte ausgehen müssen, dass er anstelle der Flughafen Zürich AG die Kosten für die Schallschutzfenster zu tragen hätte. Zum gleichen Ergebnis führe überdies – spezifisch bezogen auf Ertragsliegenschaften – die folgende sich hier aufdrängende Vorgehensweise: Die Argumentationslinie des Bundesgerichts betr. Aufschub der Verzinsung um fünf Jahre müsse auch für den Fall gelten, dass bei Ertragsliegenschaften eine erhebliche Verbesserung der Wohnsituation eintrete. Die Schallschutzmassnahmen würden nach einer gewissen Übergangsfrist zu höheren Mietzinsen führen bzw. eine lärmbedingte weitere Herabsetzung der Mietzinse verhindern. Fragen der Gleichbehandlung mit nicht entschädigungsberechtigten

Eigentümern würden sich nicht stellen. Schliesslich entspreche die volle Anrechenbarkeit der Schallschutzmassnahmen einer etablierten Praxis, welche von Seiten der Betroffenen während längerer Zeit nie in Frage gestellt worden sei. Aus Gründen der Rechtsgleichheit könne es nicht angehen, diese Ordnung nun von heute auf morgen auf den Kopf zu stellen. Eine solche Entwicklung laufe dem Ziel der Pilotverfahren, die Rechtssicherheit auf den offenen Fragen stetig zu erhöhen, diametral entgegen.

15.

15.1 In BGE 122 II 337 betr. Flughafen Genf wurden die Schallschutzkosten nur in dem Umfang angerechnet, als sich der lärmbedingte Minderwert durch die Schallschutzmassnahmen tatsächlich vermindern würde. Das Bundesgericht führte aus, die gestützt auf Art. 18 EntG angeordnete Entschädigung in natura durch das Anbringen von isolierenden Fenstern (und Fenstertüren) decke nicht sämtliche Nachteile des Enteigneten (vgl. Art. 19 EntG). Der Minderwert des Grundstücks ohne die darauf liegenden Bauten werde von der Vornahme der Isolierungsmassnahmen des Gebäudes nicht betroffen. Die diesbezüglich geschuldete Entschädigung könne folglich nicht reduziert werden. Was die Wertminderung der Gebäude selbst angehe, werde diese sicherlich durch die vorgenommene Lärmisolation vermindert, keinesfalls aber gänzlich beseitigt. Der Flugverkehr bewirke verschiedene Unannehmlichkeiten, die durch die Isolation der Wohngebäude nur teilweise wettgemacht werden könnten. Die Delegation des Bundesgerichts und die Experten schätzten die Entschädigung in Geld für den restlichen Wertverlust der Gebäude auf 90 % des Betrags, der infolge Wertverlusts ohne Entschädigung in natura hätte zugesprochen werden müssen (BGE 122 II 337 [=Pra. 1997 Nr. 4] E. 9; vgl. Urteil des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 E. 19.2 f. mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung).

15.2 In den Piloturteilen des Bundesgerichts zur Gemeinde Opfikon wurden die Kosten des Flughafenhalters für bauliche Schallschutzmassnahmen von den ermittelten Minderwertentschädigungen jeweils abgezogen. Das Bundesgericht wies hierbei aber lediglich darauf hin, diese Anrechnung der Kosten für die getroffenen umweltschutzrechtlichen Massnahmen werde von keiner Seite bestritten, und setzte sich mit ihr nicht näher auseinander (BGE 134 II 49 E. 19).

15.3 Gemäss jüngerer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind die Kosten umweltschutzrechtlicher Massnahmen nicht generell an

die enteignungsrechtliche Entschädigung anzurechnen. Hingegen sind diese Massnahmen insoweit zu berücksichtigen, als sie den Wert des belasteten Grundstücks erhöhen (beim unbelasteten Grundstück sind sie wegzudenken) und entsprechend den zu entschädigenden Minderwert verringern. Allfällige Aufwendungen der Flughafen Zürich AG für Schallschutzmassnahmen gemäss Schallschutzkonzept vorläufiges Betriebsreglement sind demnach in dem Umfang an die Enteignungsentschädigung anzurechnen, in dem sie den Minderwert des betroffenen Grundstücks vermindern (Urteil des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 E. 19.3 f. mit Hinweisen).

Im Urteil des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 bestand kein Anlass zu entscheiden, wie die Wertsteigerung, die eine Liegenschaft aufgrund von umweltschutzrechtlichen Schallschutzmassnahmen erfährt, zu bestimmen ist. Das Bundesverwaltungsgericht liess ausdrücklich offen, ob die Methodik gemäss BGE 122 II 337 Anwendung finden sollte. Desgleichen schloss es nicht von vornherein aus, dass gegebenenfalls die Aufwendungen für Schallschutzmassnahmen zu einer Wertsteigerung in gleicher Höhe führen könnten, womit sie im Ergebnis trotzdem vollständig anzurechnen wären (Urteil des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 E. 19.4).

16.
Im angefochtenen Schätzungsentscheid zog die Vorinstanz die Schallschutzkosten von der festgelegten Entschädigung nicht einfach ab, sondern stellte sachlich richtig und in Berücksichtigung der dargelegten Rechtsprechung auf die dadurch zu verzeichnende Wertsteigerung der Liegenschaften ab. Fraglich ist indes, ob die Vorinstanz die Wertsteigerung im konkreten Fall korrekt beurteilte und ihre Annahme zutrifft, diese entspreche der Gesamthöhe der angefallenen Schallschutzkosten von Fr. 245'491.-.

17.

17.1 Im Rahmen einer Gesamtbeurteilung wandte die Vorinstanz die qualitative Verbesserung der Fenster von Holz- zu Holz-Metall als massgebendes Beurteilungskriterium an. Mit der Vorinstanz ist zwar einig zu gehen, dass die Gebäude der Enteigneten durch den Einbau von Holz-Metall-Fenstern eine Wertsteigerung erfahren haben und entsprechend der zu entschädigende Minderwert dadurch verringert wurde. Nicht einsichtig ist jedoch, weshalb diese qualitative Verbesserung der Fenster gerade zu ei-

ner Wertsteigerung in der Gesamthöhe der angefallenen Schallschutzkosten führen sollte. Die Vorinstanz hat dies weder im angefochtenen Schätzungsentscheid noch anlässlich des Schriftenwechsels näher begründet.

17.2 Die Enteigner setzen sich mit den Erwägungen des Urteil des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 nicht eigens auseinander und beschränken sich auf Ausführungen zum konkreten Ausmass der Wertsteigerung infolge Schallschutzmassnahmen sowie auf eine grundsätzliche Kritik, sollte von einer Anrechnung der gesamten Schallschutzkosten abgesehen werden. Was die Vorbringen der Enteigner betrifft, so ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Flughafen Zürich AG mit der Rückerstattung der Schallschutzkosten gleichzeitig auch notwendige Investitionskosten übernimmt, die die Enteignete andernfalls selbst hätte tragen müssen bzw. ein potentieller Käufer vom Kaufpreis in Abzug gebracht hätte. Doch auch den Enteigner gelingt es weder vom Grundsatz her noch im konkreten Fall, schlüssig herzuleiten, weshalb die notwendigen Investitionskosten genau der Höhe der angefallenen Schallschutzkosten entsprechen sollten. Die Enteigner lassen bei ihrer Argumentation zudem unberücksichtigt, dass – ungeachtet des Alters der Fenster – die Enteignete sich gegen einen Ersatz oder sich zumindest für einen kostengünstigeren Ersatz hätte entscheiden können, wären die Liegenschaften nicht fluglärmbelastet gewesen.

17.3 Soweit die Enteigner sich schliesslich auf die Praxis der Vorinstanz zur früheren Pilotverfahren aus der Gemeinde Opfikon berufen, ist auf die ausführlichen Erwägungen des Urteils des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 zu verweisen. Aus der dortigen Untersuchung der Rechtsprechung wird deutlich, dass von einer gefestigten Praxis im Sinne des Standpunkts der Enteigner nicht gesprochen werden kann (Urteil des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 E. 19.3). Es ist zwar richtig, dass bei den früheren Pilotverfahren aus der Gemeinde Opfikon jeweils die gesamten Schallschutzkosten angerechnet wurden und diese Verfahren dazu dienten, eine konsistente und rechtgleiche Praxis zu Fluglärmentschädigung zu entwickeln. Gerade angesichts der zahlreichen und komplexen Konkretisierungs- und Umsetzungsfragen ist es jedoch unvermeidlich, dass in den damaligen Verfahren nicht sämtliche denkbaren Rechtsfragen eingehend und abschliessend geklärt werden konnten. Entgegen der Ansicht der Enteigner wird demnach auch das Gleichbehandlungsgebot nicht verletzt. Massgebend ist, dass sich das Bundesgericht in seinen Piloturteilen zur Gemeinde Opfikon mit der Thematik der Schallschutzkosten nicht auseinandersetzte und eine erste Klärung erst anlässlich der Sammelverfahren

aus der Gemeinde Kloten mit Urteil des BVGer A-2161/2012 vom 1. April 2014 (E. 19) erfolgte.

17.4 Wie gesehen sind die Kosten für umweltschutzrechtliche Schallschutzmassnahmen insoweit zu berücksichtigen, als sie den Wert der fluglärmbelasteten Grundstücke erhöhen und entsprechend den zu entschädigenden Minderwert verringern. Vorliegend konnte weder die Vorinstanz noch die Enteigner plausibel darlegen, dass die Liegenschaften der Enteigneten eine Wertsteigerung in der Höhe der angefallenen Schallschutzkosten erfahren haben. Insbesondere trägt das von der Vorinstanz angewandte Kriterium betr. Holz-Metall-Fenster nicht zur Wahrung der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit bei. So stellen sich zahlreiche Folgefragen bezüglich werterhaltenden und wertsteigernden baulichen Massnahmen, die in jedem Einzelfall abgeklärt werden müssten, wobei allenfalls zwischen Renditeliegenschaften und selbstgenutztem Wohneigentum zusätzlich zu differenzieren wäre. In diesem Punkt kann der Schätzungsentscheid nicht überzeugen.

18.

18.1 Für die Anrechenbarkeit der Schallschutzkosten bedarf es einer Methodik, die einerseits die einzelfallbezogene Wertsteigerung infolge umweltschutzrechtlicher Schallschutzmassnahmen bestmöglich abbildet und anderseits eine gleichsam praktikable als auch rechtsgleiche Lösung für weitere hängige Enteignungsverfahren bietet. Aufgrund des erforderlichen Fachwissens und für den Erhalt des Instanzenzuges wäre es an sich wünschenswert, dass eine solche Methodik durch die Vorinstanz entwickelt würde. Gegen eine Rückweisung sprechen vorliegend jedoch vor allem gewichtige Gründe der Verfahrensökonomie (Art. 29 Abs. 1 BV, Art. 6 Ziff. 1 der Konvention vom 4. November 1950 zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten [EMRK, SR 0.101]). Unter dem Blickwinkel der Verfahrensdauer sollten die Entschädigungsverfahren alsbald zum Abschluss gebracht werden. Den Parteien ist nicht damit gedient, wenn sich die Entschädigungsleistungen durch komplexe Abklärungen erheblich verzögern, selbst wenn dies im Ergebnis zu einer leicht höheren bzw. tieferen Entschädigung führen würde. Soweit immer möglich ist daher ohne Rückweisung an die Vorinstanz zu entscheiden (vgl. BGE 142 II 136 E. 4.6).

18.2 In der Beschwerde beantragt die Enteignete in ihrem Hauptbegehren, der angefochtene Schätzungsentscheid sei insoweit aufzuheben, als die Anrechnung der Schallschutzkosten der streitbetroffenen Liegenschaften

an deren Minderwert die Wertdifferenz zwischen den eingebauten Holz-Metall und gewöhnlichen Holz-Schallschutzfenstern übersteige. Diese Forderung nimmt unmittelbar den Ansatz der Rechtsprechung auf, den Einfluss der Schallschutzmassnahmen auf den lärmbedingten Minderwert des belasteten Grundstücks im Einzelfall zu prüfen. Bei einer konsequenten Umsetzung dieses Ansatzes stellen sich jedoch erhebliche Schwierigkeiten. Um die fragliche Wertsteigerung infolge umweltschutzrechtlicher Schallschutzmassnahmen korrekt zu bestimmen, müsste der Wert der fluglärmbelasteten Liegenschaften mit und ohne Schallschutzmassnahmen geschätzt werden. Es dürfte aber kaum je zufriedenstellend nachzuweisen sein, in welchem Umfang sich der Einbau von Schallschutzfenster auf den Wert der Liegenschaften der Enteigneten auswirkte. Eine solche Schätzung wäre mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Hinsichtlich der hier strittigen Anrechnung der Schallschutzkosten erscheint daher ein schematischer Lösungsansatz angezeigt (in diesem Sinne auch BGE 134 II 160 E. 13; Urteil des BGer 1C_256/2014 vom 17. März 2016 E. 5.4). Das Hauptbegehren der Enteigneten ist daher abzuweisen.

18.3 Im Eventualbegehren fordert die Enteignete, die Schallschutzkosten seien im Umfang von 10 % des auf die Gebäude entfallenden Minderwerts anzurechnen. Wie vorstehend dargelegt hat das Bundesgericht in BGE 122 II 337 betr. Flughafen Genf sich vertieft mit der Anrechnung von Schallschutzmassnahmen auseinandergesetzt. Vorliegend sind sodann keine Gründe ersichtlich, weshalb diese Rechtsprechung nicht auf andere Fälle zu übertragen wäre. Die Anwendung dieser Rechtsprechung erlaubt es, die anrechenbaren Schallschutzkosten einzelfallbezogen, aber ohne zusätzliche Abklärungen festzulegen. Die Prüfung kann sich damit im Einzelfall darauf beschränken, ob das Ergebnis vertretbar ist. Gegebenenfalls wäre eine Korrektur vorzunehmen. Im hier zu beurteilenden Fall erscheint eine Anrechnung der Schallschutzkosten im Umfang von 10 % des auf die Gebäude entfallenden Minderwerts massvoll und hält sich im Rahmen der zulässigen Schematisierung. Für eine Korrektur im Einzelfall besteht kein Anlass. Eine teilweise Anrechnung erscheint nicht zuletzt auch deshalb sachgerecht, als der Einbau der Schallschutzfenster vorrangig fluglärmbedingt ist und nur im Sinne eines Nebeneffekts der Enteigneten einen Zusatznutzen bringt, als dadurch bauliche Investitionen entfallen.

18.4 Gemäss den vorstehenden Erwägungen erweist sich das Eventualbegehren der Enteigneten als begründet. Die Anrechnung der umweltschutzrechtlichen Schallschutzkosten an die Entschädigung ist auf 10 %

des auf die Gebäude entfallenden Minderwerts zu beschränken. Die Berechnung im konkreten Fall ist hierbei der fachkundigen Vorinstanz zu überlassen. Diese Berechnung dürfte für die Vorinstanz mit einem geringfügigen Aufwand verbunden sein, weshalb eine Rückweisung in diesem Punkt auch aus prozessökonomischen Gründen als vertretbar erscheint.

Dies führt zur teilweisen Gutheissung der Beschwerde und die Angelegenheit ist an die Vorinstanz zur Berechnung der anrechenbaren Schallschutzkosten im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen.

Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren

19.

19.1 Im angefochtenen Schätzungsentscheid stufte die Vorinstanz den von der Enteigneten geltend gemachte Parteiaufwand von Fr. 46'794.15 (148.38 Stunden à Fr. 280.- + Fr. 5'247.75 Spesen) zzgl. MwSt. als zu hoch ein. Sie kürzte ihn in der Folge auf Fr. 22'300.- zzgl. MwSt. Im Einzelnen erwog sie, die Kürzung des Stundenansatzes von Fr. 280.- auf Fr. 250.- sei gerechtfertigt, da sie auch beim Parallelfall A-2154/2012 aus Kloten einen Mittelwert von Fr. 250.- pro Stunde als Ansatz anerkannt habe. Bei den Direktüberflugsfällen aus Kloten sei ferner ein Durchschnittsaufwand von 30 Stunden veranschlagt worden, der bei grösserem Aufwand um 20 % bzw. 6 Stunden erhöht worden sei. Beim erwähnten Parallelfall habe dies zu einem entschädigungsberechtigten Aufwand von 36 Stunden geführt. Die Vorinstanz zog in Zweifel, ob der von der Enteigneten geltend gemachte Stundenaufwand im Umfang von 148.38 Stunden stets fallbezogen gewesen sei. Nicht fassbar seien namentlich die Kostenstellen für die Umfrage bei Wohnbaugenossenschaften oder auch die Spesenposition "DIV" mit der Bezeichnung "Prüfung Dossier" im Umfang von rund Fr. 2'500.-. Aus diesem Grund sei die Parteienschädigung als Pauschale festzulegen. Die Rechtsvertreter hätten zwei Genossenschaftsfälle aus Opfikon parallel bearbeitet. Zudem seien grundlegende Fragen bereits im Verfahren A-2154/2012 diskutiert und beurteilt worden. Gleichzeitig seien aber auch neue Fragen aufgeworfen worden. Weiter gelte es zu berücksichtigen, dass die anwaltliche Doppelvertretung nicht die Abgeltung eines doppelten Anwaltsaufwands rechtfertige. Die Doppelvertretung an der Verhandlung vom 26. Oktober 2015 werde in der Rechnung nicht klar ausgewiesen. Es werde aber für dieses Datum 7.83 Stunden in Rechnung gestellt, was ein Vielfaches der tatsächlichen Verhandlungsdauer von 1 ¼ Stunden sei und nicht dem Umstand Rechnung trage, dass bereits am selben Morgen im

Parallelverfahren A-957/2016 ein Honorar beansprucht worden sei. Dessen ungeachtet sei unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Komplexität sowie der Verfahrensgeschichte bei vorsichtiger Betrachtungsweise von einem doppelt so hohen Standardaufwand als im Klotener Fall, mithin 60 Stunden, bis und mit Verhandlung auszugehen. Ein solcher Stundenaufwand sei auch im Quervergleich mit dem Parallelverfahren A-957/2016 anzunehmen. Für die anschliessende Verfahrensphase könnten nochmals 20 Stunden veranschlagt werden. Aufgrund des erheblich grösseren Grundaufwands genüge bei der Bandbreite ein Zuschlag von 10 %, also von 8 Stunden. Dies führe zu einem anrechenbaren Stundentotal von pauschal 88 Stunden. Die Spesen seien pauschal mit Fr. 300.- abzugelten. Zusammenfassend ergebe sich so zu Lasten der Enteigner eine Parteientschädigung von Fr. 22'300.- (zzgl. MwSt.).

19.2 Die Enteignete wendet sich in der Beschwerde gegen die Kürzung der ihr zugesprochenen Entschädigung und beantragt eine angemessene Erhöhung. Als Begründung bringt sie vor, aufgrund der nach wie vor hohen Komplexität des Falls mit erneuter grundrechtlicher und gemischt privat- und öffentlich-rechtlicher Fragestellung sei der moderate Stundenansatz von Fr. 280.- im Raum Zürich ausgewiesen. Die pauschale Festlegung der Stundenzahl erscheine als unverhältnismässig, da sie nur rund die Hälfte der angefallenen Aufwendungen abdecke. Als milderes Mittel hätten die angezweifelten Positionen subtrahiert werden können. Im Übrigen sei es angebracht, wenn ein über Jahre ruhendes Dossier hin und wieder überprüft werde. Ebenso stelle die Umfrage bei den Wohnbaugenossenschaften klar ein fallbezogener Aufwand dar. Mangels Präjudizen und einschlägiger Lehrmeinungen sei es angebracht gewesen, Feld- und Rechtstatsachenforschung zu betreiben, um in die Mietpreisgestaltung von Genossenschaften besseren Einblick zu erhalten. Weiter könne nicht unbesehen auf die Aufwendungen in anderen Fällen abgestellt werden. Gerade das Urteil des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014 habe die Komplexität der Angelegenheit deutlich erhöht. Die lange Mandatsführung habe alsdann selbstredend zu einem erhöhten Koordinationsaufwand und Wechsel bei den betreuenden Anwälten geführt.

19.3 Die Enteigner schliessen sich in der Beschwerdeantwort der Argumentation der Vorinstanz an. Insbesondere angesichts des Urteils des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014 hätten sich vorliegend keine neuen schwierigen Rechtsfragen gestellt, die einen derart grossen Aufwand, wie er von der Enteigneten betrieben worden sei, rechtfertigen könnten. In jenem Pilotfall sei zudem bereits ein Stundenansatz von Fr. 250.- in Anschlag

gebracht worden. Somit sei der im Ermessens- und Beurteilungsspielraum der Vorinstanz liegende Entscheid zur Parteientschädigung zu schützen.

20.

20.1 Im Enteignungsrecht gilt für die Zusprechung einer Parteientschädigung an den Enteigneten, anders als nach Art. 64 VwVG, nicht das Unterliegerprinzip. Gemäss Art. 115 Abs. 1 EntG hat der Enteigner für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten im Einsprache-, im Einigungs- und im Schätzungsverfahren eine angemessene Entschädigung zu leisten. Art. 115 Abs. 1 EntG weist die Pflicht zur Tragung der entstandenen Kosten somit dem Grundsatz nach dem Enteigner zu. Dieser Regelung liegt die Überlegung zugrunde, dass ein Enteigneter wider seinen Willen in ein Enteignungsverfahren einbezogen wird und es sich aus diesem Grund in der Regel rechtfertigt, ihn nicht mit den daraus folgenden Kosten zu belasten (vgl. BGE 124 II 219 E. 10b; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 114 N. 3 und 5).

Bei der Überprüfung der von der Vorinstanz festgesetzten Parteientschädigung übt das Bundesverwaltungsgericht Zurückhaltung, weil die Vorinstanz besser in der Lage ist, die Bemühungen und Leistungen des Anwalts zu beurteilen und den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Das Gericht ändert deshalb den zugesprochenen Betrag nur dann, wenn dieser als offensichtlich ungenügend oder unverhältnismässig hoch erscheint (vgl. BGE 129 II 106 E. 5; statt vieler Urteil des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15.4.1 mit Hinweisen).

20.2 Der Vorinstanz steht bei der Festlegung der Parteientschädigung ein weiter Ermessenspielraum zu. Ausgangspunkt für die Beurteilung der Frage, ob in einem konkreten Fall nur notwendige Aufwendungen in Rechnung gestellt werden und die geforderte Parteientschädigung angemessen ist, bildet die von der betreffenden Partei einzureichende Kostennote. In analoger Anwendung von Art. 8 Abs. 1 der Verordnung vom 10. September 1969 über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (SR 172.041.0) hat deshalb die Partei, die Anspruch auf Parteientschädigung erhebt, der Schätzungskommission vor deren Entscheid eine detaillierte Kostennote einzureichen. Reicht sie keine Kostennote ein, so setzt die Schätzungskommission die Parteientschädigung von Amtes wegen und nach Ermessen fest. Damit eine Kostennote als detailliert gelten kann, muss aus dieser insbesondere ersichtlich sein, welche einzelnen Tätigkeiten von welchen Personen zu welchem Tarif erbracht wurden und wie viel

Zeit für welche Tätigkeiten im Einzelnen aufgewendet wurde. Denn nur so kann überprüft werden, ob es sich beim geltend gemachten Aufwand vollumfänglich um entschädigungsberechtigten notwendigen Aufwand handelt (vgl. zum Ganzen Urteile des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15.4, A-2153/2012 vom 1. April 2014 E. 10.4 ff. und A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 5 ff., je mit Hinweisen).

21.
Im angefochtenen Schätzungsentscheid sprach die Vorinstanz der Enteigneten eine pauschale Parteienschädigung für anwaltliche Aufwendungen von Fr. 22'300.- (88 Stunden à Fr. 250.- + Fr. 300.- Spesen) zu. Beantragt wurde eine Parteientschädigung von Fr. 46'794.15 (148.38 Stunden à Fr. 280.- + Fr. 5'247.75 Spesen) zzgl. MwSt. Die Enteignete rügt im Wesentlichen, die Vorinstanz hätte die Parteientschädigung nicht pauschal festlegen dürfen. Des Weiteren sei sowohl die Anzahl Stunden als auch der Stundenansatz zu tief bemessen. Diese Vorbringen sind nachfolgend zu prüfen.

Der Rechtsvertreter der Enteigneten reichte der Vorinstanz drei Kostennoten für die gesamte Dauer des Schätzungsverfahrens ein. Dabei wurde auch der allgemein betriebene Aufwand für die zwei bearbeiteten Genossenschaftsfälle von der Enteigneten ausgewiesen und zur Hälfte im vorliegenden Verfahren geltend gemacht. Die hier strittige Frage der Parteientschädigung weist somit enge Bezugspunkte zum Parallelverfahren A-957/2016 auf. In jenem Verfahren hat das Bundesverwaltungsgericht sowohl die pauschale Festsetzung durch die Vorinstanz als auch die Gesamthöhe der Parteientschädigung von Fr. 16'600.- (66 Stunden à Fr. 250.- + Fr. 100.- Spesen) zzgl. MwSt. als vertretbar erachtet (Urteil des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15).

22.

22.1 In den Kostennoten der Enteigneten sind die erbrachten Leistungen für jeden beteiligten Rechtsanwalt aufgeführt und zeigen, wann welche Arbeiten in welcher Zeit erledigt wurden. Die Kostennoten sind damit über weite Strecken detailliert gehalten. Eine Ausnahme betrifft die von der Vorinstanz angesprochenen vier Positionen "DIV" mit dem Vermerk "Prüfung Dossier", die je mit Fr. 638.45 veranschlagt und als Spesen deklariert werden. Nebstdem diese Klassierung nicht überzeugt (vgl. Art. 10 f. VGKE), fehlen Angaben zu den Bemessungsfaktoren. Zudem ist unklar, mit welcher Absicht das Dossier überprüft wurde. Auch weitere Tätigkeiten sind

nur in allgemeiner Form festgehalten, indem sie beispielsweise mit "Diverses Qualikontrolle", "Diverses Dossierpflege" oder "Diverses Nachbearbeitung nach Eingabe/Dossier" umschrieben sind. Die fraglichen Kostenstellen können nur schwerlich auf ihre Notwendigkeit und Angemessenheit hin überprüft werden. Die Vorinstanz bezweifelt schliesslich explizit die Notwendigkeit der durchgeführten Umfrage bei Wohnbaugenossenschaften und meint, die Arbeiten für die Schätzungsverhandlung hätten in guten Treuen von einem Anwalt alleine bewältigt werden können. Tatsächlich ist fraglich, ob die umfangreichen Nachforschungen bei anderen Genossenschaften für eine sachgerechte und wirksame Rechtsvertretung unerlässlich waren. Was die Doppelvertretung anbelangt, erachtet das Bundesverwaltungsgericht eine solche bzw. einen erhöhten Koordinationsaufwand tendenziell in umfangreicheren oder bei mehreren parallel geführten Verfahren als zulässig (vgl. Urteile des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014 E. 17.2.2 und A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 8.4.2.2 mit Hinweisen). Mit Blick auf die Schätzungsverhandlung ist aber mit der Vorinstanz von einem unklar ausgewiesenen und nicht gerechtfertigten Mehraufwand auszugehen. Aus dem Gesagten folgt, dass die Leistungsabrechnung teilweise nicht hinreichend spezifiziert ist und andererseits gewisse Positionen enthält, die dem Kriterium der Notwendigkeit nicht standhalten. Unter diesen Umständen hat die Vorinstanz die Parteientschädigung zu Recht pauschal und nach Ermessen festgelegt (vgl. Urteil des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15.5.2).

22.2 Für die Festsetzung der Entschädigung bezog sich die Vorinstanz zunächst auf den angenommenen Durchschnittsaufwand von 30 Stunden bei den Direktüberflugsfällen in Kloten (vgl. Urteil des BVGer A-2153/2012 vom 1. April 2014 E. 10.6.2). Dieser Quervergleich ist im Lichte des Grundsatzes der Rechtsgleichheit sinnvoll (vgl. Urteile des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15.5.3 und A-4836/2012 vom 13. März 2014 E. 9.7.2 mit Hinweisen). Entgegen der Darstellung der Enteigneten hat es die Vorinstanz zudem nicht unbesehen dabei belassen, sondern den Besonderheiten des Einzelfalls angemessen Rechnung getragen und den Aufwand im konkreten Fall auf 88 Stunden erhöht. Dieser Wert erweist sich im Vergleich zu anderen Enteignungsfällen als eher hoch und nicht als offensichtlich ungenügend. Darauf basierend durfte die Vorinstanz die Parteientschädigung ermitteln.

22.3 Weiter ist der Stundenansatz von Fr. 250.- (zzgl. MwSt.) zu überprüfen, den die Vorinstanz der Entschädigung zugrunde gelegt hat. Das Bundesverwaltungsgericht erwog zu den vorerwähnten Direktüberflugsfällen in

Kloten, dass es sich um tatsächlich und rechtlich sehr komplexe Fälle handle, bei denen verschiedene Rechtsfragen erstmals zu prüfen waren. Entsprechend erweise sich ein Stundenansatz von Fr. 250.- ohne Weiteres als angemessen (Urteil des BVGer A-2153/2012 vom 1. April 2014 E. 10.6.3). Vorliegend ist – in Übereinstimmung mit dem Parallelverfahren A-957/2016 – nicht von Verhältnissen auszugehen, die einen höheren Ansatz rechtfertigen könnten. Der von der Vorinstanz auf Fr. 250.- festgesetzte Stundenansatz ist deshalb nicht zu beanstanden.

22.4 Demnach sind weder beim Aufwand noch beim Stundenansatz Korrekturen vorzunehmen. Die Vorinstanz hat den ihr zustehenden Ermessensspielraum nicht überschritten. Die zugesprochene Parteientschädigung ist nicht offensichtlich ungenügend und die Beschwerde der Enteigneten ist diesbezüglich abzuweisen.

Ausgang des Beschwerdeverfahrens

23.
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein Entschädigungsanspruch infolge übermässiger Fluglärm-Immissionen mit der Vorinstanz zu bejahen und die Beschwerde der Enteigner in diesem Punkt abzuweisen ist. Soweit die Beschwerde der Enteigner die Verzinsung betrifft, ist sie gutzuheissen.

Die Anrechnung der Schallschutzkosten ist auf 10 % des auf die Gebäude entfallenden Minderwerts zu beschränken. Die von der Enteigneten erhobene Beschwerde ist damit teilweise gutzuheissen und die Angelegenheit zur Berechnung der anrechenbaren Schallschutzkosten im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde der Enteigneten abzuweisen.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

24.

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

24.2 Die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, einschliesslich einer Parteientschädigung an die Enteigneten, haben die Enteigner zu tragen (Art. 116 Abs. 1 Satz 1 EntG). Werden die Begehren der 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).

24.3 Für ein Abweichen vom Grundsatz, wonach der Enteigner die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt, sind vorliegend keine Gründe ersichtlich. Die auf Fr. 5'000.- festzusetzenden Verfahrenskosten sind daher den Enteignern aufzuerlegen (vgl. zur Bemessung der Verfahrenskosten in enteignungsrechtlichen Verfahren Urteile des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 16.2, A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 26 und A-4836/2012 vom 13. März 2014 E. 11.2, je mit Hinweisen).

24.4 Der Rechtsvertreter der Enteigneten hat keine Kostennote eingereicht, weshalb die Höhe der Parteientschädigung aufgrund der Akten zu bestimmen ist. In Anbetracht des mutmasslichen Arbeits- und Zeitaufwandes für das vereinigte Verfahren hält das Bundesverwaltungsgericht eine Parteientschädigung von Fr. 10'000.- für angemessen. Die Enteigner sind zu verpflichten, der Enteigneten eine Parteientschädigung in dieser Höhe auszurichten.

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und Beschwerdegegner 2 wird teilweise gutgeheissen.

Ziff. 3 zweiter Teilsatz (Verzinsungsanspruch auf der Entschädigung) und Ziff. 4 Satz 2 (Verzinsungsanspruch betr. Schallschutzkosten) des angefochtenen Entscheids werden aufgehoben.

2.
Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1 wird teilweise gutgeheissen.

Ziff. 4 Satz 1 (Anrechnung der Schallschutzkosten) des angefochtenen Entscheids wird aufgehoben und die Sache zur Berechnung der anrechenbaren Schallschutzkosten im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3.
Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen.

4.
Die Verfahrenskosten von Fr. 5'000.- werden den Beschwerdeführenden 1 und Beschwerdegegner 2 auferlegt. Sie sind innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zugunsten der Gerichtskasse zu überweisen. Die Zustellung des Einzahlungsscheins erfolgt mit separater Post.

5.
Die Beschwerdeführenden 1 und Beschwerdegegner 2 werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1 nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils eine Parteientschädigung von Fr. 10'000.- auszurichten.

6.
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:	Die Gerichtsschreiberin:
Maurizio Greppi	Flurina Peerdeman

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 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: